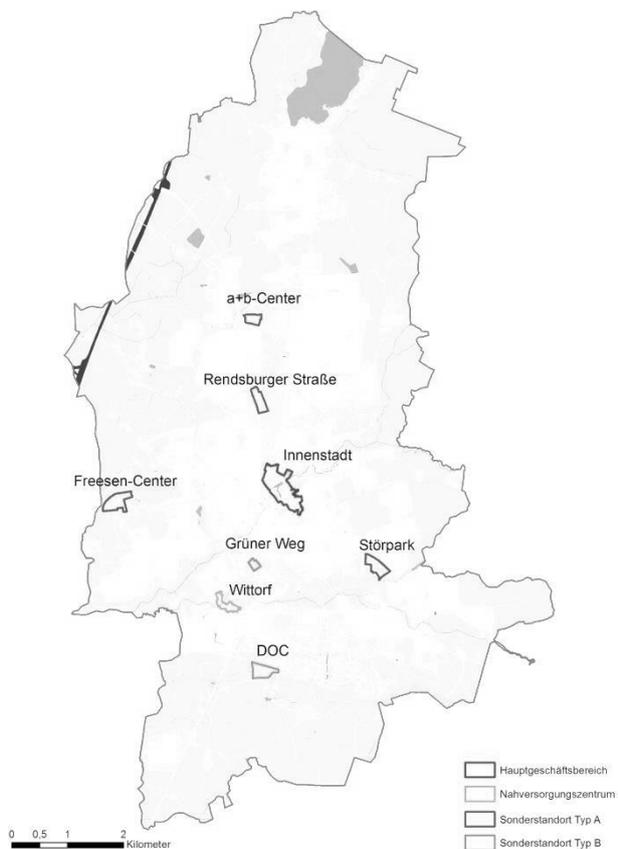


# EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Neumünster

-Fortschreibung-





# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Fortschreibung -

---

Im Auftrag der Stadt Neumünster

Stefan Kruse  
Andrée Lorenzen



Markt 5 - 44137 Dortmund  
Telefon: 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, März 2016

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

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

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>9</b>
2.1	Angebotsanalyse .....	9
2.2	Nachfrageanalyse .....	16
2.3	Städtebauliche Analyse.....	16
2.4	Prozessbegleitung.....	18
<b>3</b>	<b>Nachfrageseitige Rahmenbedingungen .....</b>	<b>21</b>
3.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen .....	21
3.2	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Neumünster .....	26
3.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich .....	29
<b>4</b>	<b>Aktuelle Angebotssituation in Neumünster.....</b>	<b>32</b>
4.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern in Neumünster .....	32
4.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in Neumünster .....	37
4.3	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Neumünster .....	46
4.4	Wohnungsnahе Grundversorgung in den Stadtteilen Neumünsters .....	58
4.5	Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse .....	81
<b>5</b>	<b>Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Neumünster .....</b>	<b>85</b>
<b>6</b>	<b>Fortschreibung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Neumünster .</b>	<b>97</b>
6.1	Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds .....	97
6.2	Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung .....	98
6.3	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells .....	103
<b>7</b>	<b>Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Neumünster</b>	<b>111</b>
7.1	Zentrale Versorgungsbereiche .....	111
7.1.1	Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt .....	114
7.1.2	Das Nahversorgungszentrum Wittorf .....	118
7.1.3	Ehemalige Nahversorgungszentren .....	120
7.2	Sonderstandorte des Einzelhandels in Neumünster.....	120
7.2.1	Sonderstandorte TYP A.....	121
7.2.2	Sonderstandorte TYP B .....	126

<b>7.3</b>	<b>Integrierte Standorte zur Nahversorgung .....</b>	<b>130</b>
<b>8</b>	<b>Fortschreibung der Neumünsteraner Sortimentsliste ...</b>	<b>135</b>
<b>9</b>	<b>Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ..</b>	<b>144</b>
9.1	Steuerungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ...	144
9.2	Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung .....	153
9.3	Empfehlungen zum Monitoring .....	155
9.4	Empfehlungen zur gutachterlichen Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelvorhaben.....	156
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>157</b>
<b>Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe</b>	<b>.....</b>	<b>162</b>

## 1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

---

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept, das vom Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund erarbeitet wurde und Ende 2008 vom Rat der Stadt Neumünster als „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster“ einstimmig beschlossen wurde.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte – als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Ein konsensfähiges Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient zum einen als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen. Zum anderen zeigt es (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt somit eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dieses ist mittlerweile fast neun Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Neumünsteraner Einzelhandelsbestandes im Frühjahr des Jahres 2007 stattgefunden hat. Seitdem haben zahlreiche kleinere, aber auch nicht unerhebliche Veränderungen in der Neumünsteraner Einzelhandelslandschaft stattgefunden, unter anderem die Eröffnung des Designer-Outlet-Centers (zwischenzeitlich in der zweiten Ausbaustufe) und die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie im Sager-Viertel.

Doch nicht nur die Neumünsteraner Einzelhandelslandschaft hat sich verändert, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt<sup>1</sup>.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Neumünster das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung bereits im Jahr 2013 mit einer erneuten Einzelhandelsbestanderfassung sowie der Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beauftragt. Ein erster Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde im April 2014 vorgelegt. Dieser beinhaltete eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Neumünster. Darauf aufbauend wurden die im Jahr 2008 formulierten

---

<sup>1</sup> zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Zielsetzungen, perspektivisches Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.

Bezogen auf die Aussagen zum Sonderstandort Nortex hat der Rat der Stadt Neumünster im Sommer 2014 beschlossen, den ursprünglichen gutachterlichen Empfehlungen zur zulässigen Betriebstypen- und Sortimentsstruktur an diesem überörtlich bedeutsamen Angebotsstandort nicht zu folgen und diesbezüglich einen abweichenden Beschluss formuliert. Zwischenzeitlich ist umfänglich geprüft worden, inwieweit dieser Beschluss in Aussagen und Empfehlungen des Konzeptes rechtssicher integriert werden kann. Im Dezember 2015 hat der Rat der Stadt beschlossen, die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unter Berücksichtigung bestimmter Fortschreibungsaspekte weiterzuführen.

Die zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im Einzelhandelsbestand (unter anderem die zweite Ausbaustufe des DOC, Eröffnung der Holsten-Galerie) wurden nachträglich in den Datenbestand eingearbeitet, so dass dem überarbeiteten Konzeptentwurf eine aktuelle und fundierte Bewertungsbasis zu Grunde liegt.

Der nun vorgelegte Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zeigt Strategien zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster unter Berücksichtigung sowohl der aktuellen rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie auch betrieblicher Anforderungen und insbesondere auch der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neumünster auf. Vor allem soll die Fortschreibung des Konzeptes es der Stadt Neumünster weiterhin ermöglichen, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit zukünftig z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung spielt.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen (u. a. Einzelhandelserhebung im Stadtgebiet) wie auch auf sekundärstatistische Quellen (u. a. Kennziffern aus der Handelsforschung, z. B. IFH Kaufkraftkennziffern) und einer auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte.

### 2.1 Angebotsanalyse

---

#### Bestandserhebung

Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im Juli 2013 eine flächendeckende **Vollerhebung des Neumünsteraner Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen. Im Zuge der abschließenden Überarbeitung des Berichtes wurde der Datensatz durch nachträgliche Einarbeitung seither erfolgter strukturprägender Entwicklungen (u. a. Ansiedlung Holsten-Galerie, zweite Ausbaustufe DOC) aktualisiert (Stand: Januar 2016).

Im Rahmen der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG

NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.

- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut jüngstem Urteil (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage – insbesondere mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung – zwingend erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden einzelne Sortimente (auf der Basis des in Tabelle 1 dargestellten, etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt. In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

**Tabelle 1: Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse**

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</u>
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfüm- eriewaren</u>

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktivenrichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>		
Bekleidung	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> , dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.)
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u>
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u>
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	<u>Bettwaren / Matratzen</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	<u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>
	Wohneinrichtungsartikel	<u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohneinrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektro Großgeräte	<u>Elektro Großgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, Hi-Fi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u>
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>
Baumarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfasern-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationssschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen</u> , <u>Kamine / Kachelöfen</u> , <u>Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge</u> , <u>sonstige baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Neumünsteraner Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2007 dar. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

**Tabelle 2: Definition von Lagekategorien**

<p><b>Zentrale (Versorgungs-)Bereiche</b></p> <p>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 in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)</p>	<p><b>Beispiel: Großflecken</b></p> 
---	--

**Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Neumünsteraner Einzelhandelskonzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Neumünster integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

**Beispiel: Preußenstraße**



**Städtebaulich nicht integrierte Lage**

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 (z. B. in Gewerbegebieten).

**Beispiel: Wasbeker Straße / Freesenburg**



Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Neumünsteraner Stadtbezirke vorgenommen und entsprechend in folgende neun Erhebungseinheiten unterteilt:

- Böcklersiedlung-Bugenhagen
- Brachenfeld / Ruthenberg
- Einfeld
- Faldera
- Gadeland
- Gartenstadt
- Stadtmitte
- Tungendorf
- Wittorf

**Umsatzberechnung**

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Neumünsteraner Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen 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.

### **Definition „Nahversorgung“**

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

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten 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, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment 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 warengruppenspezifische 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 ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Neumünster wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

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

**Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung**

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

## 2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Neumünsteraner Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotsituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Zur modellgestützten Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft finden sich sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial. Daher muss der Wert der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

## 2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Neumünster im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2008 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf.

neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt. Dies geschieht auch mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet eine aktuelle städtebauliche Analyse der Standortbereiche.

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse haben sich seit der letzten umfassenden Untersuchung nicht verändert und lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte<sup>2</sup>
- 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
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2007 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar.

<sup>2</sup> Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden

## 2.4 Prozessbegleitung

---

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster wurde durch Sitzungen mit folgenden Gruppen / Gremien begleitet:

### Projektbegleitender Arbeitskreis

Der projektbegleitende Arbeitskreis traf sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt. Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt. Zu den Mitgliedern des Neumünsteraner Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter folgender Institutionen bzw. Gremien:

- Industrie- und Handelskammer zu Kiel
- Einzelhandelsverbands Nord e. V.
- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord
- Oberbürgermeister der Stadt Neumünster
- Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
- Staatskanzlei – Landesplanung SH
- Wirtschaftsagentur Neumünster
- Politische Fraktionen der Ratsversammlung

Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

### Evaluierungsgespräche zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008

Die Evaluierung der Praxiserfahrungen von verschiedenen Akteuren mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 ist ein wichtiger Baustein der Fortschreibung des Konzeptes. Neben der Analyse der Einzelhandelsentwicklung können somit auch Stärken und Schwächen der Möglichkeit zur Steuerung des Einzelhandels aufgedeckt werden und in die Fortschreibung mit einfließen. Zu den Interviewpartnern der Evaluierungsgespräche im Jahr 2013 gehörten:

**Tabelle 4: Interviewpartner im Rahmen der Evaluierung**

Teilnehmer	Institution
Herr Bock	Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Geschäftsstelle Neumünster
Herr Böckenholt	Einzelhandelsverband Nord e.V.
Herr Grueter	Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V.
Herr Heilmann / Herr Jans	Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Herr Wirth	Stadt Neumünster, Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht
Frau Krull	Stadt Neumünster, Fachdienst Recht

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die Ergebnisse der jeweiligen Interviews stellen sich wie folgt dar:

In der Gesamtschau wurden die Entstehung und der Aufbau des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2008 sowie dessen Wirkung auf die Zentrenentwicklung in Neumünster von allen Gesprächspartnern positiv bewertet. Insbesondere die klar definierten und nachvollziehbaren Ziele und Grundsätze wurden positiv hervorgehoben.

Die Stadtverwaltung galt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der täglichen Verwaltungspraxis als Handlungsleitfaden zur Beurteilung von Vorhaben und Grundlage bei der Aufstellung / Begründung von Bebauungsplänen. Seit dem politischen Beschluss des Konzeptes wurden viele Einzelhandelsentwicklungen gemäß den verschiedenen strategischen Bausteinen des Konzeptes umgesetzt und durch entsprechende Bebauungspläne begleitet. Insbesondere bei der Überplanung vieler Gebiete mit Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2(a) BauGB wurde das Konzept verstärkt angewendet. Besondere Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung konnten nicht identifiziert werden. Allenfalls die Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben ohne klares Kernsortiment (z. B. Rest- und Sonderpostenmärkte) gestaltete sich aufgrund von Zuordnungsproblemen gelegentlich schwierig. Die Zusammenarbeit und Kooperation der verschiedenen Akteure bei der Umsetzung habe ebenfalls gut funktioniert. Auch eine breite politische Akzeptanz des Konzeptes ist durch die zahlreichen Beschlüsse zu Bebauungsplänen bis heute ablesbar.

Kritisch wurden teilweise die Beschlüsse zum innerstädtischen Einkaufszentrum und speziell zu dessen Größenordnungen gesehen, die nach Ansicht einiger Gesprächspartner nur eingeschränkt mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel waren.

In Bezug auf zukünftige Entwicklungen wurde vor allem die Sorge hinsichtlich weiteren Wachstums üblicherweise zentrenprägender Angebote an städtebaulich nicht integrierten Standorten sowohl in Neumünster als auch in der Region und deren potenzieller Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt formuliert. Entsprechend wurden Aussagen zum Umgang mit diesen Entwicklungen und Entwicklungsbestrebungen als wichtigste Aufgabe für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hervorgehoben.

Die grundsätzliche Ausrichtung der Ziele und Grundsätze sowie sonstiger konzeptioneller Bausteine wurde weitgehend bestätigt. Anpassungsbedarf wurde hinsichtlich folgender Aspekte formuliert:

- Einordnung / Definition einiger spezieller Sortimente (z. B. Reitsportartikel, Erotikartikel, Zoologischer Bedarf, Babyartikel etc.) innerhalb der Neumünsteraner Sortimentsliste,
- Prüfung der räumlichen Definition des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt vor dem Hintergrund der bevorstehenden Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrum Holsten-Galerie,
- konkrete Aussagen zu Entwicklungsspielräumen an den Sonderstandorten (u. a. Nortex, DOC), insbesondere mit Blick auf die angestrebte Innenstadtentwicklung,
- Prüfung und ggf. der Ansiedlungskriterien für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel,
- stärkere Berücksichtigung des Themas Online-Handel und dessen Auswirkungen auf die Strukturen des stationären Einzelhandels.

### **Einbindung der Politik**

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Neumünster abhängt. Daher wurde in den zuständigen Fachausschüssen über die jeweiligen Ergebnisse diskutiert. Zudem obliegt die Beschlussfassung zu diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Selbstverwaltung.

### 3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Neumünster erfolgt nachstehend eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Neumünster auswirken können. Gegenüber dem im Jahr 2008 vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. In erster Linie sind mögliche Veränderungen der Einwohnerzahlen sowie die Entwicklung der Ausgabenstrukturen von Privathaushalten (sortimentspezifische Kaufkraftpotenziale) hinsichtlich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der Schwerpunkt der nachfolgenden Betrachtungen liegt daher auf den aktuellen Kaufkraftkennziffern und –daten der Bevölkerung im Einzugsbereich der Stadt Neumünster. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden diese nachfrageseitigen Rahmenbedingungen stellenweise jedoch auch noch einmal im Zusammenhang dargestellt.

#### 3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

##### Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die kreisfreie Stadt Neumünster zählt derzeit rund 81.600 Einwohner<sup>3</sup>, so dass gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2007 (rd. 78.150 Einwohner) ein Anstieg der Einwohnerzahl um mehr als 4 % zu verbuchen ist. Nach der Landeshauptstadt Kiel (ca. 243.000 EW), der Hansestadt Lübeck (ca. 214.000 EW) und Flensburg (ca. 85.000 EW) bleibt Neumünster weiterhin die viertgrößte Stadt in Schleswig-Holstein.

Landesplanerisch übernimmt Neumünster die Funktion als Oberzentrum, womit die Stadt eine weit über ihre Grenzen hinausgehende Versorgungsfunktion für das überwiegend ländlich strukturierte und relativ dünn besiedelte Umland übernimmt. In den umliegenden Kreisen Plön (rd. 127.000 Einwohner; -6 %) und Rendsburg-Eckernförde (269.000 EW, -1,5 %) sind im Vergleich zu 2007 rückläufige, im Kreis Segeberg (265.000 Einwohner; +2,5%) jedoch steigende Einwohnerzahlen<sup>4</sup> zu konstatieren, wobei auch hier die Tendenz insgesamt eher rückläufig ist.

Zwischen Hamburg und Kiel gelegen zeichnet sich die Stadt Neumünster durch ihre zentrale Lage in Schleswig-Holstein aus. Sie ist zudem durch den Anschluss an die Autobahn A 7 als wichtige überregionale Nord-Süd-Verbindung hervorragend angebunden. Als Wirtschaftsstandort konkurriert Neumünster weiterhin vor allem mit den nächstgelegenen Oberzentren Kiel (ca. 30 km nördlich) sowie dem regional bedeutsamen Einkaufszentrum Dodenhof in Kaltenkirchen. Als überregionaler Konkurrenzstand-

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Neumünster, FD Haushalt und Finanzen; Stand: 31.12.2015

<sup>4</sup> Quelle: Statistikamt Nord (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus 2011); Stand: 31.12.2014 unter <http://www.schleswig-holstein.de>; Zugriff am 15.02.2016

ort spielt vor allem Hamburg (ca. 60 km südlich) eine Rolle. Die Oberzentren Lübeck (ca. 50 km südwestlich) und Flensburg (ca. 90 km nördlich) spielen aufgrund ihrer Entfernung bereits eine geringere Rolle als konkurrierende Wettbewerbsstandorte.

Karte 1: Lage der Stadt Neumünster in der Region

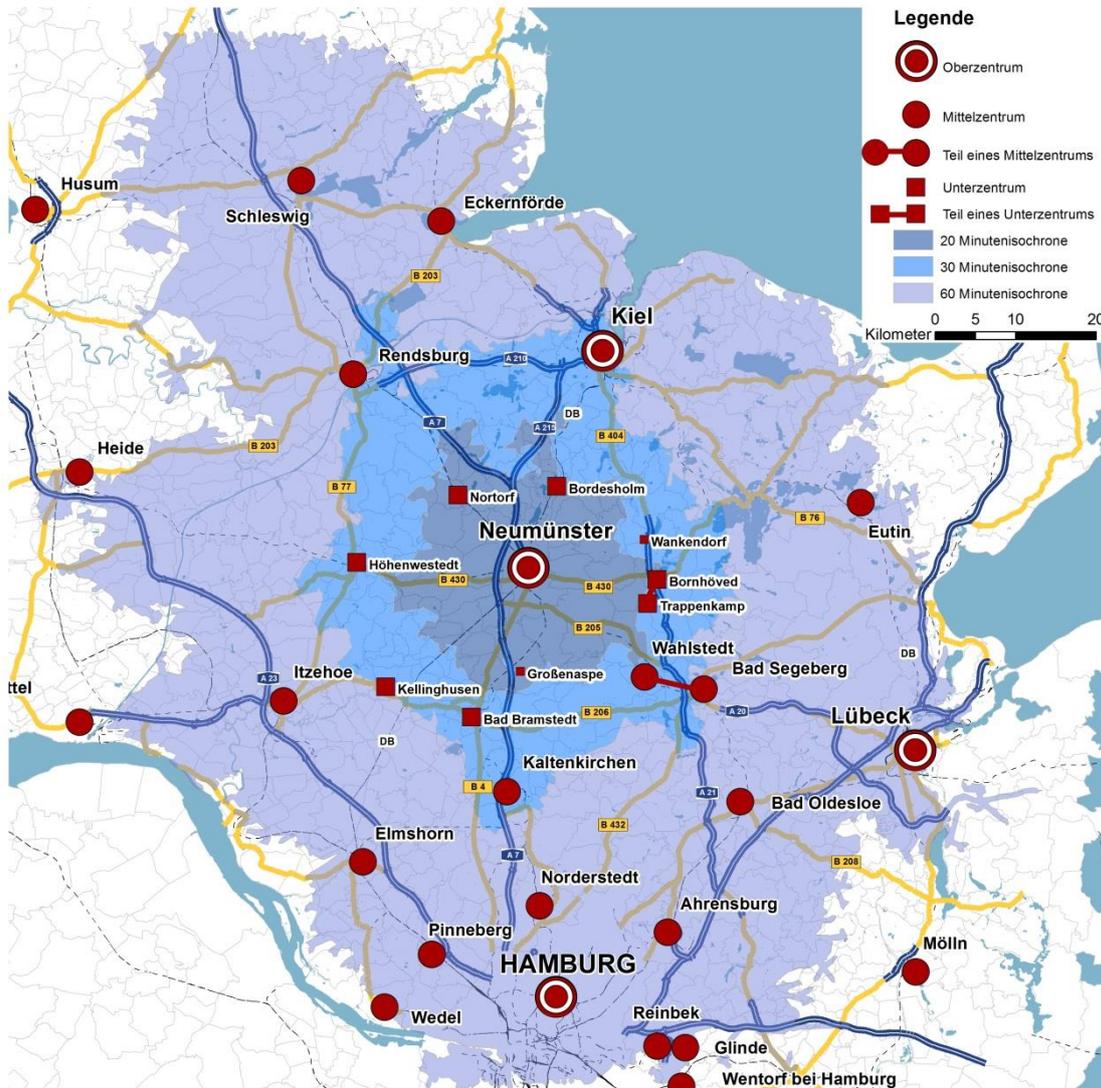


Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA"

Die räumlich funktionalen Verflechtungen Neumünsters mit dem Umland werden durch sehr gute verkehrliche Verbindungen zwischen der Stadt Neumünster und den Kommunen des Umlands bzw. der Region begünstigt. Die A 7 bietet eine schnelle Verbindung zwischen Neumünster und den umliegenden Städten Hamburg, Norderstedt, Schleswig, Rendsburg, Flensburg und Kiel (über die A 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 A 23 und A 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.

Karte 2: PKW-Fahrtzeit-Isochronen um Neumünster



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA, Ermittlung der Fahrtzeit-Isochronen mit ArcGIS 10

Insgesamt leben mehr als eine halbe Million Einwohner in einem 30-Minuten Fahrtzeit-Umkreis um Neumünster. Davon entfallen mehr als 240.000 Einwohner auf das Oberzentrum Kiel. Ein 60-Minuten-Fahrtzeit-Umkreis um Neumünster umfasst bereits rund 3,8 Mio. Einwohner, zu denen jedoch auch die rund 1,8 Mio. Einwohner der Hansestadt Hamburg zählen.

Mit dem ICE-Haltepunkt im Hauptbahnhof ist Neumünster ebenfalls gut an das DB-Fernverkehrsnetz angeschlossen. 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 Neumünster-

aner Stadtgebiet gute Anbindungen mit dem Regionalverkehr. Die Reisezeit 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. Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die innerstädtische Lage des Neumünsteraner Hauptbahnhofs, die auswärtigen Kunden den Besuch der Innenstadt mit der Bahn ermöglicht.

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 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.

### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2007 / 2008 ergeben sich keine signifikanten Veränderungen der Siedlungsstruktur. Prägend ist der vergleichsweise kompakte, zusammenhängende Siedlungskörper im Zentrum des Stadtgebiets, 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. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den einzelnen Stadtteilen stellt sich wie folgt dar:

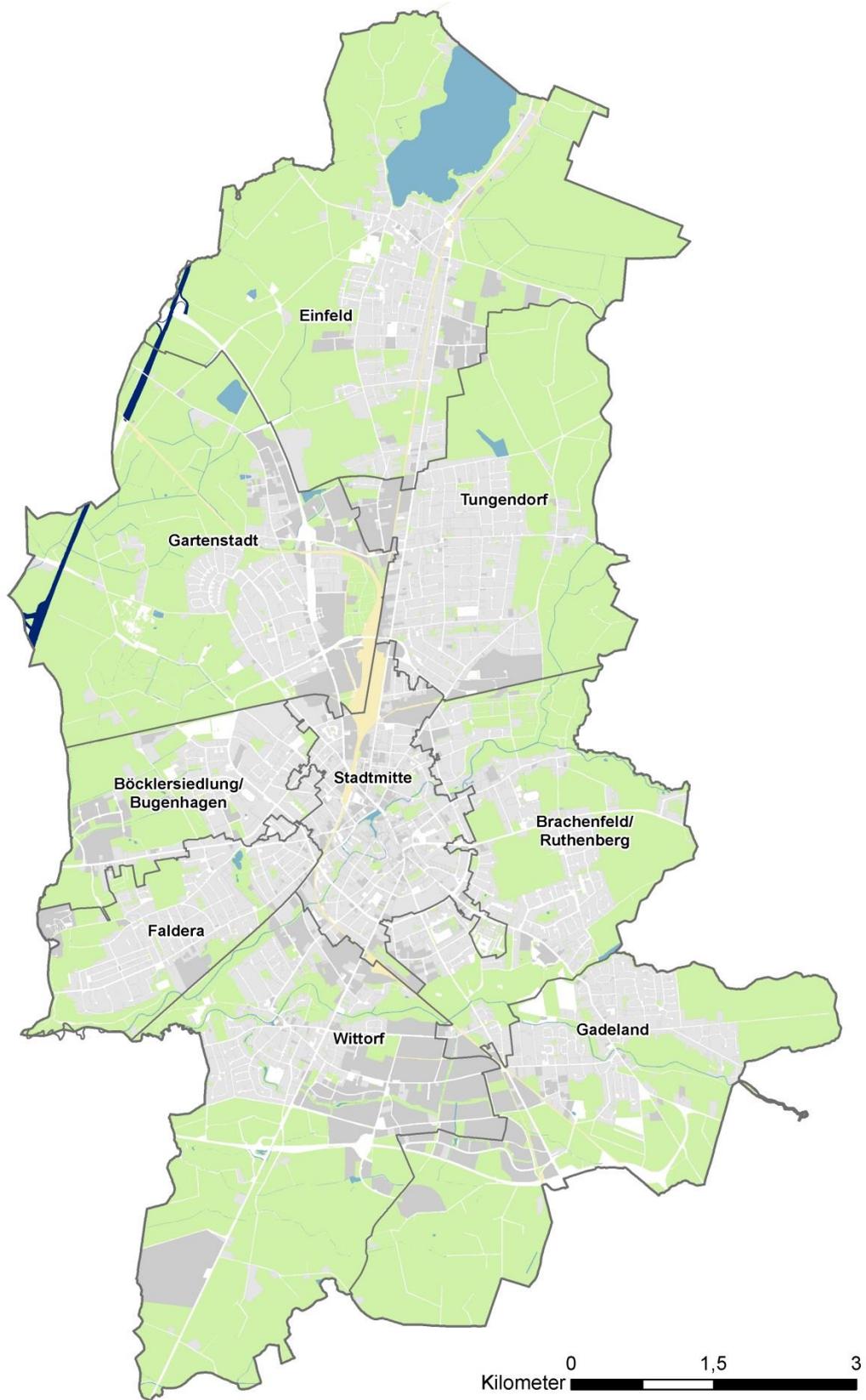
**Tabelle 5: Einwohnerzahlen der Neumünsteraner Stadtteile**

Stadtteile	Bevölkerung (Stand: 31.12.15)	Veränderung zu 2007 (Stichtag: 30.06.07)
Böcklersiedlung-Bugenhagen	rd. 5.900	-11 %
Brachenfeld-Ruthenberg	rd. 11.400	+3 %
Einfeld	rd. 7.300	+11 %
Faldera	rd. 9.350	+7 %
Gadeland	rd. 5.250	+4 %
Gartenstadt	rd. 5.300	-9 %
Stadtmitte*	rd. 22.400	+24 %
Tungendorf	rd. 9.100	-7 %
Wittorf	rd. 5.600	-11 %
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 81.600</b>	<b>+4 %</b>

Quelle: Stadt Neumünster – Einwohnerstatistik; Stand: 31.12.2015; gerundete Werte

\* der ungewöhnlich hohe Anstieg im Stadtteil Stadtmitte ist vor allem auch auf die Erstaufnahmestelle des Landes Schleswig-Holstein für Flüchtlinge / Asylbewerber am Standort Haart 148 zurückzuführen

### Karte 3: Siedlungs- und Stadtstruktur Neumünsters



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Aufgrund der kompakten und überwiegend dichten Siedlungsstruktur existieren kaum klassische Stadtteilzentren im Stadtgebiet. Das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt bildet die Neumünsteraner Innenstadt im Stadtteil Mitte. Aus einzelhandelseitiger Sicht sind neben dem Einzelhandelschwerpunkt in der Neumünsteraner Innenstadt vor allem das 2012 eröffnete Designer-Outlet-Center (DOC), der überregional bedeutsame Textilanbieter Nortex, drei Fachmarktstandorte im Stadtrandbereich und ein Fachmarktstandort an der Rendsburger Straße sowie diverse dezentrale Einzelhandelsstandorte mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern im Stadtgebiet zu nennen.

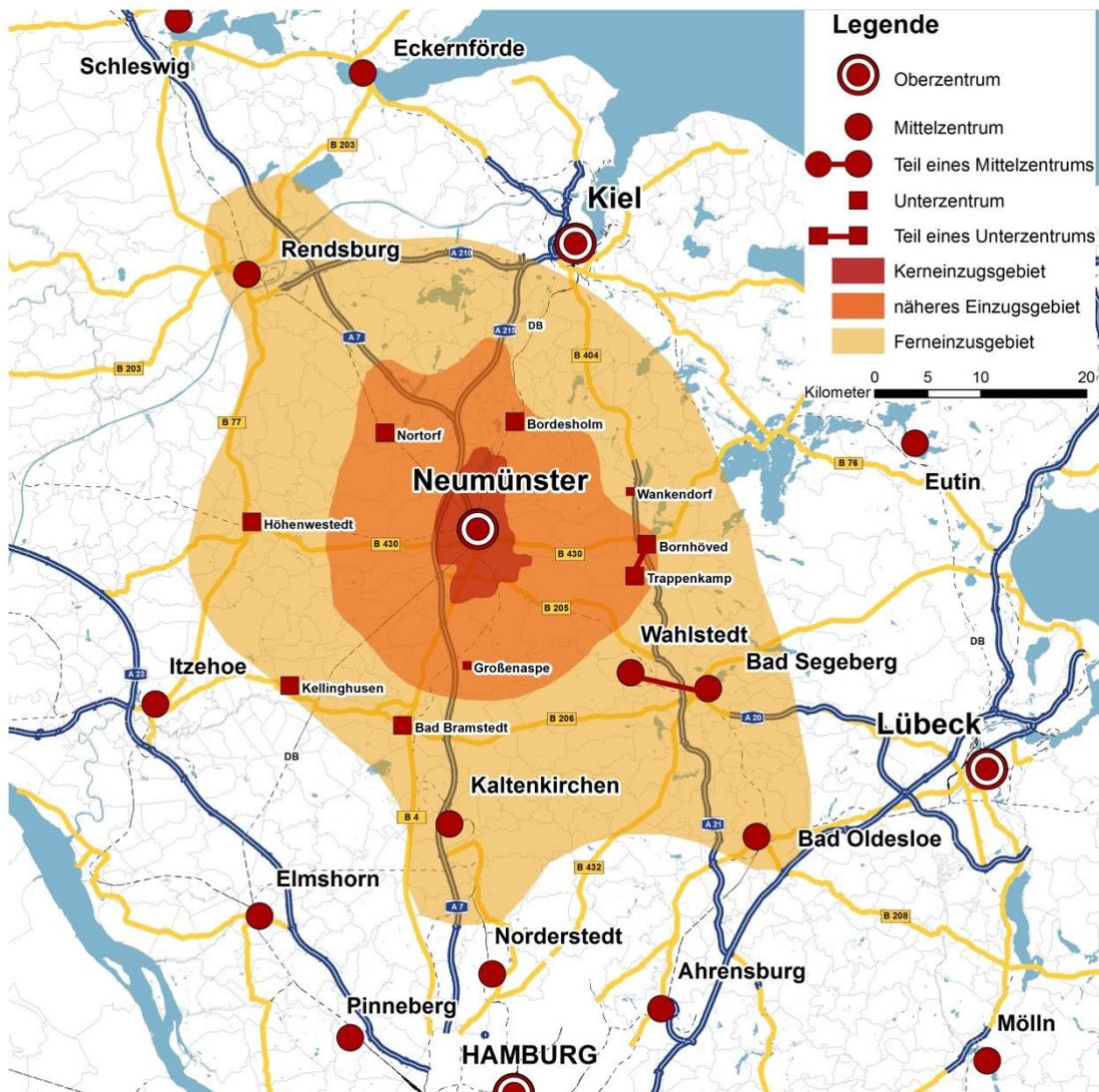
### **3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Neumünster**

---

Vor dem Hintergrund der immer weiter gestiegenen Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune 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 dieser Grundlage sind bereits Tendenzaussagen zum Verflechtungsbereich des Neumünsteraner Einzelhandels möglich. Zusätzlich wurden jedoch auch die Lage und Erreichbarkeit weiterer überörtlich bedeutsamer Angebotsstandorte in Neumünster (insbesondere das DOC sowie der Textilanbieter Nortex), Raumwiderstände (v. a. in Fahrtzeiten) und die regionale Wettbewerbssituation (s.o.) berücksichtigt. In der Gesamtschau lässt sich das Einzugsgebiet des Neumünsteraner Einzelhandels wie folgt definieren:

Karte 4: Einzugsbereich des Neumünsteraner Einzelhandels



Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

### Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Neumünsters mit seinem Kundenpotenzial von rund 81.500 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, aus dem der überwiegende Anteil der Kunden des Neumünsteraner Einzelhandels stammt.

### Näheres Einzugsgebiet

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. Neben der regionalen Wettbewerbssituation wurde der Abgrenzung des näheren Einzugsgebietes eine PKW-Fahrtzeit von ca. 20 Minuten zu Grunde gelegt. Eine solche Isochrone umfasst vor allem die benachbarten Kommunen der umliegenden Landkreise (u. a. Bordesholm, Nor-

torf, Wasbek, Aukrug, Großenaspe, Boostedt, Rickling etc.). Die potenziell zur Verfügung stehende Kaufkraft in diesem Gebiet ist jedoch aufgrund der vergleichsweise geringen Siedlungsdichte in der ländlichen Region eher gering. Dem näheren Einzugsgebiet der Kommunen um Neumünster kann ein Bevölkerungspotenzial von rd. 60.000 Einwohnern zugeordnet werden.

Das Kundenaufkommen aus den Nachbarkommunen wird vor allem durch Anbieter bzw. Standorte mit regionaler Ausstrahlungskraft generiert und gilt – je nach Lage und Branche dieser Betriebe – entsprechend nur für bestimmte Angebotssegmente des Einzelhandels in Neumünster. Höhere Kundenanteile aus dem näheren Einzugsgebiet sind vor allem in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs zu erwarten. Güter des täglichen Bedarfs werden hingegen in der Regel wohnortnah gekauft und spielen bei der Kaufkraftbindung aus dem Naheinzugsgebiet eine geringere Rolle. Kaufkraftzuflüsse im kurzfristigen Bedarfsbereich entstehen jedoch durch Versorgungseinkäufe im Rahmen von Pendlerbewegungen sowie im Falle des weitgehenden Fehlens eigener Lebensmittelversorgungsangebote in den umliegenden Kommunen.

Nach Norden wird der nähere Einzugsbereich vor allem durch das 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.

### **Ferneinzugsgebiet**

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 aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Neumünster ausgerichtet sind. Dies umfasst im Wesentlichen eine Distanzzone mit einer PKW-Fahrtzeit von mehr als 20, jedoch – je nach Wettbewerbssituation – maximal 30-45 Minuten-PKW-Fahrtzeit nach Neumünster. Dazu zählen neben zahlreichen kleinen Gemeinden unter anderem auch die Städte Rendsburg, Bad Segeberg und Kaltenkirchen.

Obwohl im Ferneinzugsgebiet weitere rund 200.000 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von ca. einer Milliarde Euro leben, ist das Kundenaufkommen (und dementsprechend die Kaufkraftabschöpfung) aus solchen Herkunftsgebieten dementsprechend relativ gering. Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet spielen vor allem bei regional bedeutsamen Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine Rolle. Neben der Neumünsteraner Innenstadt tragen insbesondere das DOC sowie der Textilanbieter Nortex zum Kundenaufkommen aus dem Ferneinzugsgebiet bei. Dabei können einzelne Standorte und Anbieter durchaus einen über das dargestellte gesamstädtische Einzugsgebiet hinausragenden Einzugsbereich aufweisen. Insbesondere der Standort DOC erschließt ein sehr weitläufiges Einzugsgebiet. Rund die Hälfte der Kunden des DOC hat einen Wohnsitz außerhalb Schleswig-Holsteins.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Quelle: Kundenherkunft lt. Neumünster Designer Outlet GmbH, Stand: 2015

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Anteil an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Neumünster abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Neumünster verringert. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die eine vergleichsweise geringe Entfernung zu den Oberzentren Kiel im Norden, Lübeck im Osten und Hamburg im Süden sowie zu den Einkaufsstandorten Dodenhof in Kaltenkirchen und dem Ostseepark in Raisdorf aufweisen.

### **Streuumsätze**

Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels in Neumünster werden daneben gelegentliche Käufe 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. Der Anteil der Kunden des Neumünsteraner Einzelhandels von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes ist vor allem auf die Bedeutung als Messestandort sowie der Lage an der Fernverkehrsachse A 7 zurückzuführen. Aufgrund der geographischen Lage Neumünsters ist die touristische Bedeutung der Stadt innerhalb Schleswig-Holsteins jedoch vergleichsweise gering, so dass diese Kaufkraftanteile hier weniger bedeutsam sind, als in anderen Kommunen des Bundeslandes.

Im **Vergleich** zu 2008 wird insgesamt ein weitgehend konstantes Einzugsgebiet zu Grunde gelegt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Eröffnung des DOC sowie des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie ist jedoch insbesondere in der Warengruppe Bekleidung von einer deutlich gesteigerten Kaufkraftbindung in allen Teilbereichen des Einzugsgebietes und auch aus darüber hinausragenden Gebieten auszugehen, was sich auch in steigenden Zentralitätskennziffern in dieser Warengruppe widerspiegelt (vgl. Kap. 4.1).

## **3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich**

---

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Neumünster wird auf sekundärstatische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der aktuellen 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 derzeit wie folgt dar:

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Neumünster**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Neumünsteraner Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.166	176,7
Blumen (Indoor) / Zoo	110	9,0
Gesundheits- und Körperpflege	343	28,0
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	168	13,7
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.788</i>	<i>227,4</i>
Bekleidung	488	39,8
Schuhe / Lederwaren	131	10,7
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	62	5,1
Spielwaren / Hobbyartikel	112	9,2
Sport und Freizeit	95	7,7
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>888</i>	<i>72,5</i>
Wohneinrichtung	114	9,3
Möbel	273	22,3
Elektro / Leuchten	150	12,3
Elektronik / Multimedia	377	30,3
Medizinische und orthopädische Artikel	71	5,8
Uhren / Schmuck	66	5,4
Baumarktsortimente	468	38,2
Gartenmarktsortimente	81	6,6
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.601</i>	<i>130,6</i>
<i>Sonstige</i>	<i>32</i>	<i>2,6</i>
<b>Kaufkraftpotenzial Gesamt</b>	<b>5.309</b>	<b>433,1</b>

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015, Köln, 2015

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rund 433 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Neumünster zu Grunde. Die sogenannte *einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Neumünster** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 93,7**, d. h. dass die Neumünsteraner Bevölkerung über ein mehr als 6 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2008 (95,2) ist ein Rückgang des Kaufkraftniveaus in Neumünster zu beobachten. Gleichwohl ist das absolute Kaufkraftvolumen von zuletzt 372 Mio. Euro um fast 16 %

gestiegen, was sowohl an der höheren Bevölkerungszahl als auch an den gestiegenen Verbrauchsausgaben (Pro-Kopf-Kaufkraft) im Einzelhandel (2008: 4.761 Euro) liegt.

Im **regionalen Vergleich** bewegt sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Neumünster nun leicht unterhalb des Niveaus der anderen Oberzentren Schleswig-Holsteins. Innerhalb der Region liegen weiterhin Schwankungen des Kaufkraftniveaus vor. Höhere Kaufkraftkennziffern sind weiterhin vor allem in den südlich Neumünsters gelegenen Kommunen Bad Bramstedt und Bad Segeberg zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Plön und Rendsburg niedriger als in Neumünster liegt. Unter den ausgewählten Beispielen ist lediglich in Flensburg und Lübeck ein leichter Anstieg des Kaufkraftniveaus festzustellen, während in allen anderen betrachteten Kommunen ebenfalls rückläufige Werte festzustellen sind. Für die Stadt Neumünster ist weiterhin ein für die Region durchschnittliches Kaufkraftniveau zu konstatieren.

**Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**

Stadt / Kreis	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) 2008	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) 2015
Neumünster	95,2	93,7
Kiel	94,4	94,2
Lübeck	94,9	95,6
Flensburg	94,3	94,6
Rendsburg	93,0	91,0
Itzehoe	96,5	96,1
Bad Bramstedt	100,4	98,5
Bad Segeberg	105,6	103,5
Plön	85,0	82,2

IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008 und 2015

Das **Kaufkraftpotenzial** der rund **60.000 Einwohner** in einem **20– Minuten PKW-Fahrtzeit-Umkreis** um Neumünster beträgt insgesamt rund **320 Mio. Euro**. Dies entspricht dem näheren Einzugsgebiet (s.o.) aus dem – je nach Sortimentsgruppe – noch relativ starke Kaufkraftbindungen an den Einzelhandelsstandort Neumünster angenommen werden können. Im oben definierten Ferneinzugsgebiet leben weitere rund 200.000 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund einer Milliarde Euro. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass Teile dieses Kaufkraftvolumens durch den Neumünsteraner Einzelhandel abgeschöpft werden können.

Der Anteil der zufließenden Kaufkraft hängt 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 Aktuelle Angebotssituation in Neumünster

Im Folgenden werden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Neumünster unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Im Sinne einer vergleichbaren Darstellung der Entwicklung der Einzelhandelsstruktur basieren die nachfolgenden Erläuterungen auf den Daten und räumlichen Abgrenzungen der Zentren und Sonderstandorte gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008. Veränderungen hinsichtlich Abgrenzung oder Funktion von Einzelhandelsstandorten werden im Rahmen der Fortschreibung der Konzeptbausteine (Kap. 6 ff) erörtert.

### 4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern in Neumünster

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Neumünster getroffen werden. Im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2013 hat sich das lokale Einzelhandelsangebot unter anderem durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Holsten-Galerie“ im Sager-Viertel sowie die zweite Ausbaustufe des DOC nochmals deutlich verändert. Die konkreten branchenspezifischen Verkaufsflächen sowie die genaue Sortimentszusammensetzung des Einkaufszentrums wurden innerhalb der nachfolgenden Analyse nachträglich berücksichtigt. Als Basis dienen die Verkaufsflächennachweise aus dem Bauantrag (Stand: Dezember 2015). Aktuelle Verkaufsflächendaten zum Standort DOC liegen dem Gutachter aus regelmäßigen Erhebungen im Rahmen des Monitoring vor (Letzter Stand: Oktober 2015). Darüber hinaus wurde die Bestandsliste aus dem Jahr 2013 nachträglich durch die Stadtverwaltung geprüft und bestmöglich, z. B. auf Basis von Baugenehmigungen, korrigiert. So finden strukturprägenden Veränderungen, wie z. B. die Betriebsaufgabe des Praktiker-Marktes Berücksichtigung.

Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Neumünster stellen sich wie folgt dar:

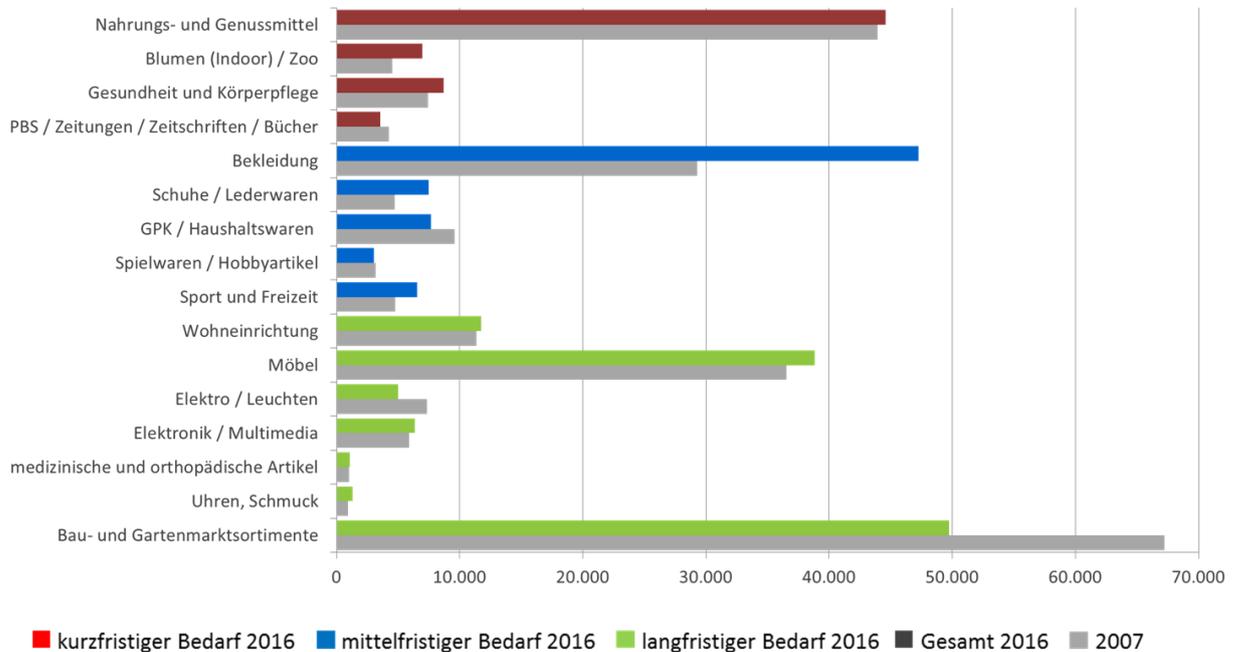
- Es bestehen **626 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von mehr als **250.000 m<sup>2</sup>**. Seit der Erhebung im Jahr 2007 ist insgesamt ein leichter Verkaufsfächenzuwachs von rund 7.300 m<sup>2</sup> (+3 %) festzustellen. Deutliche Zuwächse von rund 60 % zeigen sich in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren – vor allem durch die Ansiedlung des DOC sowie des Einkaufszentrums Holsten-Galerie<sup>6</sup>. Ein deutlicher Verkaufsflächenrückgang entfällt auf die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Neben der Schließung des Praktiker-Marktes am Standort Störpark schlägt sich hier jedoch vor allem die Umnutzung bzw. abweichende methodische Erfassung<sup>7</sup> von Freiverkaufs-

<sup>6</sup> vgl. dazu auch sortimentspezifische Betrachtungen in den nachfolgenden Kapiteln

<sup>7</sup> Aufbauend auf der einschlägigen Rechtsprechung sind diverse Freiverkaufsflächen beispielsweise von Gartenbaubetrieben und / oder Baumschulen abweichend zur Erhebung 2007 nicht mehr als Verkaufsfläche erfasst worden, sofern diese nicht mehrheitlich dem Verkauf an den Endverbraucher dienen.

flächen im Gartenbaubereich nieder. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist um 49 Betriebe (rd. 8 %) gestiegen, was auf die kleinteiligen Strukturen innerhalb des DOC sowie des innerstädtischen Einkaufszentrums zurückzuführen ist.

**Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Neumünster – Vergleich 2007 / 2016**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebungen in den Jahren 2007 und 2015

- Die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** liegen weiterhin in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 45.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; +1,6 %) sowie in den flächenintensiven Branchen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rd. 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; -26 %) und **Möbel** (rd. 39.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; +6 %). Vor allem aber die Leitbranche **Bekleidung** weist mit mehr als 47.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+61 %) eine deutlich gesteigerte quantitative Bedeutung auf.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **400 m<sup>2</sup>** und ist im Vergleich zu 2008 (421 m<sup>2</sup>) leicht gesunken. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Oberzentren (277 m<sup>2</sup>) oder Städten mit 50.000 – 100.000 Einwohnern (296 m<sup>2</sup>) liegt der Wert jedoch noch immer deutlich über dem Durchschnitt. Demnach ist weiterhin eine hohe Anzahl großflächiger Anbieter zu verzeichnen.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt fast **3,1 m<sup>2</sup>** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Auch im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert deutlich über dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 50.000 – 100.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Da-

tenbank beträgt rund 1,93 m<sup>2</sup>, der Durchschnittswert aus allen Erhebungen in Oberzentren liegt bei 1,87 m<sup>2</sup>). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (3,1 m<sup>2</sup>) ist der Wert nahezu konstant.

- Dem in der Stadt Neumünster vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 433 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 679 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,57** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt mehr als 50 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit deutliche Kaufkraftzuflüsse an den Einzelhandelsstandort Neumünster aus der Region nachweisbar. Dies entspricht zunächst – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Oberzentrum und ist angesichts der überregionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z. B. zu den Oberzentren Kiel und Hamburg, aber auch zum EKZ Dodenhof) grundsätzlich als sehr hoher Wert einzuordnen.
- Gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2008 (Zentralität: 1,69) ist insgesamt eine rückläufige Zentralität zu verzeichnen. Dies ist in der Gesamtschau jedoch nicht auf die sinkende Leistungsfähigkeit des bestehenden Angebots zurückzuführen. Stattdessen sind die Flächenproduktivitäten im Durchschnitt sogar leicht steigend. Vielmehr sind hier das rückläufige Verkaufsflächenangebot und der dadurch bedingte rückläufige Umsatz (vor allem in der Branche Bau- und Gartenmarktsortimente) sowie das gleichzeitig in mehreren Warengruppen gestiegene Kaufkraftvolumen (vgl. Kap. 3.3) ausschlaggebend für eine insgesamt sinkende Zentralitätskennziffer. Teilweise ergeben sich in Einzelfällen auch methodisch bedingte Schwankungen durch unterschiedliche Zuordnungen von Sortimenten zu einzelnen Warengruppen.
- Deutliche Zentralitätssteigerungen ergeben sich im Bereich Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, was vor allem auf die Ansiedlung des DOC und des EKZ Holsten Galerie zurückzuführen ist. Rückläufige Zentralitäten sind insbesondere im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch in den Branchen PBS/ Zeitungen / Zeitschriften / Bücher (-14 %), GPK / Haushaltswaren (-14 %), Spielwaren / Hobbyartikel (-20 %) sowie Elektro / Leuchten (-48 %) zu verzeichnen.
- Die ermittelten Zentralitätswerte zeigen dennoch insgesamt eine sehr gute quantitative Angebotsausstattung mit zum Teil deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsbereich.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Neumünster, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 8 aufgeführt dar:

**Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in Neumünster nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität	
			2015	2008
Nahrungs- und Genussmittel	44.600	202,2	1,14	1,20
Blumen (Indoor) / Zoo	6.950	13,4	1,48	1,55
Gesundheit und Körperpflege	8.700	42,3	1,51	1,22
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	3.550	15,1	1,10	1,28
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>63.850</b>	<b>273,0</b>	<b>1,20</b>	<b>1,22</b>
Bekleidung	47.250	137,9	3,47	2,41
Schuhe / Lederwaren	7.500	24,4	2,28	1,80
GPK* / Haushaltswaren	7.700	16,9	3,34	3,88
Spielwaren / Hobbyartikel	3.050	9,9	1,08	1,34
Sport und Freizeit	6.550	17,8	2,30	2,01
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>72.050</b>	<b>207,0</b>	<b>2,86</b>	<b>2,28</b>
Wohn Einrichtung	11.750	20,0	2,15	1,83
Möbel	38.800	48,6	2,18	2,54
Elektro / Leuchten	5.000	15,2	1,24	2,41
Elektronik / Multimedia	6.350	37,6	1,22	1,51
Medizinische und orthopädische Artikel	1.100	6,7	1,15	1,20
Uhren / Schmuck	1.300	10,6	1,96	2,13
Baumarktsortimente	31.300	42,7	1,12	2,59
Gartenmarktsortimente	18.400	15,5	2,34	
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>114.100</b>	<b>196,9</b>	<b>1,51</b>	<b>2,18</b>
sonstige	700	1,9	0,74	0,72
<b>Gesamtsumme</b>	<b>250.650</b>	<b>678,9</b>	<b>1,57</b>	<b>1,69</b>

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Neumünster, Juli 2013 sowie der nachträglich eingearbeiteten Einzelhandelsdaten; gerundete Werte

\* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, \*\* Glas, Porzellan, Keramik,  
durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Auch der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion verdeutlicht die insgesamt sehr hohe, z. T. überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung:

**Tabelle 9: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich**

Warengruppe	Verkaufsfläche je Einwohner			
	Neumünster	Städte mit 50.000 – 100.000 Einwohnern		Oberzentren (Durchschnitt)
		Spektrum	Durchschnitt	
Nahrungs- und Genussmittel	0,55	0,25 - 0,53	0,39	0,39
Blumen (Indoor) / Zoo	0,09	0,01 - 0,21	0,06	0,06
Gesundheit und Körperpflege	0,11	0,04 - 0,10	0,07	0,07
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	0,04	0,02 - 0,07	0,04	0,04
Bekleidung	0,58	0,07 - 0,37	0,23	0,26
Schuhe / Lederwaren	0,09	0,02 - 0,08	0,05	0,05
GPK* / Haushaltswaren	0,09	0,03 - 0,13	0,08	0,07
Spielwaren / Hobbyartikel	0,04	0,01 - 0,07	0,03	0,03
Sport und Freizeit	0,08	0,01 - 0,09	0,05	0,05
Wohneinrichtung	0,14	0,01 - 0,14	0,06	0,07
Möbel	0,48	0,03 - 0,54	0,26	0,26
Elektro / Leuchten	0,06	0,01 - 0,09	0,04	0,05
Elektronik / Multimedia	0,08	0,02 - 0,09	0,05	0,06
Medizinische und orthopädische Artikel	0,01	0,00 - 0,03	0,02	0,02
Uhren / Schmuck	0,02	0,00 - 0,03	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,61	0,06 - 0,86	0,47	0,35
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3,07</b>	<b>0,86 - 3,08</b>	<b>1,93</b>	<b>1,87</b>

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse

\* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, \*\* Glas, Porzellan, Keramik, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Stadt Neumünster daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

## 4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Neumünster

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

### Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit fast 45.000 m<sup>2</sup> entfällt ein großer Einzelanteil (rd. 18 %) der Gesamtverkaufsfläche in Neumünster auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (163 Betriebe, ca. 26 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen. Dies unterstreicht einerseits eine gute quantitative Angebotsausstattung hinsichtlich der Grundversorgung der Neumünsteraner Bevölkerung mit Lebensmitteln sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit mehr als 200 Mio. Euro den größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die Zentralität von 1,14 zeigt per Saldo Kaufkraftzuflüsse und verdeutlicht die sehr gute sortimentspezifische Angebotsausstattung in dieser Warengruppe sowie die regionalen Einzugsbereiche einzelner Anbieter (wie z. B. einzelner SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte).
- **Gegenüber** der Erhebung aus **dem Jahr 2007** (rd. 44.000 m<sup>2</sup>) ist per Saldo ein leicht gestiegenes Verkaufsflächenangebot (+1,6 %) festzustellen. Mehreren Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen (Sky; Holsten Galerie) auf der einen Seite steht hier vor allem die Betriebsaufgabe eines Sky-Markts an der Kieler Straße auf der anderen Seite gegenüber. Aufgrund der in den letzten Jahren leicht gestiegenen Flächenproduktivität in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist der sortimentspezifische Umsatz im Vergleich zum Jahr 2007 (178 Mio. Euro) jedoch gestiegen (+13 %). Die rückläufige Zentralität (2007: 1,20; d. h. -5 %) ist somit vor allem auf das gestiegene Kaufkraftvolumen (+19 %)<sup>8</sup> zurückzuführen.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in dieser Warengruppe von ca. 0,55 m<sup>2</sup> ist gegenüber der letzten Untersuchung etwa konstant und liegt noch immer deutlich über dem Bereich des bundesdurchschnittlichen Orientierungswertes von etwa 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner, was einen noch immer sehr hohen Ausstattungsgrad widerspiegelt.
- Mit zwei SB-Warenhäusern, vier Verbrauchermärkten, neun Supermärkten und 19 Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v.a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine insgesamt gute, wenngleich auch leicht discountlastige **Angebots- und Betriebsformenmischung** im Lebensmittelsegment in Neumünster.

<sup>8</sup> vgl. Kap. 3.3; hier kommen sowohl der Bevölkerungszuwachs sowie vor allem die statistisch gestiegenen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im Lebensmittelbereich zusammen.

- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Neumünster wider. Rund 8.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Dieses Angebot verteilt sich vor allem auf mehrere Drogeriemärkte und zahlreiche Apotheken im Stadtgebiet sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter. Fachangebote im Bereich Parfümerie Kosmetik befinden sich vor allem im innerstädtischen Einkaufszentrum.
- **Gegenüber** der Erhebung aus **dem Jahr 2007** sind sowohl das Verkaufsflächenangebot (+17 %) sowie auch Umsatz (+50 %) und Zentralität (+24 %) in dieser Warengruppe deutlich gestiegen. Nach der Insolvenz der Fa. Schlecker und den damit verbundenen Betriebsschließungen konnten die einschlägigen Wettbewerber hier Marktanteile gewinnen. Dabei wurde das wegfallende Angebot nicht nur kompensiert, sondern darüber hinaus auch ausgebaut. Angesichts der im Schnitt größeren Betriebseinheiten sowie gleichzeitig auch deutlich höheren Flächenproduktivität dieser Drogeriemarktanbieter ist daher ein hoher Umsatzzuwachs zu verzeichnen. Unter räumlichen Aspekten bedeutet dies für das branchenspezifische Angebot eine zunehmende Konzentrationstendenz in größeren Drogeriemärkten. Während die Schlecker-Märkte in Neumünster im Schnitt weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb umfassten, weisen moderne Drogeriemärkte (z. B. dm, Rossmann) in der Regel Verkaufsflächen von rd. 500 – 900 m<sup>2</sup> und entsprechend weitläufigere Einzugsbereiche (von bis zu 15.000 – 20.000 Einwohnern) auf. Die sortimentspezifische Zentralität von 1,51 zeigt eine hohe quantitative Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung“ der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) deutlich übersteigt und auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region hinweist.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt rund 6.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor allem bei einzelnen Fachmärkten für zoologischen Bedarf. Ansonsten finden sich überwiegend „kleinflächige“ Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) und Randsortimente größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte (Tierfutter und Blumen). Der gegenüber dem Jahr 2007 zu verzeichnende Verkaufsflächenzuwachs von fast 50 % ist neben der Neuansiedlung einzelner Anbieter (z. B. Futterhaus am Standort Störpark) auch mit einer abweichenden methodischen Zuordnung einzelner Teilsortimente zu begründen<sup>9</sup>.
- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfällt rund die Hälfte der sortimentspezifischen Verkaufsfläche von rund 3.550 m<sup>2</sup> auf typische Fachangebote wie Buchläden, Pressehandel oder Schreibwarenhandel. Daneben entfallen große Teile des sortimentspezifischen Fachangebots auf Randsortimentsangebote. Dies betrifft sowohl das Angebot an Schreibwaren und Zeitschriften in zahlreichen Lebensmittelmärkten (insgesamt rund 500 m<sup>2</sup> des sortimentspezifischen Angebots), aber auch die Fachabteilung des Warenhauses Karstadt.  
In der Gegenüberstellung zur Erhebung aus 2007 führen überwiegend kleinteilige

<sup>9</sup> So wurden beispielsweise Topfblumen in der Untersuchung aus dem Jahr noch der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente und Keramik-Übertöpfe der Warengruppe GPK / Haushaltswaren zugeordnet.

Veränderungen in der Summe zu einem sortimentspezifischen Verkaufsflächenrückgang von rund 16 %. Dementsprechend fallen auch der Umsatz (rd. 15 Mio. Euro; -17 %) und die Zentralität (1,10; -14 %) geringer aus.

Insgesamt entfällt mit fast 64.000 m<sup>2</sup> (mehr als ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rund 40 % des Umsatzes im Neumünsteraner Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 1,20 per Saldo Kaufkraftzuflüsse. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen.

Seit dem Jahr 2007 ist ein leicht gestiegenes Verkaufsflächenangebot (+6 %) und ein gestiegener Umsatz (+17 %) zu verzeichnen. Angesichts des zwischenzeitlich jedoch deutlich höheren Kaufkraftvolumens (+19 %) ist die Zentralität in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs von ehemals 1,22 um rund 1,6 % auf derzeit 1,20 gefallen.

### Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit mehr als 47.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 19 % der Gesamtverkaufsfläche), 144 Betrieben (ca. 23 % aller Neumünsteraner Betriebe) und rund 138 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2007 ist ein deutlicher Angebotszuwachs (+ 61 % Verkaufsfläche, +69 % Umsatz) zu verzeichnen, der vor allem mit den Ansiedlungen des Designer-Outlet-Centers und der Holsten-Galerie zu erklären ist. Die zuvor bereits sehr hohe sortimentspezifische Zentralität von 2,41 ist dadurch noch einmal deutlich (+44 %) auf 3,47 gestiegen. Die Kaufkraftzuflüsse aus der Region übersteigen die sortimentspezifische Kaufkraft der Neumünsteraner Bevölkerung damit bereits um deutlich mehr als das Doppelte. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung ist von 0,37 m<sup>2</sup> auf 0,58 m<sup>2</sup> gestiegen und liegt nun mehr als doppelt so hoch, wie in anderen Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern (0,23 m<sup>2</sup> / EW) bzw. anderen Oberzentren (0,26 m<sup>2</sup> / EW)<sup>10</sup>. Etwa 15 % dieses Verkaufsflächenangebots entfällt auf das innerstädtische Einkaufszentrum Holsten-Galerie, rund 21 % auf den Sonderstandort Nortex am Grünen Weg und etwa 25 % auf den Sonderstandort DOC. Durch fortschreitende Vermietung der zum Erhebungszeitpunkt noch leer stehenden Flächen der zweiten Ausbaustufe des DOC wird sich der letztgenannte Anteil am gesamtstädtischen Angebot voraussichtlich noch einmal erhöhen.
- Größter Bekleidungsanbieter in der Innenstadt neben dem Einkaufszentrum Holsten-Galerie sind das Warenhaus Karstadt sowie die eher niedrigpreisig ausgerichteten Textilkaufhäuser Adler und C&A. Die übrigen ansässigen Filialisten sind ebenfalls vor allem bekannte Anbieter aus dem Standard- bis Discountsegment, während interessantere „Labels“ und namhafte Betreiber aus dem Standard- und hö-

<sup>10</sup> Junker + Kruse Datenbank, Werte aus eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen

herwertigen Segment in der Innenstadt vor allem im Einkaufszentrum zu finden sind.

- Auch der Verkaufsflächenbestand in der Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** (7.500 m<sup>2</sup>) ist gegenüber dem Jahr 2007 um rund 59 % gestiegen. Dieser Zuwachs entfällt ebenfalls fast ausschließlich auf die Ansiedlungen des Einkaufszentrums Holsten-Galerie und das DOC, wo Schuhe, Taschen und Lederwaren sowohl bei Hauptsortimentsanbietern und vielfach auch als Randsortiment angeboten werden. Die Zentralität von 2,28 zeigt auch in dieser Warengruppe eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus dem Neumünsteraner Umland. Gegenüber 2007 ist der Zentralitätswert (1,80) noch einmal deutlich gestiegen.
- Ein weiterer bedeutender Angebotsbaustein ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 7.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 16,9 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet neben der Fachabteilung des Karstadt Warenhauses jedoch in erster Linie Angebote von preisorientierten Billiganbietern (z. B. Preisfuchs, Tedi, Jawoll) und Randsortimente von Lebensmittelanbietern, Drogeriemärkten und Baufachmärkten. Die höherwertigen Fachgeschäfte konzentrieren sich sowohl in der Innenstadt (u. a. im Einkaufszentrum Holsten-Galerie), als auch im FOC. Trotz der sehr hohen Zentralität (3,34) und Verkaufsflächenausstattung ist in dieser Branche insgesamt jedoch eine eher durchschnittliche bis niedrige Angebotsqualität festzuhalten. Gegenüber 2007 sind die Verkaufsflächenausstattung (von rd. 9.600 m<sup>2</sup>) und Zentralität (von 3,88) deutlich gesunken, was jedoch vor allem auch auf methodische Zuordnungen einzelner Teilsortimente<sup>11</sup> zurückzuführen ist. Nennenswerte strukturprägende Änderungen in dieser Warengruppe sind hingegen nicht erkennbar. Noch immer sind einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung und Zentralität überdurchschnittlich hoch.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 1,08 die niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot von rund 3.000 m<sup>2</sup> entfällt zu einem Großteil auf den innerstädtischen Anbieter Hobby & Co am Großflecken und die Fachabteilung des Karstadt Warenhauses sowie die Randsortimente der SB-Warenhäuser. Die übrigen Hauptsortimentsanbieter sind überwiegend kleinteilig strukturiert und liegen sowohl in der Innenstadt als auch in integrierten Streulagen außerhalb der Innenstadt. Gegenüber 2007 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche (von 3.200 m<sup>2</sup>) und Zentralität (von 1,34) festzustellen, was vor allem auf die Betriebsaufgabe eines innerstädtischen Fachanbieters sowie auch kleinteilige Veränderungen in Randsortimentsstrukturen zurückzuführen ist.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit rund 6.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in nennenswertem Umfang vertreten und weist mit einer Zentralität von 2,30 deutliche

<sup>11</sup> Gemäß der Erhebungssystematik des Jahres 2007 wurden in der Warengruppe GPK / Haushaltswaren beispielsweise auch Geschenkartikel, Blumenübertöpfe oder Vasen sowie spezielle ethnische Angebote zusammengefasst. Diese sind in der aktuellen Erhebungssystematik aufgrund ihrer funktionalen Zugehörigkeit anderen Hauptwarengruppen, insbesondere Wohneinrichtungsartikel und Blumen (Indoor) / Zoo zugeordnet.

Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf. Das Angebot dieser Warengruppe in Neumünster ist insbesondere durch zahlreiche Fachanbieter aus den Bereichen Sportbekleidung und -schuhe / Sportartikel, Fahrräder und technischem Zubehör, Campingartikel, Reitsport und Angelsport sehr vielfältig strukturiert. Jedoch entfällt weniger als ein Drittel dieses Angebots auf die Innenstadt. Wichtigste Anbieter in der Innenstadt sind Intersport Hauberg, Sack & Pack, Fachangebote im Einkaufszentrum Holsten Galerie sowie die Fachabteilung des Karstadt Warenhauses. Daneben prägen vor allem mehrere Fahrradfachanbieter an Sonderstandorten und in Streulagen innerhalb des Stadtgebiets, die Randsortimente von SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern (als Aktionswaren) sowie vor allem auch die Angebote im FOC das sortimentspezifische Angebot. Im FOC werden Sportbekleidung und vor allem Sportschuhe bei diversen Fachgeschäften (u. a. Nike, Puma, Northland, Golfino etc.) angeboten.

Mit insgesamt mehr als 72.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 217 Hauptsortimentsanbietern und einem Umsatz von mehr als 200 Mio. Euro (Gesamtzentralität: rd. 2,86) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen sehr hohen Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Neumünster bei einer selbst für ein Oberzentrum quantitativ insgesamt sehr hohen Angebotsausstattung. Die überwiegend hohen Zentralitätswerte unterstreichen die oberzentrale Ausstrahlungskraft dieser Angebote und zeigen deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland.

Aus quantitativer Sicht kann daher zunächst kein signifikantes Angebotsdefizit festgestellt werden, aus dem sich ein akuter Nachholbedarf ableiten ließe. Entwicklungsspielräume sind diesbezüglich am ehesten im Bereich Spielwaren / Hobbyartikel zu erkennen. Aus qualitativer bzw. räumlich-struktureller Sicht bestehen hingegen noch Entwicklungsmöglichkeiten. In einigen Branchen ist das Fehlen einer breiteren und qualifizierten Angebotsstruktur mit Fachangeboten zu erkennen. Positiv ist vor allem das Angebot des innerstädtischen (mittelständischen) Fachhandels zu werten. Das Angebot an Filialisten ist jedoch überwiegend eher dem preisorientierten Discountangebot sowie dem bekannteren Standardsegment zuzuordnen. Individuellere und höherwertige Filialangebote sind ebenso wie moderne Betriebsgrößenkonzepte in der Innenstadt bislang am ehesten im Einkaufszentrum Holsten-Galerie zu finden und konzentrieren sich ansonsten mehrheitlich am Sonderstandort FOC. Auch weisen preisorientierte Fachmarkt- und Randsortimentsangebote, auch außerhalb der Innenstadt, teilweise nennenswerte Angebotsanteile auf und leisten ihren Beitrag zu einer quantitativ hohen Zentralität.

### Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Fast die Hälfte der Verkaufsfläche (rd. 114.000 m<sup>2</sup>) entfällt auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Möbel** (rd. 39.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), **Baumarktsortimente** (rd. 31.000 m<sup>2</sup>) und **Gartenmarktsortimente** (rd. 18.000 m<sup>2</sup>). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch keinen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Neumünsteraner Einzelhandelsstrukturen, sondern sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Bedeutendster Anbieter im Möbelbereich, mit auch regional starker Ausstrahlungs-

kraft, ist Möbel Brügge am Standort Freesen-Center, auf den allein fast die Hälfte der sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfällt. Der Großteil des Angebots im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente entfällt auf mehrere großflächige Bau-fachmärkte an den Sonderstandorten und nicht-integrierte Streulagen im Stadtgebiet.

- Die Verkaufsfläche in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe ist gegenüber den Kennzahlen von 2007 um rund 17.000 m<sup>2</sup> gesunken. Dieser Verkaufsflächenrückgang entfällt nahezu ausschließlich auf die Warengruppe(n) **Bau- und Gartenmarktsortimente**. Hier spiegeln sich vor allem die Schließung des Praktiker-Marktes am Standort Störpark sowie die eingangs bereits erwähnte Umnutzung bzw. abweichende methodische Erfassung<sup>12</sup> von Freiverkaufsflächen im Gartenbaubereich nieder.
- Ein weiterer nennenswerter Rückgang der Verkaufsfläche ist ansonsten nur in der Warengruppe **Elektro / Leuchten** zu beobachten, was vor allem an einzelnen Betriebsaufgaben (Megalicht, Quelle, Praktiker etc.) liegt. Wichtigste Betriebe sind der von der Rendsburger Straße ins Einkaufszentrum Holsten-Galerie verlagerte Media-Markt sowie Expert, der sich in Kürze von der Rügenstraße an den Standort Störpark verlagern will. Daneben haben vor allem die Fachabteilungen der Baumärkte (Leuchten) bedeutende Verkaufsflächenanteile.
- In allen anderen Warengruppen dieser Bedarfsstufe ist ein nahezu konstantes bzw. leicht steigendes Angebot zu verzeichnen.
- Die sortimentspezifischen Zentralitäten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs weisen ein Spektrum zwischen 1,12 (Baumarktsortimente) und 2,34 (Gartenmarktsortimente) auf. Der Gesamtwert von 1,51 zeigt, dass per Saldo auch in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus der Region erzielt werden, die angesichts der regionalen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster überwiegend gut ausfallen. Rückläufige Zentralitäten (und teilweise Verkaufsflächenausstattungen, s.o.) in den Warengruppen Elektro / Leuchten und Elektronik / Multimedia verdeutlichen vor allem eine deutlich gestiegene Konkurrenz zum Online-Versandhandel in diesen Warengruppen. Die derzeit deutlich niedrigere Zentralität im Bereich Baumarktsortimente ist durch den Strukturwandel in dieser Warengruppe (Insolvenz Praktiker und Max Bahr) und die damit verbundenen Veränderungen in Neumünster bedingt. Es werden in allen Warengruppen Zentralitäten von (überwiegend deutlich) mehr als 1 erzielt, was als guter Kennwert gewertet werden kann.

Insgesamt zeigt sich aus rein quantitativer Sicht ein überwiegend umfangreiches Angebot, das zunächst nur in wenigen Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe Potenzial für zusätzliche Kaufkraftbindungen erkennen lässt. Darüber hinaus liegt in den meisten Branchen auch eine vergleichsweise gute Angebotsmischung vor. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind vor allem vor dem Hintergrund räumlicher und struk-

<sup>12</sup> Aufbauend auf der einschlägigen Rechtsprechung sind diverse Freiverkaufsflächen beispielsweise von Gartenbaubetrieben und / oder Baumschulen abweichend zur Erhebung 2007 nicht mehr als Verkaufsfläche erfasst worden, sofern diese nicht mehrheitlich dem Verkauf an den Endverbraucher dienen.

tureller Optimierungen zu sehen. So ist beispielsweise die Stärkung des innerstädtischen Angebots ein bedeutendes Ziel zukünftiger Entwicklungen.

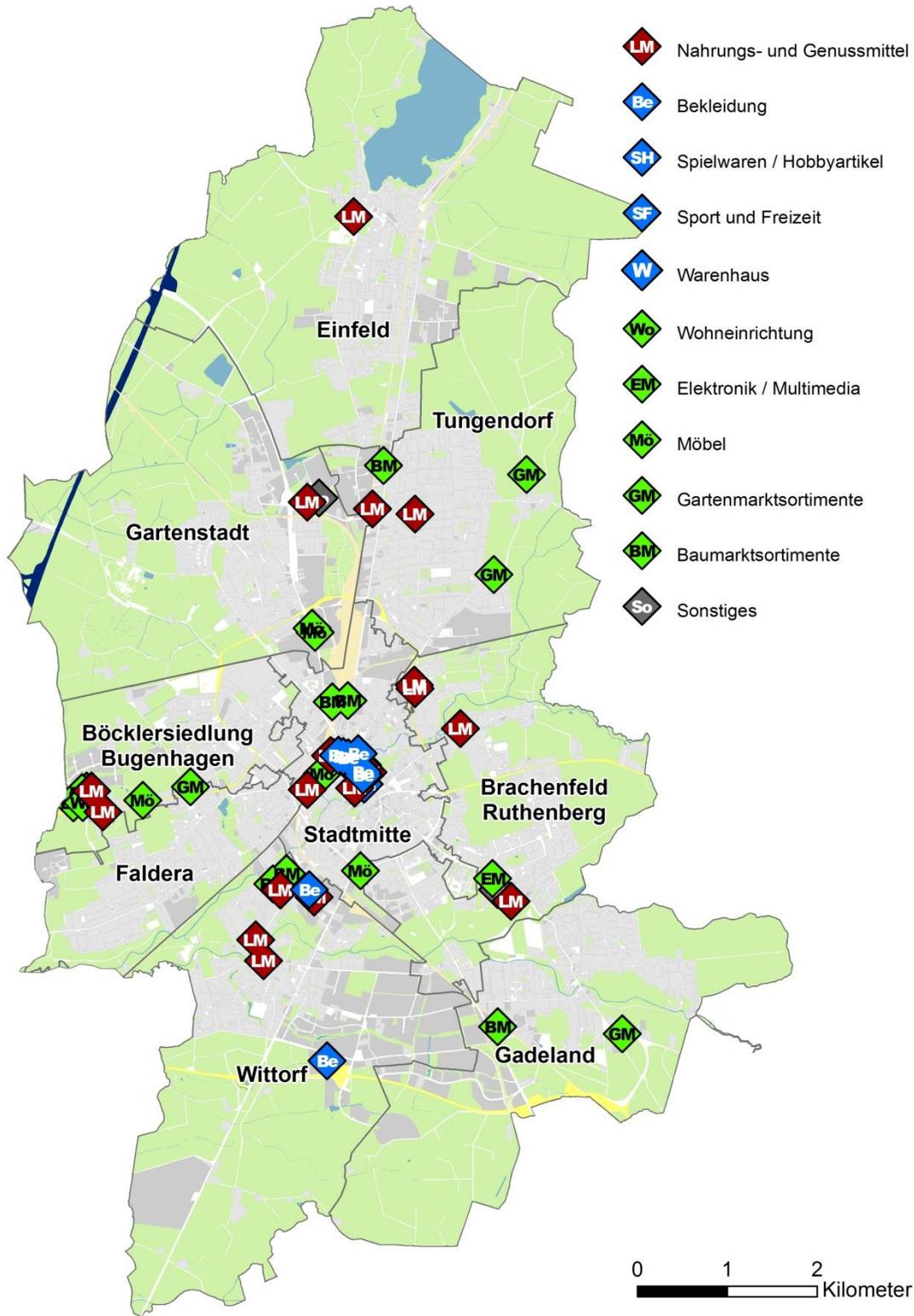
### Großflächiger Einzelhandel in Neumünster

- Aktuell existieren in Neumünster **56 großflächige Anbieter**<sup>13</sup> mit einer **Verkaufsfläche** von rund **170.000 m<sup>2</sup>**. Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Betriebe darstellen, entfällt auf sie mehr als zwei Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit insgesamt 20 Betrieben und mehr als 90.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt zusammen mehr die Hälfte der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter auf die Hauptbranchen **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**. Dies ist in erster Linie auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen. Hier sind besonders die großen Möbelmärkte und Bau- und Gartenmarktanbieter (z. B. Möbel Brügge, Toom, Hagebaumarkt) zu nennen, die überwiegend an Sonderstandorten oder an sonstigen städtebaulich nicht integrierten Standorten zu finden sind.
- Mit 21 Betrieben entfällt ein großer Teil (40 %) der großflächigen Betriebe auf die Hauptbranche **Nahrungs- und Genussmittel** mit einer Verkaufsfläche von mehr als 37.000 m<sup>2</sup>. Hier sind vor allem die großen Lebensmittelanbieter (Real, Famila, Edeka, Sky sowie auch Aldi und Lidl) zu nennen, die überwiegend an Sonderstandorten sowie an integrierten Streulagen im Stadtgebiet zu finden sind. Nur drei großflächige Betriebe dieser Branche befinden sich in der Neumünsteraner Innenstadt.
- Mit rund 125.000 m<sup>2</sup> befinden sich rund drei Viertel (74 %) des Verkaufsflächenangebots der großflächigen Betriebe an Sonderstandorten oder sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet.

---

<sup>13</sup> 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 relevante 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).

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Neumünster



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Neumünster  
 Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

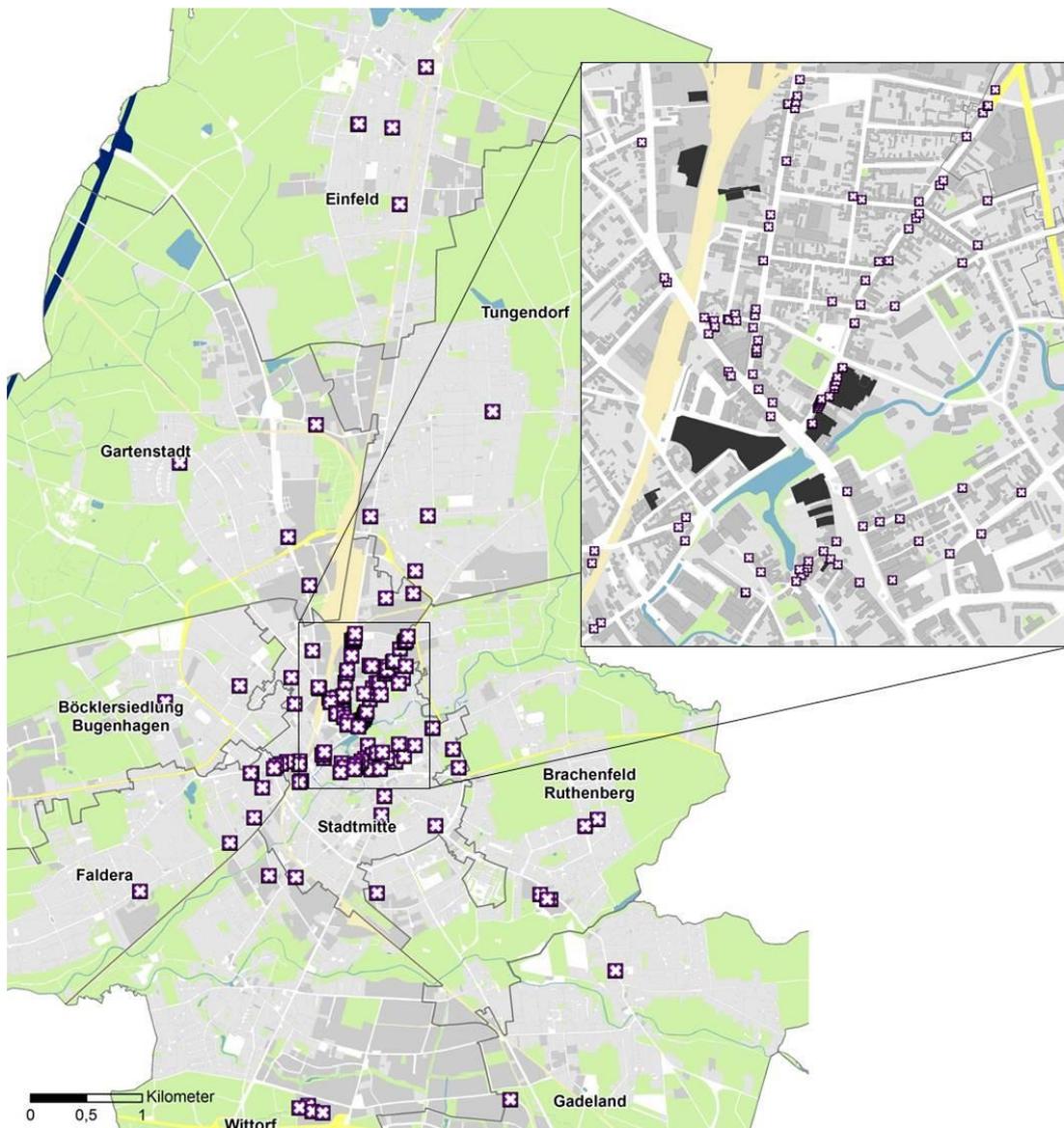
## Leerstände

- Zum Erhebungszeitpunkt sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten, strukturprägenden Entwicklungen bestehen im gesamten Stadtgebiet etwa 166 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche<sup>14</sup> von rund 26.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von etwa 21 % der Ladenlokale und rund 9 % der Verkaufsfläche, was den Rahmen üblicher Fluktuationsraten recht deutlich überschreitet.
- Fast zwei Drittel der Ladenleerstände (108 Ladenlokale, mehr als 8.000 m<sup>2</sup>) befindet sich in **Streulagen** im Stadtgebiet. Diese häufig zu beobachtende Tatsache ist auf eine schlechte Wettbewerbsposition kleinteiliger Ladenlokale in (häufig solitären) Streulagen und oftmals fehlenden Nachfolgern im Zuge des „Generationenwechsels“ zurückzuführen. Die Perspektive für eine Nachnutzung durch Einzelhandel ist in solchen Lagen tendenziell eher schlecht zu beurteilen.
- Gleichzeitig sind auch 47 leer stehende Ladenlokale mit rund 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich der Neumünsteraner **Innenstadt** zu beobachten. Bezogen auf die Gesamtheit der innerstädtischen Ladenlokale (rd. 265) und Verkaufsflächen (rd. 57.000 m<sup>2</sup>)<sup>15</sup> liegt die Leerstandsquote in der Innenstadt dadurch momentan bei rund 18 % (!) aller Ladenlokale und 10 % der Verkaufsfläche. Die Leerstände konzentrieren sich vorwiegend in Rand- bzw. Nebenlagen der Innenstadt, insbesondere in der *Johannisstraße* und der *Kieler Straße* sowie in der *Christianstraße* im Bereich des *Parkcenters*.
- Einen „prominenten“ Leerstand findet man derzeit am Standort Rendsburger Straße (ehem. Media-Markt). Der ehemalige Praktiker-Markt am Standort Störpark wird hingegen in Kürze durch die Verlagerung des Expert-Fachmarktes sowie einen Sonderpostenmarkt nachgenutzt. Der Alt-Standort des Expert-Marktes in der Rügenstraße wird voraussichtlich zunächst ebenfalls leer stehen. Nach Umzug des Famila Marktes in den Neubau innerhalb des Standorts Störpark wird auch ein großer Teil des Alt-Standortes leer stehen. Diese absehbaren Entwicklungen sind in den Bestandsdaten bereits berücksichtigt.

<sup>14</sup> Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

<sup>15</sup> Gemäß der Abgrenzung aus dem Jahr 2008 und inkl. Leerständen

Karte 6: Leerstände in Neumünster



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung  
 Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### 4.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Neumünster

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 folgende **räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind:

#### Die Neumünsteraner Innenstadt

Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** in der Neumünsteraner **Innenstadt**, die den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mit-

telpunkt der Stadt Neumünster bildet. Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Kernachse Kuhberg / Großflecken zwischen dem Hauptbahnhof im Norden bis zum Kreuzungsbereich Wittorfer Straße / Altonaer Straße / Haart im Süden. Ein bedeutender räumlicher Angebotsschwerpunkt ist das westlich der Achse Kuhberg zwischen den Straßen „Am Teich“ und „Kaiserstraße“ gelegene, innerstädtische Einkaufszentrum „Holsten-Galerie“. Von der Kernachse abzweigend bilden die Kieler Straße und Christianstraße sowie die Lütjenstraße / Mühlenbrücke bis zum Kleinflecken und die gegenüberliegende Holstenstraße die wichtigsten Nebenlagen des Hauptgeschäftsbereichs. In zentraler Lage befindet sich der weitläufige Platzbereich Großflecken, dessen südlicher Abschnitt einen zentralen Kernbereich der gewachsenen Einzelhandelslagen des Geschäftszentrums markiert.

Die mehr als 200 innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend eingebettet in die dichten Bebauungsstrukturen der Stadtmitte mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die Bebauung ist durchsetzt mit modernen, teilweise großformatigen Ergänzungen. Das mehr als 54.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassende Einzelhandelsangebot beinhaltet Waren aller Bedarfsstufen, wobei Angebotsschwerpunkte in den zentrenprägenden Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe, insbesondere Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, aber auch bei kurzfristigen Bedarfsgütern aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege liegen.

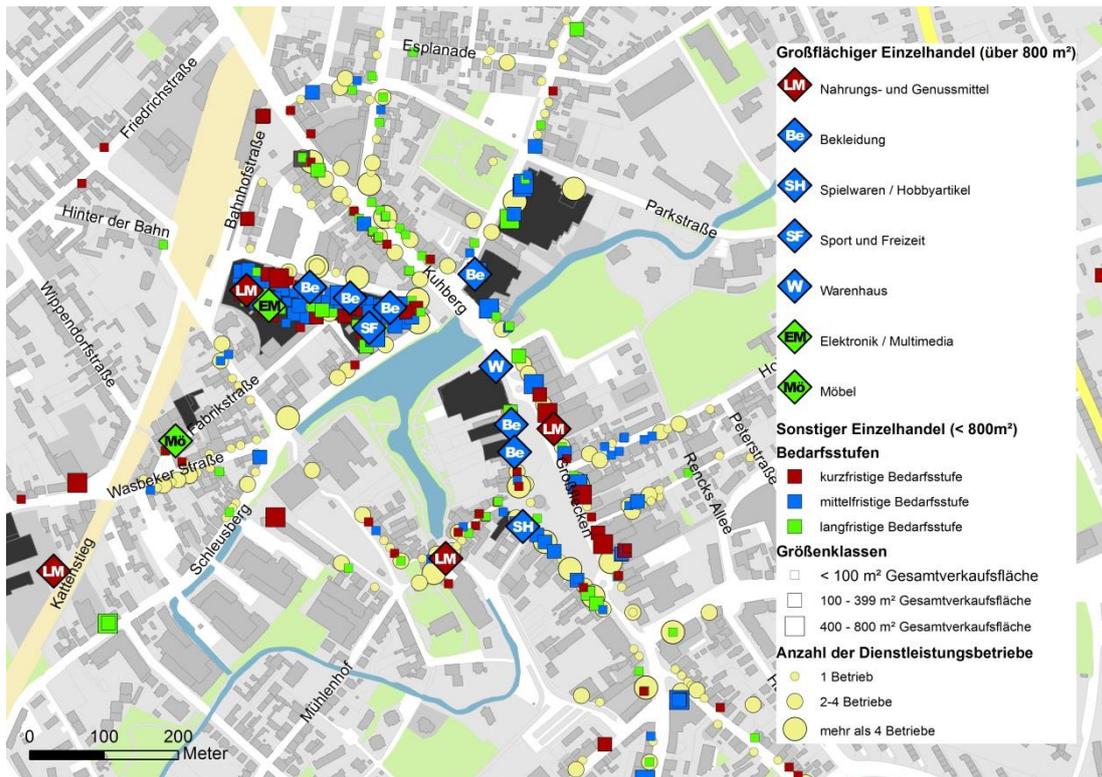
Das Einzelhandelsangebot ist – wie für Innenstadtlagen typisch – überwiegend kleinteilig strukturiert. Großflächige Magnetbetriebe bilden – neben dem Einkaufszentrum – vor allem das zentral gelegene Warenhaus Karstadt, das Textilkaufhaus C&A sowie einzelne Fachmärkte und Lebensmittelanbieter. Neben inhabergeführten Fachgeschäften ist ein für Innenstädte recht hoher Anteil an Filialunternehmen vorhanden, wobei sich das Angebotsniveau im Schnitt auf einem einfachen bis mittleren Standard befindet.

#### Fotos 1 und 2: Einzelhandelslage im Kernbereich der Innenstadt am Großflecken



Quelle: eigene Aufnahmen (2013)

Karte 7: Die Einzelhandelslage der Neumünsteraner Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsdatensatzes,  
Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2007 ist das innerstädtische Verkaufsflächenangebot um rund 10.000 m² gestiegen (+23 %). Dies liegt vor allem an der Ansiedlung des Einkaufszentrums Holsten-Galerie mit mehr als 17.000 m² neuer Verkaufsfläche. Per Saldo ist das Einzelhandelsangebot außerhalb des Einkaufszentrums (u. a. durch Verlagerung ins Einkaufszentrum sowie durch die Ansiedlung des DOC) somit um fast 7.000 m² zurückgegangen.

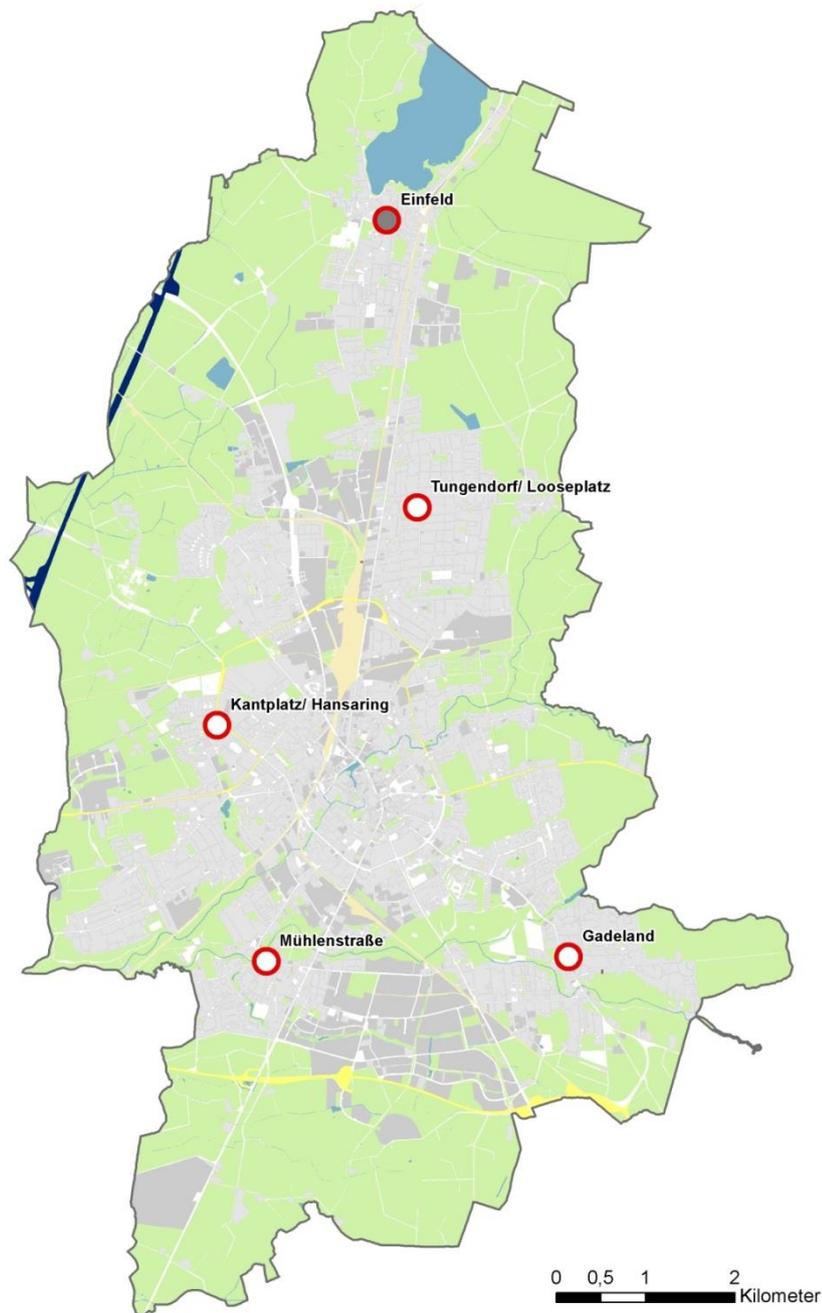
### Nebenzentren im Stadtgebiet

Aufgrund der vergleichsweise kompakten Siedlungsstruktur Neumünsters existieren keine klassischen Stadtteilzentren im Stadtgebiet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 definierte jedoch mehrere ergänzende **Nahversorgungszentren** in zentralen Lagen einzelner Stadtteile. Bei diesen Standortagglomerationen von Anbietern mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe handelte es sich insbesondere um die folgenden Standorte:

- Der quantitativ größte Nahversorgungsbereich ist die sehr weitläufig ausgedehnte Einzelhandelslage um die *Mühlenstraße* im Stadtteil **Wittorf**. Die vorhandenen 12 Einzelhandelsbetriebe bieten auf rund 2.500 m² Verkaufsfläche überwiegend Bedarfsgüter der kurzfristigen Bedarfsstufe an. Ein Edeka-Lebensmittelmarkt und ein Penny-Lebensmitteldiscounter bilden die Ankerbetriebe für das ansonsten über-

wiegend kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Im Vergleich zur Bestandserfassung aus dem Jahr 2007 (rund 2.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist durch die Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters ein leicht gestiegenes Einzelhandelsangebot zu verzeichnen. Auch für den vorhandenen Edeka-Markt ist eine Erweiterung vorgesehen.

**Karte 8: Nahversorgungszentren in Neumünster  
(gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008)**



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

- An der *Segeberger Straße* im Stadtteil **Gadeland** ist in den letzten Jahren keine nennenswerte Entwicklung des Angebots zu verzeichnen gewesen. Konkrete Bemühungen um die Ansiedlung eines Lebensmittel- und / oder Drogeriemarktes in zentraler Lage im Stadtteil sind nach einer sehr kontrovers geführten Diskussion gescheitert. Das vorhandene Einzelhandelsangebot umfasst nunmehr lediglich acht Betriebe mit insgesamt weniger als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mehr als die Hälfte davon entfällt auf einen Getränkemarkt, während ein umfassenderes Lebensmittelsortiment nicht vorhanden ist. Insgesamt ist das Verkaufsflächenangebot um weitere 200 m<sup>2</sup> zurückgegangen.
- Um den *Looseplatz* im Stadtteil **Tungendorf** befinden sich nach wie vor lediglich drei Einzelhandelsbetriebe. Wichtigster Anbieter ist der Lebensmittelmarkt Aktivmarkt Grümmmer, zu dessen Standortsicherung zuletzt eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche beitragen konnte. Neben dem insgesamt rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Einzelhandelsangebot sind mehrere Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen am Standort vorhanden. Während der Erarbeitung des Konzeptes war der Bau eines ergänzenden Ärztehauses in der Umsetzung.
- Am Standort *Kantplatz / Hansaring* im Stadtteil **Böcklersiedlung-Bugenhagen** befinden sich 8 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Um den städtebaulich aufwändig gestalteten und zentral gelegenen Kantplatz liegen jedoch nur wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. In den letzten Jahren waren hier keine nennenswerten Weiterentwicklungen des Angebots zu erkennen. Eine Angebotsausweitung fand hingegen mit der Neuansiedlung eines Anbieters für Wohneinrichtungsartikel in dem räumlich abgesetzten Bereich um den Edeka-Markt am Hansaring statt. Eine räumliche Verbindung zwischen diesen Teilbereichen konnte nicht entwickelt werden.

Es wird deutlich, dass die Neumünsteraner Nahversorgungszentren teilweise deutliche Schwächen hinsichtlich Angebotsumfang und –struktur aufweisen. Die zwischenzeitlich erfolgte einschlägige Rechtsprechung<sup>16</sup> zum Themenkomplex „Zentrale Versorgungsbereiche“ formuliert bestimmte Mindestanforderungen, die solche Nahversorgungsstandorte erfüllen müssen, um als zentrale Versorgungsbereiche (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO) eingestuft werden zu können. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungskriterien sind auch die Neumünsteraner Nahversorgungsstandorte bzw. -zentren im Rahmen der Definition zentraler Versorgungsbereiche daher einer kritischen Prüfung unterzogen worden (vgl. dazu die Ausführungen des Kapitels 7.1).

### Sonderstandorte des Einzelhandels

Von hohem quantitativen Gewicht und auch regionaler Bedeutung sind diverse **Sonderstandorte** des Einzelhandels im Stadtgebiet. Dabei handelt es sich einerseits um die Standortagglomerationen für überwiegend großflächige Fachmärkte und Einkaufszen-

<sup>16</sup> vgl. hier insbesondere das Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 (Az. 10 D 32/11.NE)

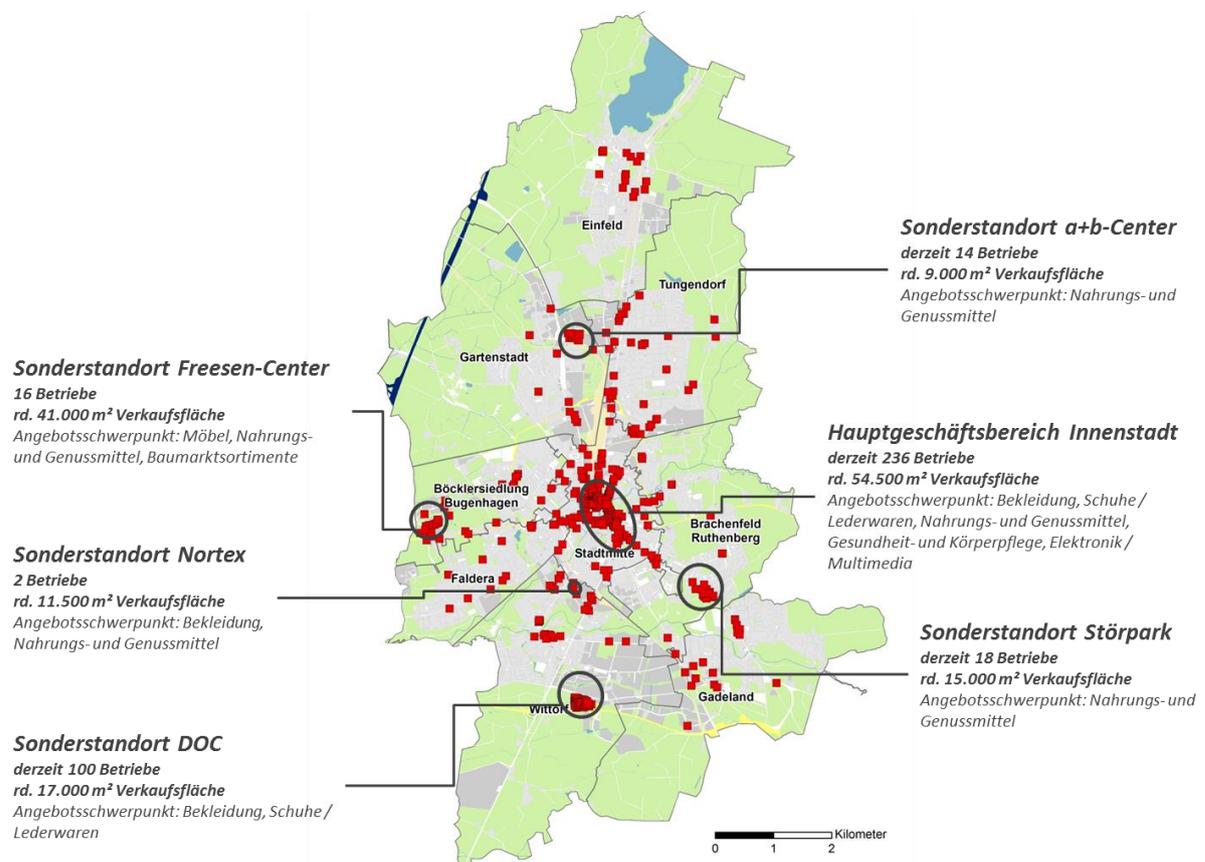
tren in autokundenorientierter, peripherer Lage. Dazu zählen die bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 definierten Sonderstandorte:

- Der Standort **Freesen-Center** liegt in peripherer Lage am westlichen Stadtrand in verkehrsgünstiger Lage an der Wasbeker Straße / Freesenburg. Er besteht aus dem Einkaufszentrum Freesen-Center (rund 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Angebotschwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Warengruppen (u. a. Real, Aldi, Rossmann) sowie den angrenzenden Fachmärkten (rund 32.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Angebotsschwerpunkt Möbel und Baumarktsortimente (u. a. Möbel Brügge, Hammer, Holzland Greve). Insgesamt umfasst der Standort 16 Betriebe mit rund 41.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein umfangreiches Stellplatzangebot. Gegenüber 2007 ist ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs um fast 5.000 m<sup>2</sup> zu verzeichnen, der jedoch im Wesentlichen auf eine Erweiterung des nicht-zentrenrelevanten Angebots entfällt (v. a. Möbel Brügge).
- Das **a+b-Center** liegt im nördlichen Stadtgebiet im gewerblich geprägten Umfeld an der Baeyerstraße. Der Standort umfasst 14 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Den Kern bildet das a+b-Center mit Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (u. a. Edeka, Aldi, Rossmann). Weitere Anbieter liegen östlich der Baeyerstraße um den Sonderpostenmarkt Jawoll. Die städtebaulich nicht integrierte, verkehrsgünstige Lage und das umfangreiche Stellplatzangebot unterstreichen die autokundenorientierte Ausrichtung dieses Sonderstandorts. Gegenüber 2007 ist an diesem Standort keine nennenswerte Veränderung der Angebotsstruktur festzustellen.
- Der Standort **Störpark** (Köster'sche Fabrik) liegt im südwestlichen Stadtgebiet an der Straße Haart. Dieser befindet sich aktuell in der Umstrukturierung: Der vorhandene Famila-Markt wird zeitnah in einen Neubau innerhalb des Sonderstandorts umziehen. Der vorhandene Aldi-Markt wird sich in diesem Zuge auf rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößern. Der Angebotsschwerpunkt wird demnach auch zukünftig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe liegen. Wichtigste Magnetbetriebe bleiben der Verbrauchermarkt Famila und der Lebensmitteldiscounter Aldi. Der ehemalige Praktiker-Markt wird durch die Verlagerung des Expert-Marktes vom Standort Rügenstraße sowie die Neuansiedlung eines Sonderpostenmarktes nachgenutzt.
- Eine ähnliche Struktur und Bedeutung weist zudem die Fachmarkttagglomeration an der **Rendsburger Straße** auf, die jedoch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 noch nicht explizit als Sonderstandort ausgewiesen wurde. Der Standort wird durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 33 Rendsburger Straße neu geordnet. Die Immobilie des ehemaligen Media-Marktes steht derzeit nach der Verlagerung des Fachmarkts in das Einkaufszentrum Holsten-Galerie leer.
- Ein regional sehr bedeutsamer Sonderstandort stellt der Bereich **Grüner Weg** dar. Der dort ansässige Textilanbieter Nortex ist der drittgrößte Einzelhandelsbetrieb in Neumünster und trägt mit seinem weitläufigen Einzugsbereich maßgeblich zur regionalen Kaufkraftbindung und oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters bei. Neben dem Textilmarkt ist ein moderner Lebensmittelvollsortimenter am

Standort ansässig. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Fliesenmarkt.

- Ebenfalls von sehr starker regionaler Ausstrahlungskraft und mit deutlichem Angebotsschwerpunkt im zentrenrelevanten Bereich Bekleidung ist der Sonderstandort **DOC** an der Oderstraße im südlichen Stadtgebiet. Das Designer-Outlet-Center mit seiner modernen, dekorativen Bauweise ist überwiegend kleinteilig strukturiert und setzt sich mehrheitlich aus höherwertigen und exklusiven Markenanbietern zusammen. Aktuell wird die zweite Ausbaustufe des DOC vermarktet. Die derzeit vermietete Gesamtverkaufsfläche beträgt mehr als 17.000 m<sup>2</sup>.

**Karte 9: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Neumünster und räumliche Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008**



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Neben diesen räumlichen Standortagglomerationen existieren auch zahlreiche Einzelbetriebe in Streulagen, die von hoher Bedeutung für die Neumünsteraner Einzelhandelsstruktur sein können. Dazu gehören diverse großflächige Fachmärkte sowie vor allem auch Lebensmittelmärkte, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet leisten.

Insbesondere die Angebote in der Innenstadt und an mehreren Sonderstandorten nehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet sowie den darüber hinaus reichenden regionalen Verflechtungsbereich wahr. Die Angebote in den Nahversorgungszentren dienen hingegen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend der Lage dieser räumlichen Angebotsschwerpunkte zeigen sich bei der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet teilweise deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Neumünsteraner Stadtteilen:

**Tabelle 10: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in den Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner 2016* (absolut)	Anzahl Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )
Böcklersiedlung-Bugenhagen	rd. 5.900	36	44.900	7,64
Brachenfeld-Ruthenberg	rd. 11.400	31	21.450	1,88
Einfeld	rd. 7.300	17	2.650	0,36
Faldera	rd. 9.350	18	3.950	0,42
Gadeland	rd. 5.250	18	9.700	1,85
Gartenstadt	rd. 5.300	27	18.600	3,52
Stadtmitte	rd. 22.400	318	72.350	3,23
Tungendorf	rd. 9.100	31	17.150	1,88
Wittorf	rd. 5.600	130	59.750	10,67
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 81.600</b>	<b>626</b>	<b>250.650</b>	<b>3,07</b>

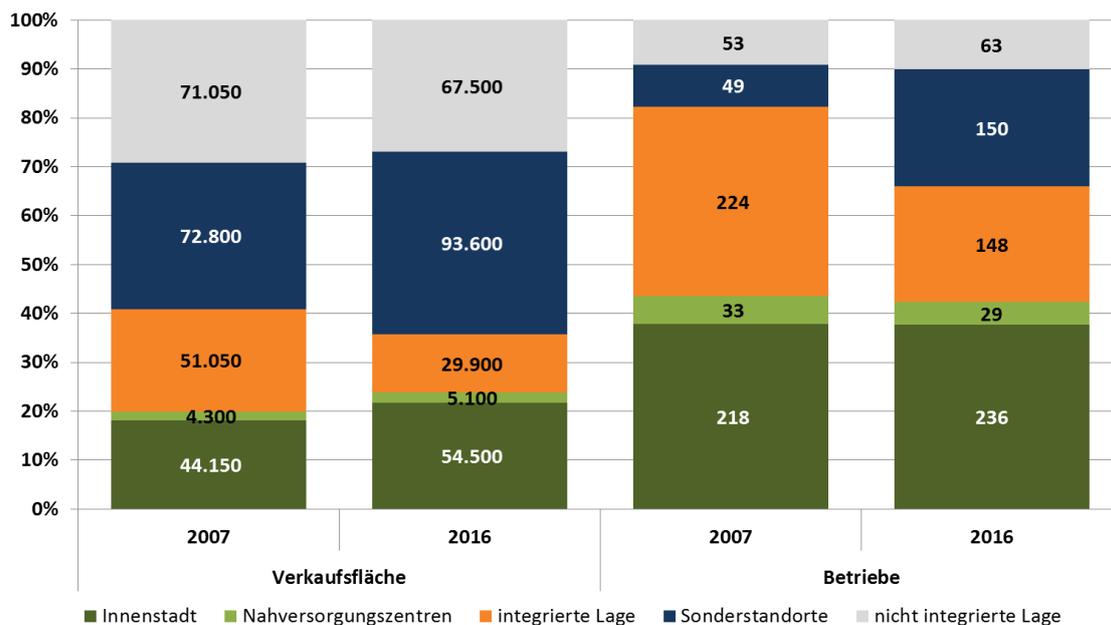
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes

- Hohe quantitative Angebotsausstattungen zeigen sich insbesondere in den Stadtteilen Stadtmitte (Innenstadt), Wittorf (DOC, Nortex), Böcklersiedlung / Bugenhagen (Freesen-Center) und Gartenstadt (a+b-Center). Geringe Einzelhandelsangebote sind vor allem in Einfeld und Faldera vorhanden.
- Der deutlichste Angebotszuwachs ist durch die Ansiedlung des DOC im Stadtteil Wittorf zu verzeichnen. Auch in der Innenstadt liegt durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums Holsten-Galerie eine positive Verkaufsflächenbilanz vor. Ansonsten ist hinsichtlich der räumlichen Verteilung zwischen den Stadtteilen keine nennenswerte Änderung festzustellen.

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglichen Handlungsbedarfe in den Themenfeldern „wohnnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt und Nahversorgungszentren), integrierte Lage (Solitärlagen) und nicht integrierte

Lage (Sonderstandorte und Solitärstellen) vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2.1). Im Sinne einer besseren **Vergleichbarkeit** der Daten wurden alle zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2008 in ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Dabei ergibt sich folgendes Bild:

**Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Neumünster differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie**



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Neumünster 2007 und dem überarbeiteten Datensatz aus 2016, räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008

- Die Betrachtung nach städtebaulicher Lage zeigt im **Vergleich** zum Jahr 2007 eine Angebotsverschiebung zu Gunsten städtebaulich nicht integrierter Angebotsstandorte (Sonderstandorte und Solitärstellen) die ihre große quantitative Dominanz gegenüber zentralen bzw. integrierten Solitärstellen weiter ausbauen konnten. Zwar konnte durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie auch der Angebotsanteil der Innenstadt erhöht werden, jedoch befinden sich fast zwei Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots an städtebaulich nicht integrierten Solitärstellen oder Sonderstandorten.
- In der Gesamtbetrachtung ist insbesondere an den **Sonderstandorten** ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> (+29 %) zu verzeichnen. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe hat sich dort etwa verdreifacht. Dieser Angebotszuwachs ist vor allem auf die Ansiedlung des **DOC** mit aktuell 100 Einzelhandelsbetrieben und rund 17.000 m<sup>2</sup> neuer Verkaufsfläche zurückzuführen. Mit der Vermarktung der noch leer stehenden Flächen der zweiten Ausbaustufe wird sich das Angebot hier noch weiter erhöhen. Aber auch am Sonderstandort Freesen-Center ist ein Angebotszuwachs von rund 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzustellen.

Der zwischenzeitliche Verkaufsflächenrückgang am Sonderstandort Störpark, der vor allem durch die Betriebsaufgabe des Praktiker-Markts in Folge der Firmeninsolvenz sowie die Aufgabe des Freiflächenverkaufs für Holzbaustoff bedingt war, wird durch die bevorstehende Neuansiedlung eines Sonderpostenmarktes und der Verlagerung des Expert-Elektronikmarktes weitgehend kompensiert.

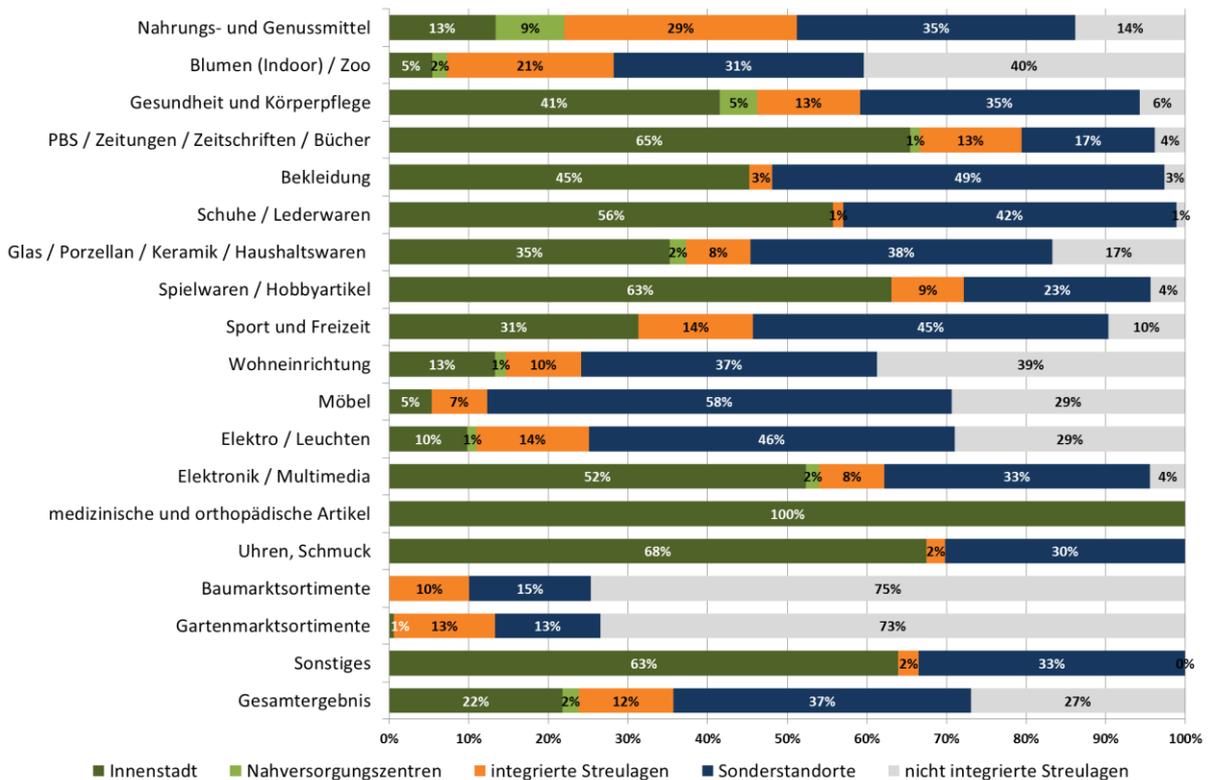
- Der Verkaufsflächenanteil der **Innenstadt** konnte durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums Holsten-Galerie gegenüber 2007 (rd. 18 %) auf etwa 22 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots gesteigert werden, bleibt jedoch noch immer auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau<sup>17</sup>. Dabei ist gegenüber 2007 ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 10.000 m<sup>2</sup> (+23 %) zu verzeichnen. Auch die Gesamtzahl der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe ist um rund 8 % gestiegen. Gleichwohl befindet sich noch immer rund ein Drittel aller Neumünsteraner Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt, was die kleinteilige Angebotsstruktur und Versorgungsbedeutung dieses Standorts widerspiegelt.
- In den 2008 definierten **Nahversorgungszentren** ist ein leichter Angebotszuwachs zu verzeichnen. Dieser ist auf einzelne Neuansiedlungen (u. a. Wohneinrichtungsanbieter am Hansaring) sowie Verkaufsflächenerweiterungen einzelner Anbieter (z. B. aktivmarkt in Tungendorf, Penny in Wittorf) zurückzuführen. Im Wesentlichen bleibt das Angebot in den Nahversorgungszentren jedoch auf einem geringen und teilweise deutlich defizitären Niveau. Insbesondere in Gadeland ist ein weiterer Verkaufsflächenrückgang zu verzeichnen, so dass das dortige Angebot mittlerweile nur noch weniger als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst und kein nennenswertes Lebensmittel- oder gar Drogeriewarenangebot beinhaltet.
- Ein deutlicher Angebotsrückgang, sowohl hinsichtlich des Verkaufsflächenangebots (-21.000 m<sup>2</sup>) als auch der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (76 Betriebe), ist in **städtebaulich integrierte Solitärlagen** festzustellen. Dies liegt jedoch vor allem auch an abweichenden methodischen Zuordnungen einzelner Standorte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration in Wohnsiedlungsbereiche. So wurden diverse Einzelhandelslagen im Stadtgebiet, insbesondere auch die Fachmarkttagglomeration an der Rendsburger Straße, abweichend zu 2007 nicht mehr als integrierte Lage, sondern als städtebaulich nicht-integrierte Lage definiert. Insofern ist diese Angebotsverschiebung nur in Teilen auf tatsächliche räumliche Veränderungen zurückzuführen. Gleichwohl sind auch tatsächliche Betriebsaufgaben und / oder -verlagerungen zu beobachten. Diese betreffen neben der anstehenden Verlagerung des Expert-Marktes vor allem auch eine Vielzahl kleinteiliger Betriebe in Streulagen. Die Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordneten Einzelhandelslagen weisen in Neumünster ein Verkaufsflächenangebot von knapp 30.000 m<sup>2</sup> auf. Dies entspricht rund 12 % der gesamten Verkaufsfläche der Stadt. Hier spielen vor allem auch Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, eine Rolle.

<sup>17</sup> Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + 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.

- Auch in **städtebaulich nicht integrierten Solitärlagen** ist ein leichter Angebotsrückgang zu verzeichnen. Auch hier spiegeln sich methodische Veränderungen (Zuordnung zu dieser Lagekategorie (s. o.)) sowie ein tatsächlicher Rückgang an Flächen für Bau- und Gartenmarktsortimente (insbesondere Freiverkaufsflächen) wider.

Nach wie vor besteht in Neumünster insgesamt ein sehr ausgeprägter innerkommunaler Wettbewerb zwischen der Innenstadt bzw. den Nahversorgungszentren auf der einen und städtebaulich nicht integrierten Standorte (Sonderstandorten und Solitärlagen) auf der anderen Seite. Während eine solche räumliche Angebotsverteilung bzw. weitere Angebotsverschiebung für die in der Regel als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente unkritisch zu bewerten ist, so ist ein hoher bzw. steigender Angebotsanteil nicht integrierter Einzelhandelslagen in üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen kritisch zu bewerten. Im Folgenden werden die räumliche Angebotsverteilung sortimentspezifisch betrachtet (vgl. Abbildung 3):

**Abbildung 3: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Neumünster im Jahr 2015 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der aktualisierten Bestandsdaten 2016

- Wie bereits geschildert, ist der **Angebotsanteil der städtebaulich nicht integrierten Lagen** in Neumünster in vielen Sortimenten überdurchschnittlich hoch. Mit rund **64 %** befinden sich fast zwei Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächen-

angebots außerhalb der Zentralen Bereiche und Wohnsiedlungsbereiche und somit mehr als noch im Jahr 2007.

- Diese Entwicklung betrifft jedoch nicht nur üblicherweise nicht-zentrenrelevante Angebote, sondern auch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Angebote, die weiterhin in beträchtlichem Umfang in nicht integrierten Einzelhandelslagen zu finden sind.
- Gegenüber 2007 hat ein Verkaufsflächenzuwachs vor allem in städtebaulich nicht integrierten Lagen stattgefunden. Dies liegt zum einen an der Ansiedlung des DOC, die vor allem in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sport und Freizeit für einen deutlichen Zuwachs der absoluten Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen und somit auch steigenden Angebotsanteilen dieser Lagen am gesamtstädtischen Angebot gesorgt hat.
- Zum anderen spiegelt sich in diesen Zahlen jedoch auch die bereits erläuterte abweichende methodische Zuordnung von Einzelhandelsstandorten hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage wider. Hier handelt es sich nicht um eine tatsächliche Veränderung der räumlichen Angebotsstruktur.

Gleichwohl ist in der Stadt Neumünster nach wie vor ein hoher relativer Anteil der Sonderstandorte und weiterer städtebaulich nicht integrierter Lagen am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot festzustellen. Diese bereits 2007 vorhandene quantitative Dominanz wurde insbesondere durch die Ansiedlung des DOC noch weiter ausgebaut. Der damit zusammenhängende innerkommunale **Konkurrenzwettbewerb** zwischen städtebaulich nicht integrierten Standorten zu Standorten in zentralen Lagen hat sich somit weiter verschärft.

Das quantitative Attraktivitätsdefizit des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches konnte durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrum Holsten-Galerie relativiert werden. Gleichwohl hat die Realisierung dieses Projekts nicht ausschließlich zu einer Angebotsverschiebung zu Gunsten der Innenstadt, sondern auch zu räumlichen Verschiebungen innerhalb der Innenstadt geführt. Die Einzelhandelslagen des Hauptgeschäftsbereiches außerhalb der Holsten-Galerie haben sich in den letzten Jahren nicht nennenswert weiterentwickeln können, sondern haben an relativer Bedeutung verloren.

In den **Nahversorgungszentren** fand (mit Ausnahme einzelner betrieblicher Erweiterungen) im Vergleich zur Situation im Jahr 2007 keine nennenswerte Entwicklung statt. Der leichte Angebotszuwachs konnte kaum zu einer Verbesserung der Position und Bedeutung dieser Standorte beitragen. Hinsichtlich der quantitativen Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten und entsprechenden Kaufkraftbindungen liegen die Nahversorgungszentren noch immer weit hinter den Sonderstandorten im Stadtgebiet zurück.

Die Sonderstandorte entfalten aufgrund der großflächigen und strukturprägenden Anbieter eine **gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung** und stellen – insbesondere aufgrund ihres überdurchschnittlichen Anteils an zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimenten – bedeutsame Konkurrenzstandorte sowohl zur Neumünsteraner In-

nenstadt als auch zu wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten dar. Eine Weiterentwicklung von Verkaufsflächenangeboten in **typischen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen** wie von Bekleidung, Schuhen / Lederwaren oder auch Nahrungs- und Genussmittel oder Gesundheit und Körperpflege über das bereits gutachterlich untersuchte, politisch beschlossene und baurechtlich abgesicherte Maß hinaus, wäre daher **negativ zu bewerten**.

Ein wesentliches Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neumünster muss der Erhalt und die Weiterentwicklung der Funktionsvielfalt und des Einzelhandelsangebots als wesentliche Leitfunktionen in der Neumünsteraner Innenstadt sein. Die Ansiedlung des Einkaufszentrums Holsten-Galerie konnte in diesen Zusammenhang teilweise zur Positionierung und Arrondierung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, jedoch besteht für die übrigen Einzelhandelslagen noch immer Handlungsbedarf.

#### **4.4 Wohnungsnah Grundversorgung in den Stadtteilen Neumünsters**

---

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden<sup>18</sup>. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Neumünster weiterhin eine **quantitativ sehr gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Derzeit führen **163 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen fast **45.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von knapp **18 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2007 ist per Saldo eine leicht gestiegenes Verkaufsflächenangebot (+ 1,6 %) festzustellen. Der Neuansiedlung (Sky Holsten Galerie) und Erweiterung von verschiedenen Lebensmittelmärkten steht unter anderem die Betriebsaufgabe eines Sky-Markts an der Kieler Straße entgegen.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich aktuell auf **0,55 m<sup>2</sup> pro Einwohner** und ist somit gegenüber 2007 (0,56 m<sup>2</sup>) nur minimal gesunken und liegt noch immer deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von rd. 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner.

---

<sup>18</sup> vgl. hierzu auch Kapitel 2.1

Mit mehr als **200 Mio. Euro Umsatz** entfallen ca. **30 % des Gesamtumsatzes** des Neumünsteraner Einzelhandels auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren leicht gestiegenen Flächenproduktivität ist der sortimentspezifische Umsatz im Vergleich zu 2007 (178 Mio. Euro) gestiegen (+13 %). Der **Zentralitätswert** von **1,14** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel knapp 14 % über dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Neumünsteraner Bevölkerung und somit oberhalb des als „Vollversorgung“ zu interpretierenden Orientierungswertes von 1,00 liegt. Gegenüber 2007 ist die Zentralität dennoch rückläufig (1,20; d. h. -5 %), was jedoch vor allem auf das stark gestiegene absolute Kaufkraftvolumen (+19 %) zurückzuführen ist.

Auf einer **qualitativen Betrachtungsebene** zeigt sich, dass in Neumünster in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu alle Betriebsformen und -größen vertreten sind. Die **Angebotsmischung** aus SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v.a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist insgesamt grundsätzlich positiv zu bewerten, wenngleich insgesamt noch immer eine leicht discountlastige Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmittelsegment festzustellen ist.

In einem nächsten Schritt wird das nahversorgungsrelevante Angebot hinsichtlich der räumlichen Lage und Verteilung differenziert betrachtet. Dabei wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel teils erhebliche Unterschiede in den einzelnen Stadtteilen der Stadt Neumünster gibt.

- Überdurchschnittliche Angebotsausstattungen bestehen vor allem in den Stadtteilen Böcklersiedlung-Bugenhagen, Brachenfeld-Ruthenberg, Gartenstadt und Wirtorf. Hier liegen die Sonderstandorte Freesen-Center, Störpark, und a+b-Center mit ihren Standortagglomerationen von nahversorgungsrelevanten Anbietern sowie ferner der Standort Grüner Weg mit dem dort ansässigen Verbrauchermarkt. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung dieser Standorte für die Grundversorgung der Bevölkerung und die hohe Kaufkraftbindung, auch über den Stadtteil hinaus.
- Gute Ausstattungsgrade ergeben sich darüber hinaus im Stadtteil Stadtmitte, was auch die mehrheitlich kleinteiligen Angebote der Innenstadt umfasst.
- Unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen zeigen sich in den Stadtteilen Einfeld, Faldera, Gadeland und Tungendorf.

**Tabelle 11: Stadtteilspezifische Ausstattung an Grundversorgungsangeboten**

Stadtteil	Einwohner 2016* (absolut)	VKF kurzfristiger Bedarf	VKF Nahrungs- u. Genussmittel	Pro-Kopf-VKF Nahrungs- u. Genussmittel	Wichtigste Standorte / Anbieter
Böcklersiedlung-Bughagen	rd. 5.900	8.300 m <sup>2</sup>	5.750 m <sup>2</sup>	0,98	Freesen-Center, Edeka Hansaring
Brachenfeld-Ruthenberg	rd. 11.400	13.300 m <sup>2</sup>	10.250 m <sup>2</sup>	0,90	Störpark, Familia, Edeka, Aldi
Einfeld	rd. 7.300	1.900 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	0,16	Edeka Grümmi
Faldera	rd. 9.350	1.750 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	0,16	Penny, Netto
Gadeland	rd. 5.250	1.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	0,09	-
Gartenstadt	rd. 5.300	7.100 m <sup>2</sup>	5.700 m <sup>2</sup>	1,08	a+b-Center
Stadtmitte	rd. 22.400	20.000 m <sup>2</sup>	11.750 m <sup>2</sup>	0,53	Edeka Grümmi, Sky, Penny, Netto
Tungendorf	rd. 9.100	3.400 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>2</sup>	0,30	Edeka, Penny, Mixmarkt
Wittorf	rd. 5.600	7.100 m <sup>2</sup>	5.300 m <sup>2</sup>	0,94	Edeka (2x), Lidl, Aldi, Penny
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 81.600</b>	<b>63.850 m<sup>2</sup></b>	<b>44.600 m<sup>2</sup></b>	<b>0,55</b>	

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes sowie der stadtteilspezifischen Einwohnerzahlen der Stadt Neumünster (Stand 31.12.2015)

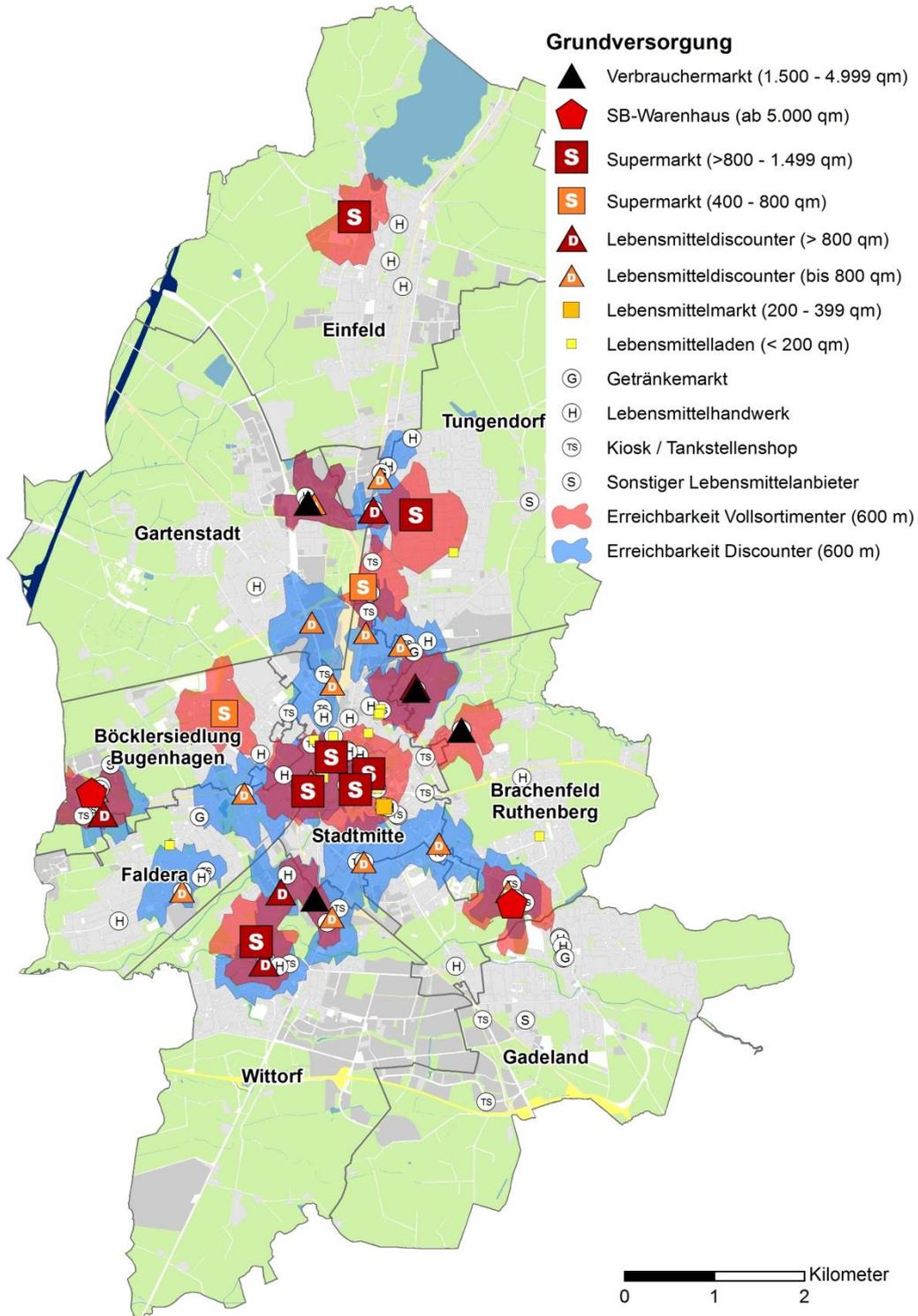
Diese **angebotsseitigen Unterschiede** sind in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu erklären. Je nach Lage und Größe übernehmen Einzelhandelsstandorte bzw. -betriebe innerhalb des einen Stadtteils durchaus auch eine **Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile**, die ihrerseits ein quantitatives Defizit aufweisen (z. B. der Standorte Störpark für den Stadtteil Gadeland). Dies ist insbesondere aufgrund der kompakten siedlungsräumlichen Struktur Neumünsters zu berücksichtigen. Die einzelnen Stadtteile sind zumeist nicht in sich geschlossen und räumlich voneinander abgesetzt, sondern gehen häufig vielmehr ineinander über, so dass die Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsbetriebes auch über die Stadtteilgrenze hinausreichen kann.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Stadtbezirken daher vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die nachfolgende Karte 10, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**<sup>19</sup> und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der verkehrlichen, topographischen und sied-

<sup>19</sup> Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

lungsräumlichen Gegebenheiten in Neumünster wurde eine maximale **fußläufig zurückgelegte Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zu Grunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 10 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.

**Karte 10: Räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter in Neumünster mit 600 m-Isodistanzen um strukturprägende Märkte**



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (vergrößerte Darstellung; s. Anhang)

Insgesamt ist eine deutliche Konzentration der strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf den Stadtkern, die peripher gelegenen Sonderstandorte und die Hauptverkehrsachsen der Stadt erkennbar. Für weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche ist eine vergleichsweise **gute fußläufige Erreichbarkeit** hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Angebote gegeben. Dennoch können insbesondere in den Randbereichen des städtischen Siedlungsbereiches (vor allem in den Stadtteilen Einfeld, Gadeland, Gartenstadt, Tungendorf und Faldera) räumliche Versorgungslücken identifiziert werden. Eine ausreichende (fußläufige) Versorgung mit Nahversorgungsgütern ist dort größtenteils nicht gegeben.

Im Folgenden wird die jeweilige Nahversorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen näher betrachtet:

### **Grundversorgungssituation im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen**

Der rund 5.900 Einwohner zählende Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen liegt im Westen des Stadtgebiets. Die Siedlungsbereiche konzentrieren sich vor allem im östlichen Bereich des Stadtteils um den Hansaring und grenzen unmittelbar an die Stadtmitte. Der Westen des Stadtteils besteht hingegen vor allem aus Freiflächen, weitläufigen Kleingartenanlagen, dem Flugplatz und einem an der Stadtgrenze liegenden Gewerbegebiet an der Wasbeker Straße.

Das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich umfasst rund 8.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon rund 5.750 m<sup>2</sup> in der Branche Nahrungs- und Genussmittel (14 Hauptsortimentsanbieter) und 1.250 m<sup>2</sup> in der Branche Gesundheits- und Körperpflegeartikel (3 Hauptsortimentsanbieter). Damit liegt im Stadtteil zunächst eine sehr hohe quantitative Angebotsausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten vor. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,98 m<sup>2</sup> je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sehr hohe sortimentspezifische Zentralität von 2,26 zeigen ein deutlich über die Nachfrage im Stadtteil hinaus gehendes Angebot mit hohen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Stadtteils.

Dies liegt vor allem an den grundversorgungsrelevanten Anbietern des peripher gelegenen Sonderstandorts Freesen-Center innerhalb des Gewerbegebiets am westlichen Stadtrand. Der an der B 430 liegende Standortverbund aus dem SB-Warenhaus Real und dem Lebensmitteldiscounter Aldi sowie dem Drogeriemarkt Rossmann weist eine hohe Attraktivität für die mobilen Autokunden aus dem westlichen Neumünsteraner Stadtgebiet und den angrenzenden Gemeinden des Umlands auf.

Entsprechend befindet sich hier der Großteil des grundversorgungsrelevanten Angebots im Stadtteil. Allein drei Viertel der sortimentspezifischen Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen auf den Sonderstandort. In unmittelbarer Nachbarschaft des Standorts befindet sich zudem noch ein Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Wasbeker Straße. Somit binden die Angebote in diesen städtebaulich nicht-integrierten Lagen abseits der Wohnsiedlungsbereiche einen Großteil der Kaufkraft der Bevölkerung des Stadtteils und auch umliegender Stadtteile.

**Tabelle 12: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen**

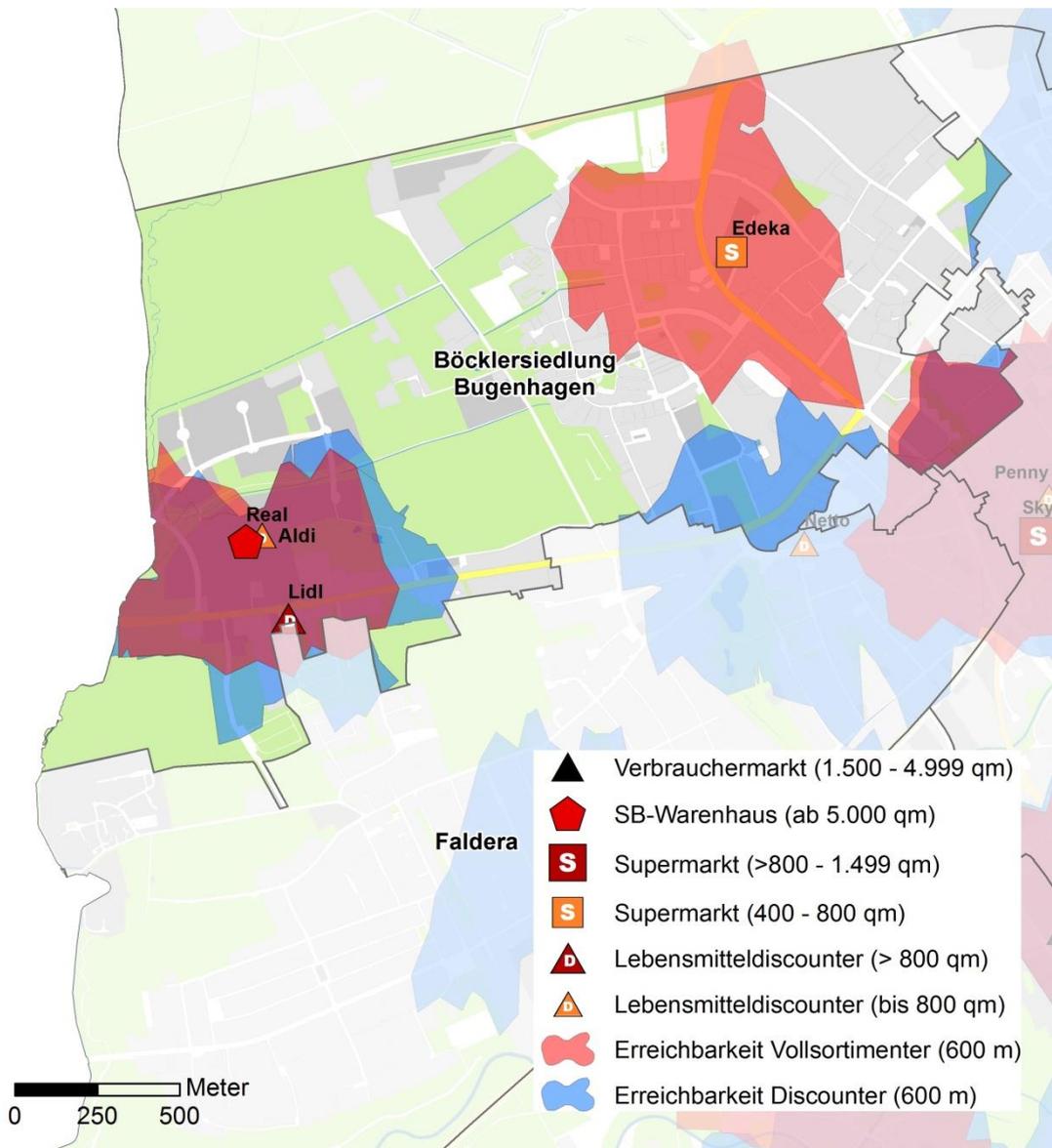
<b>Einwohnerzahl</b>	<b>5.900</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>31,2 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	16,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	12,7 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,0 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>36</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	14
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>44.900 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	8.300 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	5.750 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.250 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>7,64 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,98 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,21 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>94,8 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	38,2 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	28,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,3 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>3,04</b>
nur kurzfristiger Bedarf	2,33
nur Nahrungs- und Genussmittel	2,26
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,12

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Einen wichtigen Beitrag im Hinblick auf eine auch fußläufig erreichbare wohnortnahe Grundversorgung leistet hingegen fast ausschließlich der Edeka-Markt am Hansaring. Dieser Lebensmittelmarkt liegt zentral in den Siedlungsbereichen und innerhalb des 2008 definierten Nahversorgungszentrums Kantplatz / Hansaring. Hinsichtlich Betriebsgröße und Stellplatzsituation agiert der Markt – insbesondere vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation – jedoch unter schwierigen Rahmenbedingungen. Eine Sicherung dieses Standorts ist daher von weitreichender Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils.

Entsprechend der Angebotskonzentration in den autokundenorientierten, städtebaulich nicht-integrierten Lagen im westlichen Bereich des Stadtteils liegen – trotz quantitativ hoher Angebotsausstattung – weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche außerhalb der 600 m-Isodistanz der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern.

**Karte 11: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### **Grundversorgungssituation im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg**

Der Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg umfasst weitere Teile des östlichen Stadtgebiets nördlich und südlich der Plöner Straße. Die Siedlungsbereiche um das weitläufige Areal von Nord- und Südfriedhof grenzen unmittelbar an den Stadtteil Mitte an.

Das nahversorgungsrelevante Angebot des kurzfristigen Bedarfs beläuft sich derzeit auf mehr als 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wovon rund 10.200 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Gemessen an den rund 11.400 Einwohnern des Stadtteils liegt somit eine hohe quantitative Angebotsausstattung vor. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 0,90 m<sup>2</sup> und auch die Zentralität von 1,87 in der Branche Nahrungs- und Genussmittel zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse.

**Tabelle 13: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg**

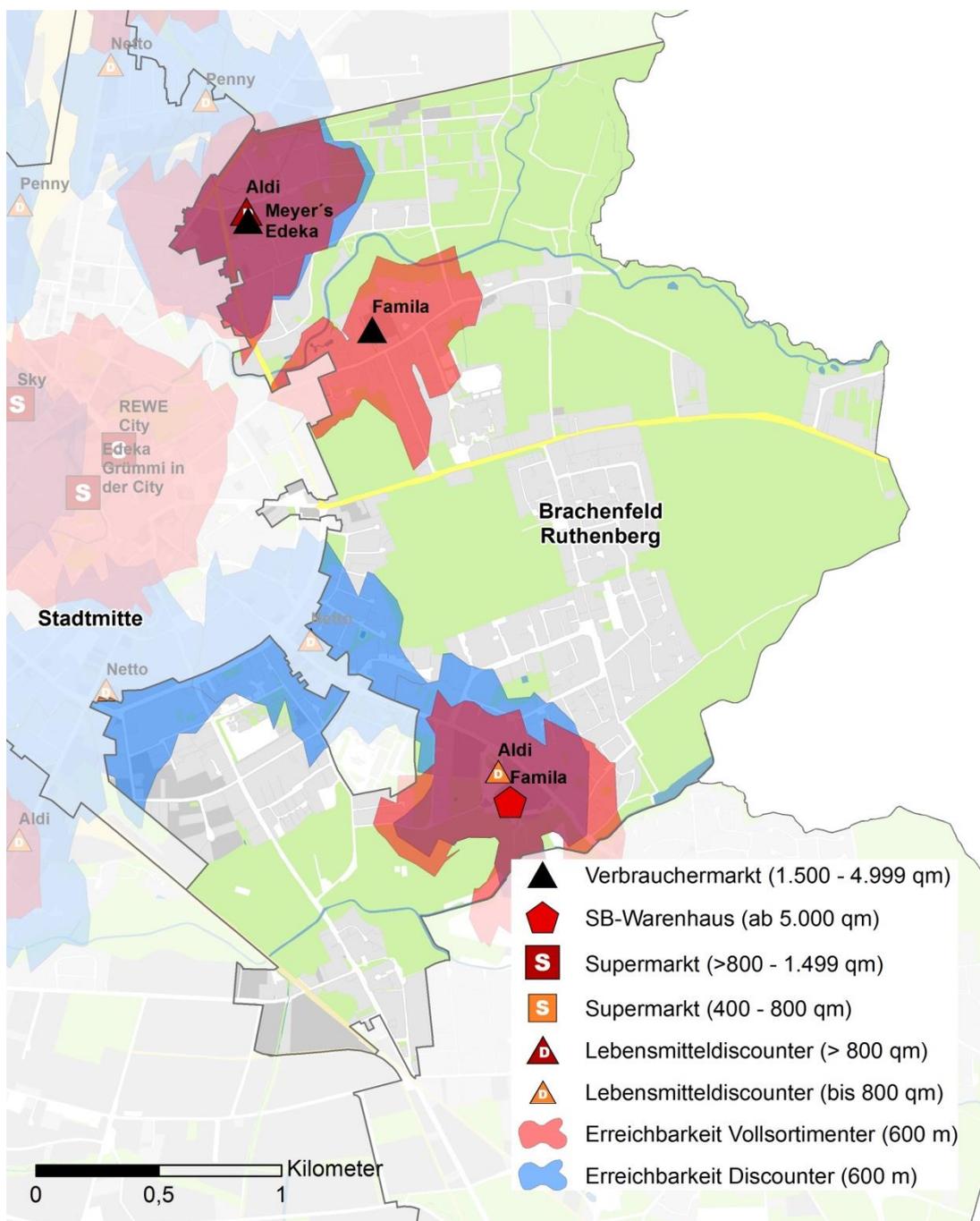
<b>Einwohnerzahl</b>	<b>11.400</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>60,5 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	31,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	24,7 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,9 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>31</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	19
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>21.426 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	13.300 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	10.200 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.400 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>1,88 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,90 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,12 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>80,7 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	56,0 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	46,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,3 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>1,33</b>
nur kurzfristiger Bedarf	1,76
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,87
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,61

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Der bedeutendste Angebotsstandort ist der Sonderstandort Störpark an der Haart mit den dort vorhandenen Grundversorgungsangeboten um den Verbrauchermarkt Famila und den Lebensmitteldiscounter Aldi. Fast die Hälfte des Verkaufsflächenangebots der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil entfällt auf diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort, der das Grundversorgungsangebot im südlichen Bereich des Stadtteils (und darüber hinaus) prägt. Nördlich der Plöner Straße bilden die Verbrauchermärkte Famila (Hauptstraße) und Meyer´s Edeka sowie Aldi (jeweils Goethestraße) wichtige Angebotsstandorte, die einen bedeutenden Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche leisten.

Durch die starke Angebotskonzentration am Standort Störpark liegen vor allem Teile der Siedlungsbereiche südlich der Plöner Straße außerhalb der 600m-Isodistanzen der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern.

**Karte 12: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Grundversorgungssituation im Stadtteil Einfeld

Einfeld ist der nördlichste der Neumünsteraner Stadtteile, der zugleich am deutlichsten vom Kernstadtbereich abgesetzt liegt. Obwohl hier rund 7.300 Einwohner leben, ist das Angebot der kurzfristigen Bedarfsstufe mit insgesamt rund 1.900 m<sup>2</sup>, davon etwa 1.150 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, vergleichsweise gering ausgeprägt. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf lediglich 0,16 m<sup>2</sup> / Einwohner. Auch die

sortimentspezifische Zentralität ist mit einem Wert von 0,29 unterdurchschnittlich und verdeutlicht, dass ein Großteil der sortimentspezifischen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils (u.a. das a+b-Center im benachbarten Stadtteil Gartenstadt) abfließt.

Wichtigster Lebensmittelanbieter in Einfeld ist „Edeka Grümmi“ am Roschdohler Weg im nordwestlichen Siedlungsrandbereich. Der Standort ist Bestandteil des 2008 definierten „perspektivischen Nahversorgungszentrums Einfeld“. Neben der Neuansiedlung dieses Marktes konnte jedoch keine weitere nennenswerte Angebotsausweitung in diesem Standortbereich oder ein „Zusammenwachsen“ mit den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten an der Dorfstraße erreicht werden, so dass sich de facto bislang kein zentraler Versorgungsbereich entwickeln konnte.

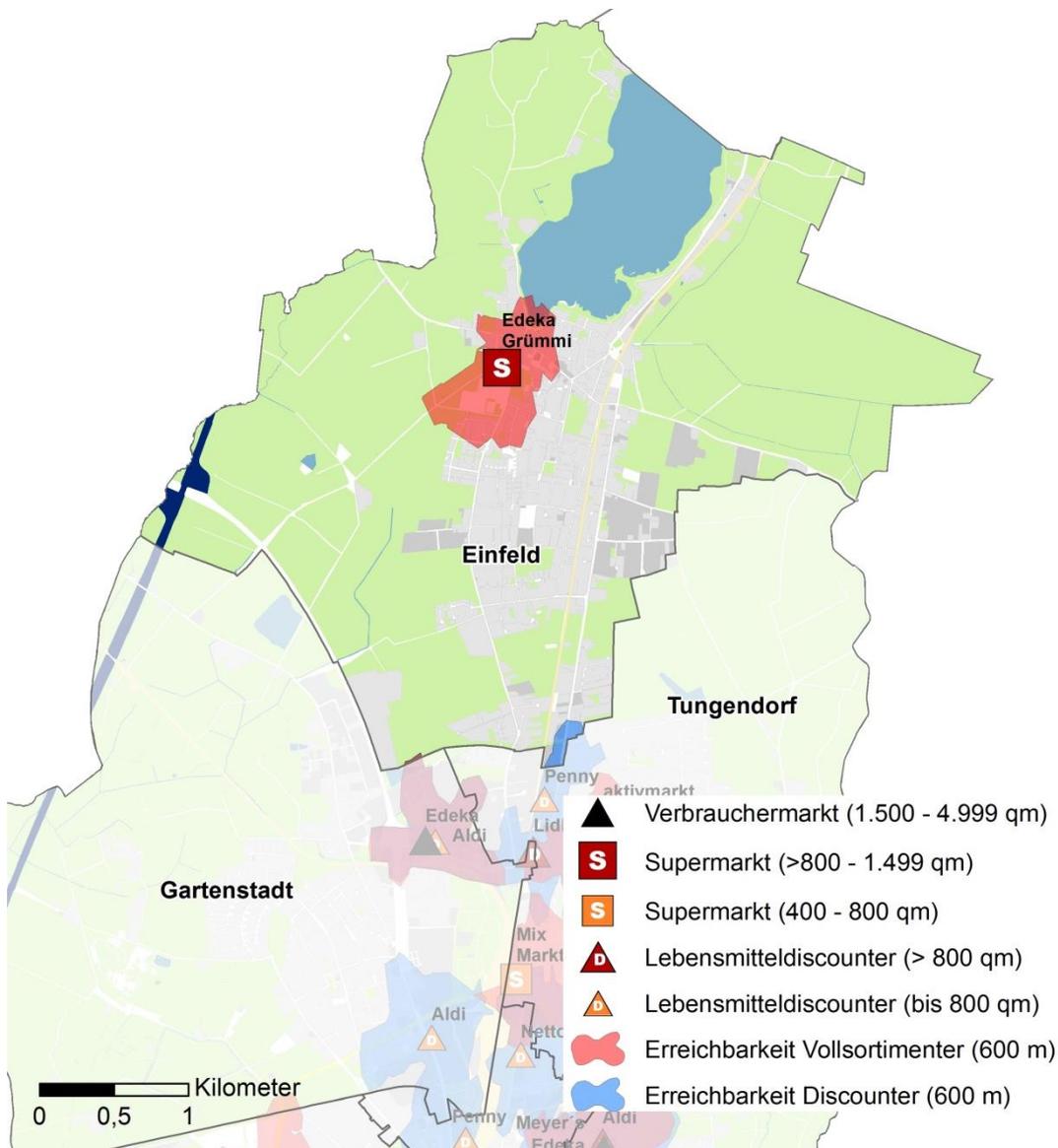
**Tabelle 14: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Einfeld**

<b>Einwohnerzahl</b>	<b>7.300</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>38,7 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	20,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	15,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,5 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>17</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	6
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>2.650 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	1.900 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.150 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>0,36 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,16 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,01 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>7,1 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	5,9 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	4,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,4 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>0,18</b>
nur kurzfristiger Bedarf	0,29
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,28
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,16

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Entsprechend der geringen quantitativen Angebotsausstattung im Stadtteil und der Randlage des Lebensmittelmarktes ist insbesondere aus den südlichen Teilen der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils kein Lebensmittelmarkt fußläufig erreichbar.

**Karte 13: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Einfeld**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Grundversorgungssituation im Stadtteil Faldera

Der Stadtteil Faldera liegt westlich der Stadtmitte und südlich des Stadtteils Böcklersiedlung / Bugenhagen und erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Wasbeker Straße im Norden und der Schwale im Süden. Auch in Faldera ist eine geringe quantitative Angebotsausstattung festzustellen. Das Verkaufsflächenangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich beläuft sich auf lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup>, davon rund 1.500 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Gemessen an den rund 9.350 Einwohnern

ergibt sich eine vergleichsweise niedrige Verkaufsflächenausstattung von 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner in dieser Warengruppe. Auch die Zentralität von 0,29 zeigt deutliche Kaufkraftabflüsse.

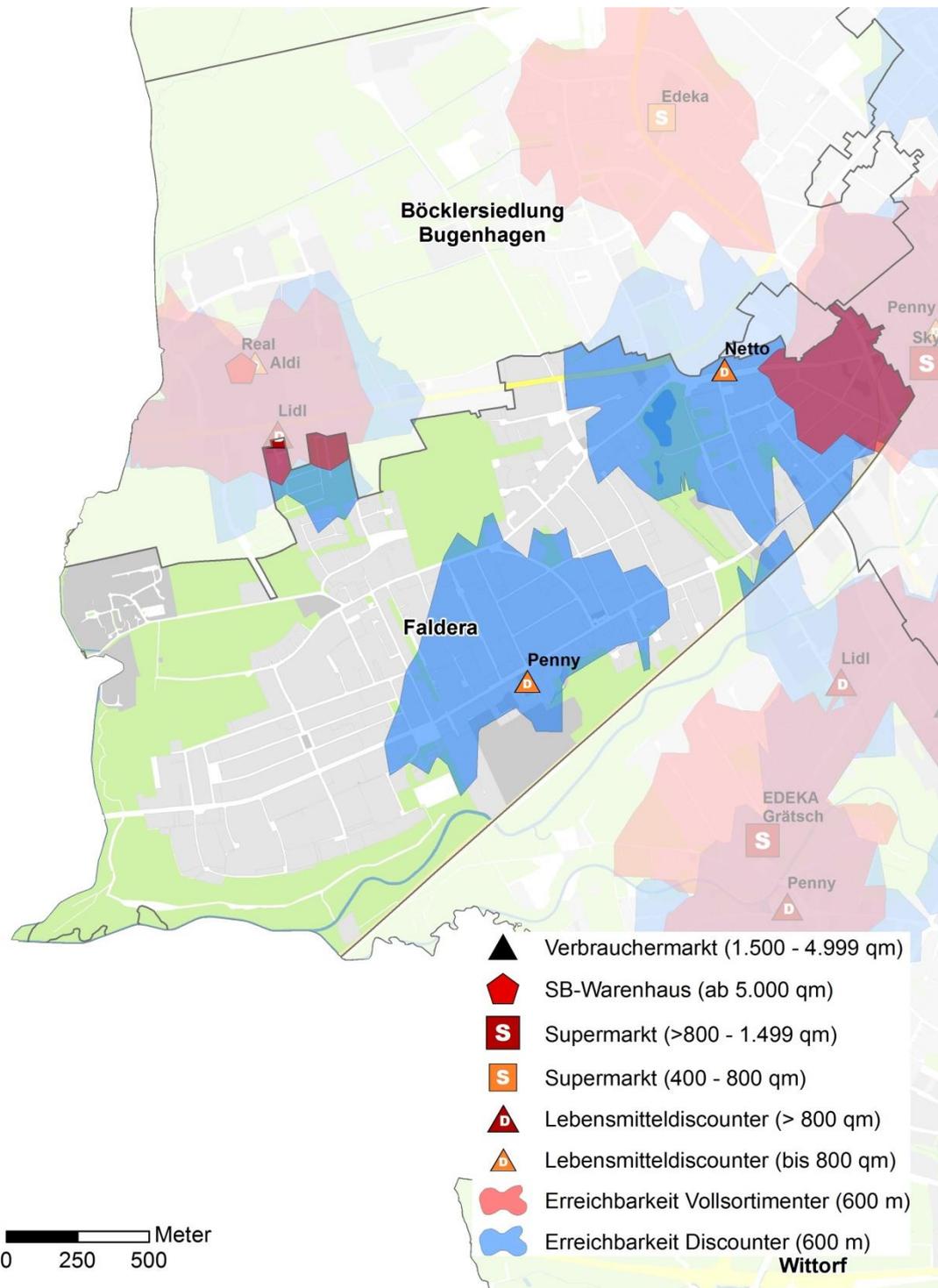
**Tabelle 15: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Faldera**

<b>Einwohnerzahl</b>	<b>9.350</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>49,7 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	26,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	20,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,2 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>18</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	11
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>3.950 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	1.750 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.500 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	150 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>0,42 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,16 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,01 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>8,9 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	6,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	5,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,6 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>0,18</b>
nur kurzfristiger Bedarf	0,25
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,29
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,17

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Die wichtigsten Lebensmittelanbieter sind zwei Lebensmitteldiscounter mit Betriebsgrößen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Diese sind durch ihre integrierte Lage auch fußläufig gut erreichbar und stellen somit ein wichtiges Nahversorgungsangebot für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dar. Insbesondere nach der Schließung des kleinen Markt-Marktes an der Ehndorfer Straße herrscht für weite Teile der Siedlungsbereiche ein räumliches Versorgungsdefizit in Bezug auf die Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten vor. Hier wirkt auch die Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden, quantitativ starken Sonderstandort Freesen-Center dem Erhalt bzw. der Ausbildung kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen entgegen.

Karte 14: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Faldera



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Grundversorgungssituation im Stadtteil Gadeland

Gadeland liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtgebiets und ist – neben Einfeld – am deutlichsten vom Kernstadtbereich abgesetzt. Der Stadtteil weist unter allen Neu-

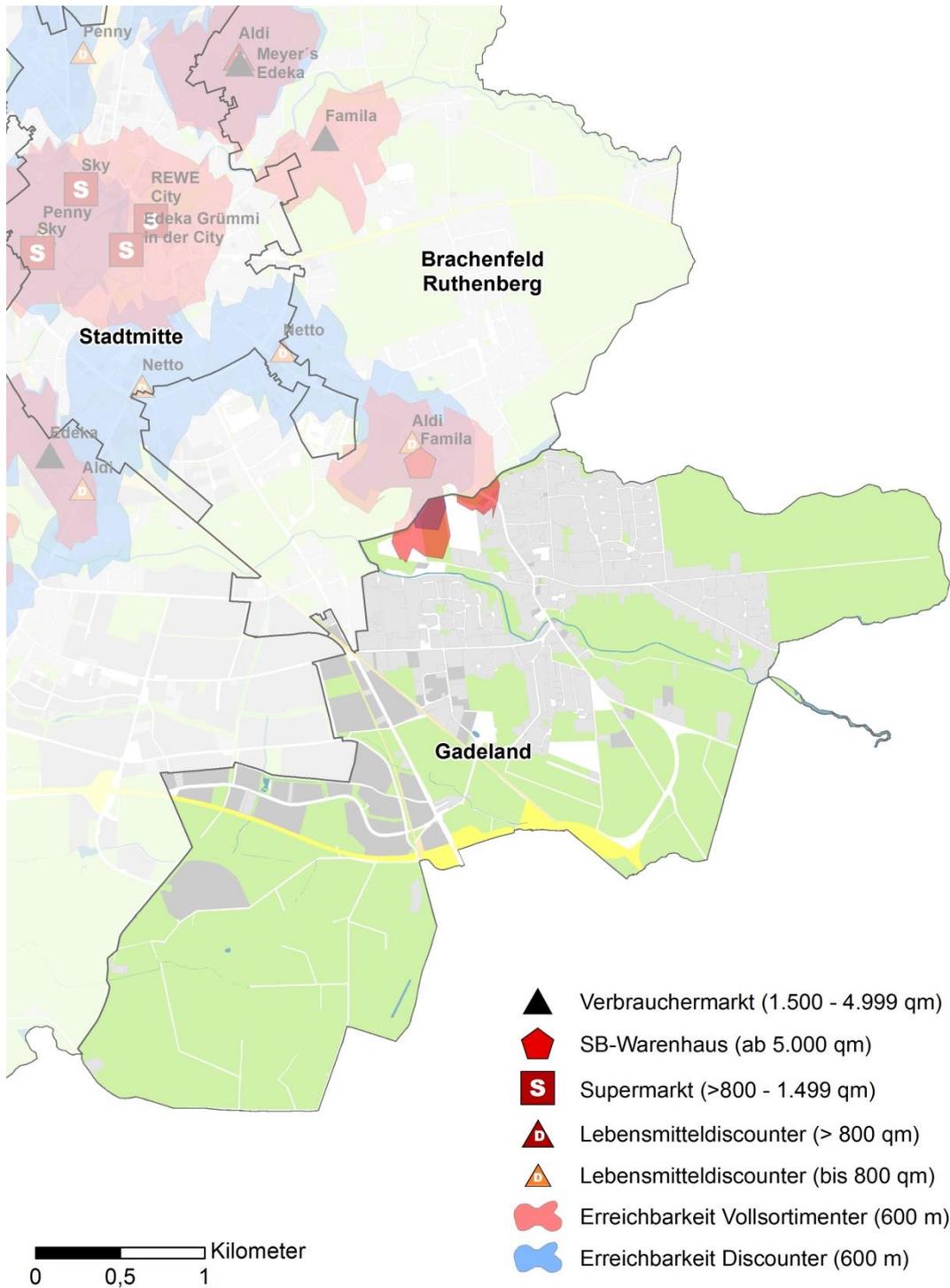
münsteraner Stadtteilen das deutlichste Defizit hinsichtlich des Grundversorgungsangebots auf. Das Verkaufsflächenangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich beträgt in der Summe lediglich rund 1.000 m<sup>2</sup>. Neben einem Getränkemarkt bieten nur vereinzelt kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops Nahrungs- und Genussmittel an. Ein breiteres Angebot an Lebensmitteln, insbesondere in Form eines Lebensmittelmarktes, ist nicht vorhanden. Aus diesem Umstand resultiert auch die geringe Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von lediglich 450 m<sup>2</sup>. Bei rund 5.250 Einwohnern bedeutet dies die geringste einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,09 m<sup>2</sup> und eine sortimentspezifische Zentralität von nur 0,11. Es ist anzunehmen, dass die Kaufkraft derzeit vor allem durch den verkehrlich gut erreichbaren Sonderstandort Störpark gebunden wird, der nördlich an den Stadtteil Gadeland angrenzt. Im Stadtteil selbst ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten nicht gewährleistet.

**Tabelle 16: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gadeland**

<b>Einwohnerzahl</b>	<b>5.250</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>27,8 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	14,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	11,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,8 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>18</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	8
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>9.700 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	1.000 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	450 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	<50 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>1,85 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,09 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,01 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>13,1 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	2,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,3 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,1 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>0,47</b>
nur kurzfristiger Bedarf	0,17
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,11
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,07

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

### Karte 15: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Gadeland



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Grundversorgungssituation im Stadtteil Gartenstadt

Der rund 5.300 Einwohner zählende Stadtteil Gartenstadt liegt nordwestlich der Stadtmittle. Die Wohnsiedlungsbereiche liegen vor allem westlich der Rendsburger Straße. Von den insgesamt rund 7.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich des kurzfristigen Bedarfs

entfallen rund 5.700 m<sup>2</sup> auf die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, so dass sich aus quantitativer Sicht eine hohe Verkaufsflächenausstattung von 1,08 m<sup>2</sup> ergibt, was in etwa dem Doppelten des gesamtstädtischen Werts entspricht. Auch die Zentralität von 2,59 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht eine quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung und die über den Stadtteil hinausgehenden Einzugsbereiche des vorhandenen Angebots im Bereich des kurzfristigen Bedarfs.

Gleichwohl ist im Stadtteil Gartenstadt ein sehr deutliches räumliches Angebotsdefizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Grundversorgungsangeboten festzustellen. Das vorhandene Angebot wird fast ausschließlich am peripher gelegenen und rein autokundenorientierten Sonderstandort a+b-Center (u. a. Edeka, Aldi) sowie am ebenfalls städtebaulich nicht integrierten Fachmarktstandort Rendsburger Straße (Aldi) vorgehalten. In integrierten Lagen mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen befinden sich hingegen nur kleinteilige Hauptsortimentsanbieter.

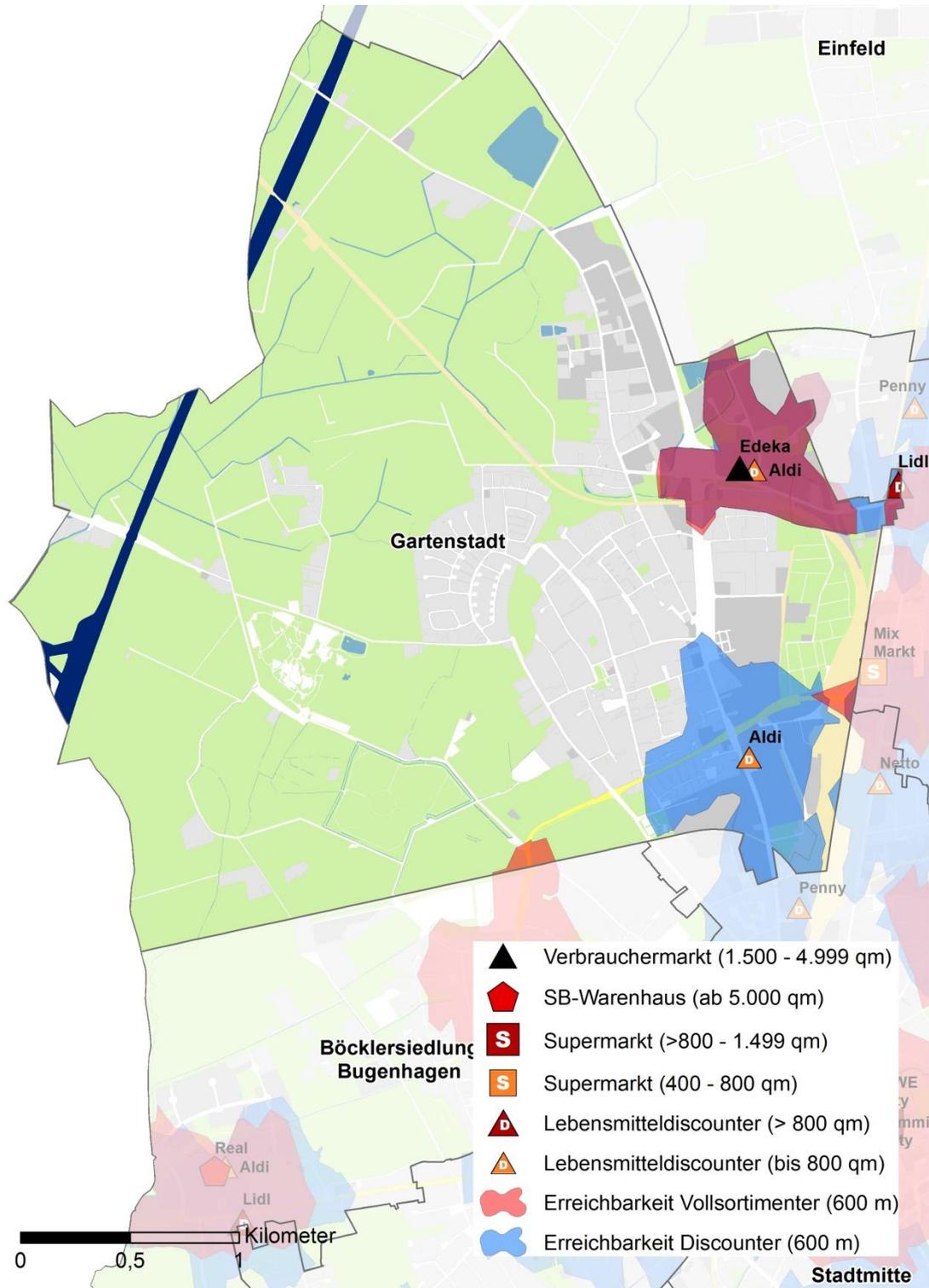
**Tabelle 17: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gartenstadt**

<b>Einwohnerzahl</b>	<b>5.300</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>28,1 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	14,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	11,4 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,8 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>27</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	9
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>18.600 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	7.100 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	5.700 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.050 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>3,52 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1,08 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,19 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>56,2 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	36,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	29,7 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,4 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>2,00</b>
nur kurzfristiger Bedarf	2,47
nur Nahrungs- und Genussmittel	2,59
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,00

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Entsprechend ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern nur in den Randbereichen des Stadtteils gegeben, wohingegen der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche nicht durch die 600 m-Isodistanzen von Lebensmittelmärkten abgedeckt ist.

**Karte 16: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Gartenstadt**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Grundversorgungssituation im Stadtteil Mitte

Der Stadtteil Mitte bildet das Zentrum des Stadtgebietes und umfasst somit auch weite Teile des Geschäftszentrums in der Innenstadt. Dementsprechend ist im Stadtteil ein sehr umfangreiches Verkaufsflächenangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich von rund 20.000 m<sup>2</sup> vorhanden. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen rund 11.750 m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf 72 Hauptsortimentsanbieter. Neben den Lebensmittelmärkten Edeka Grümmi, Sky (2x), Penny, Lidl und vier Netto-Märkten prägen somit auch zahlreiche kleinteilige innerstädtische Anbieter das Nahversorgungsangebot.

**Tabelle 18: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Mitte**

<b>Einwohnerzahl</b>	<b>22.400</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>118,9 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	62,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	48,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,7 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>318</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	72
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	25
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>72.350 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	20.000 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	11.750 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4.100 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>3,23 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,53 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,18 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>240,1 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	84,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	50,5 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	19,9 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>2,02</b>
nur kurzfristiger Bedarf	1,35
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,04
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,59

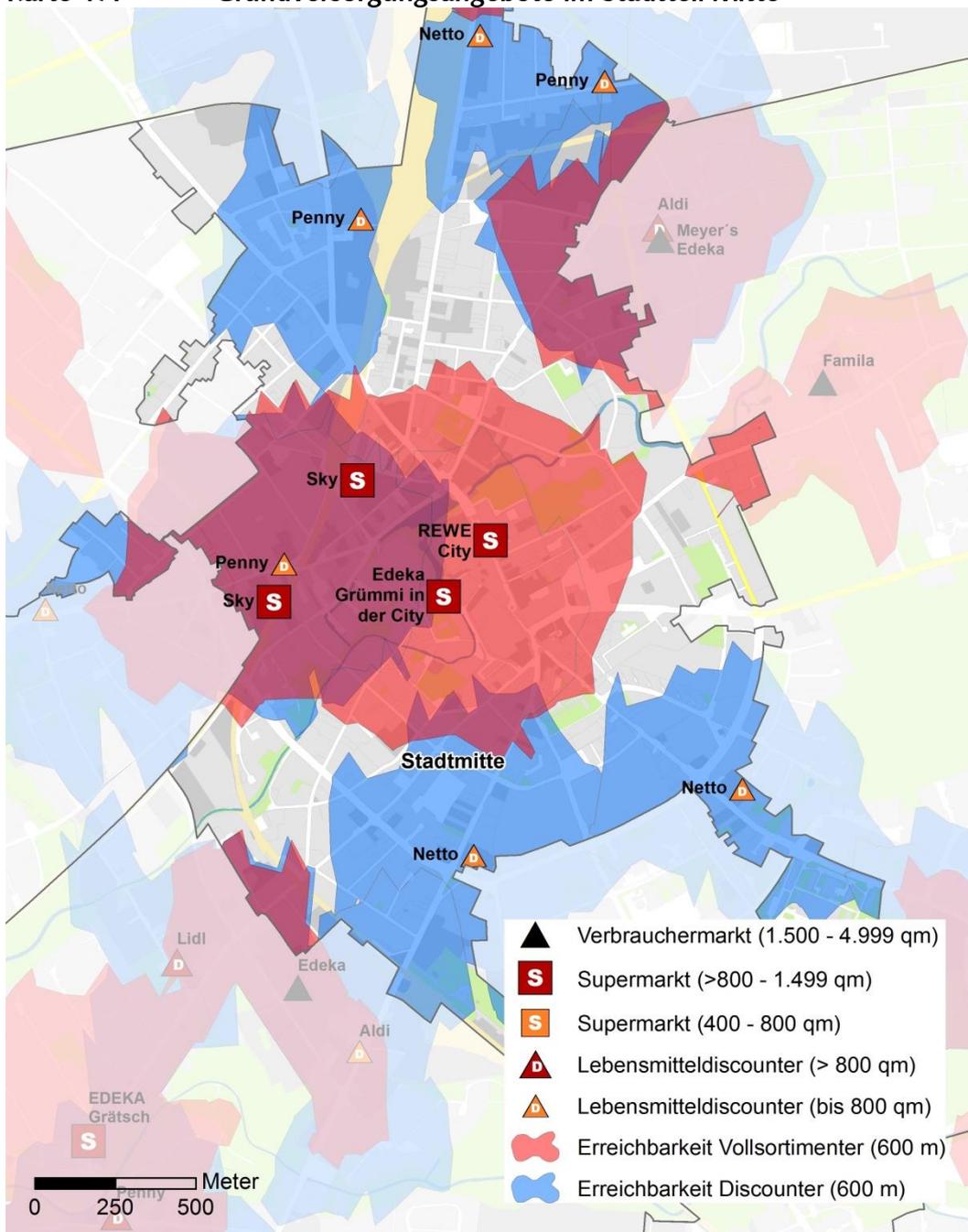
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Im Stadtteil Mitte ist mit rund 22.400 Einwohnern zugleich auch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte vorhanden. Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 0,53 m<sup>2</sup> je Einwohner zeigt daher zwar einen guten, im gesamtstädtischen Vergleich jedoch durchschnittlichen Wert.

Auch die sortimentspezifische Zentralität von 1,04 zeigt ein ausgewogenes Verhältnis von Umsatz und Kaufkraft, so dass hier kein nennenswerter Bedeutungsüberschuss des Angebots in dieser Warengruppe festgestellt werden kann. Eine überdurchschnittliche Zentralität (2,59) ist hingegen in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel festzustellen, was auf die gesamtstädtisch und teilweise überörtlich bedeutsamen innerstädtischen Angebote zurückzuführen ist.

Aus einem Großteil der Siedlungsbereiche innerhalb des Stadtteils Mitte sind größere Lebensmittelmärkte fußläufig erreichbar, wobei sich die 600 m Isodistanzen teilweise mehrfach überlagern.

**Karte 17: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Mitte**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Grundversorgungssituation im Stadtteil Tungendorf

Der Stadtteil Tungendorf liegt nordöstlich der Stadtmitte. Die Gesamtverkaufsfläche an kurzfristigen Bedarfsgütern im Stadtteil liegt bei 3.400 m<sup>2</sup>, wovon rund 2.750 m<sup>2</sup> auf die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Bei derzeit rund 9.100 Einwohnern resultiert daraus eine Verkaufsflächenausstattung von 0,3 m<sup>2</sup> je Einwohner, was sowohl unter dem gesamtstädtischen, als auch dem bundesweiten Durchschnittswert liegt. Die Zentralitätswerte von 0,48 im kurzfristigen Bedarfsbereich und 0,54 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigen deutliche Kaufkraftabflüsse. Diesbezüglich ist vor allem die Nähe zur Innenstadt, zum Sonderstandort a+b-Center sowie zu Angebotsstandorten im südlich angrenzenden Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg relevant.

**Tabelle 19: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Tungendorf**

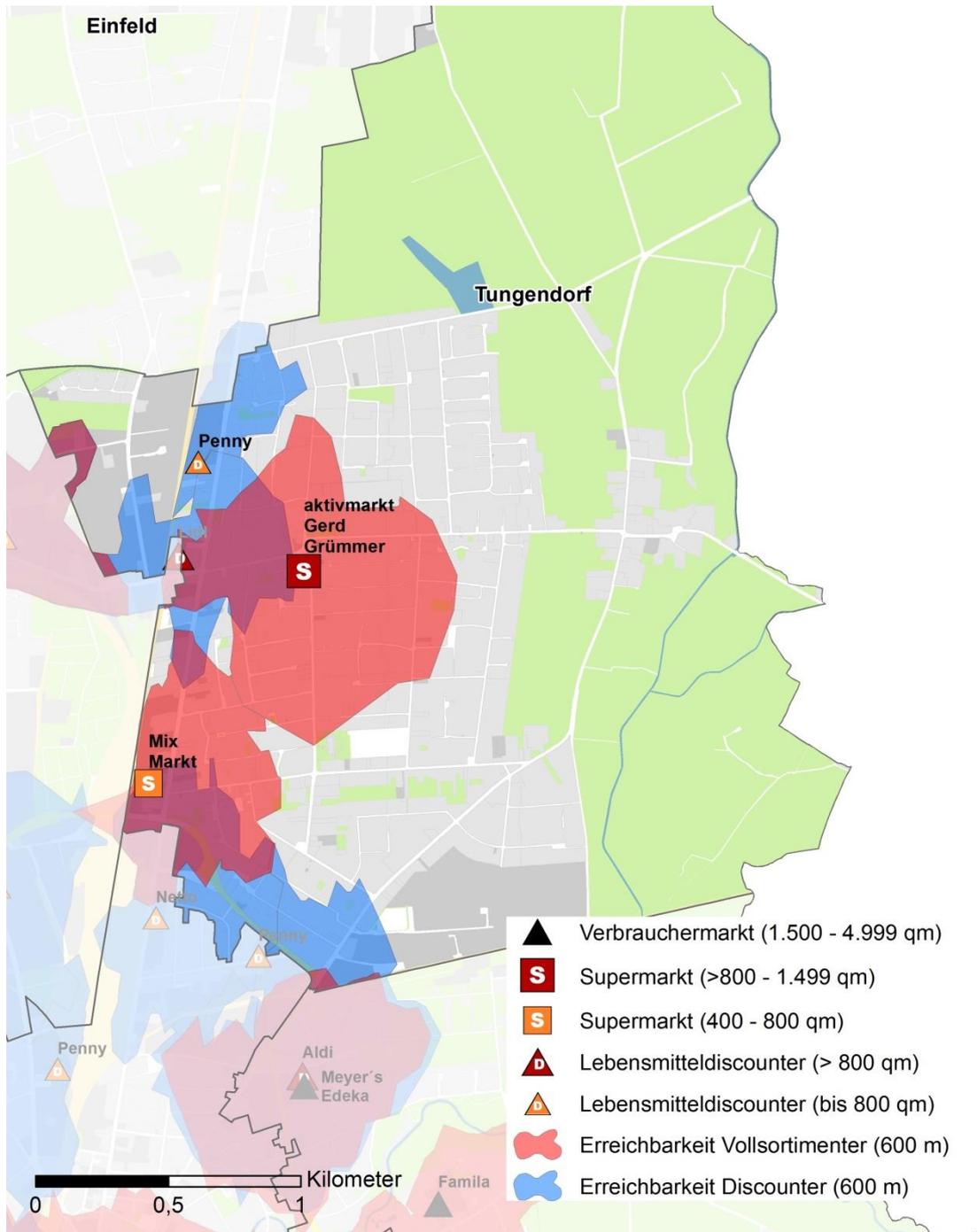
<b>Einwohnerzahl</b>	<b>9.100</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>48,3 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	25,4 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	19,7 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,1 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>31</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	14
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>17.150 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	3.400 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.750 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>1,88 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,30 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,01 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>28,5 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	12,3 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	10,6 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,4 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>0,59</b>
nur kurzfristiger Bedarf	0,48
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,54
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,12

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Wichtigste Anbieter in Tungendorf sind der Edeka-Markt innerhalb des 2008 definierten Nahversorgungszentrums um den Looseplatz im Zentrum des Stadtteils sowie die Lebensmittelmärkte Mixmarkt und Penny an der Kieler Straße. Viele kleinteilige Betriebe befinden sich zudem in Streulagen innerhalb des Stadtteils.

Aus einem Großteil der insbesondere östlich, abseits der Hauptverkehrsachse liegenden Siedlungsbereiche sind die vorhandenen Lebensmittelmärkte nicht fußläufig zu erreichen.

**Karte 18: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Tungendorf**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Grundversorgungssituation im Stadtteil Wittorf

Der Stadtteil Wittorf liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Die rund 5.600 Einwohner leben vor allem in den Wohnsiedlungsbereichen westlich der Altonaer Straße, während der Osten des Stadtteils durch das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Neumünsters geprägt ist. Im kurzfristigen Bedarfsbereich werden rund 7.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgehalten, wovon knapp 5.300 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,94 m<sup>2</sup> / Einwohner und die Zentralität von 2,06 zeigen sehr hohe Angebotsausstattungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

**Tabelle 20: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Wittorf**

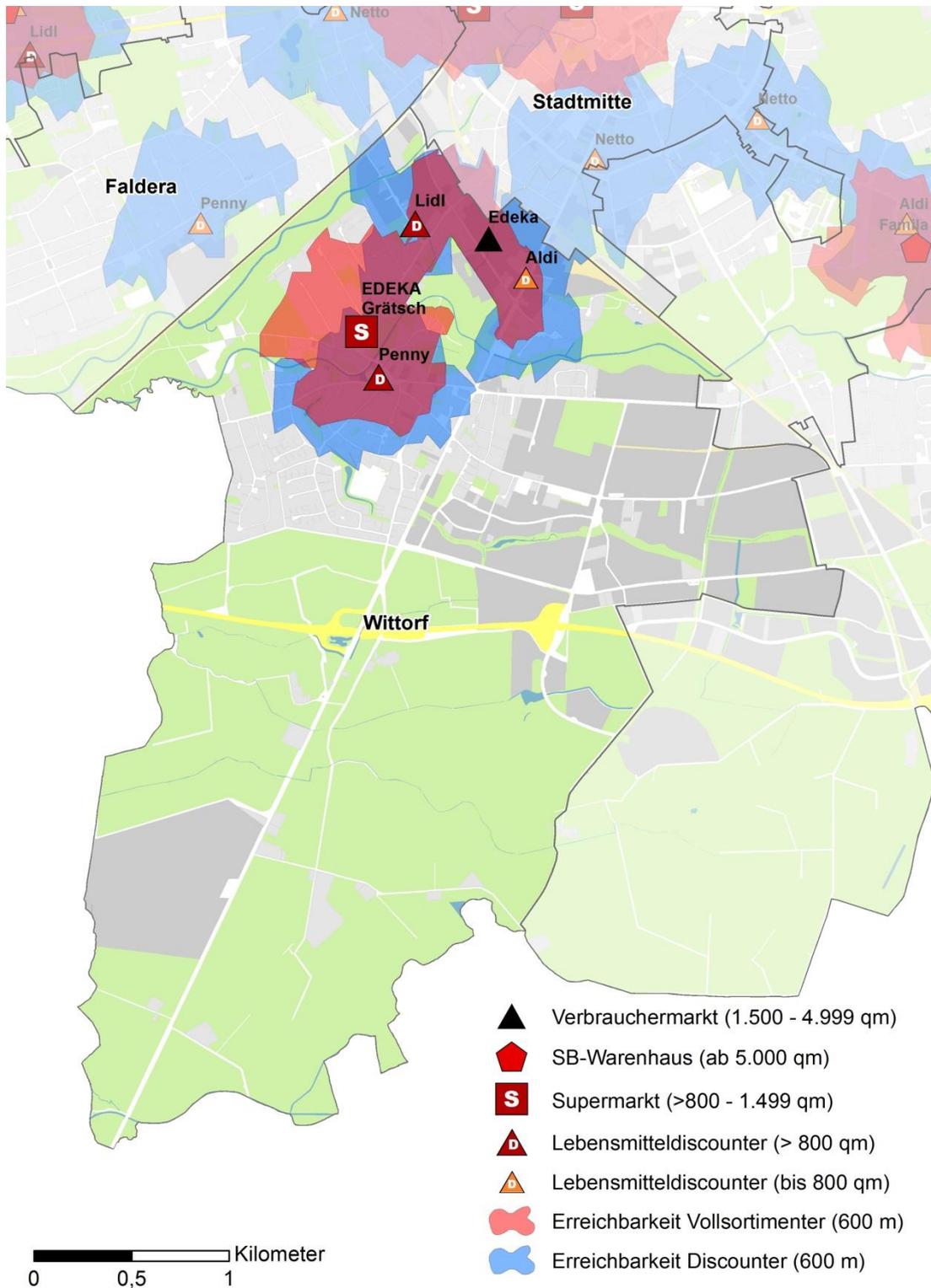
<b>Einwohnerzahl</b>	<b>5.600</b>
<b>Kaufkraft</b>	<b>29,8 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	15,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	12,2 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,9 Mio. €
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>130</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	13
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>59.950 m<sup>2</sup></b>
davon kurzfristiger Bedarf	7.100 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	5.300 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	600 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>10,67 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,94 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,10 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz</b>	<b>149,4 Mio. €</b>
nur kurzfristiger Bedarf	30,7 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	25,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,9 Mio. €
<b>Zentralität</b>	<b>5,01</b>
nur kurzfristiger Bedarf	1,96
nur Nahrungs- und Genussmittel	2,06
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,52

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des aktualisierten Bestandsdatensatzes in Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Größter Anbieter ist der Edeka-Verbrauchermarkt am Sonderstandort „Grüner Weg“. Ferner befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen im nördlichen Randbereich des Stadtteils. Mit Edeka Grätsch und Penny liegen jedoch auch zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter im Nahversorgungszentrum an der Mühlenstraße und somit in integrierter Lage zentral im Stadtteil. Dieser

Standort spielt unter Nahversorgungsaspekten eine bedeutende Rolle innerhalb des Stadtteils.

Karte 19: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Wittorf



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsbestandsdatensatzes; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Insbesondere durch die Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums sind weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils durch die 600 m – Isodistanzen um die vorhandenen Lebensmittelmärkte abgedeckt. Räumliche Versorgungslücken zeigen sich lediglich in den äußeren Siedlungsrandbereichen.

#### Zwischenfazit

Gesamtstädtisch besteht in Neumünster weiterhin eine sehr gute quantitative Ausstattung im Grundversorgungsangebot. Wie bereits im Jahr 2007 zeigen sich jedoch nach wie vor räumliche Angebotsdefizite, insbesondere hinsichtlich einer (auch) fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern. Fast die Hälfte der Verkaufsflächen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel befindet sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen (v.a. an den autokundenorientierten und peripher gelegenen Sonderstandorten). Insbesondere in den Stadtteilen Einfeld, Gadeland, Gartenstadt, Tungendorf und Faldera sind Defizite in der wohnnahen Versorgung festzustellen (vgl. Karte 10).

#### 4.5 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **626 Einzelhandelsbetrieben** auf rd. **250.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Neumünster weiterhin als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer sehr guten quantitativen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rd. 81.600 Einwohner in Neumünster ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,07 m<sup>2</sup> je Einwohner**, was sowohl im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,5 m<sup>2</sup>/ EW) als auch im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung<sup>20</sup> (1,9 m<sup>2</sup>/ EW) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt.
- Im **Vergleich** zur letzten Einzelhandelserhebung aus dem Jahr **2007** ist insgesamt ein leichter Verkaufsflächenzuwachs um rund 7.300 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Auf der einen Seite stehen jedoch stark rückläufige Flächen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (-18.000 m<sup>2</sup>). Neben der insolvenzbedingten Schließung des Praktiker-Marktes am Standort Störpark schlägt sich hier jedoch vor allem die Aufgabe oder Umnutzung bzw. auch abweichende methodische Erfassung<sup>21</sup> von Freiverkaufsflächen im Gartenbaubereich nieder. In vielen anderen Warengruppen, insbesondere im Bereich Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren sind, vor allem bedingt durch die Ansiedlung des DOC sowie des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie, Verkaufsflächenzuwächse zu verzeich-

<sup>20</sup> Junker + Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Oberzentren bzw. Städten der Größenordnung zwischen 50.000 und <100.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

<sup>21</sup> Aufbauend auf der einschlägigen Rechtsprechung sind diverse Freiverkaufsflächen beispielsweise von Gartenbaubetrieben und / oder Baumschulen abweichend zur Erhebung 2007 nicht mehr als Verkaufsfläche erfasst worden, sofern diese nicht mehrheitlich dem Verkauf an den Endverbraucher dienen.

nen.

- Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht **keine signifikanten Angebotslücken**. Sehr gute bis **überdurchschnittliche Angebotsausstattungen** zeigen sich in den Branchen *Gesundheit- und Körperpflege, Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Sport / Freizeit sowie Möbel und Wohneinrichtung*.
- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 433 Mio. Euro** weist Neumünster ein im bundesweiten Vergleich **leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 93,7) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von ca. 679 Mio. Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,57** ergibt. Hieraus lässt sich – per Saldo – auf **deutliche Kaufkraftzuflüsse** aus dem Umland schließen, womit sowohl die **regionale Ausstrahlungskraft** Neumünsters als auch die landesplanerische Versorgungsfunktion als **Oberzentrum** unterstrichen wird. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Branchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Sport / Freizeit sowie Wohneinrichtung, Möbel und Gartenmarktsortimente.
- Im **Vergleich zum Jahr 2007** ist die Zentralitätskennziffer von 1,69 um rund 7 % gesunken. Dies ist jedoch kein Indiz für eine sinkende Leistungsfähigkeit des bestehenden Angebots. Vielmehr schlägt sich hier der (vorläufige) Angebots- und Umsatzrückgang in der Branche Baumarktsortimente sowie das gleichzeitig in mehreren Warengruppen gestiegene absolute Kaufkraftvolumen nieder. **Steigerungen** ergeben sich vor allem in den Branchen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Sport und Freizeit und Wohneinrichtungsartikel. **Rückläufige Zentralitäten** sind vor allem in der Branche Baumarktsortimente, aber auch in den Warengruppen Papier, Büroartikel / Schreibwaren, *Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel und Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia* zu verzeichnen. Hier spielen sowohl größere Neuansiedlungen (z. B. DOC, EKZ Holsten-Galerie) bzw. Betriebsaufgaben (z. B. Praktiker) als auch die Summe kleinteiliger Entwicklungen eine Rolle.  
Die ermittelten Zentralitätswerte zeigen insgesamt weiterhin eine sehr gute quantitative Angebotsausstattung mit zum Teil deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsbereich.
- Aufgrund der zentralen Lage in Schleswig-Holstein und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem Umland umfasst das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Neumünster weite Teile der umliegenden Landkreise. Zur regionalen Ausstrahlungskraft Neumünsters und der Kaufkraftbindung aus dem Umland tragen vor allem die Innenstadt sowie auch mehrere Sonderstandorte des Einzelhandels bei. Dazu zählen insbesondere der regional bedeutsame Textilanbieter Nortex und das neu angesiedelte Designer-Outlet-Center, aber auch mehrere für den Autokunden gut erreichbare Fachmarktstandorte bzw. Einkaufszentren in peripherer Lage bei.
- Gleichzeitig bilden diese Sonderstandorte jedoch bedeutende Konkurrenzstandorte zur Innenstadt. Diese **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen zentralen

und integrierten Einzelhandelsstandorten auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite ist in Neumünster weiterhin sehr ausgeprägt. Seit der letzten Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2007 ist ein nennenswerter Angebotszuwachs vor allem an städtebaulich nicht integrierten Standorten zu verzeichnen. Zwar ist dies im Wesentlichen auf die Ansiedlung des DOC zurückzuführen, jedoch konnten Einzelhandelslagen in zentralen bzw. integrierten Lagen ihre Position – mit Ausnahme der Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie – nicht nennenswert verbessern.

- Trotz eines per Saldo um rd. 10.000 m<sup>2</sup> gestiegenen Verkaufsflächenangebots liegt der Angebotsanteil der **Innenstadt** am gesamtstädtischen Angebot weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau von 22 %. Die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie konnte zur tendenziellen Verbesserung der qualitativen und funktionalen Angebotsstruktur, insbesondere hinsichtlich modernerer Betriebstypen und -größen sowie attraktiverer Filialisten beitragen. Zugleich ist in den Einzelhandelslagen außerhalb des Einkaufszentrums um die Kernachse Großflecken / Kuhberg ein Bedeutungsverlust auch durch eine zunehmende Leerstandsproblematik erkennbar.
- In den **Nahversorgungszentren** konnte keine nennenswerte Veränderung der Angebotsstruktur festgestellt werden. Der angestrebte Ausbau des Nahversorgungsangebots konnte bislang nicht bzw. nur sehr rudimentär erreicht werden. Trotz einer auf gesamtstädtischer Ebene guten quantitativen Angebotsausstattung besteht darüber hinaus im Stadtgebiet weiterhin ein qualitatives wie räumliches Versorgungsdefizit. Es herrscht vor allem eine ungleiche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots mit einer starken Angebotskonzentration an städtebaulich nicht integrierten autokundenorientierten Standorten während in weiten Teilen der Wohnsiedlungsbereiche Defizite hinsichtlich einer (insbesondere auch fußläufigen) Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen festgestellt werden müssen.

Insgesamt besteht in Neumünster trotz einer in einigen Warengruppen rückläufigen Zentralität und Verkaufsflächenausstattung eine weiterhin sehr gute und teilweise deutlich überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur nach qualitativen und vor allem räumlichen Aspekten zeigt jedoch Verbesserungspotenzial. Dies betrifft zum einen funktionale Entwicklungsspielräume in bestimmten Angebotssegmenten (z. B. Spielwaren / Hobbyartikel, Papier / Schreibwaren / Bücher, Baumarktsortimente) sowie Optimierungsbedarf hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur (mittlere Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte) und Angebotsmischung (attraktive Filialisten des Standard- bis höherwertigen Angebotssegment). Insbesondere gilt es jedoch dem nach wie vor vorhandenen 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 weiterhin entgegen zu wirken.

Entwicklungsimpulse konnten in den vergangenen Jahren vor allem an ergänzenden Sonderstandorten (v. a. Ansiedlung DOC) gesetzt werden. Für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs war die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums von quantitativer Bedeutung. Dieser Angebotszuwachs wurde jedoch teilweise auch durch Angebotsverschiebungen innerhalb der Innenstadt realisiert. Die Entwicklung in den übrigen Geschäftslagen der Innenstadt ist eher als stagnierend bis negativ zu bezeichnen. Gleichzeitig erhöhen Entwicklungen im Umland (u. a. Erweiterung Dodenhof) den Wettbewerbsdruck auf die Neumünsteraner Innenstadt. Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt ist jedoch wichtigstes Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Neumünsters. Vor diesem Hintergrund ist die Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet zukünftig zu sichern und zu fördern. Eine Profilierung und Positionierung der Innenstadt hinsichtlich moderner Betriebsgrößen und der Ansiedlung neuer „Labels“ bzw. namhafter Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment ist teilweise durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie gelungen.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (insbesondere die Innenstadt) weiter herauszuarbeiten und insbesondere ist eine qualitative und weitere räumliche Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben.

Innerhalb der vergangenen Jahre wurde in Neumünster eine an diesen städtebaulichen Zielsetzungen orientierte räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung angestrebt, die sich an zahlreichen Standorten in entsprechenden bauleitplanerischen Maßnahmen widerspiegelt. Neben der (gewünschten und positiv begleiteten) Ansiedlung des DOC konnte eine weitere Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotssegmenten weitgehend verhindert werden. Gleichwohl sieht sich die Stadt wiederkehrenden Ansiedlungsanfragen für solche Standorte ausgesetzt.

Dieser drohenden Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation durch mögliche Angebotsverschiebungen, die zum einen die Funktionsfähigkeit der empfindlichen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen bedroht und zum anderen eine Ausdünnung der Grundversorgung zur Folge hat, ist weiterhin konsequent entgegen zu wirken.

## 5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Neumünster

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2020) des Einzelhandels in Neumünster erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Neumünster fließen folgende Faktoren ein:

### Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>22</sup> wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Neumünster von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

### Bevölkerungsentwicklung in Neumünster und dem Umland bis 2025

War seit Mitte der 1990er Jahre die Bevölkerungsentwicklung in Neumünster überwiegend rückläufig, stieg die Einwohnerzahl zuletzt wieder spürbar an. Die vorliegenden Bevölkerungsprognosen für die Stadt Neumünster sind bereits einige Jahre alt und gehen von einer um 2 %<sup>23</sup> bis 4 %<sup>24</sup> sinkenden Einwohnerzahl aus. Für die umliegenden Landkreise, dem die meisten Kommunen des Einzugsgebiets des Neumünsteraner Einzelhandels zuzuordnen sind, wird in dem Zeitraum bis 2020 in der Gesamtbetrachtung ebenfalls eine tendenziell rückläufige konstante Bevölkerungsentwicklung prognosti-

<sup>22</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>23</sup> Stadt Neumünster, FD Haushalt und Finanzen, AG Statistik: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neumünster 2012 bis 2030 nach Stadtteilen (auf Basis des Einwohnermelderegisters)

<sup>24</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025, Hamburg, 2011

ziert. Die zuletzt – entgegen der Prognosen – deutlich steigende Einwohnerzahl sowie der aktuelle Zustrom von Flüchtlingen nach Deutschland weisen jedoch auf stark veränderte Rahmenbedingungen hin, so dass das Land Schleswig-Holstein das Statistikkamt Nord mit einer Aktualisierung der Bevölkerungsprognose beauftragt hat. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Mai 2016 vorliegen. Überschlägige Berechnungen der Stadtverwaltungen gehen momentan von einer Bevölkerungszahl zwischen 80.000 und 85.000 Personen bis zum Jahr 2030 aus. Den weiteren Ausführungen dieser Untersuchung liegen als Annahme konstante bis leicht steigende Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2025 zugrunde, die sich jedoch eher marginal auf das Kaufkraftvolumen in Stadt und Region auswirken.

#### **Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:**

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Folgende Entwicklungen sind bis 2025 zu erwarten:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 29 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend<sup>25</sup>.
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 und +2 % weitestgehend stagniert (2015: rd. 472 Mrd. Euro)<sup>26</sup>.

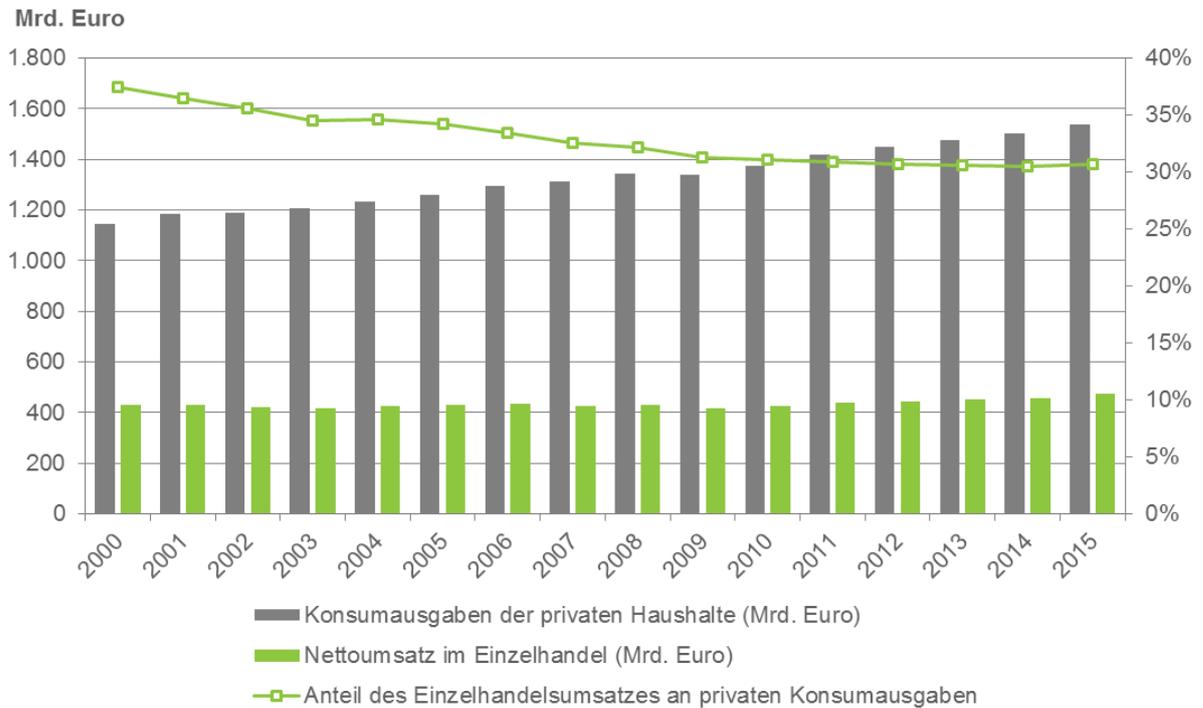
---

<sup>25</sup> EHI Retail Institute 2015 ([www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)); Statistisches Bundesamt 2015 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2003 bis 2014 (in Prozent)

<sup>26</sup> EHI Retail Institute 2015 ([www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)); Statistisches Bundesamt 2015 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro)

- Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen<sup>27</sup> Kaufkraft zu rechnen ist.

**Abbildung 4: Entwicklung einzelhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben in Relation zum erzielten Gesamtumsatz im Einzelhandel (bundesweit)**



Quelle: EHI Retail Institute 2015 ([www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)); Statistisches Bundesamt 2015 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

- Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

<sup>27</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

**Tabelle 21: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Tendaussagen**

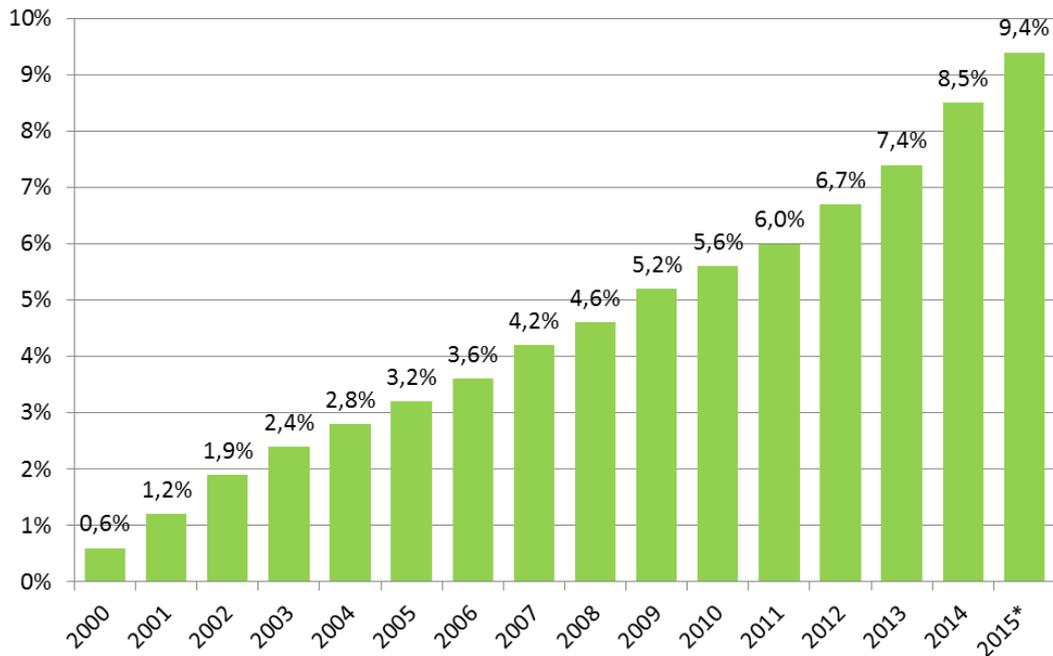
Branche	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	
Bekleidung / Wäsche	
Schuhe / Lederwaren	
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	
Spielwaren / Hobbyartikel	
Sport und Freizeit	
Wohneinrichtung / Möbel	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	
Elektronik / Multimedia	
Medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortiment	

Quelle: EHI Retail Institute 2015 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2015

### Entwicklung des E-Commerce in Deutschland

Im Rahmen der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven spielen auch die wachsenden Umsatzanteile des Online-Handels eine wichtige Rolle. Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 8,5 Prozent am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (2014). Dabei bewegt sich der Anteil des Online-Handels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang noch unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von (teilweise deutlich) mehr als 10 % am warengruppenspezifischen Gesamtumsatz generiert.

**Abbildung 5: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2014 (mit Prognose für 2015)**



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI Retail Institute unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Dabei sind es vor allem bestimmte Sortimentsgruppen (u. a. Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik etc.), die von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig<sup>28</sup> die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen. Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Online-Handel zu.

Der Online-Handel besteht jedoch nicht allein aus „pure-players“, sondern umfasst vor allem auch Multichannel-Konzepte, das heißt stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend online-basierte Vertriebslinien. Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab, denn über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt auch den stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-

<sup>28</sup> vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

Konzept<sup>29</sup>.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

### Zielzentralitäten für das Jahr 2020

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation. Entsprechend ist von einer über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen (landesplanerisch zugewiesener Verflechtungsbereich<sup>30</sup>). Insbesondere für die in den angrenzenden Gemeinden lebende Bevölkerung der umliegenden Landkreise übernimmt die Stadt Neumünster eine wichtige einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich folgende Zielzentralitäten definieren:

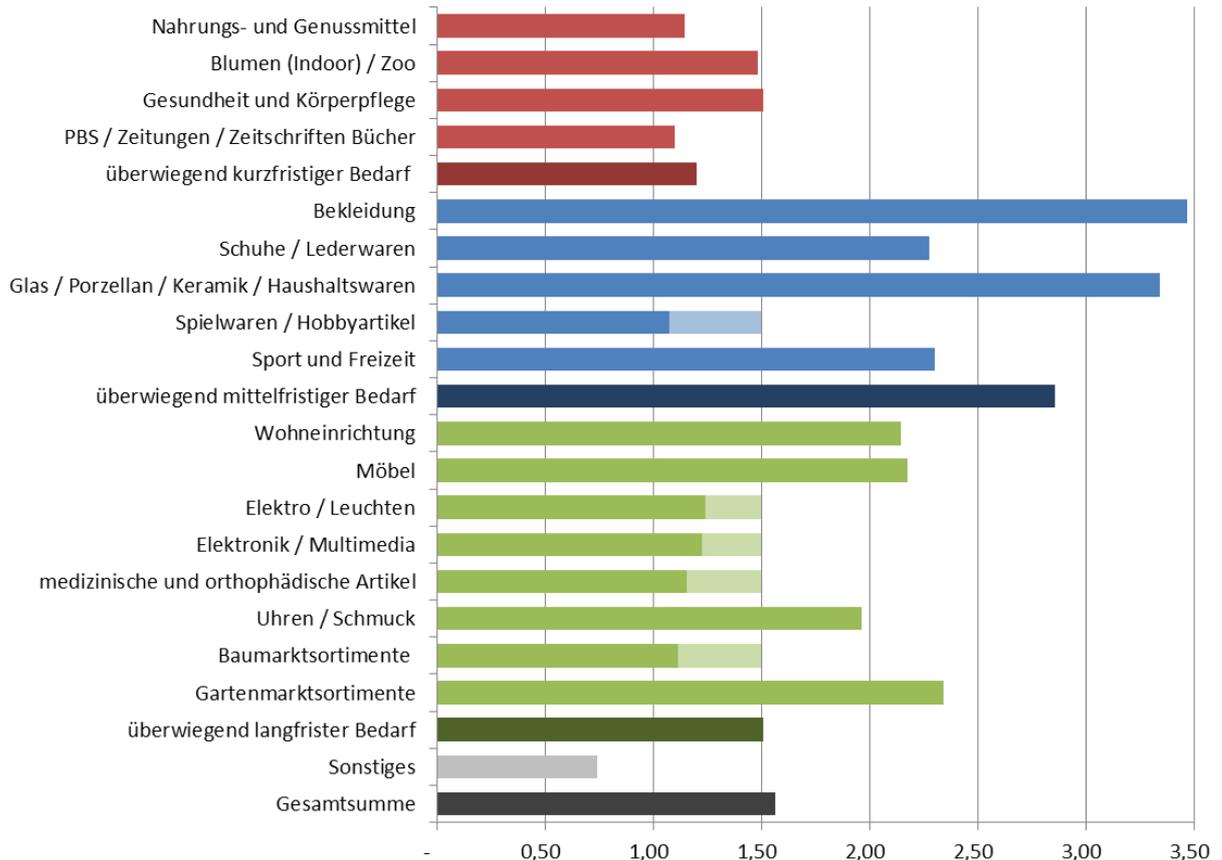
- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute bereits in allen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe erreicht.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,5 bis maximal 2,0 angenommen, die die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster widerspiegeln. Die angesetzten Werte werden – mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel – in allen Branchen bereits jetzt erreicht bzw. sogar (teilweise deutlich) überschritten.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,2 bis 1,8 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz dieser Branchen für das oberzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen. So sind in den Branchen Wohneinrichtung und Möbel beispielsweise durchaus weitläufige Verflechtungen mit dem Einzugsbereich zu erwarten während in den Branchen medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente auch Angebote in den umliegenden Mittelzentren eine Rolle spielen können. In der Warengruppe Elektronik / Multimedia

<sup>29</sup> vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>30</sup> Als Verflechtungsbereich des Oberzentrums Neumünster definiert der Landesentwicklungsplan ein Gebiet mit rund 100.000 Einwohnern im Nahbereich und rund 175.000 Einwohnern im Mittelbereich (vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010). Der Stadt Neumünster kommt eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die Einwohner der ländlich geprägten Umlandkommunen zu.

besteht zudem eine ausgeprägte Konkurrenz zum Onlineversandhandel. Ein relevantes quantitatives Steigerungspotenzial ist in keiner Branche ablesbar, es bestehen jedoch Arrondierungsmöglichkeiten für überwiegend kleinteilige Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen sowie Nachnutzungen von bestehenden Potenzialflächen (z. B. Baumarktsortimente).

**Abbildung 6: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Neumünster als Orientierungsgröße**



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Neumünster  
 rot: kurzfristiger Bedarf, blau: mittelfristiger Bedarf, grün: langfristiger Bedarf  
 transparente Dargestellung: rechnerisches Entwicklungsdelta bis zur Zielzentralität

In Anbetracht der derzeitigen Einzelhandelszentralität in Neumünster über alle Bedarfsstufen und der raumordnerischen Funktion der Stadt als Oberzentrum mit überörtlicher Bedeutung eröffnen sich aus rein quantitativer Sicht nach einer ersten Einschätzung nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale. Vor dem Hintergrund der ausgeprägten innerkommunalen wie regionalen Konkurrenzsituation bzw. Konkurrenz zum Online-Handel und den heute überwiegend bereits schon sehr hohen Zentralitätswerten (wie z. B. Bekleidung) sind die rein quantitativen Verkaufsflächenentwicklungsspielräume für zusätzliche Kaufkraftbindungen deutlich eingeschränkt. Ein Entwicklungspotenzial ist unter rein quantitativen Gesichtspunkten

vor allem für die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel und Baumarktsortimente erkennbar.

### Schlussfolgerungen

Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Branche Bekleidung / Textilien oder Sport und Freizeit) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Neumünster beispielsweise in einzelnen Angebotssegmenten (z. B. „Junge Mode“, Spielwaren / Hobbyartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher), durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen. Magnetanbieter wie bestimmte Textilfilialisten oder ein Einkaufszentrum tragen maßgeblich zur Kundenbindung an einen Standort bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung, wie ausreichend große Ladeneinheiten (z. B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m<sup>2</sup> bzw. auch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Vor allem geht es jedoch um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen. Ebenso besitzt die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch die räumlich-funktionale Zuordnung nahversorgungsrelevanter Angebote – sowohl zu den Zentren als auch unmittelbar zu den Wohnsiedlungsbereichen – hohe Priorität. Dies ist jedoch nicht als grundsätzlicher Konkurrenzschutz oder als Wettbewerbsverzerrung zu verstehen.

In der Gesamtbetrachtung der oben erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Neumünster auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen:

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist auf gesamtstädtischer Ebene bereits eine hohe quantitative Angebotsausstattung erkennbar, die auf eine gewisse „Marktsättigung“ hindeutet. Gleichwohl ist in einer räumlich detaillierten Analyse in einigen Teilen des Stadtgebietes ein Defizit bzw. quantitativer Nachholbedarf an Lebensmittelangeboten festzustellen (vgl. Kap. 4.4). Die zuletzt steigenden Einwohnerzahlen sowie die steigenden Anteile des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben lassen ein leicht steigendes Nachfragevolumen erwarten. Der räumliche Fokus weiterer Entwicklungen sollte in diesem Zusammenhang vor allem auf Standorten in Stadtbereichen mit derzeitigen bzw. zukünftig zu erwartenden Angebotsdefiziten und hier – neben zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere an ergänzenden wohnungs- bzw. wohnortnahen Nahversorgungsstandorten liegen.
- Auch in der Warengruppe **Blumen / Zoo** ist heute auf gesamtstädtischer Ebene eine hohe Zentralität festzustellen, die auf deutliche Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsperspektiven in dieser Branche ist zwischen einzelnen Teilsortimenten zu unterscheiden. *Topfblumen und Zimmerpflanzen* können beispielsweise in (überwiegend kleinteiligen) Blumenfachgeschäften angeboten werden, die für den Branchenmix in der Innenstadt sowie auch für die verbrauchernahe Versorgung gleichermaßen eine wichtige Rolle spielen. Zugleich sind

diese Waren Bestandteil des (Rand-)Sortiments von größeren Gartenfachmärkten und somit im Zusammenhang mit entsprechenden Ansiedlungen zu berücksichtigen. Zoologische Artikel werden vor allem in größeren Zoofachmärkten zunehmend aber auch über den Online-Handel vertrieben. Häufig nachgefragte Teilsortimente wie z. B. Kleintierfutter sind zugleich fester Bestandteile des Sortiments in Lebensmittel- und Drogeriemärkten.

- In der Branche **Gesundheit- und Körperpflege** spielen vor allem die Drogeriemärkte eine bedeutende Rolle. Moderne Drogeriemärkte weisen häufig Verkaufsflächengrößen um 800 m<sup>2</sup> und ein Einzugsgebiet von 20.000 Einwohnern oder mehr auf. Der Fokus der räumlichen Entwicklungen sollte daher vor allem im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen, da die Innenstadt eine solche weitläufige Versorgungsfunktion aufweist. Aktuell ist in dieser Warengruppe eine sehr gute quantitative Angebotsausstattung gegeben, so dass auf gesamtstädtischer Ebene kein signifikantes quantitatives Angebotsdefizit vorliegt. Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung ergeben sich in Stadtbereichen mit defizitären Angeboten auch durch kleinteilige Ansiedlungen (v. a. Apotheken). Fachanbieter wie Parfümerien und Kosmetikanbieter sind perspektivisch weiterhin vor allem in der Innenstadt zu sehen.
- In der Warengruppe **Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher** ist aktuell sowie auch angesichts der Konkurrenz durch den Online-Handel eine gute quantitative Angebotsausstattung in Neumünster zu verzeichnen. Kleinteilige Angebotsformen dieser Branche (kleine Buch-, Schreibwaren oder Zeitschriftenläden) können der wohnortnahen Versorgung dienen. Große (zentrenrelevante) Fachangebote sind vor allem in der Innenstadt von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchen- und Betriebsformenmix.
- In den in der Regel zentrenrelevanten Leitbranchen **Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren** und **Sport und Freizeit** sind aktuell sehr hohe Zentralitätswerte ermittelt. Durch die Vermarktung der noch nicht vermieteten Flächen der zweiten Ausbaustufe des DOC werden diese noch weiter steigen. Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Wettbewerbs zum Online-Handel sowie der Bedeutung dieser Warengruppen für die Attraktivität von Einkaufsstandorten sind darüber hinaus gehende Entwicklungsperspektiven vor allem im Zusammenhang mit strukturellen und räumlichen Angebotsverbesserungen zu sehen. Der Fokus der Entwicklungen muss dementsprechend vor allem in zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.
- Die Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** weist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs als einzige ein größeres quantitatives Angebotsdefizit auf, so dass sich hier – neben der Möglichkeit zu räumlichen und strukturellen Angebotsverbesserungen (s. o.) – auch ein nennenswerter Spielraum für einen quantitativen Angebotsausbau zeigt. Insbesondere in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigt sich jedoch eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel. Es ist daher kaum realistisch, bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren und dadurch eine Zielzentralität von 1,5 oder mehr zu erreichen. Gleichwohl ist auch diese Branche

von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägtem Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet.

- Auch im Bereich der **Möbel** und **Wohneinrichtungsartikel** zeigt sich heute eine sehr gute Angebotsausstattung. Diese sind aus räumlicher Sicht sowohl in zentralen Versorgungsbereichen (zentrenrelevante Fachangebote) als auch in ergänzenden Lagen (nicht-zentrenrelevante Sortimente, Randsortimentsangebote von Möbel-fachmärkten) zu sehen.
- Die Branchen **Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** sind neben kleinteiligen Fachangeboten vor allem auch durch große Fachmärkte und eine sehr starke Konkurrenz zum Online-Handel geprägt. Die wichtigsten Anbieter in Neumünster sind der jüngst in das innerstädtische Einkaufszentrum verlagerte Media-Markt sowie der Expert-Markt, der seinen Standort in Kürze an den Sonderstandort Störpark verlagert. Darüber hinaus gehende Entwicklungsperspektiven ergeben sich für quantitative Angebotsarrondierungen sowie vor dem Hintergrund struktureller und qualitativer Angebotsverbesserungen des Angebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
- In der Warengruppe **Baummarktsortimente** zeigt sich für den Angebotsstandort Neumünster ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuan-siedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese oberzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu attraktivieren und zu sichern. Auch im Baumarktsegment ist jedoch ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Versandhandel zu berücksichtigen.
- Die Branche **Gartenmarktsortimente** weist in Neumünster sehr hohe Ausstattungsgrade auf. Sortimente dieser Warengruppe weisen in der Regel keine Zentrenrelevanz auf, so dass Angebotsausweitungen am ehesten im Kontext bestehender Sonderstandorte oder bestehenden (solitär gelegenen) Betrieben sinnvoll erscheinen.
- Die Fachangebote in den Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** sowie **Uhren / Schmuck** sind zumeist von kleinteiligen Strukturen geprägt. Eine Positionierung des stationären Einzelhandels dieser Branchen gegenüber dem steigenden Konkurrenzdruck durch den Online-Handel ist vor allem innerhalb der Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Innenstadt) sinnvoll und zielführend.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale

Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Neumünsters und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

## 6 Fortschreibung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Neumünster

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonderstandorten und Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Neumünsteraner Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 6.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.1)
- Definition von Ergänzungs- bzw. Sonderstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Identifikation und Definition von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.3)
- Neumünsteraner Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 9)

### 6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

Eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** soll bewahrt und profiliert werden. In diesem Zusammenhang ist eine weitere Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Ent-

wicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Das bereits mit dem aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierte gesamtstädtische **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“** hat sich diesbezüglich grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Neumünsteraner Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Neumünster innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet (*u. a. konzeptionelle Überplanung von Nahversorgungszentren als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte, an denen die wohnungsnah Grundversorgung zu sichern ist sowie eine gleichzeitige räumliche Neudefinition bestehender zentraler Versorgungsbereiche*) **anzupassen**.

Das bisherige Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster ist in sich konsequent und hat sich bewährt. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

Aus der Sicht des Gutachters trägt das Leitbild zu einer Optimierung der Angebotsstruktur in der Stadt Neumünster bei. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird eine weitere Angebotsverschiebung zu Lasten der Innenstadt und integrierten Versorgungsstandorte minimiert. Gleichzeitig kann die oberzentrale Ausstrahlungskraft Neumünsters erhalten und ausgebaut werden. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust sowohl der Innenstadt, als auch des Einzelhandelsstandorts Neumünsters insgesamt nicht zu verhindern.

## 6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Jahres 2008 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Neumünster und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zu empfehlen, an den Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung grundsätzlich festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation – fortzu-

schreiben und anzupassen. Konkret wird folgender überarbeiteter Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster zugrunde zu legen ist:

### **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion** (Oberzentrum mit Versorgungsfunktion für das Umland)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Neumünster bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen für die Gemeinden der umliegenden Landkreise. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,57).

Weitere Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren jedoch ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Neumünster. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht-integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Neumünster bleibt es, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

### **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur**

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

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**.

### **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Neumünster ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum und an ergänzenden Versorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum auf der einen sowie dem ergänzenden Sonderstandorten auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

### **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt**

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Neumünster dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Neumünsteraner Innenstadt und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Neumünster, dem sich

alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. –größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, wie sie unter anderem durch die Integration des innerstädtischen Einkaufszentrum Holsten-Galerie geschehen ist, kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Neumünster allgemein beitragen.

### **Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch das Nahversorgungszentrum und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte**

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten<sup>31</sup> gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Neumünsteraner Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) zu stärken.

Die hohe Zentralität in fast allen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/ Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

### **Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft**

Die bestehenden Sonderstandorte stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den

<sup>31</sup> Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

zentralen Versorgungsbereichen und an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten dar.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe<sup>32</sup> angestrebt werden muss.

Dabei sind die Sonderstandorte Freesen-Center, a+b-Center, Störpark und Rendsburger Straße als ergänzende Sonderstandorte für (überwiegend großflächigen) Einzelhandel und Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nach Möglichkeit vorrangig an diesen Sonderstandorten umzusetzen.

Die Sonderstandorte Grüner Weg (Nortex) und DOC bieten mit dem Kernsortiment Bekleidung hingegen zentrenrelevante Leitsortimente an, die aufgrund ihrer speziellen Sortimentsstruktur (Sondergrößen bzw. spezialisierte Premium-Marken) einen wichtigen Beitrag zur regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters leisten. Die hier vorhandenen Entwicklungspotenziale sind für eine zentrenverträgliche Bestandssicherung ausreichend und angemessen.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen.

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

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine zu empfehlende Entwicklungsoption.

### **Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen**

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptge-

---

<sup>32</sup> Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Neumünsteraner Innenstadt bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

schäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Neumünster besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch 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 die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Neumünster entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

### 6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

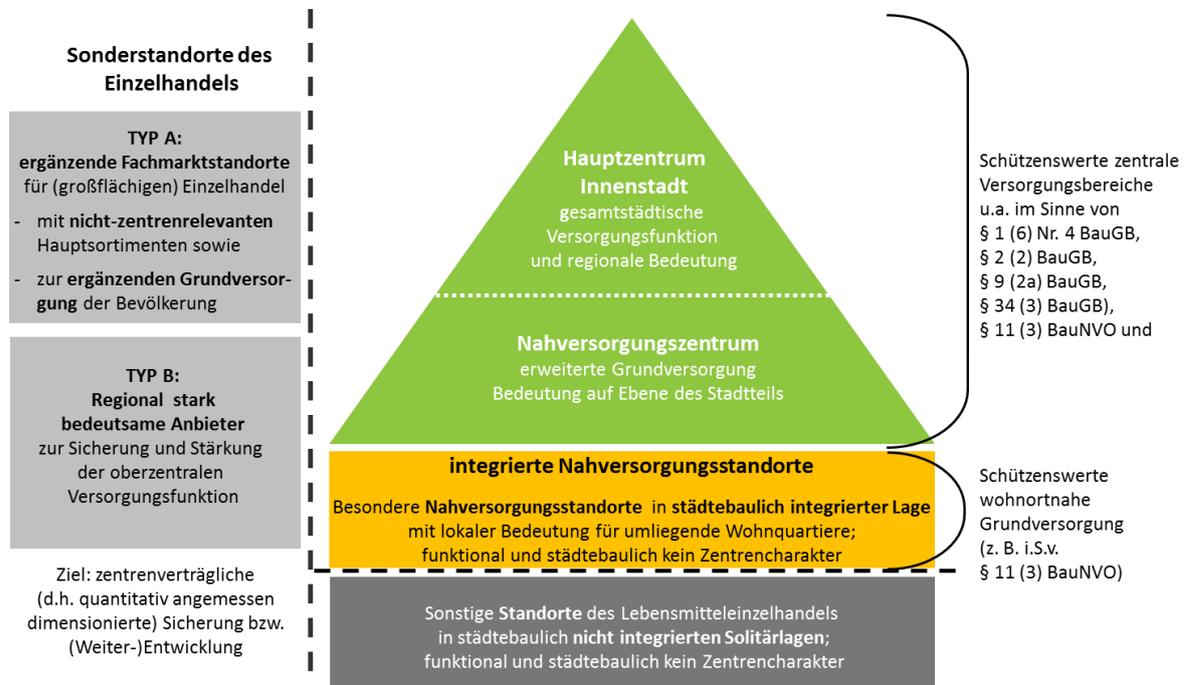
Unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotschwerpunkte im Neumünsteraner Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2008 festgelegte Standortstruktur des Neumünsteraner Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkatego-

rien im Stadtgebiet vorzufinden:

**Abbildung 7: Standortstrukturmodell für die Stadt Neumünster**



Quelle: eigene Darstellung

### Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Neumünsteraner Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der

durch die Rechtsprechung<sup>33</sup> entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

### Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. umliegende Wohngebiete (Versorgungsgebiet von rund 5.000 – 10.000 Einwohnern),
- Breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation (in der Regel mindestens ein Lebensmittelvollsortimenter und -discounter vorhanden),
- ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- ggf. vereinzelte Gastronomieangebote

Unter den gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 eingestuftten Nahversorgungszentren erfüllt nach Maßgabe der aktuellen Rechtsprechung nur noch das Nahversorgungszentrum Wittorf (ehem. Bezeichnung 2008: „Mühlenstraße“) die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich.

Die Standorte Kantplatz / Hansaring, Tungendorf / Looseplatz und Gadeland (ehem. Nahversorgungszentren) werden zukünftig als Nahversorgungsstandorte eingestuft. In ihrem jetzigen Angebot verfügen sie aktuell nicht über ein strukturprägendes Angebot aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich mit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reichenden Versorgungsfunktionen und weisen keine städtebauliche Kompaktheit auf. Zudem ist eine nennenswerte Angebotserweiterung aufgrund der fehlenden räumlichen Entwicklungspotenziale am Angebotsstandort zukünftig nicht zu erwarten, so dass das hier lokalisierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor definierten Merkmale) sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht die Funktion eines **Nahversorgungszentrums** übernehmen kann.

<sup>33</sup> „'Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7.

### Nahversorgungsstandorte

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Neumünsteraner Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Neumünster sind derzeit folgende Angebotsstandorte als Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Altonaer Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Ehndorfer Straße, Stadtteil Faldera (derzeit: Penny)
- Goethestraße, Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg (derzeit: Aldi, Meyer´s Edeka)
- Haart, Stadtteil Mitte (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Hansaring, Stadtteil Böcklersiedlung/Bugenhagen (derzeit: Edeka)
- Hauptstraße, Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg (derzeit: Famila)
- Kieler Straße, Stadtteil Tungendorf (derzeit: Penny)
- Kieler Straße, Stadtteil Tungendorf (derzeit: Mix Markt)
- Rendsburger Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Penny)
- Roschdohler Weg, Stadtteil Einfeld (derzeit: Edeka Grümmi)
- Wasbeker Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Penny und Sky)
- Wasbeker Straße, Stadtteil Faldera (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Wilhelminenstraße, Stadtteil Tungendorf (derzeit: aktivmarkt Gerd Grümmen)

### Sonstige Lebensmittelstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundenschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Neumünsteraner Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Neumünster sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Lebensmittelstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren:

- Altonaer Straße, Stadtteil Wittorf (derzeit: Aldi)
- Fehmarnstraße, Stadtteil Wittorf (derzeit: Lidl)
- Gutenbergstraße, Stadtteil Mitte (derzeit: Penny)
- Kieler Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Stoverweg, Stadtteil Gartenstadt (derzeit: Lidl)
- Wasbeker Straße, Stadtteil Böcklersiedlung/Bugenhagen (derzeit: Lidl)

In Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden.

Moderate Erweiterungen bestehender Märkte bis zur Grenze der Großflächigkeit sind möglich.

### Sonderstandorte (Typ A)

Dieser Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist auch großflächige Lebensmittelmärkte) vorhanden,
- autokundenorientierten Standorten in peripherer Lage,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R.. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien können nach wie vor die Angebotsstandorte Freesen-Center, a+b-Center und Störpark als ergänzende Sonderstandorte bezeichnet werden. Darüber hinaus ist auch der Fachmarktstandort Rendsburger Straße als Sonderstandort dieses Typs definiert worden. Diese Standorte dienen auch zukünftig insbesondere als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattungen und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

Trotz der weitreichenden Einzugsgebiete und ihrer Versorgungsfunktion können die Sonderstandorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

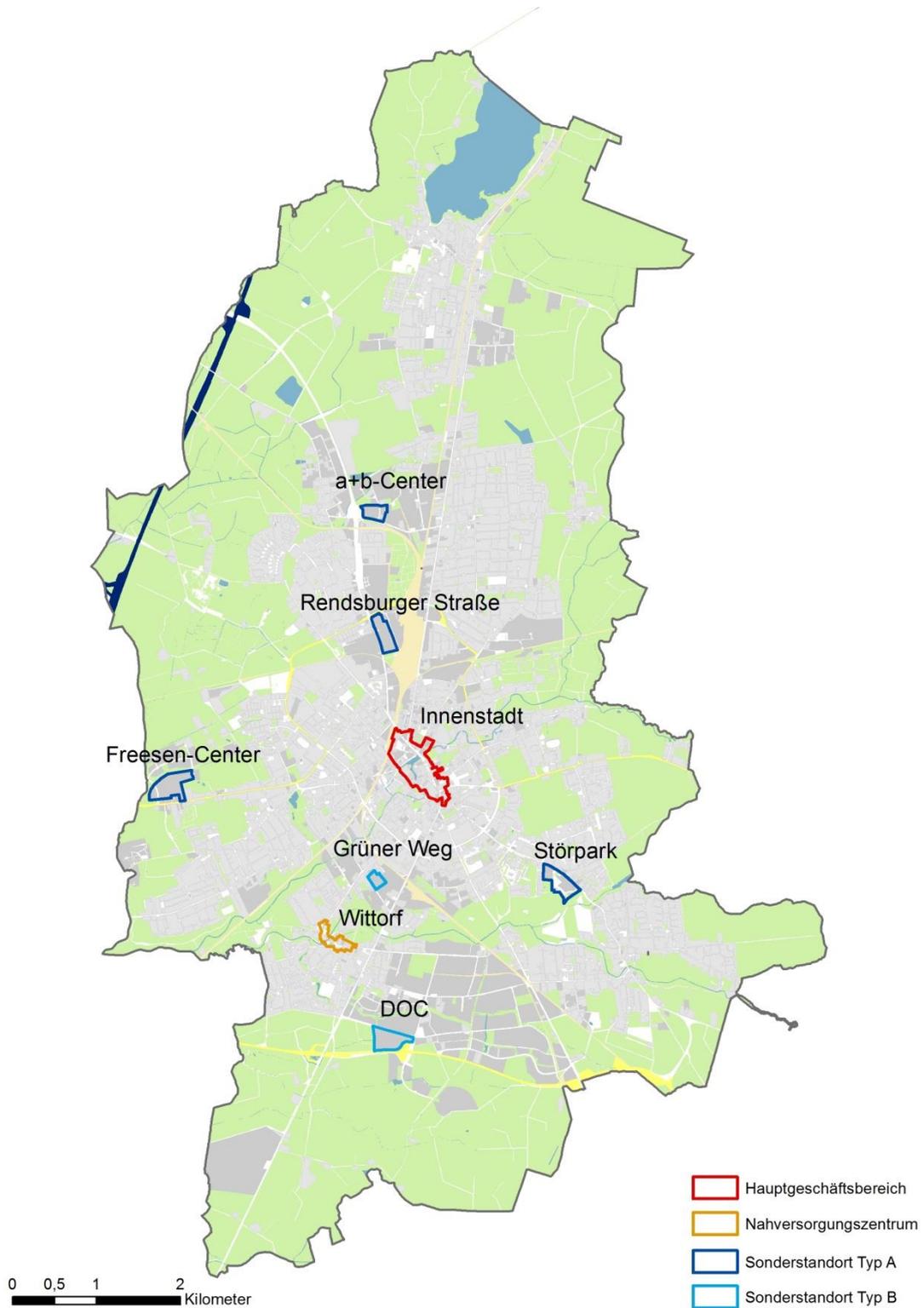
### **Sonderstandorte (Typ B)**

Dieser Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in „atypischen“ zentrenrelevanten Warengruppen (insbesondere Bekleidung) mit Alleinstellungsmerkmal in der Region,
- autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage,

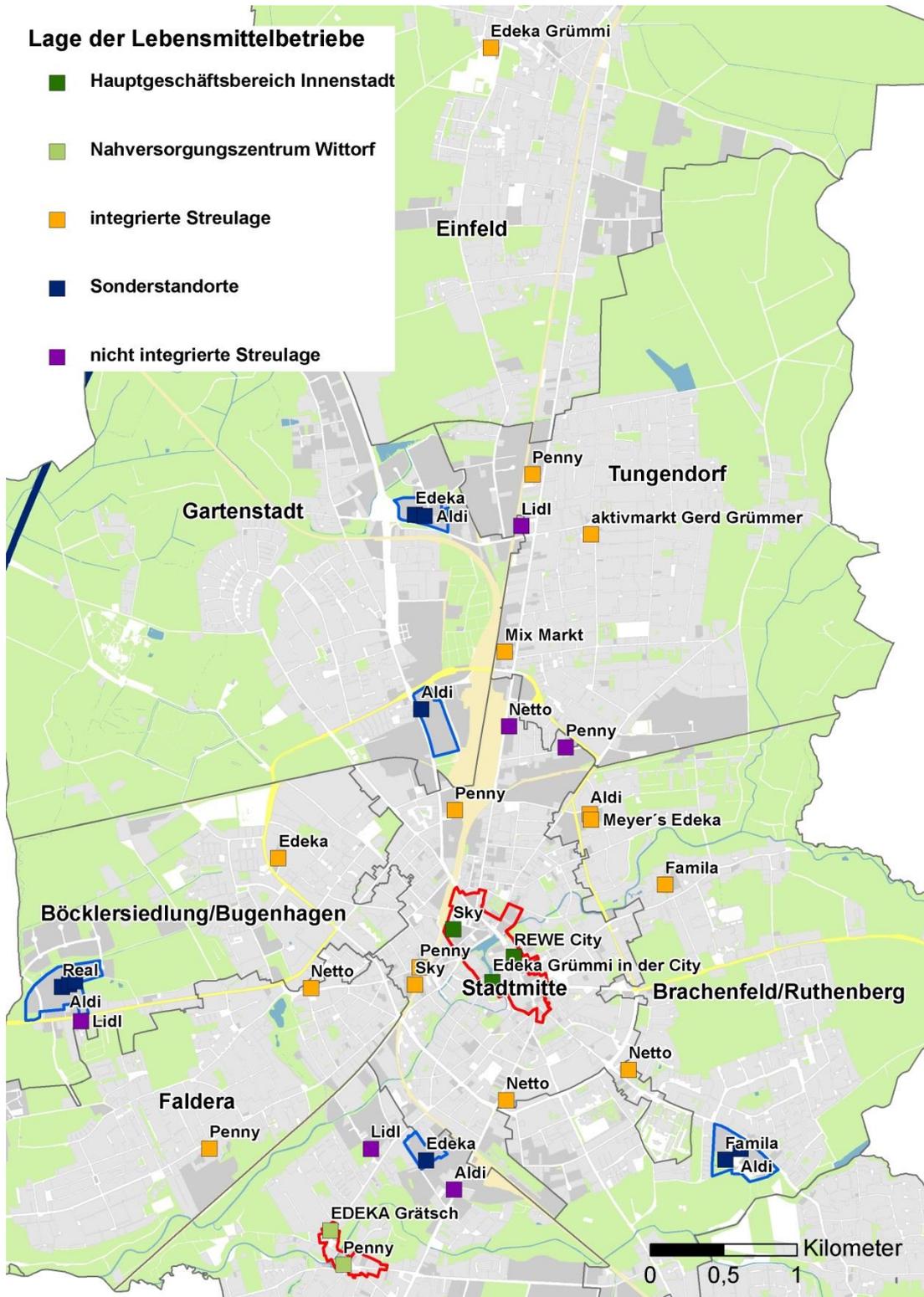
Die Angebotsstandorte Grüner Weg (Nortex) und DOC werden als ergänzende Sonderstandorte (Typ B) bezeichnet. Sie dienen auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion. Beide Standorte weisen bereits eine umfangreiche Angebotsausstattung in zentrenrelevanten Sortimenten mit bestehenden Entwicklungsperspektiven auf. Grundsätzlich sind weitere Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den politisch beschlossenen und bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen. Hinweise zu Umstrukturierungs- / Veränderungsoptionen finden sich in den entsprechenden standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen.

Karte 20: Perspektivische Standortstruktur in Neumünster



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Karte 21: Lebensmittelmarktstandorte in Neumünster



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (vergrößerte Darstellung: s. Anhang)

## 7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Neumünster

Vor dem Hintergrund der 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 Standortmodells (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 den formulierten Entwicklungszielen kontraproduktiv entgegenstehen würde.

### 7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dienen als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellen deshalb ein Pflichtelement des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Neumünster dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 1 (6) Nr. 4, 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>34</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. 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 mittelfristigen Bedarfs versorgen.<sup>35</sup> Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrli-

<sup>34</sup> vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

<sup>35</sup> vgl. u. a. OVG NRW; Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

chen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>36</sup>

Sonderstandorte und 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>37</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!<sup>38</sup>

### **Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen**

Mittlerweile auch geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Neumünster dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Neumünsteraner Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 1 (6) Nr. 4, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Neumünster sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in

---

<sup>36</sup> vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

<sup>37</sup> vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

<sup>38</sup> Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

der Neumünsteraner Innenstadt, ebenso sind jedoch auch mögliche Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, die räumliche Fokussierung von Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

#### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- i. d. R. Multifunktionalität der Nutzungen

#### Städtebauliche Kriterien

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z. B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können.

Eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte ist insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten, 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 Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem **Hauptgeschäftsbereich** der Neumünsteraner **Innenstadt** (Zentrentyp I) und
- Nahversorgungszentren bzw. dem **Nahversorgungszentrum** (Zentrentyp II).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für den Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2008 definierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster<sup>39</sup> überprüft worden.

Die im damaligen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen **Nahversorgungszentren Tungendorf / Looseplatz, Kantplatz / Hansaring** und **Gadeland** sowie das **perspektivische Nahversorgungszentrum Einfeld** erfüllen – unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex – heute nicht mehr die funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Nahversorgungszentrums (vgl. Kapitel 6.3), so dass diese Angebotsstandorte in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Neumünster nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Grundversorgung eingestuft werden müssen.

### **7.1.1 Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt**

---

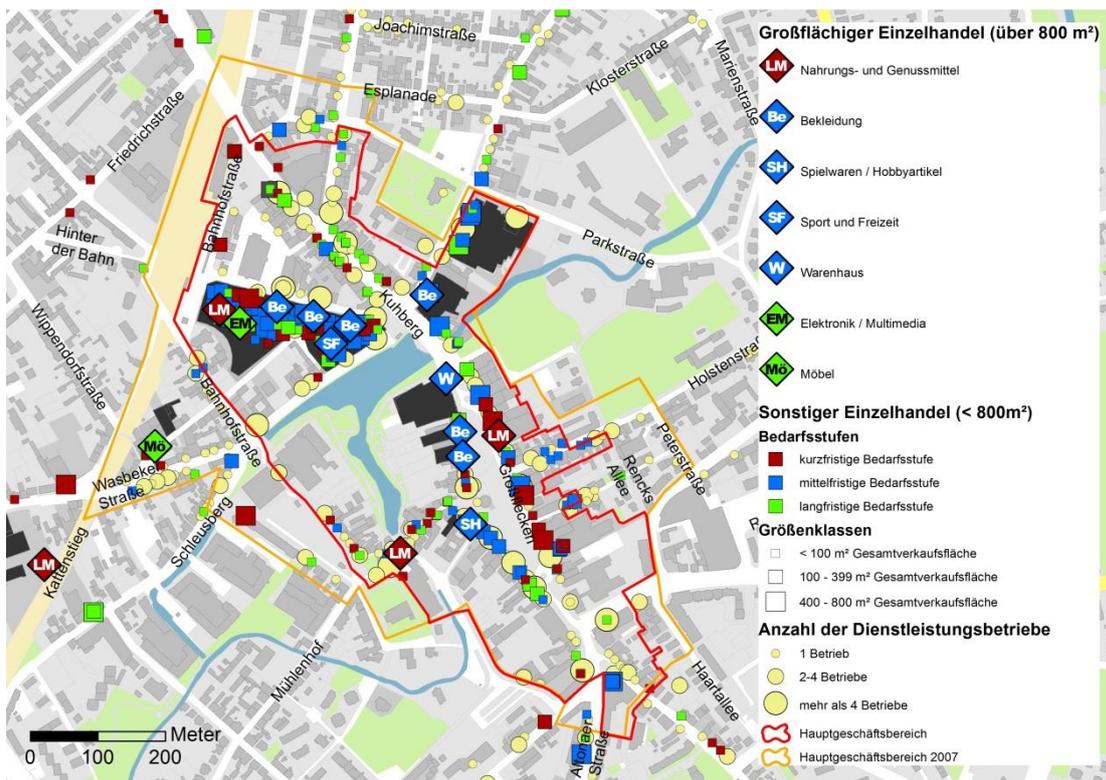
Die Innenstadt der Stadt Neumünster als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen (sprich: städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Neumünster. Der hier ansässige Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der Neumünsteraner Bevölkerung, sondern – v. a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – auch der angrenzenden Kommunen sowie der weiteren Umlandregion und nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität der Neumünsteraner Innenstadt sorgt.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich, wie in Karte 22 (durch die rote Linie) dargestellt.

---

<sup>39</sup> vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Dortmund, 2008: S. 65 ff.

Karte 22: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches des Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereichs wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Dabei sind auch die zwischenzeitlichen Entwicklungen in der Angebotssituation, wie insbesondere die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie im Sager-Viertel, berücksichtigt worden.

Als **Hauptlage** ist die Kernachse aus den Einkaufsstraßen Kuhberg und Großflecken sowie das Einkaufszentrum Holsten-Galerie zu definieren. Hier sind die höchsten Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen von durchweg (überwiegend deutlich) über 75 % sowie die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht zeichnet sich dieser Bereich als Hauptgeschäftsbereich aus. Sowohl von der baulichen Dichte, der Geschoszahl der Randbebauung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes grenzt sich die Kernachse von den übrigen Innenstadtbereichen ab. Vor allem der nördliche Abschnitt des Großfleckens weist nach dem Einkaufszentrum die größte Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen auf und auch die größeren Magnetbetriebe (z. B. Karstadt-Warenhaus und Textilkaufhäuser) liegen in diesem städtebaulicher Mittelpunkt der Kernachse.

Neben der Hauptlage umfasst der zentrale Versorgungsbereich weiterhin mehrere von der Kernachse abzweigende **Nebenlagen**. Dies sind vor allem die östlich vom Großflecken abzweigende Holstenstraße, die Lütjenstraße / Mühlenbrücke und die Ostseite des Kleinfleckens mit ihrem überwiegend kleinteiligen Besatz an Ladenlokalen sowie die

Abzweigungen Kieler Straße und die Christianstraße mit den eher einfachen und discountorientierten Angeboten um das Park-Center. Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung der Angebotsituation und möglicher Entwicklungsperspektiven ist die bislang sehr weitläufige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ insbesondere in den Nebenlagen **enger gefasst** worden, als zuletzt im Konzept aus dem Jahr 2008. Neben Anpassungen an parzellenscharfe Flurstücksgrenzen ist die räumliche Ausdehnung deutlicher an der Hauptlage entlang der Kernachse Kuhberg / Großflecken orientiert. So sind vor allem die rückwärtigen Bereiche von Fürstthof und Holstenstraße, die Johannisstraße, der westlich der Bahnhofstraße liegende Bereich um die Wasbeker Straße sowie die Westseite des Kleinfleckens nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ zu zählen. Die dort vorhandene Einzelhandelsdichte hat weiter abgenommen und der noch vorhandene Einzelhandelsbesatz spielt unter innerstädtischen Gesichtspunkten keine oder eine nur noch deutlich nachgeordnete Rolle. Die vorhandenen Nutzungen werden vorwiegend durch einfache Gastronomie bzw. Dienstleister sowie vor allem auch Wohnnutzung bestimmt.

Eine bedeutende Erweiterung der Hauptlage hat vor allem westlich des Kuhbergs im Sager-Viertel stattgefunden, wo das innerstädtische Einkaufszentrum Holsten-Galerie entstanden ist und einen bedeutenden Einzelhandelspol der Innenstadt darstellt.

Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt sind kompakte Strukturen und eine Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich der Innenstadt unerlässlich. Eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ ist die notwendige Voraussetzung, um Dichte, eine räumliche Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzte Bereiche führen zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, die auch städtebauliche Funktionsverluste dieser Standorte nach sich ziehen. Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ liegt aus gutachterlicher Sicht eine ausreichende Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Deshalb ist es auch zukünftig ratsam den Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs (und nicht den äußeren Randbereichen) zu gewährleisten.

**Tabelle 22: Angebotssituation im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Verkaufsflächenanteil am gesamstädtischen Angebot (gerundet)
Nahrungs- und Genussmittel	5.300	12 %
Blumen (Indoor) / Zoo	400	6 %
Gesundheit und Körperpflege	3.600	41 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	2.350	66 %
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>11.650</b>	<b>20 %</b>
Bekleidung	21.050	45 %
Schuhe / Lederwaren	4.150	55 %
GPK** / Haushaltswaren	2.700	35 %
Spielwaren / Hobbyartikel	1.900	62 %
Sport und Freizeit	1.900	29 %
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>31.650</b>	<b>44 %</b>
Wohneinrichtung	1.450	12 %
Möbel	500	1 %
Elektro / Leuchten	450	9 %
Elektronik / Multimedia	3.300	52 %
Medizinische und orthopädische Artikel	1.100	100 %
Uhren / Schmuck	900	68 %
Bau- und Gartenmarktsortimente	150	< 1 %
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>7.750</b>	<b>7 %</b>
sonstige	450	63 %
<b>Gesamtsumme</b>	<b>51.500</b>	<b>21 %</b>

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage des Einzelhandelsdatenbestandes und der neu definierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

\* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, \*\* Glas, Porzellan, Keramik

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen. An den 2008 formulierten Zielen ist grundsätzlich weiterhin festzuhalten. Die ausgesprochenen Empfehlungen werden an dieser Stelle nochmal herangezogen und gemäß der aktuellen Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich entsprechend „aktualisiert“.

Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur

und -qualität in der Neumünsteraner Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“.

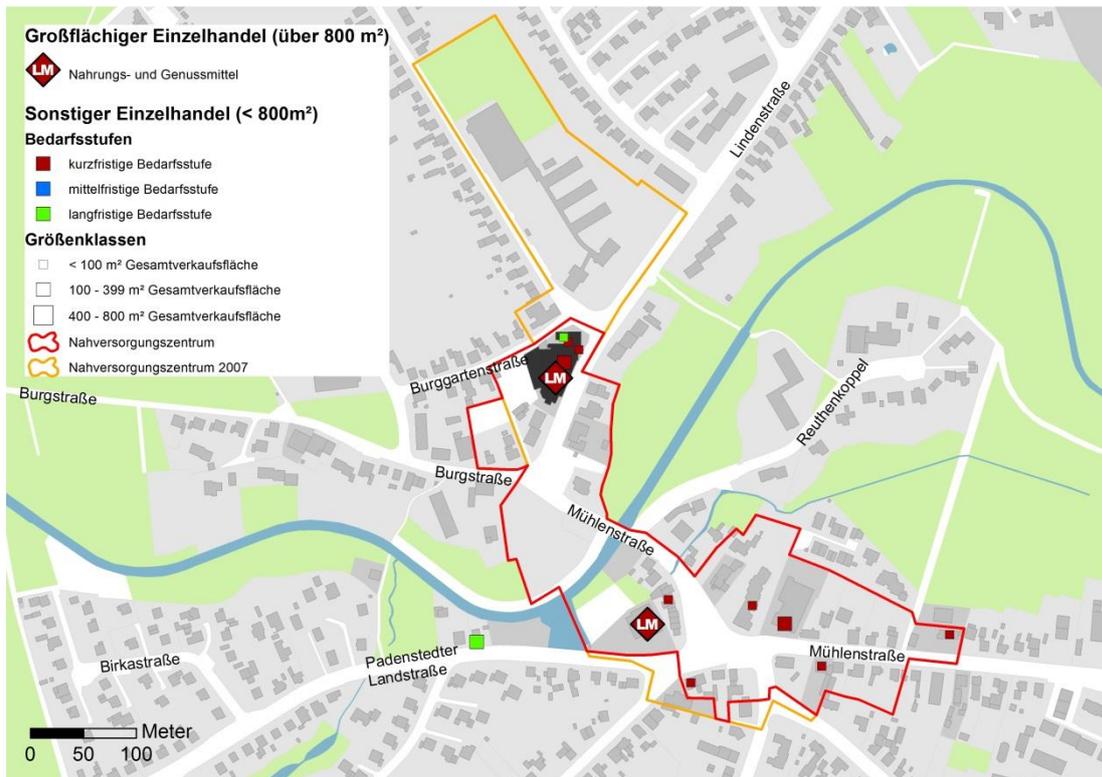
- Weitere Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen sind qualitative und räumliche Verbesserungen möglich.
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang ist mit der Integration des Einkaufszentrums Holsten-Galerie als attraktiven Frequenzbringer und Handelsmagneten innerhalb der zentralen Lage des Hauptgeschäftsbereiches am Standort Sager-Viertel eine wichtiger Entwicklungsschritt gemacht worden.
- Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch stärkere Einbeziehung von Gewässern und Grünflächen in innerstädtische Strukturen und weitere gestalterische Verbesserungen.

### **7.1.2 Das Nahversorgungszentrum Wittorf**

---

Das Nahversorgungszentrum Wittorf (2008: Nahversorgungszentrum Mühlenstraße) ist mit 12 Einzelhandelsbetrieben auf zusammen rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich der derzeit einzige Angebotsstandort in Neumünster, der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ erfüllt. Er übernimmt die Versorgungsfunktion der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils sowie daran angrenzender Siedlungsbereiche.

## Karte 23: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Wittorf“



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums umfasst einen teilweise sehr ausgedehnten Bereich entlang der Mühlenstraße zwischen der Angebotskonzentration um den Edeka Grätsch südlich der Einmündung Kiefernweg im Norden des Zentrums und der Agglomeration an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen um den Kreuzungsbereich mit der Padenstedter Landstraße im Süden des Zentrums. Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2008 sind kleinere Anpassungen an parzellenscharfe Flurstücksgrenzen vorgenommen worden. Auch sind die Erweiterungsoptionen des Edeka-Standortes mit in der Abgrenzung berücksichtigt worden. Darüber hinaus umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr die nördlich angrenzende Schule, die keinen funktionalen Bezug zum Nahversorgungszentrum hat.

#### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung und Ausbau in der Funktion als Nahversorgungszentrum für die Siedlungsbereiche des südwestlichen Neumünsteraner Stadtgebiets.
- Sicherung der vorhandenen Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Magnetbetriebe (B-Plan Nr. 93 „Mühlenstraße / Burggartenstraße“ sieht eine Erweiterung des Edeka-Marktes vor; eine Erweiterung des Penny-Marktes wurde in jüngerer Vergangenheit durchgeführt).
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen.

- Weitere Verknüpfung der Teilbereiche durch Nachverdichtung und ggf. gestalterische Aufwertungen; keine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs.

### 7.1.3 Ehemalige Nahversorgungszentren

---

Die im Konzept aus dem Jahr 2008 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche *Nahversorgungszentrum Gadeland*, *Nahversorgungszentrum Tungendorf / Looseplatz* und *Nahversorgungszentrum Kantplatz / Hansaring* sowie das *perspektivische Nahversorgungszentrum Einfeld* können sowohl aufgrund ihres derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (vgl. Kapitel 4.3) als auch aufgrund der fehlenden städtebaulichen Kompaktheit sowie mangelnder Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden.

Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren<sup>40</sup> sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an diesen Angebotsstandorten nicht erfüllt.

Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diese Angebotsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesen Angebotsstandorten angesiedelt werden können (vgl. hierzu Grundsatz 1 in Kapitel 9).

Der Erhalt des noch bestehenden kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angebotes sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung sind nach wie vor wünschenswert.

## 7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels in Neumünster

---

Neben dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt bestehen mit verschiedenen peripher gelegenen und autokundenorientierten Sonderstandorten in Neumünster weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet, die über ein teil- / gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügen.

Hierbei ist zu unterscheiden zwischen...

- den Agglomerationen überwiegend großflächiger Fachmärkte mit Angebotschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich bzw. Einkaufszentren mit auch grundversorgungsrelevanten Anbietern auf der einen Seite (Sonderstand-

---

<sup>40</sup> vgl. u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

orte TYP A) und

- gesamtstädtisch und regional bedeutsamen Einzelanbietern / Angebotsstandorten mit Angebotskonzentrationen in atypischen zentrenrelevanten Sortimenten auf der anderen Seite (Sonderstandorte TYP B).

Die Sonderstandorte nehmen im Hinblick auf die Neumünsteraner Angebotsstruktur eine wichtige Rolle ein. Sie vereinen mit vielen großflächigen Betrieben zurzeit rund 37 % der Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebietes auf sich. An der grundlegenden Zielsetzung einer zentrenverträglichen Sicherung und Weiterentwicklung der Sonderstandorte als Ergänzungsstandorte zur Innenstadt wird festgehalten.

### 7.2.1 Sonderstandorte TYP A

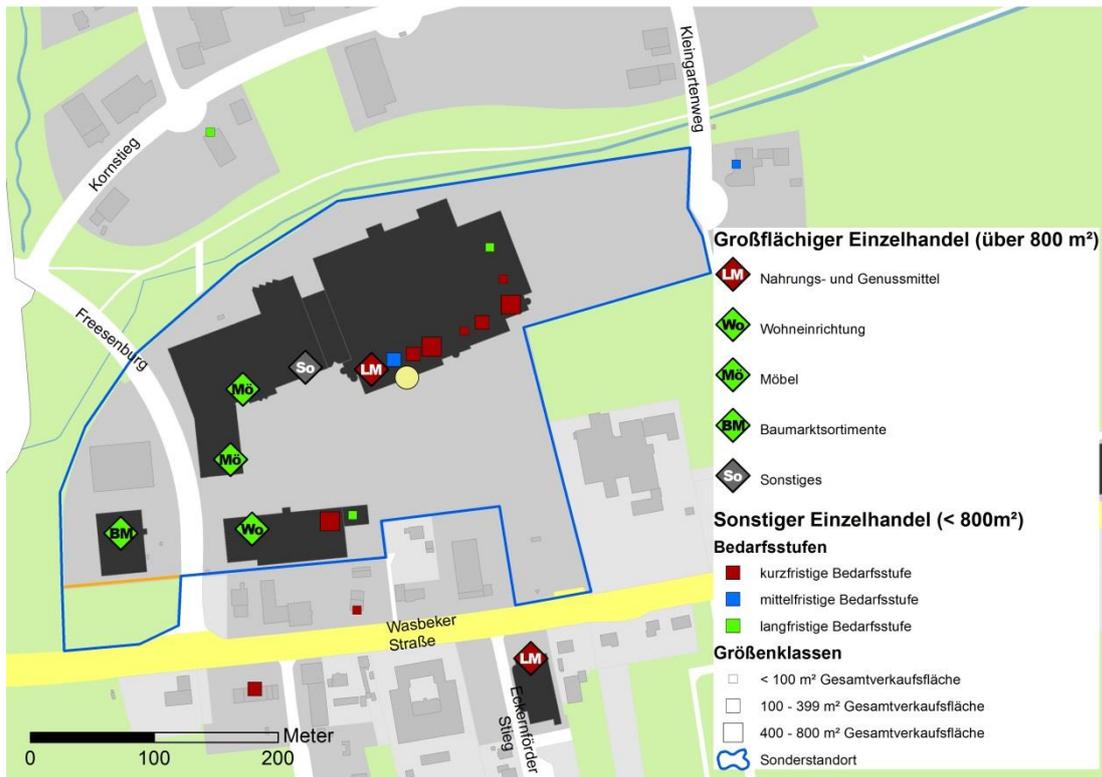
---

Die Sonderstandorte des Typs A weisen hohe Angebotsanteile von großflächigen Einzelhandelbetrieben auf. Dabei handelt es sich vor allem um Fachmärkte mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten wie beispielsweise Möbel- oder Bau- und Gartenmärkte und / oder Einkaufszentren mit Angebotsschwerpunkten in grundversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere auch großflächigen Lebensmittelmärkten. Als hauptsächlich autokundenorientierte Standorte verfügen die Sonderstandorte dieses Typs über teil- bis gesamtstädtische Einzugsgebiete, weisen darüber hinaus jedoch vor allem auch für die Umlandgemeinden eine wichtige **Versorgungsfunktion** auf. Dies betrifft auch Waren des kurzfristigen Bereiches, die in den kleinen Umlandkommunen nicht oder in nur marginalem Umfang angeboten werden.

#### Freesen-Center

Der Sonderstandort Freesen-Center liegt in peripherer, städtebaulich nicht integrierter Lage an der Freesenburg / Wasbeker Straße am westlichen Stadtrand. Er besteht aus einem Standortverbund aus dem Einkaufszentrum Freesen-Center (8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und angrenzenden großflächigen Fachmärkten (insgesamt 32.500 m<sup>2</sup>). Als autokundenorientierter Standort in verkehrsgünstiger Lage weist er ein umfangreiches Stellplatzangebot auf. Die 16 Einzelhandelsbetriebe umfassen zusammen rund 41.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Möbel (Möbel & Küchen Brügge mit 24.000 m<sup>2</sup> VKF). Weitere frequenzerzeugende Anbieter und Ankermieter des Freesen-Centers sind das SB-Warenhaus Real, der Lebensmittel-discounter Aldi und der Drogeriemarkt Rossmann.

Karte 24: Sonderstandort Freesen-Center



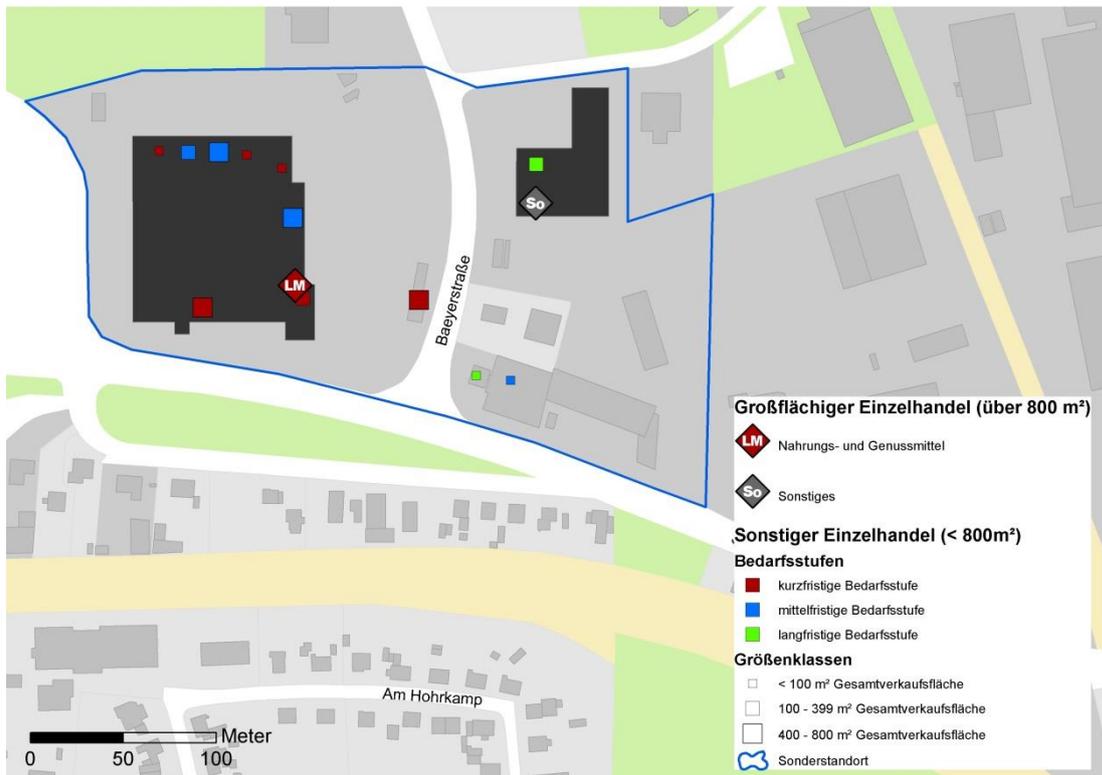
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Als **Entwicklungsziel** für den Standort Freesen-Center kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion als regional bedeutsamer Fachmarktstandort in Ergänzung zur Innenstadt festgehalten werden. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich entsprechend vor allem für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den genehmigten Bestand hinaus ist hingegen restriktiv zu begegnen.

### a+b-Center

Der Sonderstandort a+b-Center liegt ebenfalls in städtebaulich nicht integrierter, auto-kundenorientierte Lage an der Baeyerstraße im nördlichen Stadtgebiet. Die 14 ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von zusammen rd. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Kernbereich des Standorts ist das Einkaufszentrum „a+b-Center“ mit den Ankermietern Edeka, Aldi, Rossmann und Takko. Der Angebotschwerpunkt liegt entsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (> 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auch Bekleidung wird in relevantem Maße angeboten (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Durch die autokundenorientierte Angebotsausrichtung weist der Sonderstandort weitreichende Grundversorgungsfunktionen für die Siedlungsbereiche des nördlichen Stadtgebiets auf (u. a. Einfeld, Gartenstadt, Tungendorf).

Karte 25: Sonderstandort a+b-Center



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Als Entwicklungsziel für den Sonderstandort kann ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet festgehalten werden. Eine Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen.

Aktuell wird die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters vom Standort a+b-center an einen angrenzenden Standort im räumlichen Kontext des Sonderstandorts östlich der Baeyerstraße diskutiert. Eine diesbezügliche räumliche Erweiterung des Sonderstandorts kann ermöglicht werden, wenn im Gegenzug die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des a+b-centers hinsichtlich sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen konkretisiert werden. Grundlage für die Festsetzungen sollte der aktuelle Einzelhandelsbestand in den einzelnen Warengruppen zuzüglich eines moderaten Erweiterungsspielraumes zur Gewährleistung der zukünftigen Flexibilität sein. Eine Ausweitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorzusehen.

### Störpark (Köster´sche Fabrik)

Der Sonderstandort Störpark ist eine Standortagglomeration in nicht integrierter Lage im südöstlichen Stadtgebiet an der Haart. Dieser befindet sich aktuell in der Umstrukturierung. Wichtigste Magnetbetriebe sind der Verbrauchermarkt Famila und der Lebensmitteldiscounter Aldi, die Grundversorgungsfunktionen im südwestlichen Stadtgebiet (z. B. Gadeland) wahrnehmen. Der Famila-Markt wird seinen Standort innerhalb des Sonderstandortes in einen Neubau verlagern. Der Aldi-Markt wird in diesem Zusammenhang seine Verkaufsfläche auf eine moderne Betriebsgröße zur Standortsicherung erweitern. In die Immobilie des ehemaligen Praktiker Marktes werden in Kürze ein Sonderpostenmarkt sowie ein Expert-Elektronik-Markt (Verlagerung von Standort Rügenstraße) einziehen.

Karte 26: Sonderstandort Störpark



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

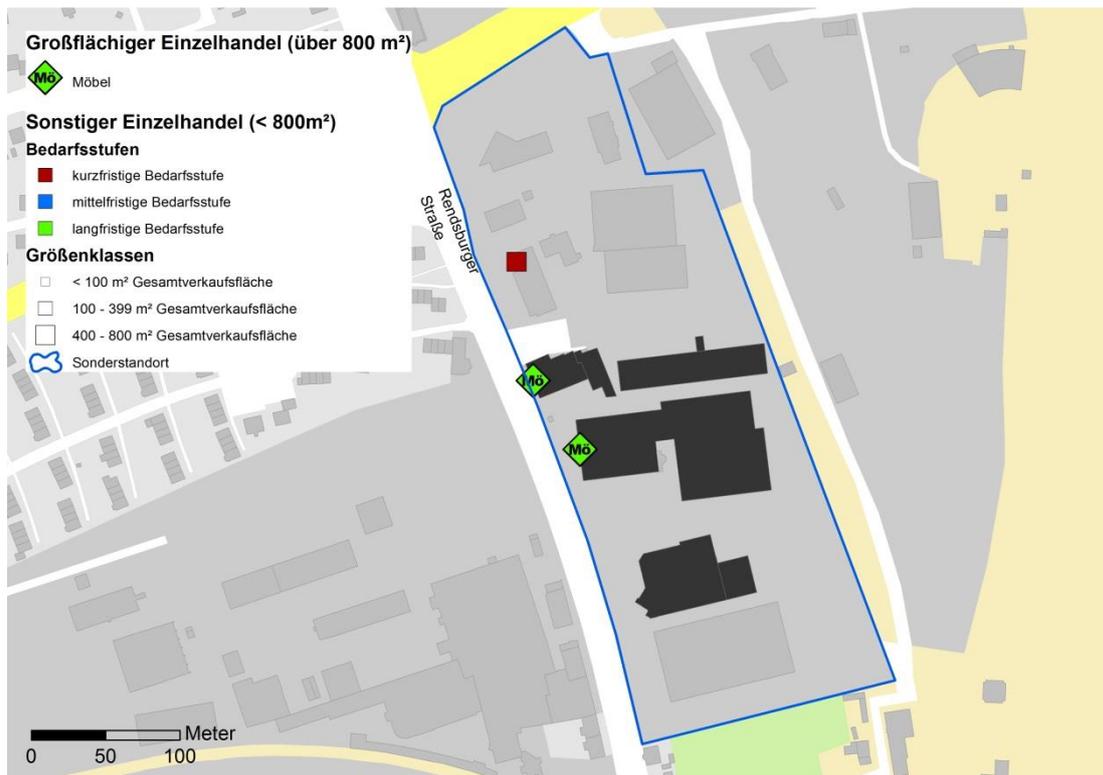
Auch für diesen Sonderstandort kann als Entwicklungsziel die Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen ausgegeben werden. Die Änderung des B-Plans Nr. 128 „Köster´sche Fabrik“ regelt die aufgeführten Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven. Eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote über den darin genehmigten Bestand hinaus soll jedoch nicht stattfinden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Relevanz der Aufgabe, eine zentrenverträgliche Nachnutzung des ehemaligen Praktiker-Marktes am Standort zu finden, ist auch die räumliche Verlagerung zentrenrelevanter Angebote von einem anderen städtebaulich nicht-integrierten Standorte im Stadtgebiet an diesen Standort be-

rücksichtigt worden (Expert). Von hoher Relevanz ist in diesem Zusammenhang jedoch die Aufgabe der entsprechenden Nutzungsrechte am Alt-Standort (Einzelhandelsnachnutzung nur durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment). Auch eine Verbesserung der derzeit schwachen Außendarstellung und geringen Aufenthaltsqualität am Sonderstandort wäre wünschenswert.

### Rendsburger Straße

Dieser Fachmarktstandort liegt an der Hauptverkehrsachse Rendsburger Straße nördlich der Innenstadt. Die drei dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von zusammen rund 7.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Kernanbieter ist Möbel Roller. Dementsprechend liegt der derzeitige Angebotsschwerpunkt im Bereich Möbel / Wohneinrichtung. Seit Oktober 2014 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 rechtskräftig. Diese sieht unter anderem die mögliche Ansiedlung des verlagerten Toom-Baumarkts an diesem Standort vor. Der ehemals hier ansässige Media-Markt hat sich mit Eröffnung der Holsten-Galerie in das innerstädtische Einkaufszentrum verlagert.

### Karte 27: Sonderstandort Rendsburger Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Das Entwicklungsziel für diesen autokundenorientierten Fachmarktstandort ist die Sicherung und der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote über den bereits genehmigten Bestand hinaus ist nicht vorzusehen. Von beson-

derer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang eine Nachnutzung für die Immobilie des ehemaligen Media-Marktes.

### **7.2.2 Sonderstandorte TYP B**

---

Bei den Sonderstandorten des Typs B handelt es sich um die überregional bedeutsamen Angebotsstandorte Grüner Weg (Nortex) und DOC, die einen erheblichen Beitrag zur oberzentralen Versorgungsfunktion und Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Neumünster beitragen. Beide Standorte sollen ebenfalls als Ergänzungsstandort zur Innenstadt fungieren. Die Angebotsschwerpunkte an diesen Standorten liegen jedoch – anders als bei den Sonderstandorten des Typs A – in zentrenrelevanten Leitbranchen (vor allem in der Warengruppe Bekleidung). Um den funktionalen Ergänzungscharakter dieser Standorte zu wahren und die Angebotsüberschneidung zu innerstädtischen Angeboten zu minimieren, sollen die vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente an diesen Standorten vor allem auf atypische Ausprägungen mit überwiegend überörtlicher Bedeutung beschränkt sein.

#### **Grüner Weg (Nortex)**

Der Sonderstandort Grüner Weg liegt im Stadtteil Wittorf in städtebaulich nicht integrierter Lage und gewerblich geprägtem Umfeld. Der Sonderstandort umfasst lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe, die jedoch zusammen über rund 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügen. Hauptanbieter ist das regional bedeutsame Mode-Center Nortex (rund 9.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), das mit einem breiten Textilangebot (rund 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung) und vor allem durch die (atypische) Spezialisierung im Bereich der Übergrößen ein Angebot mit überregionaler Bedeutung aufweisen kann. Des Weiteren ist ein moderner Edeka-Verbrauchermarkt am Standort ansässig.

Karte 28: Sonderstandort Grüner Weg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Der Sonderstandort Grüner Weg ist als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum zu sichern und kann zentrenverträglich weiter entwickelt werden.

Dazu hat der Rat der Stadt Neumünster in der Sitzung am 03. Juni 2014 folgenden Beschluss gefasst:

*„Bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind weitere verträgliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für das Unternehmen „Nortex“ am Sonderstandort „Grüner Weg“ zu berücksichtigen. Insbesondere soll es ermöglicht werden, vorhandene Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Produkte für andere innenstadtrelevante Produkte auszutauschen. Dabei sollen die bisherigen Beschränkungen für bestimmte Produkte entfallen:*

*Dies heißt im Einzelnen:*

1. Der B-Plan (...) soll in seinen planungsrechtlichen Festsetzungen so geändert werden, dass er auf der schon jetzt genehmigten BGF von 17.700 m<sup>2</sup> (Netto-Verkaufsfläche: 14.200 m<sup>2</sup>) folgende Nutzungen zulässig sind:  
höchstens für den Vertrieb der Sortimente
- |              |                      |
|--------------|----------------------|
| Schuhe:      | 1.600 m <sup>2</sup> |
| Reisebedarf: | 800 m <sup>2</sup>   |
| Lederwaren:  | 800 m <sup>2</sup>   |

*Parfümerie / Drogerie: 800 m<sup>2</sup>*

*Lebensmittel / Getränke: 2.200 m<sup>2</sup>*

*auf der übrigen Fläche der Vertrieb von Bekleidungsartikeln*

2. *Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für den Sonderstandort Nortex / Grüner Weg angepasst. "*

Der Beschluss sieht somit eine Beschränkung auf einige wenige weitere Sortimente vor, die darüber hinaus in Teilen (in der Umsetzung: Schuhe mit Über- und Untergrößen) auch eine besondere Atypik aufweisen sollen. Der Ratsbeschluss steht in diesem Punkt der Zielsetzung einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Sonderstandortes nicht entgegen, da er nur eine Substitution genehmigter Verkaufsflächen für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung durch andere (genau bestimmte) zentrenrelevante Sortimente ermöglicht.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes widerspricht hingegen der übergeordneten Zielsetzung der Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in Neumünster. Die mögliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist jedoch nicht mit konkreten negativen Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich verbunden. Die Innenstadt wird in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt und im nahegelegenen Nahversorgungszentrum Wittorf gibt es derzeit kein entsprechendes Angebot, so dass dort kein vergleichbarer Anbieter von einer möglichen Ansiedlung betroffen sein könnte.

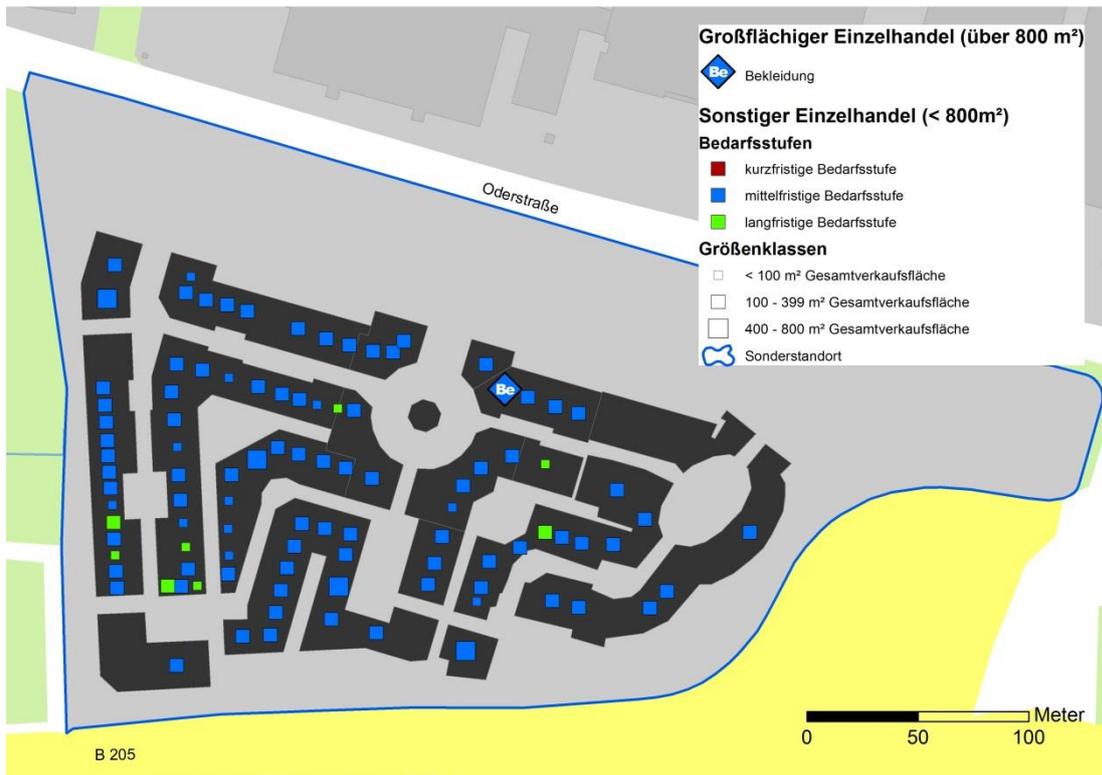
Zudem beschränkt sich der Ratsbeschluss mit den darin formulierten Ausnahmetatbeständen ausdrücklich auf den Standort Grüner Weg / Nortex. Eine Übertragbarkeit auf andere Standorte im Stadtgebiet ist damit explizit nicht verbunden.

Eine über den Ratsbeschluss hinaus gehende, weitere Aufweitung der zulässigen nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angebote an diesem Sonderstandort ist jedoch nicht sinnvoll und zu vermeiden.

## **DOC**

Das 2012 eröffnete Designer-Outlet-Center (DOC) liegt in autokundenorientierter, verkehrsgünstiger Lage an der Oderstraße in Wittorf nahe der A7 Richtung Hamburg. Aktuell umfasst der Einzelhandelsdatensatz hier 100 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier in den Bereichen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Sportbekleidung und -schuhe und dort speziell im höherwertigen Angebotssegment exklusiver Premiummarken. Es handelt sich um einen modern gestalteten Angebotsstandort in dekorativer Bauweise mit dem für die Angebotsform typischen kleinteilig strukturierten Angebot.

## Karte 29: Sonderstandort DOC



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (Gebäude nicht maßstabsgetreu, Betriebe nicht dargestellt)

Die städtebauliche Verträglichkeit und zentrenverträgliche Gestaltung des Sonderstandorts DOC wurde im Vorfeld der Ansiedlung dezidiert gutachterlich untersucht und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert. Die Sicherung und Weiterentwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Wahrung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters sind im Rahmen der geltenden baurechtlichen bzw. anhängenden vertraglichen Festsetzungen fixiert: Nach bis zu 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der ersten Ausbaustufe wird derzeit die zweite Ausbaustufe umgesetzt. Diese umfasst bis zu rund 5.000 m<sup>2</sup>, so dass noch Erweiterungsmöglichkeiten am Standort bestehen. Die zentrenverträgliche Gestaltung in Bezug auf die einschränkenden Festsetzungen zu den dort zulässigen atypischen zentrenrelevanten Sortimenten wird über ein kontinuierliches Monitoring gewährleistet.

Aktuell wurde durch den Betreiber eine partielle Flexibilisierung des zulässigen Sortimentsmixes angeregt. Konkret geht es dabei um die Zulässigkeit von Kleinstflächen für spezialisierte Monolabel-Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Gewünscht sind zulässige sortimentspezifische Gesamtflächen von bis zu maximal 300 m<sup>2</sup> je Warengruppe bezogen auf den Gesamtstandort DOC. Eine diesbezügliche Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen ist aus gutachterlicher Sicht unproblematisch und widerspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.

Bei der Weiterentwicklung der Sonderstandorte ist darauf zu achten, dass diese in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Hauptgeschäftsbereich Innenstadt) geschieht und sich weder zu Lasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist hingegen grundsätzlich möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereiches auf durch den Einzelhandel vorgeprägte Standortbereiche (Sonderstandorte Typ A) einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits anzuraten. Alle Sonderstandorte müssen dementsprechend bauleitplanerisch abgesichert sein, wobei bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen.

### 7.3 Integrierte Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Neumünster und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit nahversorgungsrelevanten 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 viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Neumünsters nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Diese zumeist solitär gelegenen Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungs- bzw. wohnortnahen Grundversorgung, die in Neumünster nicht allein durch den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Wittorf geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnungs- und wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche **und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungs- und wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Neumünsters – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbe-

werbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage (wie beispielsweise Lidl, Wasbeker Straße), erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Neumünster folgende Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) definiert werden:

- Altonaer Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Ehndorfer Straße, Stadtteil Faldera (derzeit: Penny)
- Goethestraße, Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg (derzeit: Aldi, Meyer´s Edeka)
- Haart, Stadtteil Mitte (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Hansaring, Stadtteil Böcklersiedlung/Bughenhagen (derzeit: Edeka)
- Hauptstraße, Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg (derzeit: Famila)
- Kieler Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Kieler Straße, Stadtteil Tungendorf (derzeit: Mix Markt)
- Rendsburger Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Penny)
- Roschdohler Weg, Stadtteil Einfeld (derzeit: Edeka Grümmi)
- Wasbeker Straße, Stadtteil Mitte (derzeit: Penny und Sky)
- Wasbeker Straße, Stadtteil Faldera (derzeit: Netto Marken-Discount)
- Wilhelminenstraße, Stadtteil Tungendorf (derzeit: aktivmarkt Gerd Grümmner)

### Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der

Nahversorgung konnten in Neumünster in den Siedlungsbereichen fast aller Stadtteile (v. a. Gadeland, Gartenstadt) ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen aus Betreibersicht unteren Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m<sup>2</sup> ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar (max. 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet<sup>41</sup> orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft (in der Regel rd. 40 %) im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Ortsteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Neumünster geschlossen worden. Eine Nachnutzung der frei gewordenen

<sup>41</sup> Das funktionale Versorgungsgebiet eines Nahversorgungsstandortes ist individuell auf Basis der jeweiligen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen zu definieren. In der Regel sollte der jeweilige Betrieb in der Lage sein, den Großteil seines Umsatzes aus dem fußläufigen Versorgungsumfeld zu generieren. Insbesondere in Siedlungsrandbereichen oder Stadtteilen mit geringeren Einwohnerzahlen, in denen flächendeckende fußläufige Versorgungsstrukturen ökonomisch nicht tragfähig sind, können auch weitläufigere Versorgungsgebiete definiert werden. Konkretere Hinweise dazu gibt die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9.

Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m<sup>2</sup>) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat diesbezüglich bereits eine räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von teilweise 800 m<sup>2</sup> (oder mehr) und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** sinnvoll.

- 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.
- 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 oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen 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.
- Wochenmärkte haben 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. Insofern sind **Wochenmärkte** nach Möglichkeit zu **unterstützen**.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

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. Übergeordnetes Ziel bleibt die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster dient der Umsetzung dieses Ziels.

## 8 Fortschreibung der Neumünsteraner Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Sonderstandorte sowie Nahversorgungsstandorte stellt die „Neumünsteraner Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig<sup>42</sup>.

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2008. Einzelne Neubewertungen tragen sowohl veränderten Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), insbesondere aber auch Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Neumünster Rechnung.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt<sup>43</sup>. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- 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
- bei 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 Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>44</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Ein-

<sup>42</sup> vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

<sup>43</sup> vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

<sup>44</sup> vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

kaufszentren 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 Lebensmittel-discountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen<sup>45</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>46</sup> zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix 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. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstand-

<sup>45</sup> vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

<sup>46</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 (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

orten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit 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 oder nur eine sehr untergeordnete 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 Heimtextilien auf, das in seinen 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.

### Herleitung der Neumünsteraner Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>47</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung bzw. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – 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 Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen

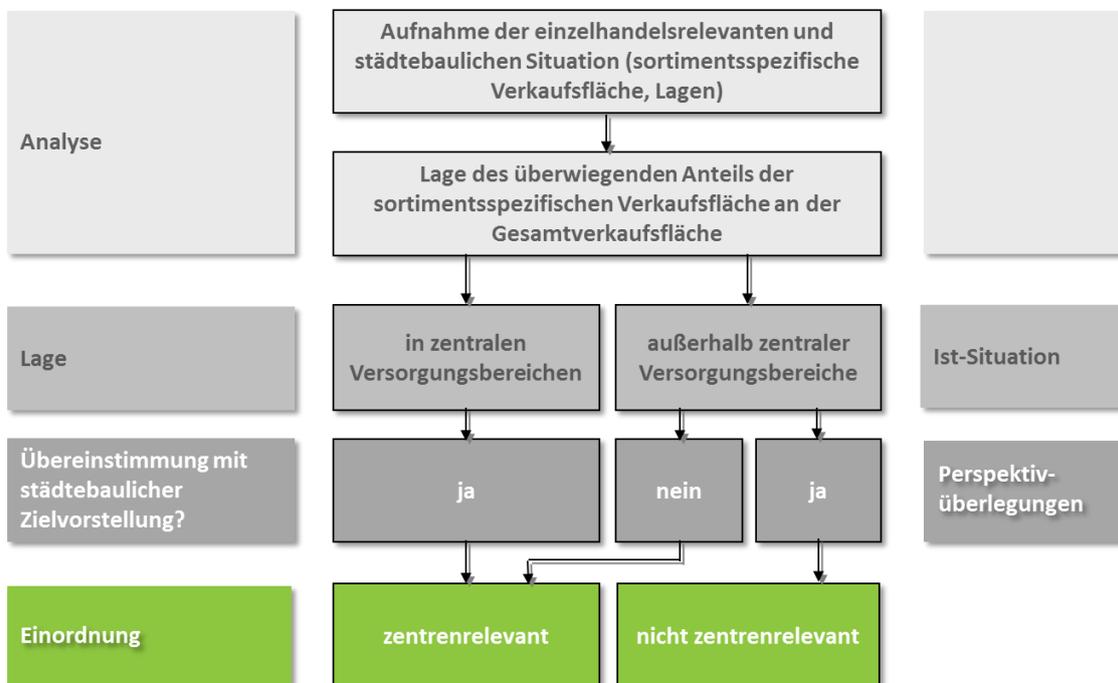
<sup>47</sup> vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).

- Eine ortsspezifische 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 motiviert** ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Neumünster:

**Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**



Quelle: eigene Darstellung

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 künftiger stadtentwicklungspolitischer 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 23: Sortimentliste für die Stadt Neumünster

zentrenrelevante Sortimente	
<b>hiervon nahversorgungsrelevant</b>	
Backwaren / Konditoreiwaren*	Heimtextilien*
Fleisch- und Metzgereiwaren*	Hörgeräte
Getränke*	<b>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</b>
Nahrungs- und Genussmittel*	Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel*	Künstlerartikel / Bastelzubehör,
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)*	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regen- schirme
Schnittblumen*	Musikinstrumente und Zubehör*
Zeitungen / Zeitschriften*	Optik / Augenoptik
Bekleidung*	<b>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</b>
Bild- und Tonträger*	Sanitätsartikel
Bücher	Sammlerbriefmarken und münzen
Campingartikel* (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)	Schuhe
Computer und Zubehör*	Spielwaren
Elektrokleingeräte*	Sportartikel / Sportkleingeräte
Fotoartikel*	Sportbekleidung*
Gardinen / Dekostoffe*	Sportschuhe*
Glaswaren / Porzellan / Keramik*	Telekommunikation und Zubehör*
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meter- ware / Wolle	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen
Haushaltswaren*	Uhren / Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör*
	Wohndekorationsartikel*
Nicht-zentrenrelevante Sortimente <i>(keine abschließende Auflistung)</i>	
<b>Angler- und Jagdartikel, Waffen*</b>	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
Bauelemente, Baustoffe*	<b>Kinderwagen</b>
Bettwaren / Matratzen*	Kraftfahrzeuge**
Bodenbeläge*	<b>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel*</b>
Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse**	Maschinen / Werkzeuge*
Büromaschinen**	Möbel (inkl. Küchen)*
Eisenwaren / Beschläge*	Pflanzen / Samen*
Elektrogroßgeräte*	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)*
Elektroinstallationsmaterial*	Reitsportartikel*
Erotikartikel	Rollläden / Markisen*
Fahrräder und technisches Zubehör*	Sanitärartikel*
Farben / Lacke*	Sportgroßgeräte
Fliesen*	Tapeten*
Gartenartikel / -geräte*	Teppiche (Roll- und Einzelware)*
<b>Heimtier- und Kleintierfutter*</b>	<b>Zoologische Artikel, lebende Tiere</b>
Installationsmaterial*	
Kamine / Kachelöfen*	

Quelle: eigene Darstellung,

\* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb des Zentrums

\*\* nicht separat erhoben, dennoch grundsätzlich nicht-zentrenrelevant

**rot dargestellt:** im Vergleich zu 2008 abweichende Einordnung

Die vorliegende Neumünsteraner Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumünster. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Stadtgebiet anwendbar. Gegenüber der „alten“ Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 ergeben sich durch redaktionelle Änderungen einerseits und die geänderte Sortimentssystematik andererseits kleinteilige Veränderungen. So sind beispielsweise die Sortimentsgruppe „Baby- und Kleinkindartikel“ und „Geschenkartikel“ aufgrund einer unklaren Definition weggefallen. Durch sortimentspezifische Differenzierungen sind wiederum andere Teilsortimente neu aufgenommen worden (z. B. Topf- und Zimmerpflanzen / Blumentöpfe / Vasen sowie Wohndekorationsartikel).

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt, im Vergleich zur Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 zeigen sich weitere sortimentspezifische Differenzierungen (u. a. Reitsportartikel).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei Teilsortimenten der Warengruppen Bau- bzw. Gartenmarktsortimente, die teilweise zu 100 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise in Bezug auf Bekleidung, Sportbekleidung, Sportschuhe, Elektronik und Multimedia).

Die konkrete Einstufung einzelner Sortimente lässt sich wie folgt näher erläutern:

- Im Verkaufsflächenbestand befinden sich alle **nahversorgungsrelevanten Sortimente** mehrheitlich nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sondern vor allem in städtebaulich integrierten Lagen, wo sie einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung leisten. Zugleich befinden sich nicht unbeträchtliche Anteile der Verkaufsfläche in diesen Sortimenten auch an den Sonderstandorten oder anderen städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Dabei besitzen insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für die städtischen Zentren und bilden somit zentrenbedeutende Bausteine. Nicht nur im Hinblick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, sondern vor allem auch unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, nahversorgungsrelevante Sortimente in den Zentren zu erhalten und zu stärken. Eine weitere Verdichtung / Ausdehnung des sortimentspezifischen Angebotes an den Sonderstandorten im Stadtgebiet ist dagegen im Sinne des Schutzes sowie der Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes – u. a. auch mit funktionsfähigen wie kleinteiligen Nahversorgungsstandorten – konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente zugleich auch zentrenrelevant.

- **Getränke** werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, sondern das ganze Sortiment bewertet wird. Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke verkauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, dass Getränke typischerweise und damit generell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemarkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden, ist bei der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht einzuhalten. Getränke werden nämlich auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u. a. hochwertige Weine / Sekt / Spirituosen) auch in Getränkemarkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in zentralen Bereichen zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen.
- Die Sortimentsgruppen **Bekleidung, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Musikinstrumente und Zubehör**, sowie **Wohndekorationsartikel** sind anteilig überwiegend nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden, zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen zwingend in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen.
- Auch wenn einzelne Produkte aus den Sortimentsgruppen der **Elektronik- und Multimedia-Artikel (u. a. Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör)** und **Elektrogeräte** unter dem Aspekt „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ eher als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen wären und heute oftmals sogar mehrheitlich außerhalb der Zentren angeboten werden, so können diese Teilsortimente nicht generell als nicht-zentrenrelevant definiert werden. Die übergeordneten Warengruppen beinhalten insgesamt zahlreiche Sortimente / Artikelgruppen, die als wichtige Bausteine eines attraktiven und umfassenden Angebots im Hauptgeschäftsbereich unerlässlich sind. Zu den Hauptsortimenten Elektrogeräte und Elektronik / Multimedia gehören neben Fernsehgeräten und Kühlschränken beispielsweise auch Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, Fotoartikel und Zubehör etc., die oft auf einem Großteil der Verkaufsfläche angeboten werden. So lässt das Argument der Transportfähigkeit bei diesen Artikeln keine generelle Definition der entsprechenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant zu, zumal in vielen Fällen die Möglichkeit zur Lieferung angeboten wird. Diese Sortimente sollen zukünftig als attraktive Angebotsbausteine schwerpunktmäßig im Neumünsteraner Hauptge-

schäftsbereich angeboten werden. Positiv hervorzuheben ist die Verlagerung des Media-Markts in das innerstädtische Einkaufszentrum Holsten-Galerie. Ein Herauslösen des Sortiments Elektrogroßgeräte (als nicht-zentrenrelevant) ist jedoch vertretbar, weil sich der Großteil der Verkaufsfläche dieses Sortiments außerhalb der Zentren befinden und es nicht entscheidend für die Attraktivität der Angebotsmischung im zentralen Versorgungsbereich ist.

- Das Sortiment **Kinderwagen** war bislang in der örtlichen Sortimentsliste als zentrenrelevante Sortimentsgruppe eingestuft. Es hat jedoch weniger als eigenständige Sortimentsgruppe im innerstädtischen Fachhandel als insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Babyfachmärkten oder als Randsortiment von Möbelmärkten einen immer größeren Stellenwert. Dies lässt sich bereits in der aktuellen Verkaufsflächenverteilung und der daraus ableitbaren untergeordneten Bedeutung des Sortimentes erkennen, so dass das Sortiment zukünftig als **nicht-zentrenrelevant** eingestuft wird.
- **Zoologische Artikel** und **lebende Tiere** werden heute fast ausschließlich in Zoofachmärkten angeboten. Auch in Neumünster werden diese Sortimente zu 99 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Aufgrund einer sortimentspezifischen Differenzierung wurde zudem das Sortiment **Heim- und Kleintierfutter** (2008 dem zoologischen Bedarf zugeordnet) aufgenommen. Eine Weiterentwicklung in diesen Angebotssegmenten ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den realen Gegebenheiten in Neumünster nicht angemessen. Diese Sortimentsgruppen werden insofern als nicht-zentrenrelevant definiert.
- Auch **Lampen / Leuchten / Leuchtmittel** werden in Neumünster bereits heute fast ausschließlich (> 95 %) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Diese Entwicklung wird aus Sicht der Stadt Neumünster akzeptiert. Eine mehrheitliche „Rückverschiebung“ dieser Angebote an Standorte innerhalb der Zentren wird weder als realistisch noch zwingend notwendig erachtet.
- Während **Campingartikel** aufgrund ihres Beitrags zur attraktiven Angebotsmischung in der Neumünsteraner Innenstadt weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden, befindet sich das spezielle Teilsortiment Angler- und Jagdartikel, Waffen heute zu 99 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zudem spricht dieses Sortiment nur kleine Teile der Bevölkerung an und hat daher keine herausragende Relevanz für die Erzeugung von Besucherströmen in einem zentralen Versorgungsbereich. Insofern wird diese Sortimentsgruppe abweichend zu 2008 als nicht-zentrenrelevant definiert.
- **Reitsportartikel** werden in Neumünster aktuell ausschließlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Zwar bleibt Sportbekleidung ausdrücklich zentrenrelevant, es lassen sich jedoch Ausnahmeregelungen für eindeutige Funktionsbekleidung, die ausschließlich zu speziellen sportlichen Zwecken genutzt werden kann, formulieren. Dazu zählen beispielsweise Reithosen und Reithelme, nicht jedoch Sport- oder Freizeitbekleidung im Allgemeinen.

- **Kosmetikartikel / Parfümeriewaren und Papier / Büroartikel / Schreibwaren** bleiben weiterhin zentrenrelevant und sind lediglich aus der Teilgruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente herausgelöst worden. Diese Änderung ist in erster Linie redaktionell bedingt, da diese Sortimente – im Gegensatz zu anderen Teilsortimenten der übergeordneten Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege bzw. Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher – unter Nahversorgungsaspekten eine eher nachrangige Rolle spielen.

## 9 Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Neumünster** (vgl. Kapitel 6.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neumünster abgeleitet werden.

### 9.1 Steuerungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Diese als **Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze)** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

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.

Bereits mit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2008 wurden derartige **Grundsätze definiert und formuliert**, die seitdem – gestärkt durch den politischen Beschluss des Konzeptes – als „Ansiedlungsregeln“ zur Bewertung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -standorten in Neumünster herangezogen werden. Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass sie auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Be-**

**standsschutz**). Moderate Erweiterungen zur Standortsicherung sind einzelfallbezogen zu prüfen.

- Als in der Regel unbedenklich gelten kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Streulagen, wie kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte in traditionell gewachsenen kleineren Versorgungsstrukturen, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Gebietsversorger oder Nachbarschaftsläden mit in der Regel (z. T. deutlich) weniger als 200 m<sup>2</sup>.

### *Ansiedlungsregel 1:*

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnungs- bzw. wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum) liegen. Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Neumünsteraner zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Sondergebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
- außerhalb der 600m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen.

### **Erläuterungen:**

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **in den zentralen Versorgungsbereichen** liegen. Die nachfolgenden Ausnahmen können im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall möglich sein. Sie dürfen die wohnungs- / wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städttebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich ge-

geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Nah-einzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb der 600-Meter-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche sowie mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)<sup>48</sup> der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

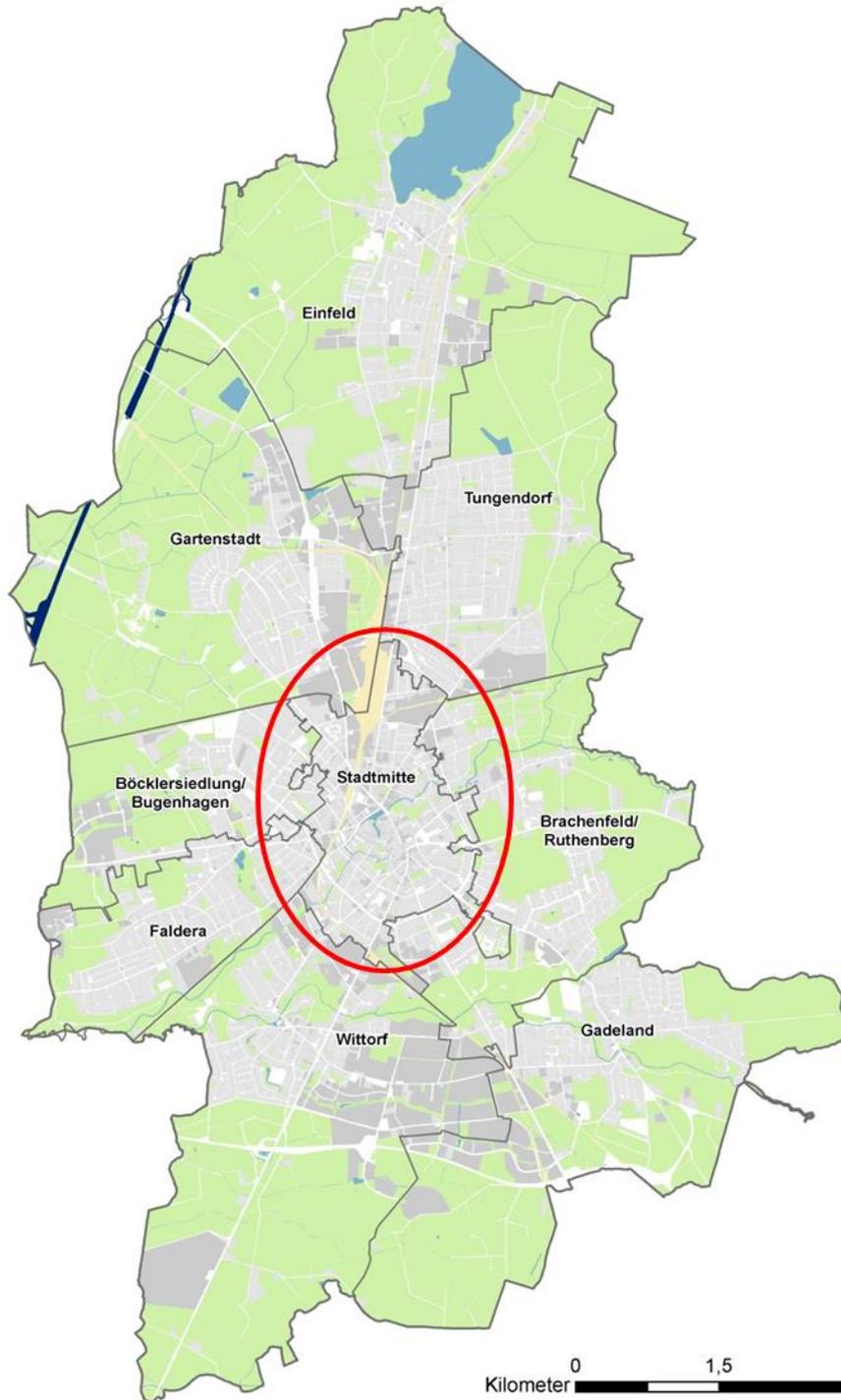
Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben versorgen soll:

Im **kompakten Siedlungsbereich** der Neumünsteraner Kernstadt (vgl. nachfolgende Karte 30) ist als Orientierungsmaßstab vor allem die fußläufige Erreichbarkeit mit einer Entfernung von in der Regel rd. 600 m zu Grunde zu legen. Wohnungsnah Nahversorgungsstandorte sollen in der Lage sein, den Großteil ihres Soll-Umsatzes aus diesem fußläufigen Gebiet zu erwirtschaften. Dazu müsste für Lebensmittelmärkte bei einer aus Betreibersicht unteren Markteintrittsgröße von rund 1.000 m<sup>2</sup> bei Lebensmitteldiscountern bzw. rd. 1.200 m<sup>2</sup> bei Lebensvollsortimenter ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Nahbereich vorhanden sein. Andernfalls wäre ein entsprechender Anbieter auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstigen Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Neumünster ist das Potenzial für

<sup>48</sup> Diese liegt derzeit bei rund 2.045 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013).

weitere Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche fast ausschließlich in zentralen Lagen innerhalb dicht besiedelter Wohnsiedlungsbereiche vorhanden.

**Karte 30: „Kernstadtbereich“ der Stadt Neumünster**



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die insbesondere in den **dünn besiedelten Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen** Neumünsters erfordert die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik: Die in diesen Stadtbereichen vor-

herrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (600 m-)Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in solchen Stadtteilen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von möglichen wohnnahen Nahversorgungsstandorten (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Neumünsters zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. Siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu Zentren und Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. In der Regel sind in diesem Zusammenhang jedoch auch hier die umliegenden zusammenhängenden Siedlungskörper der jeweiligen Stadtteile als grundlegender Orientierungsmaßstab heranzuziehen.

*Beispielsweise ließe sich für einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort im bislang unterversorgten nordwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Gartenstadt der Bereich westlich der Rendsburger Straße und nördlich der B 430 als funktionales Versorgungsgebiet definieren. Einerseits wirken die genannten Verkehrsachsen als räumliche Barrieren, andererseits ist aus den östlich bzw. südlich dieser Straßen gelegenen Siedlungsbereichen eine deutlich bessere Erreichbarkeit von Wettbewerbsstandorten (u. a. Sonderstandorte a+b-center und Rendsburger Straße, Edeka Hansaring) gegeben. Für die innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes liegenden Siedlungsbereiche würde ein integrierter Nahversorgungsstandort jedoch die nahegelegenste, auch fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeit darstellen. Ein solcher Standort wäre in der Lage, eine deutliche bestehende räumliche Versorgungslücke im Stadtgebiet zu schließen (vgl. Karte 16 auf Seite 74).*

Die möglichen Größenordnungen für Lebensmittelmärkte an ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorten sind demnach auf Basis der individuellen Versorgungsfunktion des Standorts (Definition Versorgungsgebiet) und der potenziellen Kaufkraftabschöpfung zu ermitteln.

Für Betriebe, die sich **innerhalb der abgegrenzten Schutzzonen** befinden, gilt, dass sich mögliche Ansiedlungen / Veränderungen / Erweiterungen nicht von vornherein ausschließen. In solchen Fällen gilt es zu prüfen (Einzelfallbewertung), ob sich durch die mögliche Ansiedlung / Veränderung / Erweiterung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf einen oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche oder auch die wohnungsnah Grundversorgung im Auswirkungsbereich ergeben können. Hierbei ist in jedem Fall zu beachten, dass das anteilig in den Schutzzonen vorhandene Einwohnerpotenzial (= Kaufkraftpotenzial) nicht mit einzubeziehen ist.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den **Sonderstandorten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

### *Ansiedlungsregel 2:*

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt sowie ausnahmsweise zur Grundversorgung im Nahversorgungszentrum möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Neumünsteraner Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt liegen. Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Zentrums (Stadtteil) dienen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

An den Sonderstandorten DOC und Grüner Weg (Nortex) sind Angebotsausweitungen in zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der bau- / planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen möglich.

**Ausnahme 1:** Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

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

**Ausnahme 2:** Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten in Neumünster zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen.

**Erläuterungen:**

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Neumünsteraner Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Neumünsteraner Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster gelenkt werden, um diese Standorte in der jeweiligen Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung sollte dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptzentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ liegen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können auch im Nahversorgungszentrum realisiert werden, wenn die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Zentrums gewährleistet ist.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung, aber auch einer Entwicklung des Nahversorgungszentrums ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Daher impliziert der Grundsatz einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in Neumünster. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Stadt Neumünster weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Neumünster entspricht. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

**Ansiedlungsregel 3:**

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe<sup>49</sup> im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Neumünsteraner Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten (TYP A) angesiedelt werden.**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Neumünsteraner Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten **Sonderstandorte des Typs A** zu konzentrieren.

**Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

**Zentrenrelevante Randsortimente** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch  $800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

<sup>49</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

**Erläuterungen:**

Vorrangstandorte für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** sind die Sonderstandorte des Typs A. Unter Berücksichtigung von Verkehrs- und Lieferströmen sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesen Ergänzungsstandorten ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesen Standorten weiterhin empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten 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 (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der Zentren den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). 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. Empfohlen wird eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

**Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Zentren und ergänzenden Sonderstandorte unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe (Verkausflächenenerweiterung, Veränderung der Sortimentsstruktur soll im Rahmen von Einzelfallprüfungen unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bewertet werden.

## 9.2 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht.

**Tabelle 24: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)**

Zentrenkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit <u>nahversorgungsrelevantem</u> Kernsortiment <i>(gemäß Ansiedlungsregel 1)</i>	Einzelhandelsbetriebe mit <u>zentrenrelevantem</u> Kernsortiment <i>(gemäß Ansiedlungsregel 2)</i>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit <u>nicht-zentrenrelevantem</u> Kernsortiment <i>(gemäß Ansiedlungsregel 3)</i>
<b>Hauptgeschäftsbereich Innenstadt</b>	ja	ja	ja <sup>1</sup>
<b>Nahversorgungszentrum</b>	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet)	<b>Nicht-großflächige Betriebe</b> (in Abhängigkeit von der Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet)	nein
<b>Nahversorgungsstandorte</b>	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion)	nein	nein
<b>Sonderstandorte</b>	nein (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	nein (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	ja <sup>1,2</sup>
<b>sonstige GE- und GI-Gebiete</b>	nein	nein	nein
<b>MI- / WA-Gebiete</b>	ja (Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit)	ja (Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Zentrenverträglichkeit)	nein

<sup>1</sup> Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

<sup>2</sup> Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Innenstadt sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

Quelle: eigene Darstellung

### 9.3 Empfehlungen zum Monitoring

Im Rahmen der Ausweisung von Sondergebieten für die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben können und sollten dezidierte Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächengrößenordnungen getroffen werden. In bestimmten Fällen kann in diesem Zusammenhang ein regelmäßiges Monitoring zur Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen empfehlenswert sein, um die Planungsziele und Abwägungsergebnisse abzusichern. Dabei stellt sich jedoch oftmals die Frage nach der Zuständigkeit, der Regelmäßigkeit und der Übernahme der Kosten für die Kontrolle der Einhaltung dieser Festsetzungen.

Möglich ist beispielsweise eine vertragliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger / Betreiber

- die Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft einzuhalten (insbesondere hinsichtlich der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen für zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente),
- die Flächen für die einzelnen Sortimente gemäß der Bebauungsplantextfestsetzungen und der Neumünsteraner Sortimentsliste so zu gliedern und herzurichten, dass diese in der Örtlichkeit leicht voneinander unterschieden werden können,
- diese räumliche Gliederung innerhalb der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu den Nutzungsänderungen mit vorzulegen (Gliederungspläne),
- der Stadt unaufgefordert aktualisierte Gliederungspläne zu übermitteln, sobald die Aufteilung der Warenkategorien geändert wird.

Darüber hinaus kann auch durch einen qualifizierten Gutachter die Einhaltung der textlichen Festsetzungen in regelmäßiger Zeitabfolge (u. a. Bei Eröffnung, nach einem Jahr, anschl. alle 2 Jahre etc.) überprüft werden. Dabei kann eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden. Zusätzlich kann die Stadt gutachterliche Überprüfungen der Einhaltung der textlichen Festsetzungen beauftragen. Dazu könnte vereinbart werden, dass

- die Stadt die Kosten der Überprüfung trägt, wenn der Gutachter die Einhaltung der textlichen Festsetzung feststellt oder
- der Vorhabenträger die Kosten der zusätzlichen Überprüfungen trägt, wenn bei einem Einzelhandelsbetrieb Verstöße gegen die textlichen Festsetzungen festgestellt werden.

Der Vorhabenträger hat sich zu verpflichten, festgestellte Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzungen innerhalb einer festzulegenden Frist nach Aufforderung zu beseitigen. Andernfalls kann eine Vertragsstrafe festgesetzt werden, die durch entsprechende Bankbürgschaften gesichert werden können.

## 9.4 Empfehlungen zur gutachterlichen Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelvorhaben

---

In der Regel sollten die meisten Planvorhaben (Neuansiedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen) mit Hilfe des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeordnet und bewertet werden können. In Einzelfällen kann darüber hinaus jedoch auch der Nachweis / die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit eines Vorhabens (u. a. im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) notwendig sein. Für solche Einzelfallbetrachtungen sind folgende Mindestanforderungen an die entsprechende gutachterliche Untersuchung zu empfehlen:

- Transparente Darstellung des Anlasses und der Zielsetzung der Untersuchung.
- Erörterung der zu Grunde liegenden methodischen Vorgehensweise, u. a. Auflistung der verwendeten Eingangsparameter und eine dezidierte Erörterung der Sortiments- / Warengruppensystematik bei der Datenerfassung / -zuordnung.
- Möglichst konkrete Beschreibung des Planvorhabens mit dezidierter Aufstellung der geplanten Angebote; Aufschlüsselung gemäß der Sortiments- und Warengruppensystematik des Neumünsteraner Einzelhandelskonzeptes (vgl. Tabelle 1 auf S. 10) oder der Neumünsteraner Sortimentsliste (vgl. Tabelle 23 auf S. 139). Entsprechende sortimentspezifische Schätzung des Soll-Umsatzes des Planvorhabens gemäß einem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz.
- Darstellung und Begründung der räumlichen Abgrenzung des untersuchten Auswirkungsreiches (Untersuchungsraum). Darstellung der im Untersuchungsraum umverteilungswirksamen Anteile des Soll-Umsatzes des Planvorhabens unter Berücksichtigung eines realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes (s. o.).
- Transparente, räumlich gegliederte Darstellung der untersuchungsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation (Einwohnerzahlen, Verkaufsflächen, Umsätze etc.).
- Transparente, räumlich (nach relevanten Angebotsstandorten) gegliederte Auflistung der prognostizierten Umsatzumverteilungen (absolut und prozentual).
- Dezidierte Prüfung eines Umschlagens der dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen unter qualifizierter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen und funktionalen Situation an den betroffenen Standorten (ggf. auch unterhalb einer 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung).

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Neumünster – Vergleich 2007 / 2016 .....	33
Abbildung 2:	Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Neumünster differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie.	54
Abbildung 3:	Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Neumünster im Jahr 2015 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung .....	56
Abbildung 4:	Entwicklung einzelhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben in Relation zum erzielten Gesamtumsatz im Einzelhandel (bundesweit) .....	87
Abbildung 5:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2014 (mit Prognose für 2015) .....	89
Abbildung 6:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Neumünster als Orientierungsgröße .....	91
Abbildung 7:	Standortstrukturmodell für die Stadt Neumünster.....	104
Abbildung 8:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten .....	138

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse .....	10
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien .....	13
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung.....	16
Tabelle 4:	Interviewpartner im Rahmen der Evaluierung.....	19
Tabelle 5:	Einwohnerzahlen der Neumünsteraner Stadtteile .....	24
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Neumünster .....	30
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich .....	31
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand in Neumünster nach Warengruppen .....	35
Tabelle 9:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich .....	36
Tabelle 10:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in den Stadtteilen .....	53
Tabelle 11:	Stadtteilspezifische Ausstattung an Grundversorgungsangeboten.....	60
Tabelle 12:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen.....	63
Tabelle 13:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg.....	65

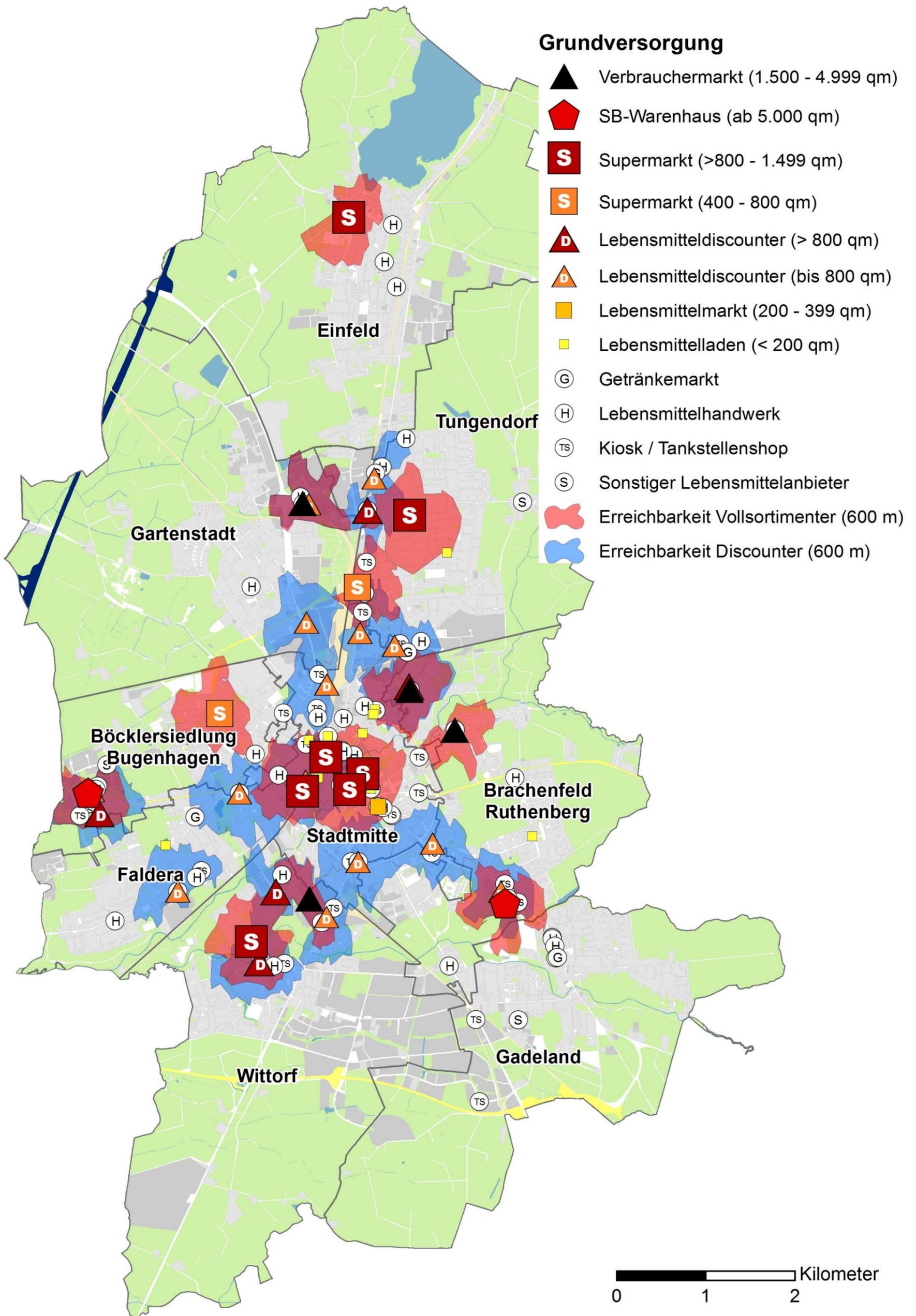
Tabelle 14:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Einfeld ..	67
Tabelle 15:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Faldera .	69
Tabelle 16:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gadeland.....	71
Tabelle 17:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gartenstadt .....	73
Tabelle 18:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Mitte ....	75
Tabelle 19:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Tungendorf .....	77
Tabelle 20:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Wittorf .	79
Tabelle 21:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen .....	88
Tabelle 22:	Angebotsituation im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt.....	117
Tabelle 23:	Sortimentsliste für die Stadt Neumünster.....	139
Tabelle 24:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema).....	154

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Neumünster in der Region .....	22
Karte 2:	PKW-Fahrtzeit-Isochronen um Neumünster .....	23
Karte 3:	Siedlungs- und Stadtstruktur Neumünsters.....	25
Karte 4:	Einzugsbereich des Neumünsteraner Einzelhandels.....	27
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Neumünster .....	44
Karte 6:	Leerstände in Neumünster .....	46
Karte 7:	Die Einzelhandelslage der Neumünsteraner Innenstadt.....	48
Karte 8:	Nahversorgungszentren in Neumünster (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008) .....	49
Karte 9:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Neumünster und räumliche Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 .....	52
Karte 10:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter in Neumünster mit 600 m-Isodistanzen um strukturprägende Märkte .....	61
Karte 11:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen .....	64
Karte 12:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Brachenfeld- Ruthenberg .....	66
Karte 13:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Einfeld .....	68
Karte 14:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Faldera .....	70
Karte 15:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Gadeland.....	72
Karte 16:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Gartenstadt .....	74
Karte 17:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Mitte .....	76

Karte 18:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Tungendorf .....	78
Karte 19:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Wittorf .....	80
Karte 20:	Perspektivische Standortstruktur in Neumünster.....	109
Karte 21:	Lebensmittelmarktstandorte in Neumünster .....	110
Karte 22:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt.....	115
Karte 23:	Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Wittorf“ .....	119
Karte 24:	Sonderstandort Freesen-Center .....	122
Karte 25:	Sonderstandort a+b-Center .....	123
Karte 26:	Sonderstandort Störpark .....	124
Karte 27:	Sonderstandort Rendsburger Straße.....	125
Karte 28:	Sonderstandort Grüner Weg.....	127
Karte 29:	Sonderstandort DOC.....	129
Karte 30:	„Kernstadtbereich“ der Stadt Neumünster .....	147

Vergrößerte Darstellung von Karte 10 auf Seite 61:





**Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe**

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
<b>GPK</b>	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

<b>Kernsortiment / Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimen-

ten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

#### **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).

#### **Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort**

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

#### **Sortimentsliste (ortstypische)**

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

#### **Stadtteilzentrum**

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmittel-discounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittel-fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber

hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

**(Städtebaulich)  
Integrierte Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Neumünsteraner Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Neumünster integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

**Supermarkt  
(= Lebensmittelmarkt)**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> – max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

**Umsatzkennziffer**

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

**Verbrauchermarkt**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

<b>Verkaufsfläche</b>	Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schauwindower, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</p> <p>Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.</p>

### **Zentrenrelevante Sortimente**

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

### **Zielzentralität**

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.