

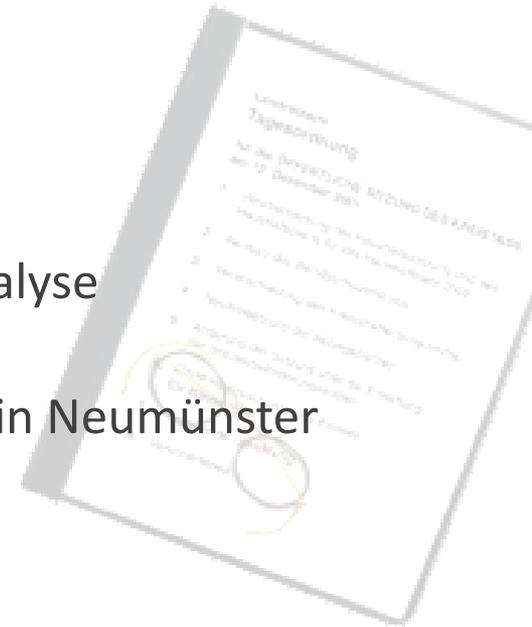


STADT NEUMÜNSTER

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Fortschreibung

- 1 Kernergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse
- 2 Leitbild und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster
- 3 Räumlich konkretisiertes Einzelhandelskonzept
- 4 Neumünsteraner Sortimentsliste
- 5 Umsetzungsempfehlungen



Anlass der Fortschreibung

- Veränderte Rahmenbedingungen -

■ Neue bundesrechtliche Vorgaben

Novellierung des BauGB 2007, 2011 und 2013 (u. a. Vorhaben der Innenentwicklung gemäß § 13a; Bebauungspläne zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 9 (2a))

■ Verschiedene Urteile

u. a. zu den Themen *Funktionseinheit* und *Abgrenzung* bzw. *gerichtliche Kontrolle zentraler Versorgungsbereiche*

■ Veränderungen der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet

- Neueröffnungen und / oder Schließungen strukturprägender Betriebe (z. B. Eröffnung DOC & Holsten Galerie, Insolvenz Praktiker / Max Bahr)
 - Planung / Diskussion strukturprägender Einzelhandelseinrichtungen (u. a. Neuansiedlungen / Erweiterungen von Lebensmittelmärkten, Umstrukturierung SO Grüner Weg)
 - Veränderungen der Bevölkerungszahlen und der privaten Verbrauchsausgaben
- Aktualisierung der primärstatistischen Daten aus dem Jahr 2007 sowie Überprüfung der konzeptionellen Ziele, Modelle und Grundsätze notwendig



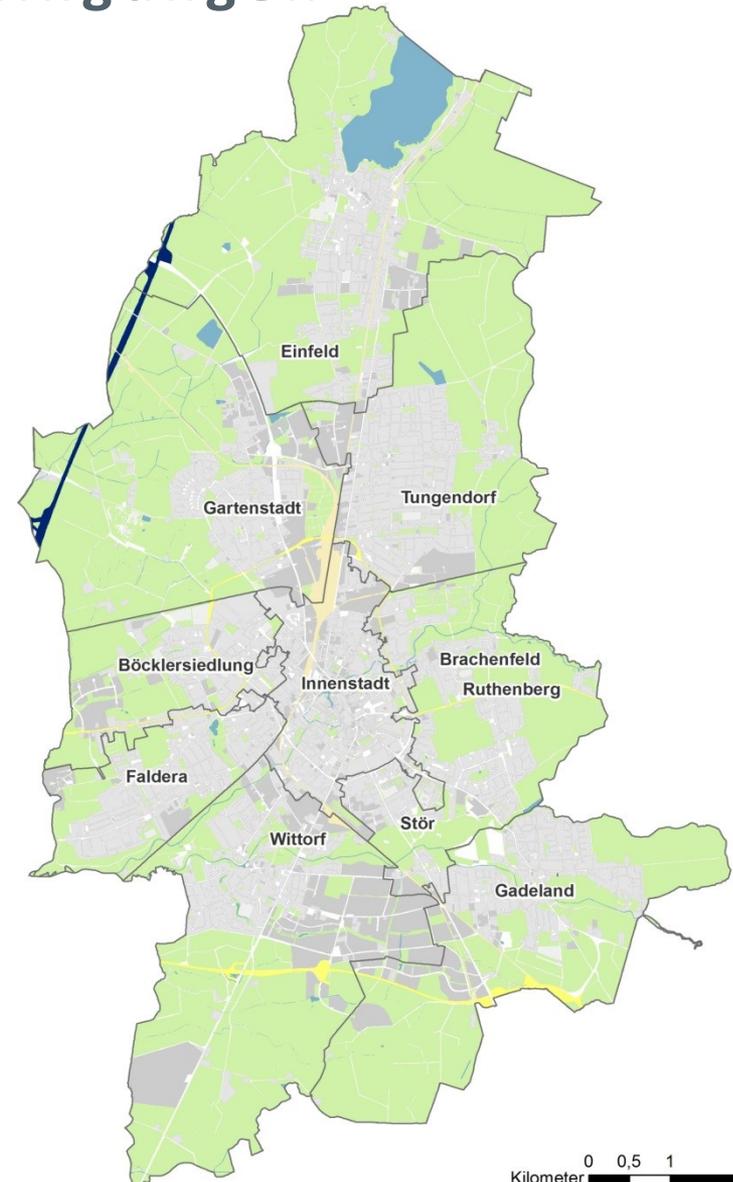
KERNERGEBNISSE DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE DES EINZELHANDELS IN NEUMÜNSTER

Standortrelevante Rahmenbedingungen

- Siedlungsstruktur -

Stadtteil	Einwohner 2015* (absolut)	Entwicklung seit 2007 (in %)
Böcklersiedlung-Bugenhagen	rd. 5.900	- 11,0 %
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 %
Gesamt	rd. 81.600	+ 4 %

Quelle: Stadt Neumünster, Einwohnerstatistik ; *Stand: 31.12.2015



0 0,5 1 2
Kilometer

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich

- Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial in Neumünster -

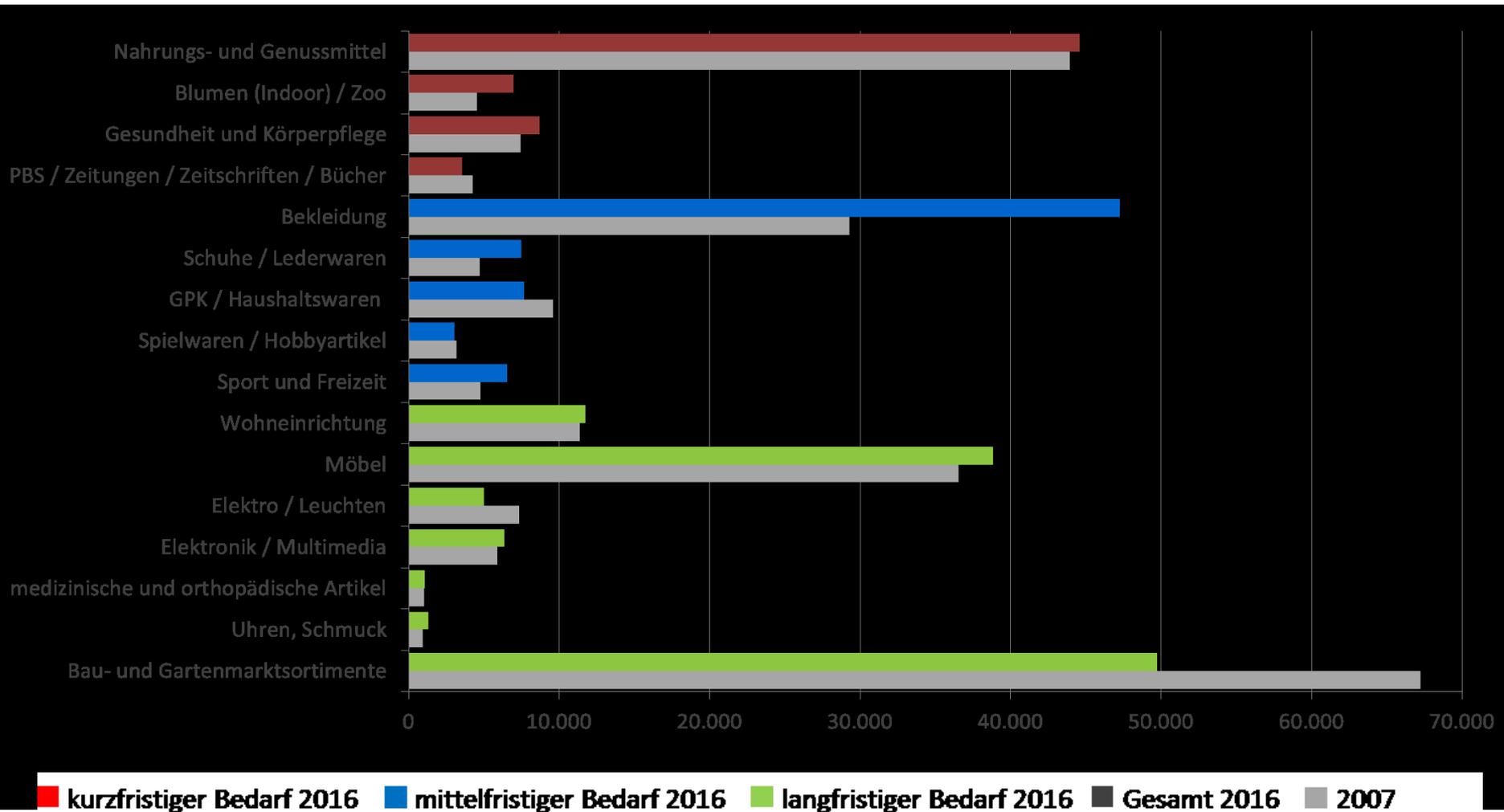
- Bevölkerung: rund **81.600** Einwohner
(Quelle: Stadt Neumünster, Einwohnerstatistik;
 Stand: 31.12.2015)
- einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:
 (nach IFH Retail Consultants 2015): 93,7
- Entwicklung seit 2008:
 - Kaufkraftniveau:
 95,2 → 93,7 (- 1,6 %)
 - Kaufkraftvolumen:
 372 Mio. → 433 Mio. (+ 16 %)

Warengruppe	Pro-Kopf-Kaufkraft	Absolut (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.166	176,7
Blumen (Indoor) / Zoo	110	9,0
Gesundheit und Körperpflege	343	28,0
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	168	13,7
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.788	227,4
Bekleidung / Textilien	488	39,8
Schuhe / Lederwaren	131	10,7
GPK / Haushaltswaren	62	5,1
Spielwaren / Hobbyartikel	112	9,2
Sport und Freizeit	95	7,7
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	888	72,5
Wohneinrichtung	114	9,2
Möbel	273	22,3
Elektro / Leuchten	150	12,3
Elektronik / Multimedia	377	30,3
Medizinische und orthopädische Art.	71	5,8
Uhren / Schmuck	66	5,4
Baumarktsortimente	468	38,2
Gartenmarktsortimente	81	6,6
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.601	130,6
Sonstiges	32	2,6
Gesamtsumme	5.309	433,1

Quelle: IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln JJJJ, eigene Berechnung

Verkaufsflächenangebot in Neumünster

- Warengruppenspezifische Betrachtung -



Umsätze und Zentralitäten

- warengruppenspezifische Betrachtung -

Hauptbranche/Sortiment	VKF	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität 2016	Zentralität 2008
Nahrungs- und Genussmittel	44.600	202,0	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 / Zeitschriften / Bücher	3.550	15,1	1,10	1,28
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	59.050	273,0	1,13	1,22
Bekleidung	47.250	137,9	3,47	2,41
Schuhe / Lederwaren	7.500	24,4	2,28	1,80
Glas / Porzellan / Keramik / 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
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	72.050	207,0	2,86	2,28
Wohneinrichtung	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	
Überwiegend langfristiger Bedarf	114.100	196,9	1,51	2,18
Sonstiges	700	1,9	0,74	0,72
Summe/ Ø	250.650	678,9	1,57	1,69

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

- Angebotsschwerpunkte
(gem. Standortmodell 2008) -

Sonderstandort Freesen-Center

16 Betriebe

rd. 41.000 m² Verkaufsfläche

Angebotsschwerpunkt: Möbel, Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortimente

Sonderstandort Nortex

2 Betriebe

rd. 11.500 m² Verkaufsfläche

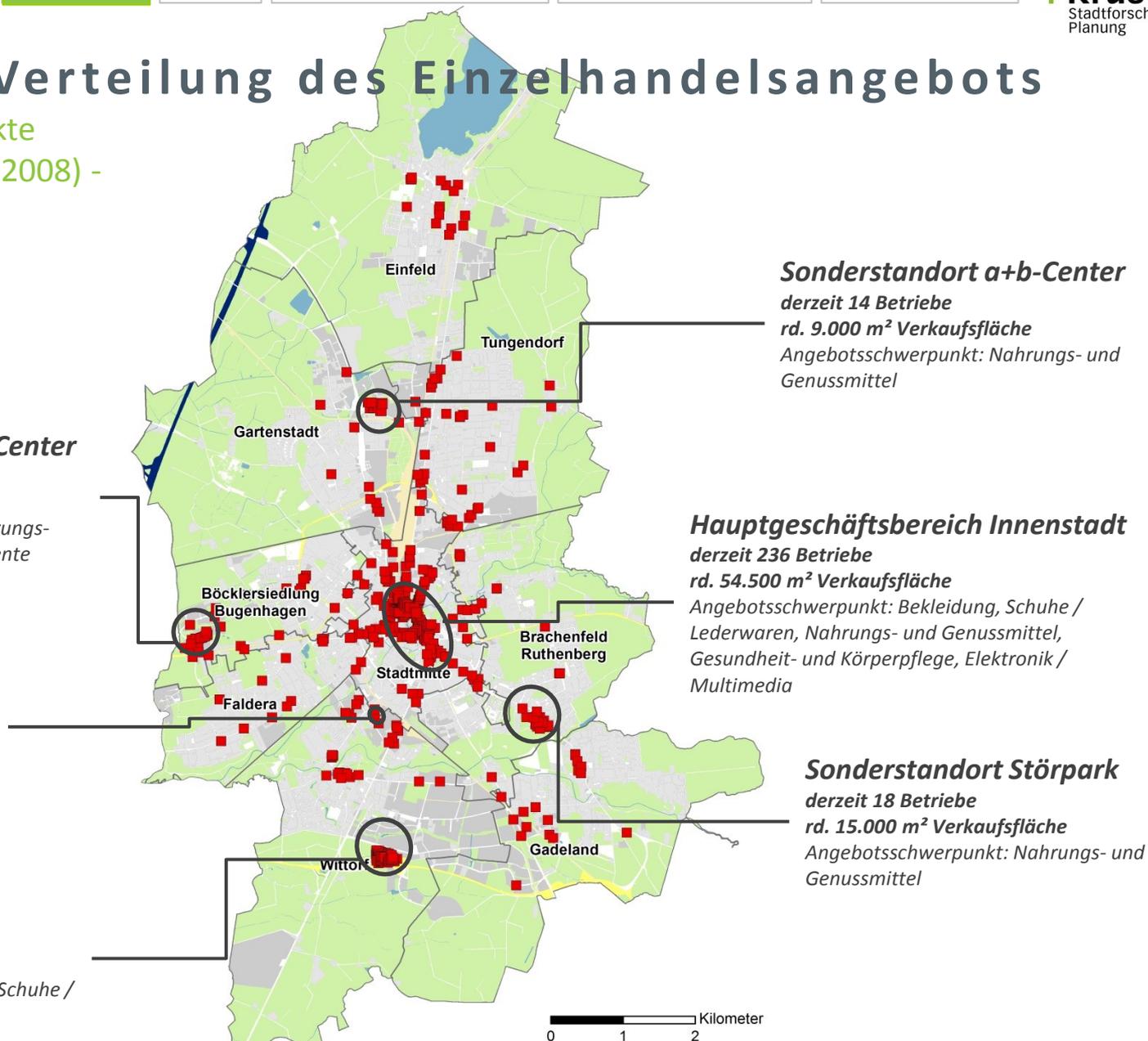
Angebotsschwerpunkt: Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel

Sonderstandort DOC

derzeit 100 Betriebe

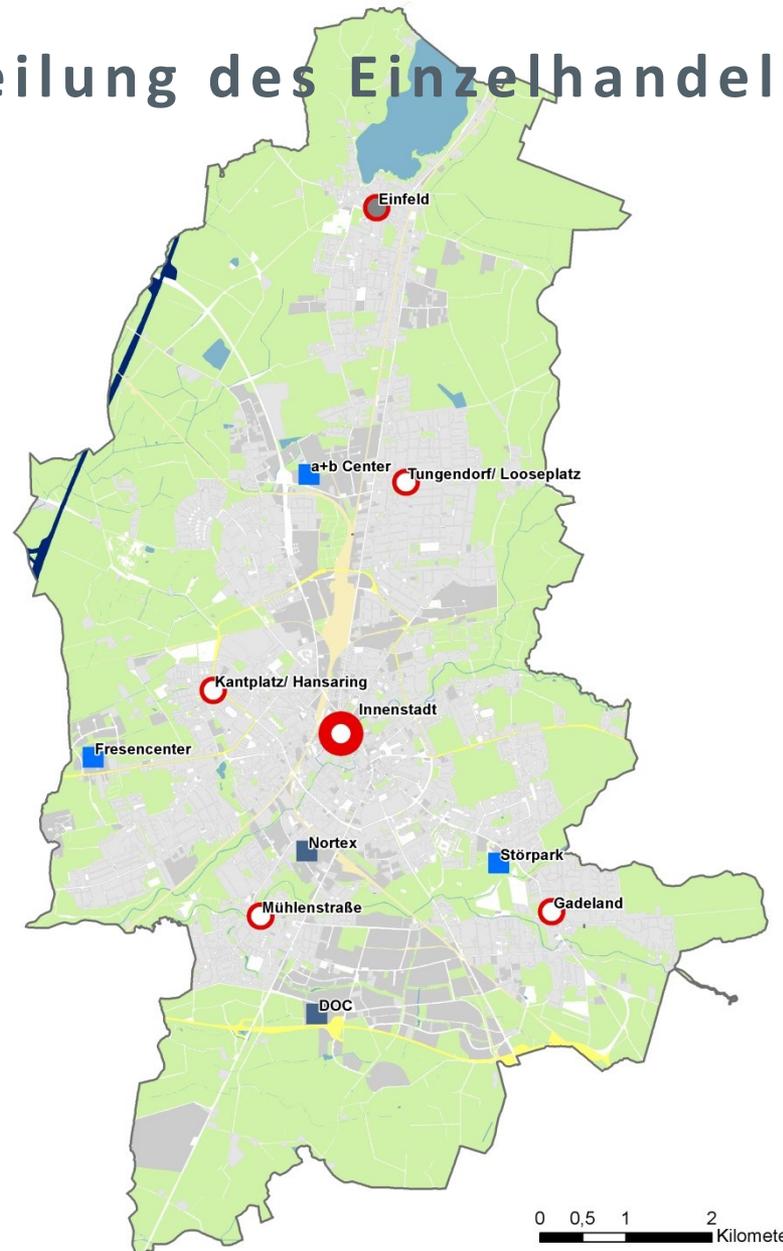
rd. 17.000 m² Verkaufsfläche

Angebotsschwerpunkt: Bekleidung, Schuhe / Lederwaren



Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

- Angebotsschwerpunkte
 (gem. Standortmodell 2008) -



0 0,5 1 2 Kilometer

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung)

April 2016

Räumliche Angebotsschwerpunkte

- Angebotssituation in den Nahversorgungszentren (gem. EHK 2008) -

Gadeland:

- 8 Einzelhandelsbetriebe mit insg. weniger als 500 m² VKF
- Kein umfassendes Lebensmittelsortiment vorhanden
- keine nennenswerte Neuentwicklung von Nahversorgern

Kantplatz / Hansaring:

- 8 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche
- Kleiner Lebensmittelmarkt räumlich abgesetzt
- Leichter Verkaufsflächenzuwachs im Bereich Wohneinrichtung

Mühlenstraße (Wittorf):

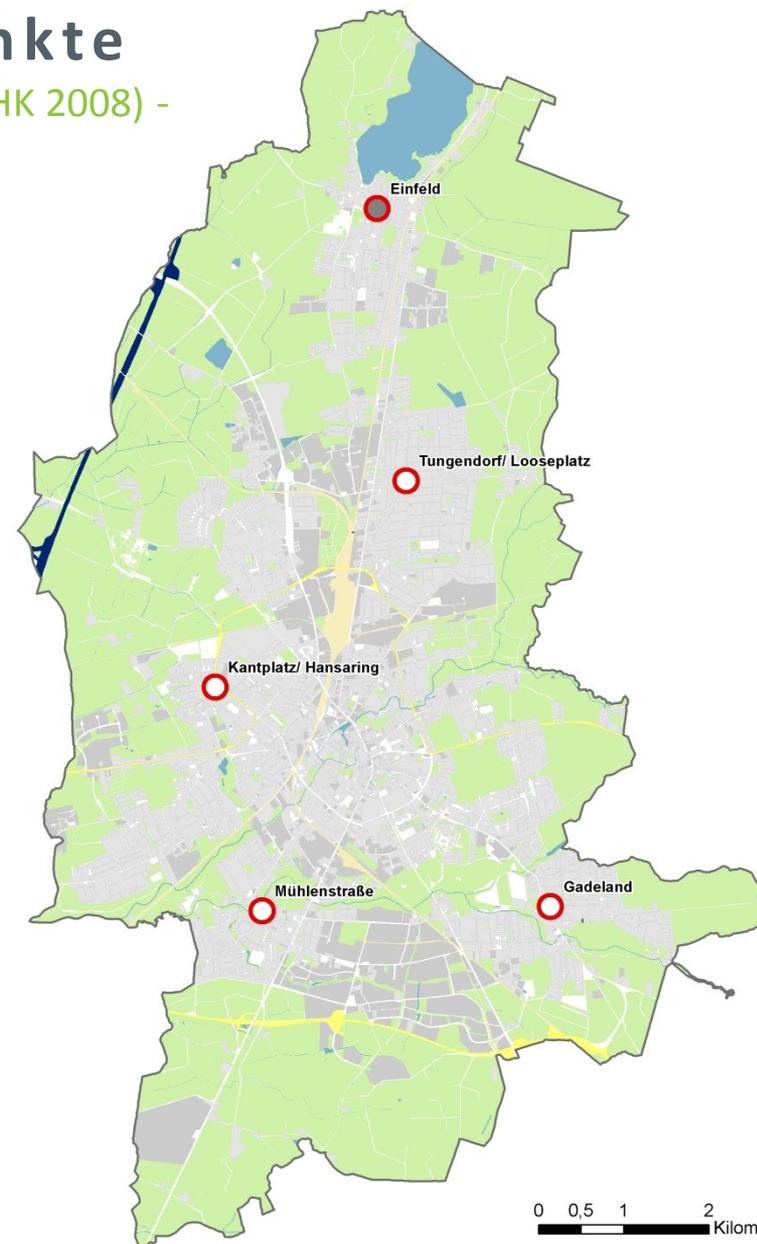
- 12 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.500 m² Verkaufsfläche
- Edeka und Penny als Ankerbetriebe für kleinteiliges Angebot
- Verkaufsflächenerweiterungen / Angebotssicherung

Tungendorf / Looseplatz:

- Lediglich 3 Einzelhandelsbetriebe mit zus. rund 1.000 m² VKF
- Kernanbieter: Edeka Lebensmittelmarkt
- Neuentwicklungen im ergänzenden Dienstleistungsbereich

Einfeld:

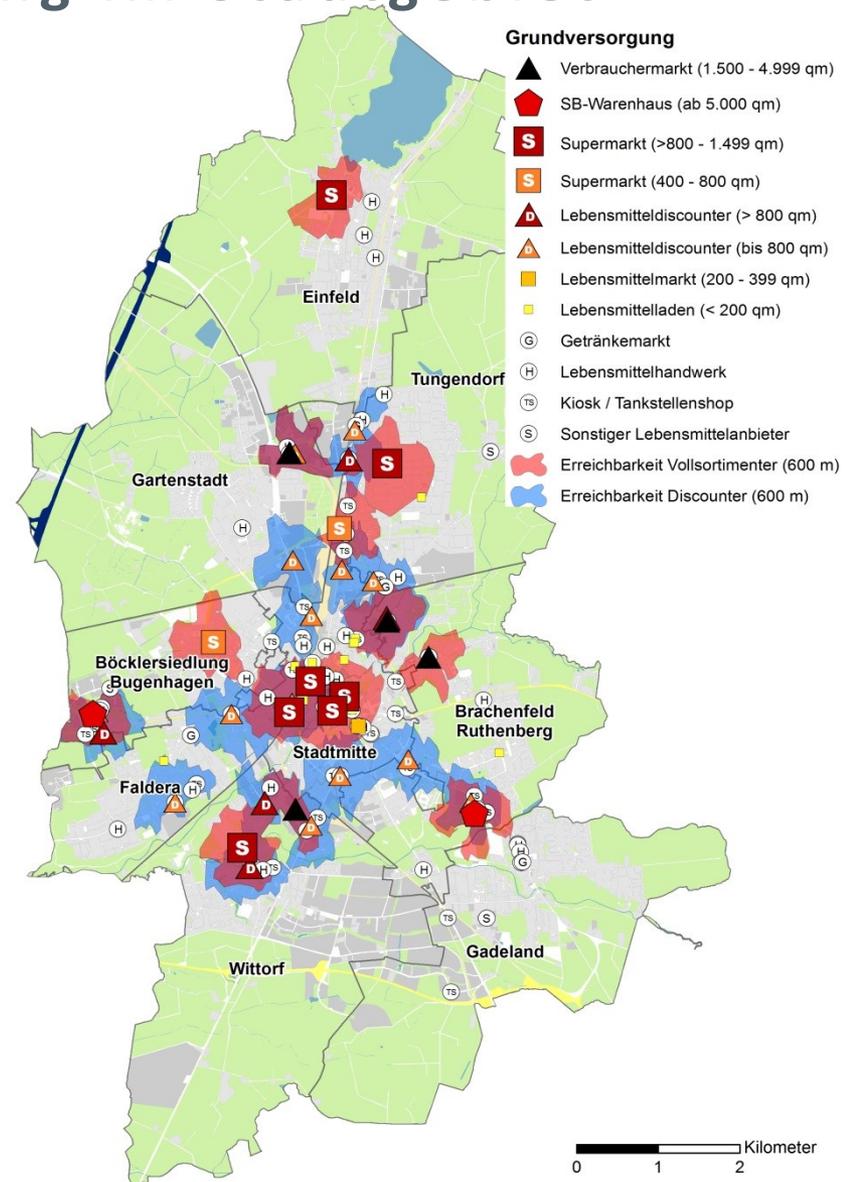
- Ansiedlung Lebensmittelmarkt in peripherer Lage
- Keine Entwicklung in Richtung eines Nahversorgungszentrums



Wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet

- gesamtstädtischer Überblick -

- 163 Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels (Hauptbranche)
- davon 37 Betriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche
- rd. 45.000 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel
- Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner: 0,55 m²
(bundesdurchschnittlicher Orientierungswert: rd. 0,40 m²)
- Zentralität Nahrungs- und Genussmittel: 1,14
(Orientierungswert Vollversorgung: 1,0)



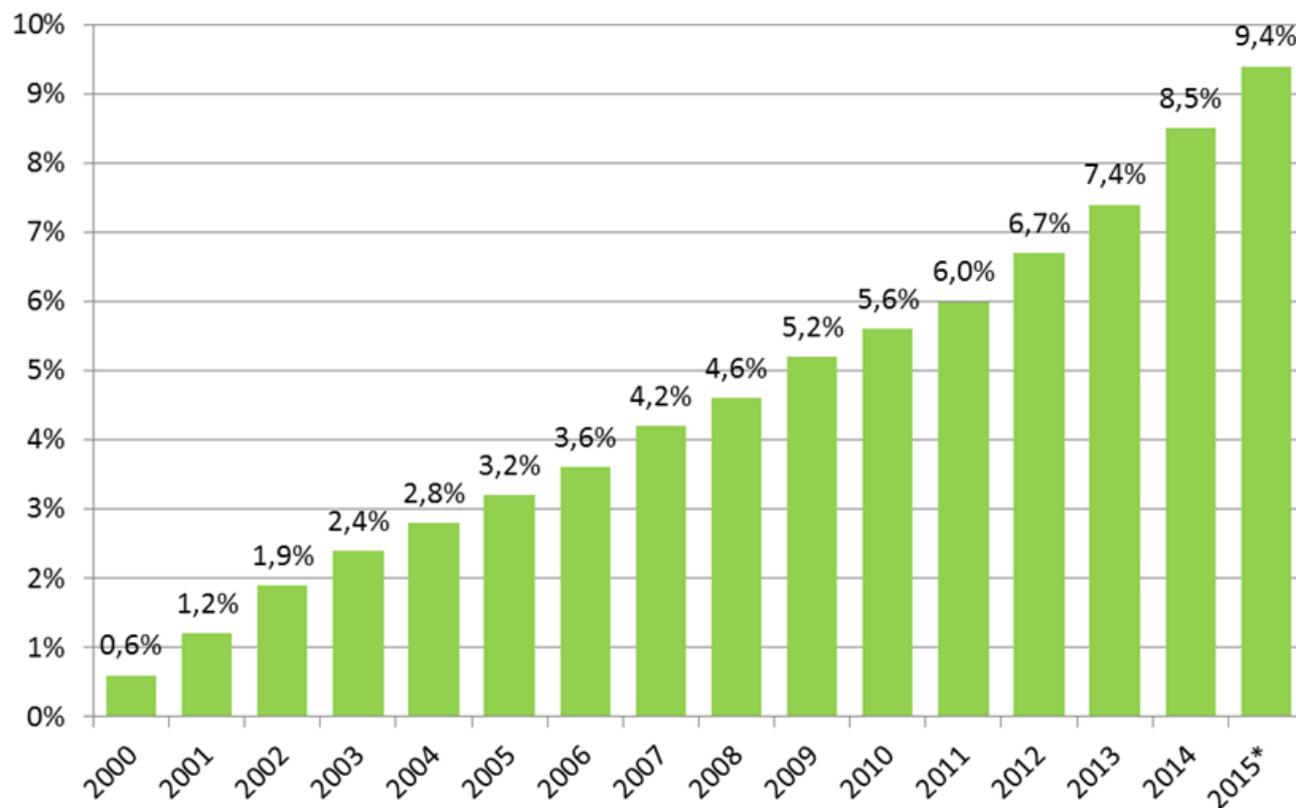


ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DES EINZELHANDELS IN NEUMÜNSTER

Entwicklungsspielräume in Neumünster

- Steigender Wettbewerbsdruck durch Online-Versandhandel -

- Kontinuierliche Zuwachsraten bei Umsatz und Marktanteilen des E-Commerce



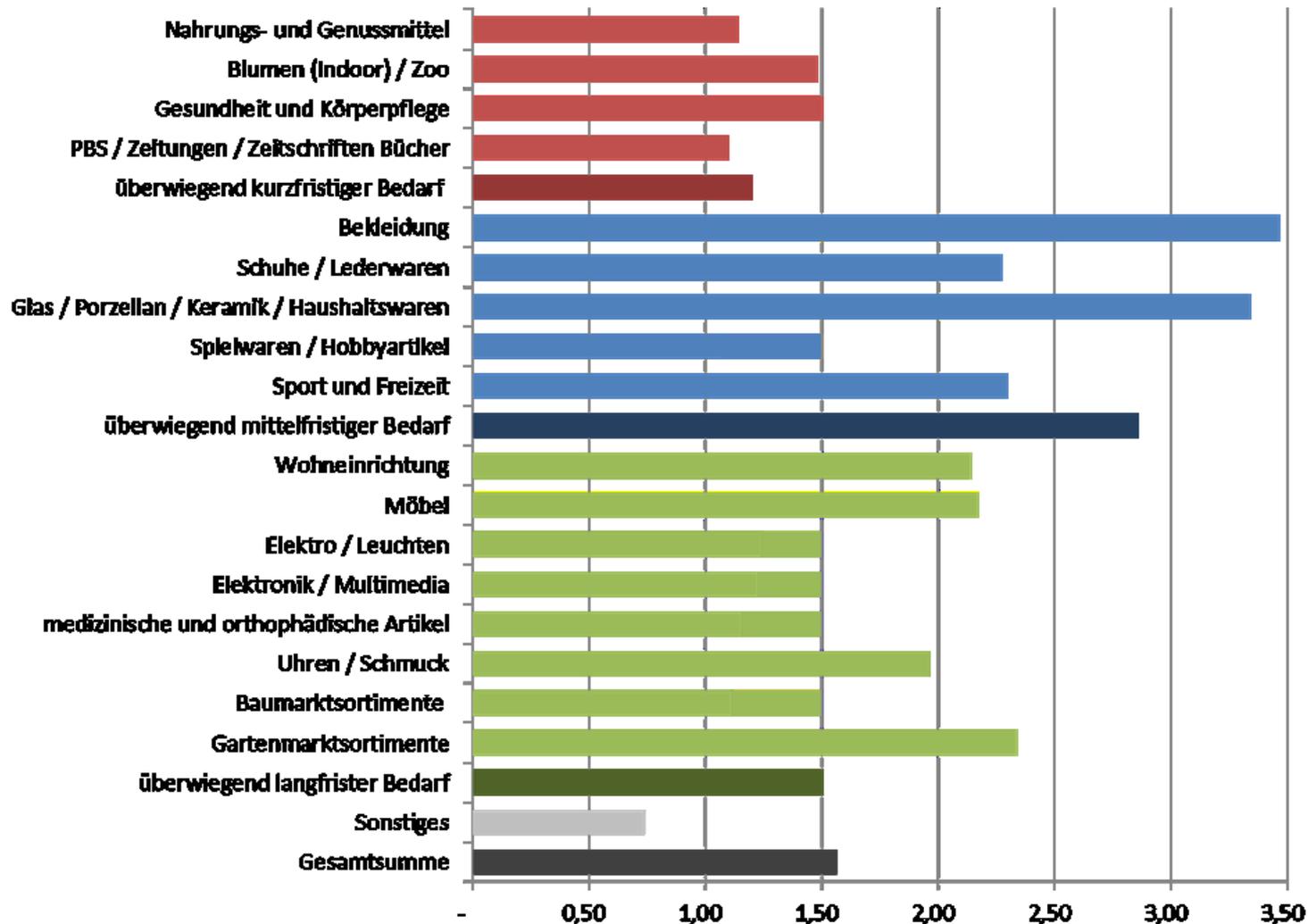
Quelle: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2000 – 2014 (Prognose für 2015)

EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Entwicklungsspielräume in Neumünster

- Zielzentralitäten (Orientierungsgrößen) -



Zukünftige quantitative Entwicklungsspielräume

- Zwischenfazit -

- Maßstab: raumordnerische Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum
- Ziel: Reduzierung ggf. bestehender Kaufkraftabflüsse bzw. Erhöhung von Kaufkraftzuflüssen durch Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes Neumünster
 - nur noch in bestimmten Branchen und begrenztem Maße möglich (regionale Wettbewerbssituation)

Schlussfolgerung:

- kein Entwicklungsstillstand oder Konkurrenzschutz, aber...
- Umsatzumverteilungseffekte können je nach Standortwahl...
 - Zentren- und Versorgungsstrukturen gefährden oder
 - zur Stärkung / Positionierung der Zentren bzw. der Grundversorgung beitragen
- Die Wahl der „richtigen“ (stadtentwicklungspolitisch wünschenswerten) Standorte ist entscheidend



LEITBILD UND ZIELSETZUNG DER ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG IN NEUMÜNSTER

Zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Neumünster

- Leitbild -

Das räumliche Entwicklungsleitbild...

„Räumlich-funktionale Gliederung“:

*Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von **Sortiments-** und **Größenstrukturen**, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in **funktionaler** Ergänzung auf ausgewählte Standorte im Stadtgebiet von Neumünster konzentriert.*

...wird grundsätzlich bestätigt und fortgeschrieben!

Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung

- Gesamtstädtische Ziele -



Sicherung und Ausbau der **landesplanerischen Versorgungsfunktion** als **Oberzentrum** sowie eines **attraktiven und wettbewerbsfähigen** Einzelhandelsangebots in der Stadt Neumünster

- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Neumünsteraner **Innenstadt** als Hauptgeschäftsbereich der Stadt mit regionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion
- Sicherung und Ausbau einer möglichst **flächendeckenden** und **wohnortnahen Grundversorgung** im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nebenzentren und / oder integrierter Nahversorgungsstandorte
- **Zentrenverträgliche** Weiterentwicklung von **ergänzenden Sonderstandorten** für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft
- Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhändler, Investoren und Grundstückseigentümer durch konsequente Umsetzung des Konzepts



RÄUMLICHES STANDORTMODELL DER ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT (FORTSCHREIBUNG)

Räumliche Standortstruktur in Neumünster

Fortschreibung der Zielkonzeption

Sonderstandorte des Einzelhandels

TYP A:

ergänzende Fachmarktstandorte für (großflächigen) Einzelhandel

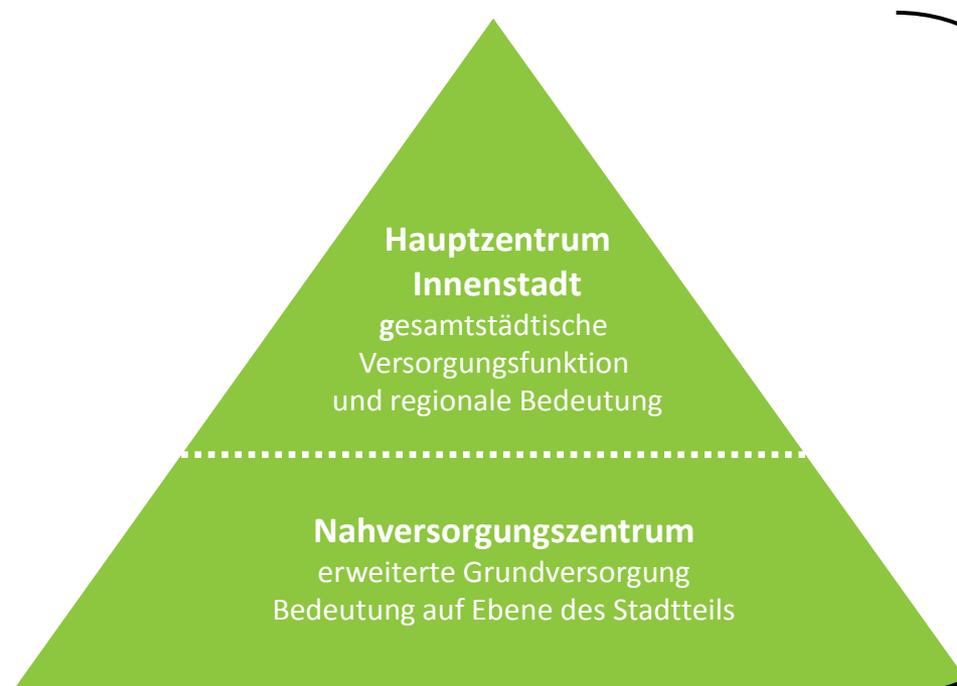
- mit **nicht-zentrenrelevanten** Hauptsortimenten sowie
- zur **ergänzenden Grundversorgung** der Bevölkerung

TYP B:

Regional stark bedeutsame Anbieter

zur Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion

Ziel: zentrenverträgliche (d.h. quantitativ angemessen dimensionierte) Sicherung bzw. (Weiter-)Entwicklung



Hauptzentrum Innenstadt

gesamtstädtische
Versorgungsfunktion
und regionale Bedeutung

Nahversorgungszentrum

erweiterte Grundversorgung
Bedeutung auf Ebene des Stadtteils

integrierte Nahversorgungsstandorte

Besondere **Nahversorgungsstandorte** in **städtebaulich integrierter Lage** mit lokaler Bedeutung für umliegende Wohnquartiere; funktional und städtebaulich kein Zentrencharakter

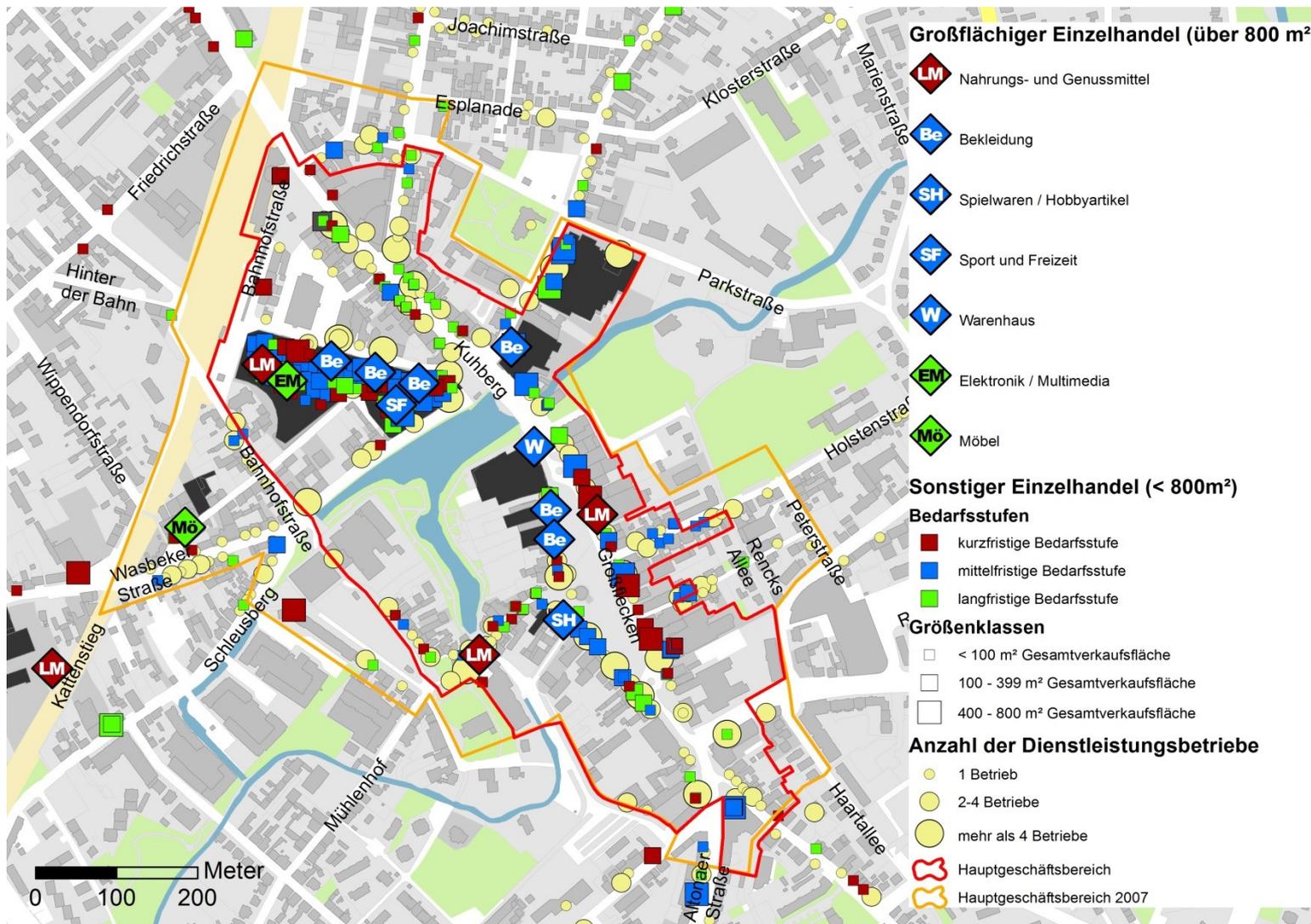
Sonstige **Standorte** des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich **nicht integrierten Solitärlagen**; funktional und städtebaulich kein Zentrencharakter

Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche u.a. im Sinne von § 1 (6) Nr. 4 BauGB, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB), § 11 (3) BauNVO und

Schützenswerte wohnortnahe Grundversorgung (z. B. i.S.v. § 11 (3) BauNVO)

Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

- Hauptgeschäftsbereich Innenstadt -



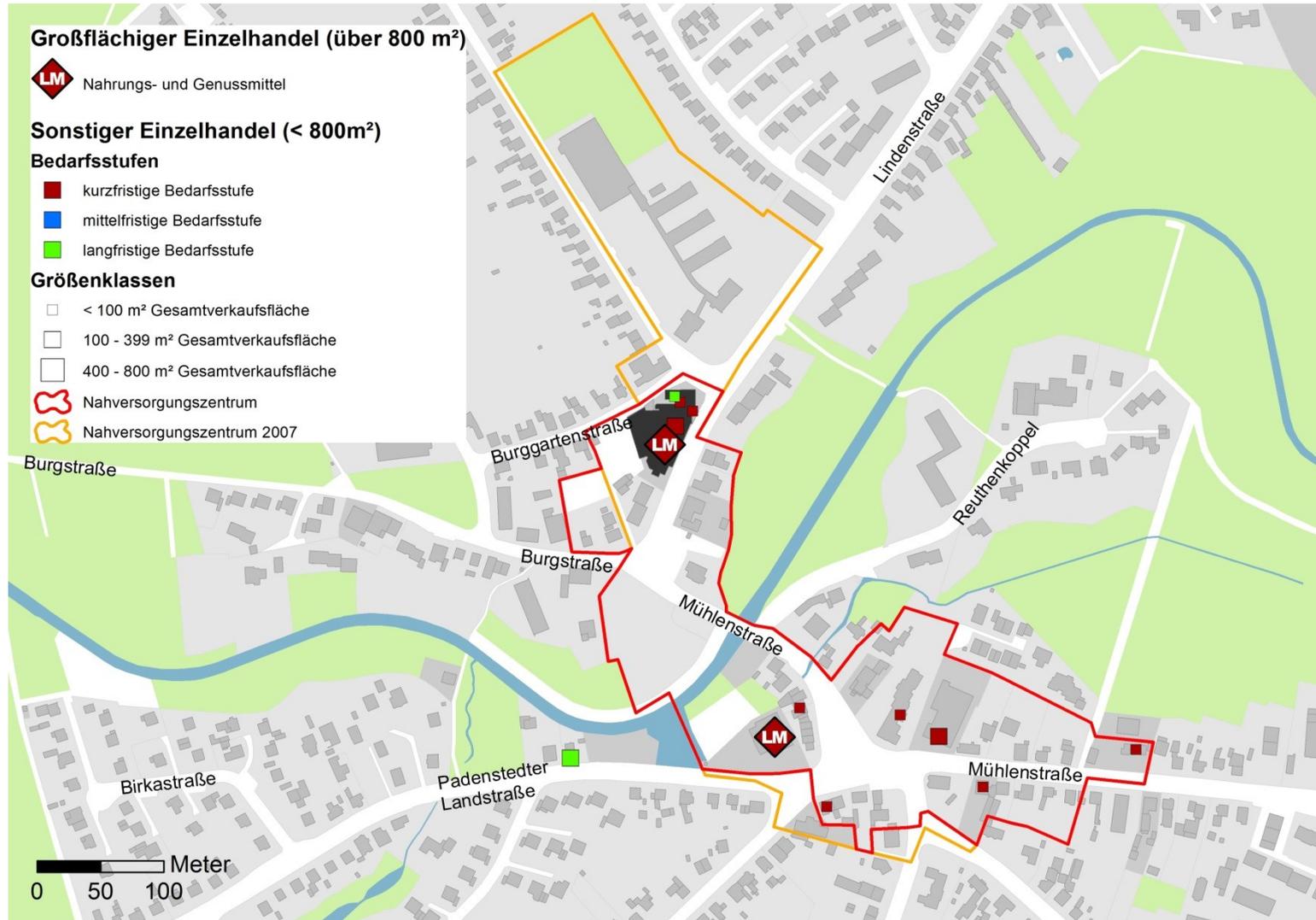
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung)

April 2016

Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

- Nahversorgungszentrum Wittorf (ehem. Mühlenstraße) -



Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

weitere zentrale Versorgungsbereiche?

- Die 2008 definierten Nahversorgungszentren

- Gadeland
- Tungendorf / Looseplatz
- Kantplatz / Hansaring

sowie das

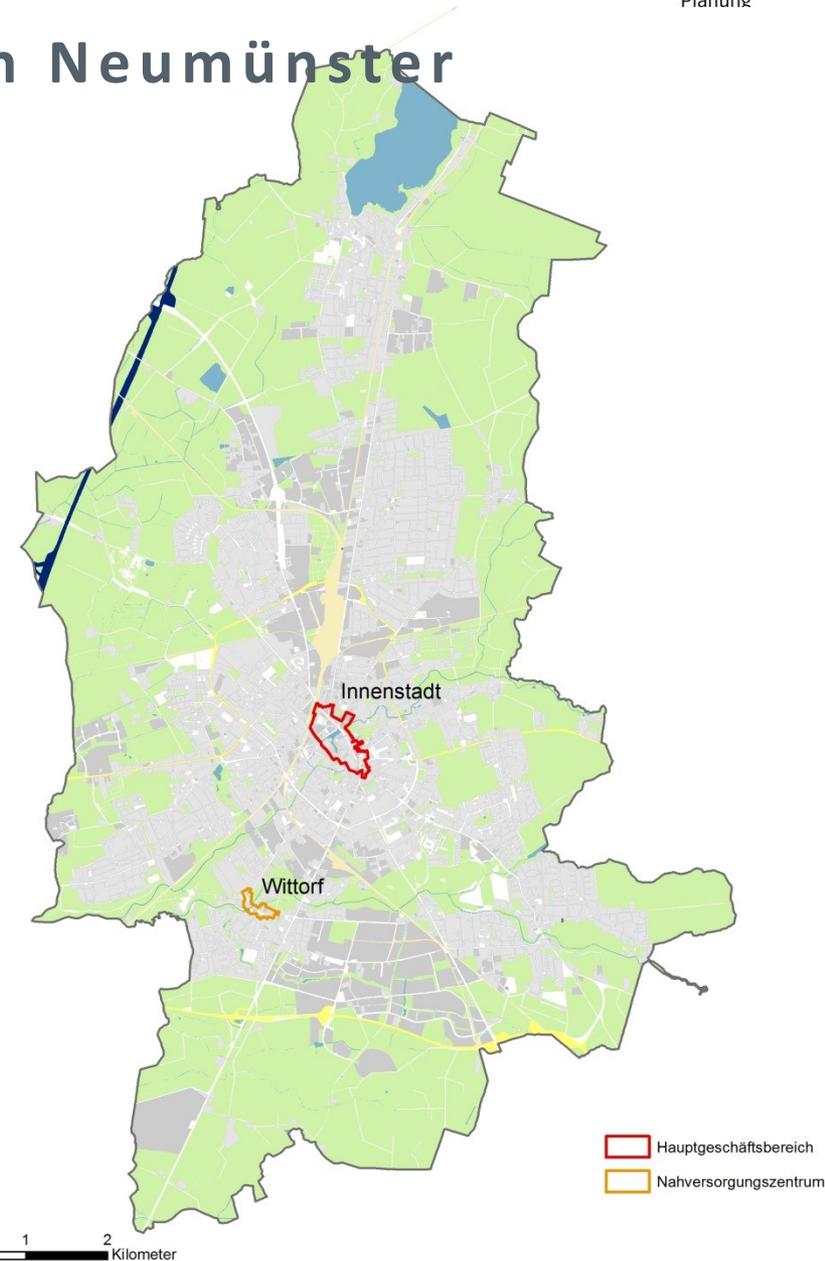
- perspektivische Nahversorgungszentrum Einfeld

entsprechen gemäß der einschlägigen Rechtsprechung nicht mehr den Anforderungskriterien an Zentrale Versorgungsbereiche.

Sie bilden gleichwohl **schützenswerte Nahversorgungsstandorte** (wohnnah Grundversorgung)

Räumliche Standortstruktur in Neumünster

Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster



Sonderstandorte in Neumünster

Definition und Typisierung

TYP A: Fachmarktstandorte

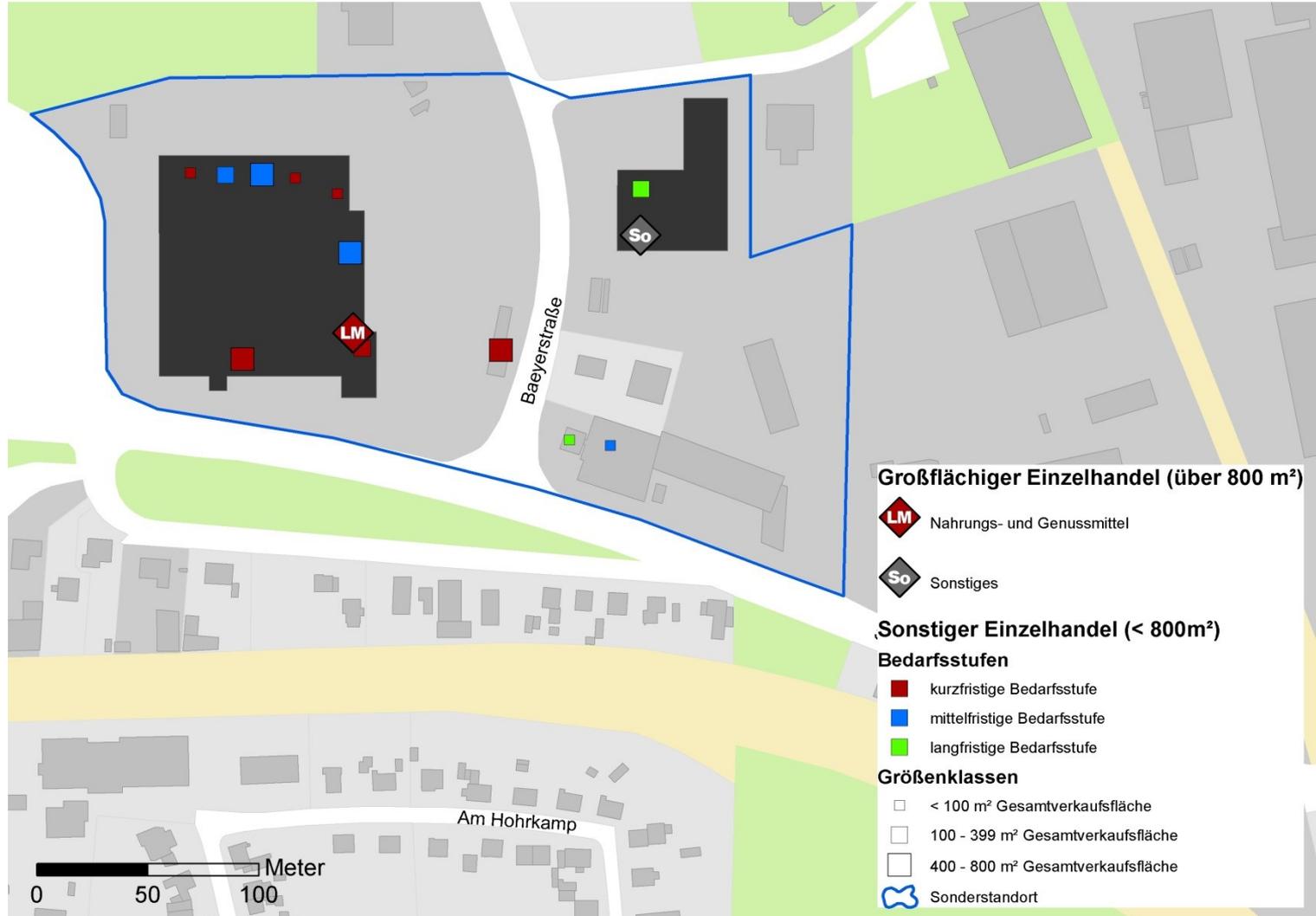
- Ergänzungsstandorte für (großflächige) Fachmarktangebote
- Konzeptioneller Schwerpunkt: nicht-zentrenrelevante Sortimente
→ Sicherung und ggf. Ausbau
- Bestand: Anbieter der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet;
umfassendes Spektrum an nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfs
→ Bestandsschutz – jedoch kein weiterer Ausbau des Angebots

TYP B: besondere, regional bedeutsame Anbieter / Angebotsstandorte

- Nortex und DOC als Anbieter / Standorte mit besonderem Beitrag zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters
→ zentrenverträgliche Sicherung / Weiterentwicklung

Sonderstandorte in Neumünster

Typ A – Sonderstandort a+b-Center



Sonderstandorte in Neumünster

Typ A – Sonderstandort a+b-Center



Ausgangssituation:

- 14 Einzelhandelsbetriebe mit rund 9.100 m² VKF
Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel
- Magnetbetriebe: Edeka, Aldi, Rossmann, Jawoll
- auch zentrenrelevante Fachmarktangebote vorhanden
- Autokundenorientierter Standort mit Grundversorgungsfunktion für den nördlichen Stadtbereich

Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort
- Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment
- Verlagerung / Erweiterung Aldi innerhalb des räumlich erweiterten Standorts möglich, wenn planungsrechtliche Festsetzungen für das a+b-center konkretisiert werden (sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen; Basis: Bestand inkl. moderatem Erweiterungsspielraum)
- Keine Ausweitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche

Sonderstandorte in Neumünster

Typ B – Sonderstandort Grüner Weg (Nortex)



Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Sonderstandorte in Neumünster

Typ B – Sonderstandort Grüner Weg (Nortex)



Ausgangssituation:

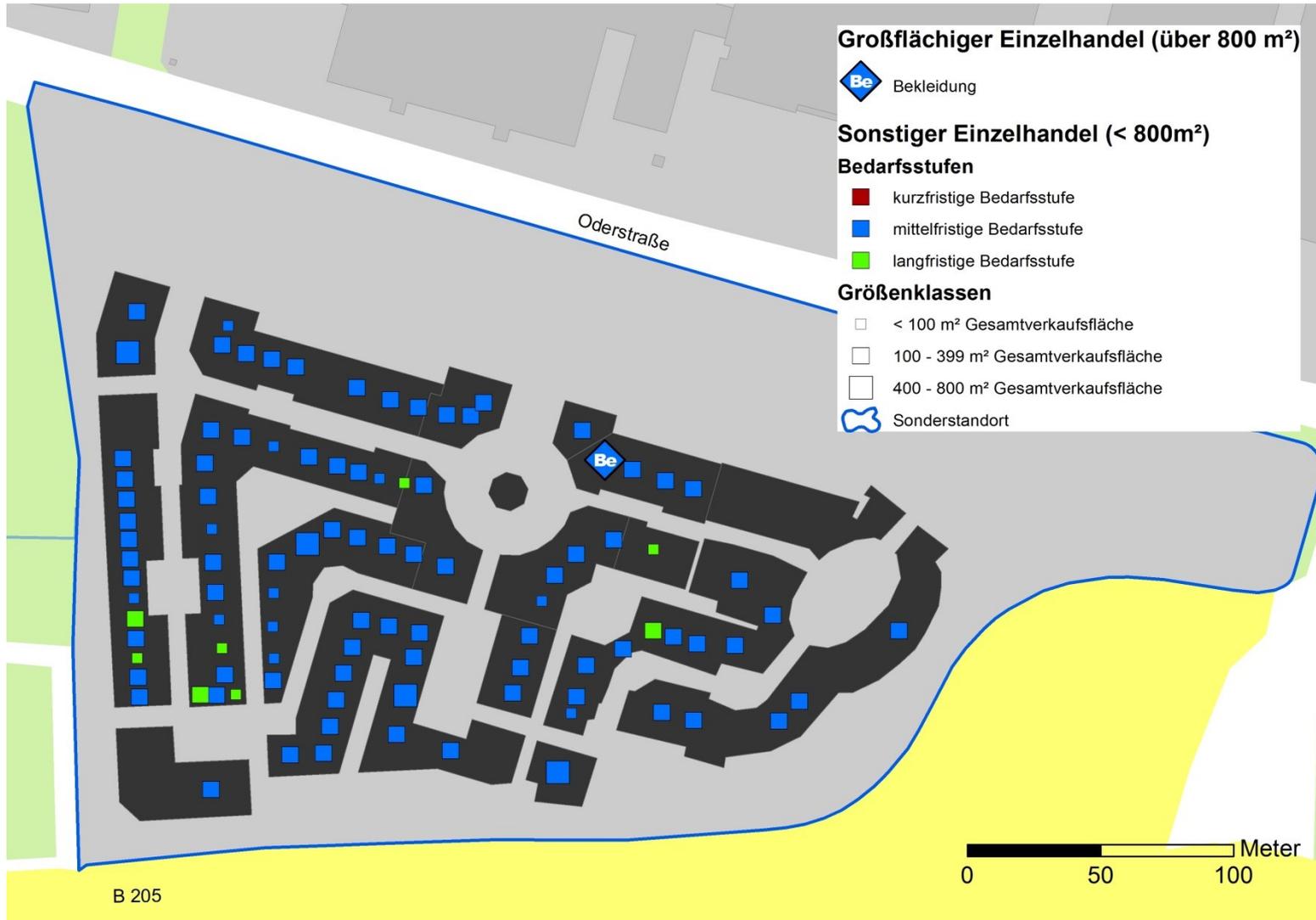
- Rund 11.000 m² Gesamtverkaufsfläche
- Nortex als großflächiger Magnetbetrieb mit stadtweitem und regionalem Einzugsbereich
- Rund 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung
- Verkehrlich gut erreichbarer Standort in gewerblich geprägtem Umfeld

Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters
- Bestehende Entwicklungsspielräume gemäß Ratsbeschluss aus 2016
- Darüber hinaus keine nahversorgungs- / zentrenrelevanten Angebotsausweitungen zu empfehlen

Sonderstandorte in Neumünster

Typ B – Sonderstandort DOC



Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Sonderstandorte in Neumünster

Typ B – Sonderstandort DOC



Ausgangssituation:

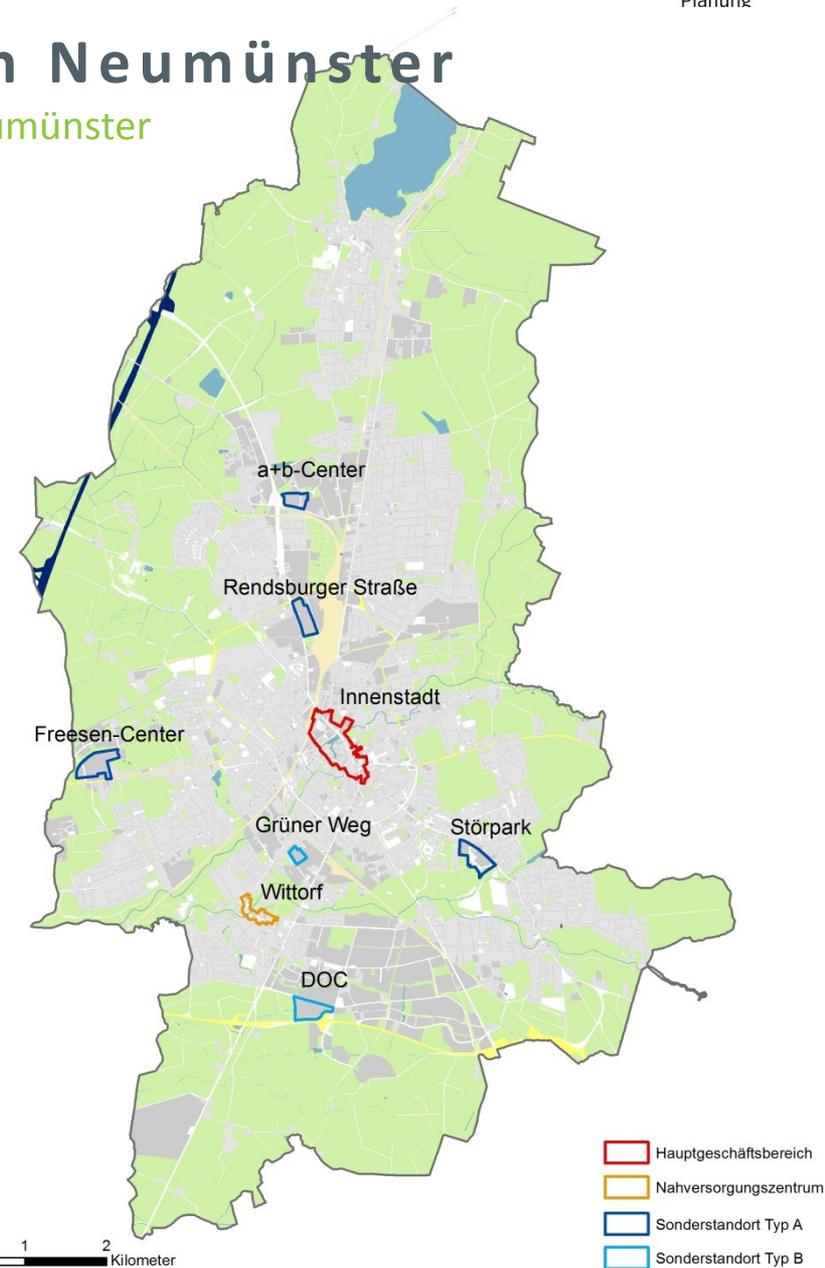
- Eröffnung 2012, derzeit zweite Ausbaustufe in der Umsetzung
- Rd. 100 Einzelhandelsbetriebe mit rund 17.000 m² Gesamtverkaufsfläche
- Verkehrlich gut erreichbarer Standort in gewerblich geprägtem Umfeld

Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters
- Bestehende Entwicklungsspielräume:
Bis zu insgesamt 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche
- Ergänzung für Kleinstflächen (max. 300 m² je Sortiment) für Monolabelanbieter der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Gesund- / Körperpflegeartikel möglich

Räumliche Standortstruktur in Neumünster

Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte in Neumünster



Wohnortnahe Grundversorgung in Neumünster

- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche -

- **Ziel:**
Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- Zulässige (und sinnvolle) Vorhaben im Sinne dieser Zielsetzung:
Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, die der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im umliegenden Stadtgebiet dienen
> Orientierung an der Nachfrage im jeweiligen Versorgungsgebiet!
- Bedingung: Keine negativen Auswirkungen solcher Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung

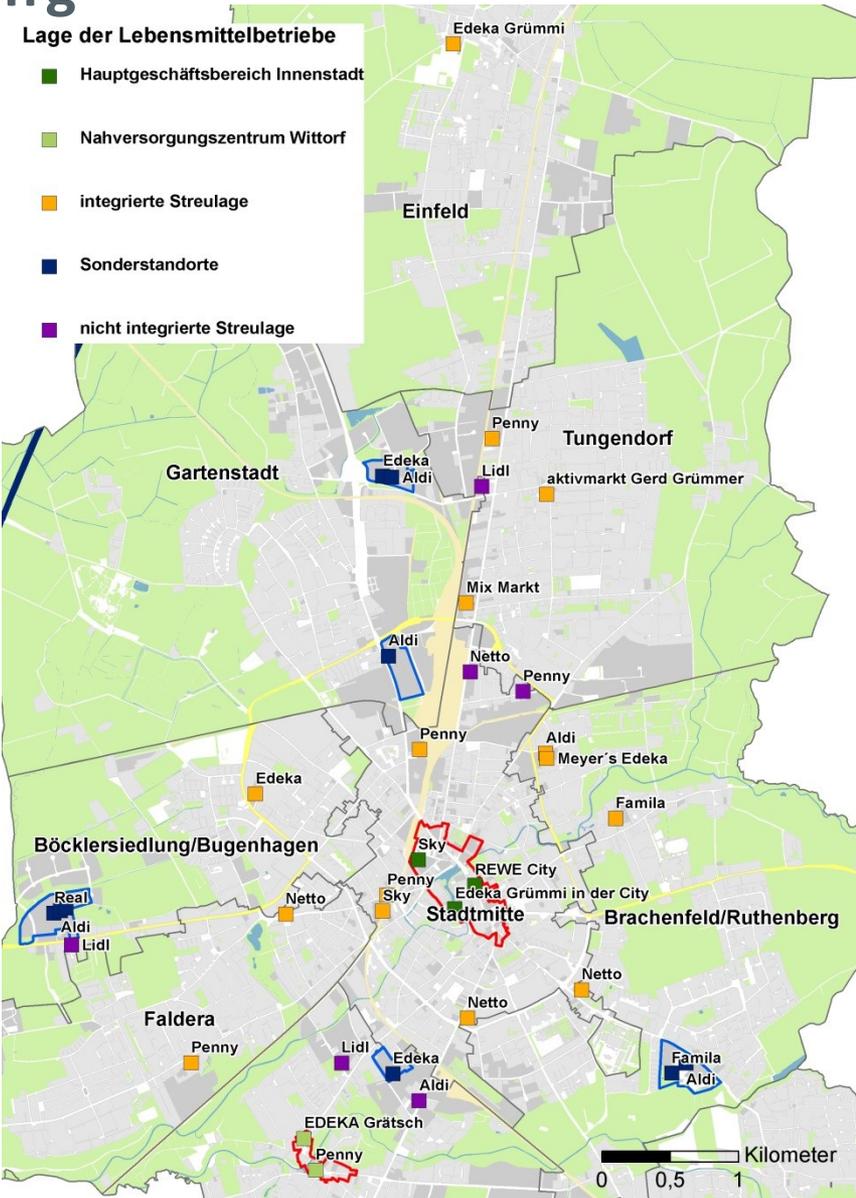
Wohnortnahe Grundversorgung in Neumünster

- Anforderungskriterien -

- Städtebauliche **Integration** in Wohnsiedlungsbereiche
- (auch) fußläufige **Erreichbarkeit** des Standorts
(akzeptierte Distanz: max. 10 Minuten Fußweg, d. h. in der Regel ca. ein 600 m – Radius)
- Adäquate Einwohnerzahl im **funktionalen Versorgungsbereich**
(denn: mögliche Kaufkraftabschöpfung durch einzelne Anbieter beträgt in der Regel rund 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft dieser Bevölkerung)
- Bestehende Angebotssituation im **Umfeld** des Vorhabenstandorts
(quantitative oder räumliche Angebotsdefizite vorhanden?)
(Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen?)
- **Angebotsbreite und –tiefe** bestehender Anbieter / des geplanten Anbieters

Wohnortnahe Grundversorgung

- Übersicht über derzeitige integrierte
Versorgungsstandorte außerhalb der Zentren -

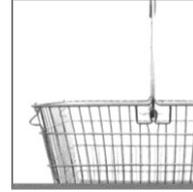


Wohnortnahe Grundversorgung in Neumünster

- in Siedlungsrandbereichen und dünn besiedelten Ortsteilen -

Problem: Geringe Einwohnerzahl bzw. Mantelbevölkerung bietet keine ökonomische Tragfähigkeit eines Marktes üblicher Größenordnungen (i. d. R. werden mindestens rd. 5.000 Einwohner im Einzugsgebiet benötigt)

- → Kaufkraftzufluss von außerhalb des fußläufigen Versorgungsgebietes nötig
- → „Flächendeckende“ Nahversorgung in kleineren Ortsteilen nicht bzw. bestenfalls durch alternative kleinteilige Angebotsformen zu realisieren (Nachbarschaftsladen, Convenience-Stores, etc.)
- → Definition weitläufigerer Versorgungsgebiete zur Realisierung moderner Betriebsgrößen notwendig



NEUMÜNSTER SORTIMENTSLISTE

Neumünster Sortimentsliste

- zentrenrelevante Sortimente -

* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb der Zentren
VERÄNDERUNGEN ZU 2008

Zentrenrelevante Sortimente

davon **nahversorgungsrelevante** Sortimente:

Backwaren / Konditoreiwaren*
Fleisch- und Metzgereiwaren*
Getränke*
Nahrungs- und Genussmittel*

Drogeriewaren / Körperpflegeartikel*
Pharmazeutische Artikel*
Schnittblumen*
Zeitungen / Zeitschriften*

Bekleidung*
Bild- und Tonträger*
Bücher
Campingartikel*
Computer und Zubehör*
Elektrokleingeräte*
Fotoartikel*
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren*
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe*
Hörgeräte
Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen
Künstlerartikel / Bastelzubehör
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör*
Optik, Augenoptik

Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Sammlerbriefmarken und -münzen
Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -geräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung*
Sportschuhe*
Telekommunikation und Zubehör*
Topf- und Zimmerpflanzen / Blumentöpfe (Indoor) und Vasen
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör*
Wohndekorationsartikel*

Neumünster Sortimentsliste

- nicht-zentrenrelevante Sortimente -

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Angler- und Jagdartikel, Waffen*

Bauelemente, Baustoffe

Bettwaren / Matratzen

Bodenbeläge

Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Büromaschinen

Eisenwaren / Beschläge

Elektrogroßgeräte

Elektroinstallationsmaterial

Erotikartikel

Fahrräder und technisches Zubehör

Farben / Lacke

Fliesen

Gartenartikel und -geräte

Heim- und Kleintierfutter

Holz

Installationsmaterial

Kamine / Kachelöfen

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

Kinderwagen

Kraftfahrzeuge

Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

Maschinen / Werkzeuge

Möbel (inkl. Küchen)

Pflanzen / Samen

Pflanzgefäße / Terracotta (Outdoor)

Reitsportartikel

Rollläden / Markisen

Sanitärartikel

Sportgroßgeräte

Tapeten

Teppiche (Roll- und Einzelware)

Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere)



ANSIEDLUNGSREGELN ZUR ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN NEUMÜNSTER

Ansiedlungsregeln

Vorbemerkungen

- Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben als **Bewertungsgrundlage**
- Vorteil: Berücksichtigung von **Summenwirkungen** über die Einzelfallbetrachtung hinaus
- Anmerkungen zur **Verbindlichkeit** der Regeln:
 - keine unmittelbare Wirkung, sondern Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie für die Bauleitplanung
 - Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation
 - Grundsätze betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen (Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben)
 - für bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe (genehmigter Bestand) gilt Bestandsschutz; moderate Erweiterungen zur Standortsicherung sind einzelfallbezogen zu prüfen
 - In der Regel unbedenklich sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Streulagen, z. B. kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte in traditionell gewachsenen kleineren Versorgungsstrukturen, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Gebietsversorger oder Nachbarschaftsläden mit in der Regel (z. T. deutlich) weniger als 200 m² („Bagatellgrenze“ zur Anwendung des Einzelhandelskonzeptes)

Ansiedlungsregel 1

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

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

- Die **maximale Dimensionierung** eines Betriebes soll sich an der jeweiligen **Versorgungsfunktion** des Zentralen Versorgungsbereichs / Standorts orientieren

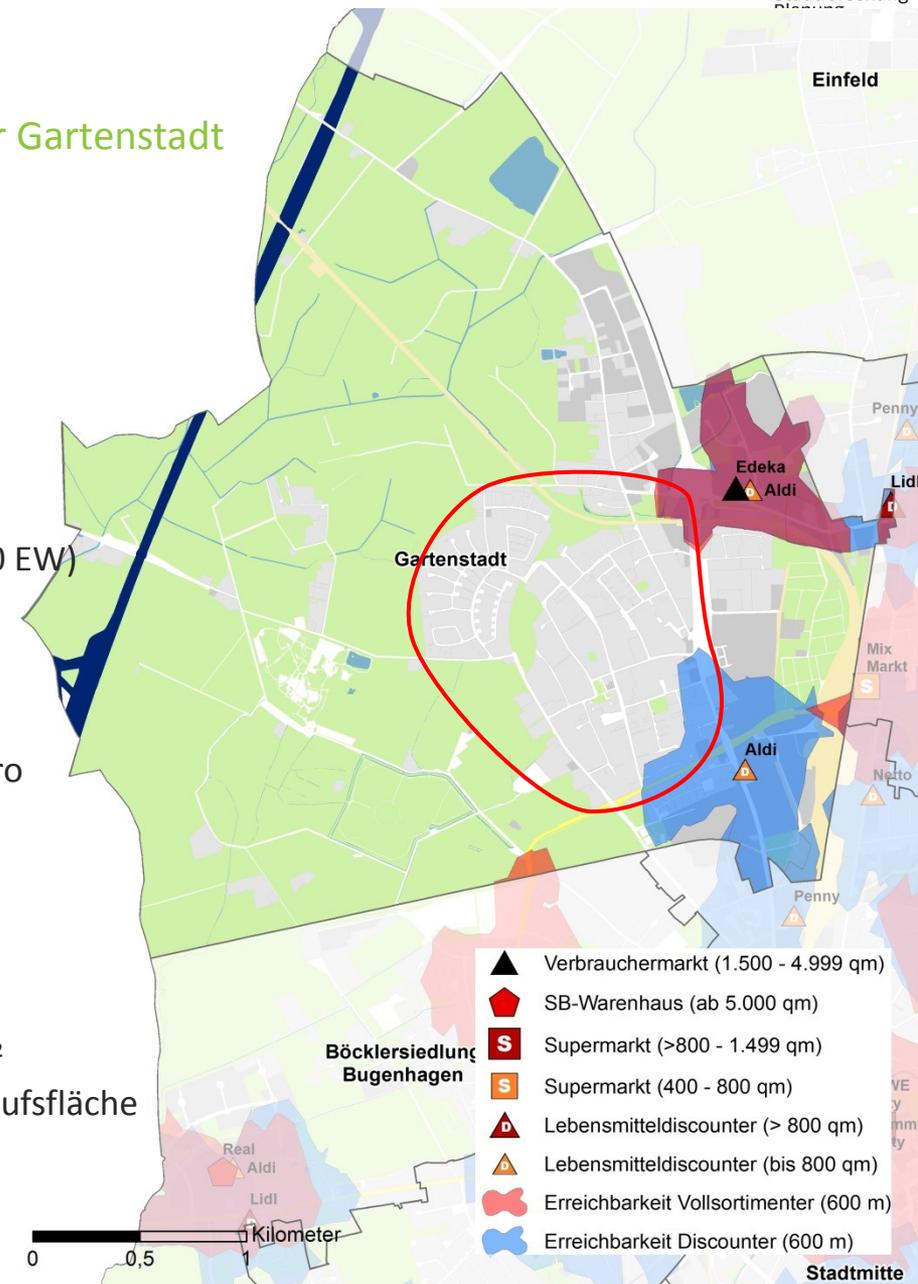
Hauptzentrum Innenstadt:	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Nahversorgungszentrum :	Versorgungsfunktion auf Ebene des Stadtteils
Wohnungsnah Nahversorgungsstandorte:	für umliegende Wohngebiete (v. a. fußläufiger Nahbereich)
Wohnortnahe Nahversorgungsstandorte:	für umliegende Siedlungsbereiche (Ortsteile o.ä.)
- Faustregel: Die realistische **Kaufkraftabschöpfung** von einzelnen Betrieben zur Nahversorgung (= Soll-Umsatz des Betriebes) soll in der Regel eine Quote von **max. 40 %** der sortiments-spezifischen Kaufkraft im zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigen
- weitere **Bedingungen** für Standorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche:
 - **Städtebaulich integriert** in Wohnsiedlungsbereiche
 - (auch) **fußläufig** für möglichst viele Menschen **erreichbar** (i. d. R. 600 m-Radius)
 - Lage außerhalb des **600 m-Radius** um zentrale Versorgungsbereiche
- in Gewerbe-/Industriegebieten: keine Angebotsneuansiedlung oder –ausweitung
(Ausnahme: „Convenience-Stores“ / Kiosks)

Ansiedlungsregel 1

Anwendungsbeispiel: Nahversorgungsstandort in der Gartenstadt

Annahme: integrierter Standort innerhalb der kompakten Siedlungsbereiche der Gartenstadt

- Einordnung der potenziellen **Versorgungsfunktion**:
Wohnortnaher Nahversorgungsstandort für umliegende Siedlungsbereiche des Ortsteils
- Definition des potenziellen **Versorgungsgebiets**:
westlich Rendsburger Straße und nördlich B 403
- Ermittlung der **Einwohnerzahl** (hier Schätzwert: rd. 5.000 EW)
- Berechnung der **realistischen Kaufkraftabschöpfung**:
 - KK-Volumen Nahrungs- und Genussmittel:
 $5.000 \text{ EW} \times 2.166 \text{ Euro je EW} = 10,8 \text{ Mio. Euro}$
 - KK-Abschöpfung 40 %: $10,8 \times 0,4 = 4,33 \text{ Mio. Euro}$
 - d.h. der Soll-Umsatz eines Nahversorgers im Lebensmittelbereich darf 4.33 Mio. Euro nicht wesentlich überschreiten.
- Ableitung der möglichen **Verkaufsflächengröße**:
Beispiel: Supermarkt mit einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von $4.300 \text{ Euro} / \text{m}^2 \rightarrow \text{rd. } 1.000 \text{ m}^2$
> zzgl. rd. 15 % Nebensortimente: 1.150 m^2 Gesamtverkaufsfläche



Ansiedlungsregel 2

Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel

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

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Grundsatz 1) sollen zukünftig ausschließlich im Hauptzentrum Innenstadt möglich sein.
- Im Nahversorgungszentrum sind nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Zentrums (Stadtteil) dienen.
- Darüber hinaus (insbesondere in Gewerbe-/Industriegebieten) keine Angebotsausweitung über den bau- bzw. planungsrechtlich genehmigten Bestand hinaus
- An den Sonderstandorten DOC und NORTEX sind Angebotsausweitungen im Rahmen der bau- / planungsrechtlich genehmigten sowie der politisch bewilligten Verkaufsflächen möglich

Ansiedlungsregel 3

Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig in zentralen Versorgungsbereichen und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten (TYP A) angesiedelt.

Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zu begrenzen.

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen in **zentralen Versorgungsbereichen** liegen.
- Außerhalb der Zentren gelten definierte **Sondergebietsstandorte** (Typ A) als Vorrangstandorte für solche Betriebe (Ausnahmen nach Einzelfallprüfung möglich)
- **Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten:
 - max. 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. bis zu 800 m² Verkaufsfläche
 - aber: ggf. restriktivere Regelung (absolute Beschränkung) nach **Einzelfallprüfung**
- Erweiterung **bestehender Betriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sondergebietsstandorte nach Einzelfallprüfung möglich