



3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 (GRÜNER WEG)

Regionale Wirkungsanalyse
Geo+RealEstate

Kunde: Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Neumünster

Datum: 29. September 2017



Inhalt

0	Auftrag, Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise.....	3
1	Projektskizze und Umsatzpotenzial.....	5
2	Einzelhandelssituation in den untersuchten Städten.....	6
2.1	Zentrum Norderstedt-Mitte, A1	6
2.2	Zentrum Garstedt, A2, Norderstedt	6
2.3	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rendsburg	7
2.4	Ortskern Wahlstedt	7
2.5	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Segeberg	8
2.6	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Oldesloe	8
3	Wirkungsanalyse	9
3.1	Umverteilungseffekte	9
3.2	Bewertung möglicher ökonomischer und städtebaulicher Effekte (Auswirkungen)	10
4	Abschließendes Fazit.....	12

Disclaimer

Es wird darauf hingewiesen, dass die GfK GeoMarketing GmbH für die Angaben in diesem Gutachten nur der Stadt Neumünster, Neumünster, gegenüber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen haftet. Das Gutachten enthält gutachterliche Einschätzungen und wissenschaftlich fundierte Prognosen. Für jede Prognose gilt naturgemäß, dass deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausdrücklich ausgeschlossen.



0 Auftrag, Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise

Die Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, ist derzeit mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 123 (Grüner Weg) befasst. Hintergrund ist das Vorhaben der Firma Nortex Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co. KG, Neumünster, am Standort Grüner Weg das derzeit rund 9.700 m² Verkaufsfläche große Nortex Mode-Center neu aufzustellen bzw. die derzeit geltenden flächenbezogenen Sortimentsbegrenzungen respektive planrechtlichen Nutzungsfestsetzungen neu zu formulieren und diese planrechtlich für den Gesamtstandort festzulegen und zu sichern. Insgesamt wird eine flexiblere Verkaufsflächenbelegung bzw. eine Ausweitung der sortimentsbezogenen Flächenspielflächen über einen erweiterten Flächenpool angestrebt.

Laut dem gültigen B-Plan dürfte Nortex eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 13.100 m² belegen, für den Gesamtstandort wäre eine Gesamtverkaufsfläche von rund 14.800 m² planrechtlich schon heute möglich. In Ergänzung zum Nortex Mode-Center agiert dort ein Edeka-Markt mit gut 1.700 m² Verkaufsfläche (inklusive Backshop).

In Vorbereitung der notwendigen Änderung des B-Planes Nr. 123 legte die GfK im Mai 2015 eine Wirkungsanalyse vor, die die möglichen Effekte und Auswirkungen des im Sondergebiet befindlichen Einzelhandelsstandortes nach Realisierung bzw. Ausschöpfung der neuen, angestrebten Flächenspielflächen auf das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Neumünster und das Nahversorgungszentrum Mühlenstraße, Neumünster, untersucht.

Im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (4) BauGB im Sommer 2017 wurden nun von den Städten Norderstedt, Rendsburg, Bad Segeberg (bzw. Zweckverband Mittelzentrum Bad-Segeberg-Wahlstedt) und Bad Oldesloe erhebliche Bedenken bezüglich der B-Planänderung vorgebracht bzw. wurde die Vorlage einer Verträglichkeitsanalyse gefordert, die auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche umliegender Städte untersucht.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung, die GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, im August 2017 mit der Erarbeitung einer regionalen Auswirkungsanalyse.

Der Auftrag umfasst das nebenstehende Untersuchungsprogramm. Unter Zusammenführung der Leistungsbausteine wird abschließend eine gutachterliche Aussage zur ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen/Standorten getroffen.

Maßgebliche Voraussetzung zur Ermittlung der Leistungskraft des relevanten Einzelhandels ist die Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in den Untersuchungsstandorten.

Untersuchungsprogramm

- Kurzskeizze zum Vorhaben.
- Ausweisung der Struktur- und Leistungsdaten der zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereiche bzw. Standorte der Städte Norderstedt, Rendsburg, Wahlstedt, Bad Segeberg und Bad Oldesloe auf Basis einer aktuellen Bestandserfassung für die untersuchungsrelevanten Sortimente, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie kurze qualitative Darstellung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Raumleistungen der untersuchungsrelevanten Sortimente in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen unterschiedlich ausfallen.

Als ausschlaggebende Faktoren sind in erster Linie die Funktion und Ausstrahlung des Zentrums, der Filialisierungsgrad, die Ausstattung mit Großbetrieben, Kopplungseffekte sowie die Lage und das Angebot/Genre der einzelnen Anbieter zu nennen.

- Analyse der ökonomischen Umsatzumverteilung (nach den genannten drei Warengruppen) und Kurzstellungnahme zu den möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in den untersuchten Umlandstädten von Neumünster sowie qualitative Aussagen auch bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt von Itzehoe.
- Abschließendes Fazit.



Erfasst wurden hierbei im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen in der 32. KW 2017 die betriebstypischen Merkmale Lage, Branchenzugehörigkeit und Verkaufsflächen. Gemäß Absprache mit der Stadt Neumünster wurden Betriebe mit den projektrelevanten Einzelsortimenten Bekleidung, Schuhe und Lederwaren/Taschen (auch als Randsortimente) erhoben.

Die projektrelevanten periodischen Sortimente Food (zusätzlich rund 500 m² Verkaufsfläche) und Drogerie/Gesundheit/Pflege (zusätzlich 800 m² Verkaufsfläche) werden aufgrund ihrer als gering einzu-stufenden regionalen Bedeutung und der Vielzahl von Wettbewerbsbetrieben im Einzugsgebiet nicht berücksichtigt.

Auf dieser Daten- und Informationsbasis erfolgt für die in der Wirkungsanalyse zu betrachtenden Standortlagen eine Schätzung der Einzelhandelsumsätze mittels betreiber- und branchenüblicher Flächenleistungen sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen Rahmenbedingungen und augenscheinlichen Gegebenheiten. Diese bildet eine wesentliche Grundlage für die Modellrechnungen.

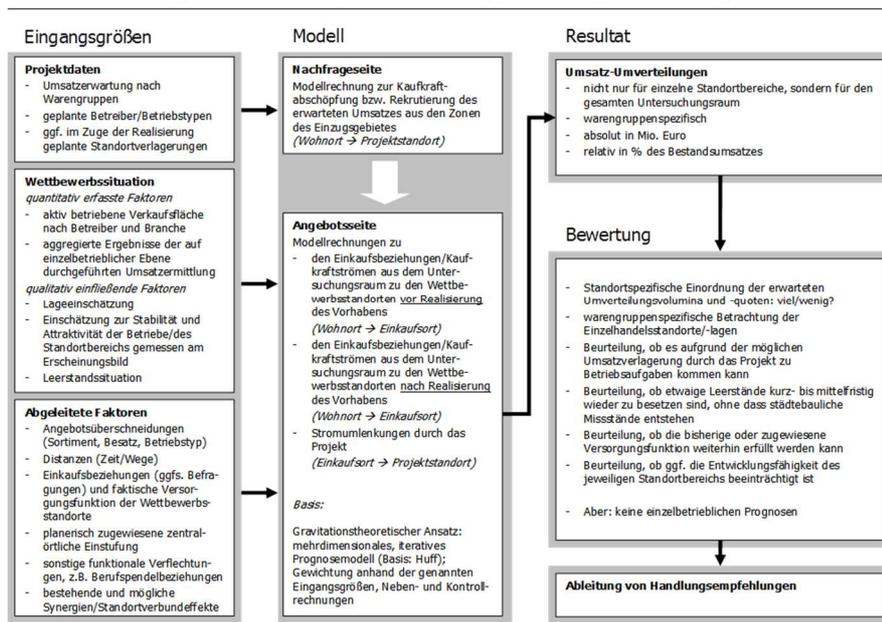
Neben den eigenen Erhebungen und Recherchen werden auch die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Projektunterlagen und Dokumentationen sowie die Wirkungsanalyse vom Mai 2015, insbesondere die Kapitel Makro-Standort Neumünster, Mikro-Standort Nortex-Mode-Center, Einzugsgebiet und Nachfragevolumen sowie Kaufkraftabschöpfung und Umsatzrekrutierung berücksichtigt bzw. werden diese in der vorliegenden Ausarbeitung mit Verweis auf die Ausarbeitung vom Mai 2015 nicht erneut aufgenommen. Insofern ist die vorliegende Wirkungsanalyse als Ergänzung zu sehen.

Zu beachten:

Methodisch ist darauf hinzuweisen, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen für Standorte ein Umsatzwert erst ab drei Betreibern pro betrachteter Warengruppe ausgewiesen werden darf, da sonst Rückschlüsse auf die Umsatzleistung einzelner Betreiber möglich wären.

Ferner sei angemerkt, dass sich für einige zentrale Versorgungsbereiche/ Standorte - etwa aufgrund eines derzeit sehr niedrigen Umsatzes in der jeweiligen Warengruppe – absolut betrachtet sehr niedrige Umsatzumverteilungseffekte ergeben können. Diese Werte können durch unvorhergesehene oder individuell bedingte Gründe - etwa durch eine einzige Ladeneröffnung/-schließung, Konzept-/Sortimentsumstellungen, besondere Ereignisse, etc.- sehr stark beeinflusst werden. Daher weist GfK Umsatzumverteilungswerte erst ab einer absoluten Größenordnung von 0,1 Mio. Euro aus, wobei in der Summe jedoch selbstverständlich alle Ergebnisse berücksichtigt werden.

Methodische Vorgehensweise der GfK GeoMarketing bei Verträglichkeitsanalysen





1 Projektskizze und Umsatzpotenzial

Übersicht 1: Untersuchungsrelevantes Flächenprogramm bzw. Brutto-Umsatzannahme

Brutto-Umsatzerwartung des Projektes			
Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾ in Mio. €	ca. Raumleistung in €/m ²
• Bekleidung	5.100	12,5	2.500
• Schuhe	1.600	2,8	1.800
• Lederwaren/Taschen	800	1,2	1.500

Rundungsdifferenzen möglich.

1) Die projektieren Umsätze und Flächenproduktivitäten der Sortimente werden von GfK anhand von branchen- bzw. betriebspezifischer Umsatz-Benchmarks geschätzt ('Worst-Case'-Betrachtung).

Projektansatz

Laut dem Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bauleitplanverfahren 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 (Grüner Weg) - Teil B - soll die bauliche Nutzung im Sondergebiet (SO) u.a. wie folgt aussehen (Ziffern 1.2 bis 1.3.2):

„1.2 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 sind insgesamt maximal 14.700 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 ist ein großflächiger Bekleidungsanbieter mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen zulässig: 1.3.1 Bekleidung/Wäsche usw. gemäß Nr. 2.2 der Neumünsteraner Sortimentsliste als Hauptsortiment bis zu einer Verkaufsfläche nach 1.2.

1.3.2 Innerhalb der Verkaufsfläche nach 1.3.1 ist das Nebensortiment Schuhe aus Nr. 2.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste mit insgesamt max. 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig. Davon sind auf max. 800 qm Verkaufsfläche Schuhe aller Art und auf max. 800 qm Verkaufsfläche ausschließlich Schuhe in Unter-, Über- oder Sondergrößen zulässig.

1.3.3 Innerhalb der Verkaufsfläche nach 1.3.1 ist das Nebensortiment Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme aus Nr. 2.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste mit insgesamt max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig.“

Da Nortex über eine Verkaufsfläche von rund 9.700 m² verfügt, wäre eine zusätzliche Fläche von rund 5.000 m² für Bekleidung (14.700 m² abzüglich 9.700 m² Bestandsverkaufsfläche) zu prüfen.

Da im Mai 2015 jedoch von einer Gesamtfläche von 14.800 m² ausgegangen wurde, wurde seinerzeit eine zu untersuchende Bekleidungsfläche von 5.100 m² angesetzt. Da in dieser Untersuchung von gleichen Voraussetzungen wie 2015 ausgegangen werden soll, wird nun auch eine Bekleidungsverkaufsfläche von 5.100 m² den Berechnungen zu Grunde gelegt (auch im Sinne einer strengen Betrachtung).

Gutachterliche Kommentierung

Um die möglichen zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen der geplanten neuen (Erweiterungs-)Flächen am Standort Nortex Mode-Center für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren/Taschen auf die sechs zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereiche bzw. Standorte berechnen zu können, wird unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Nortex Mode-Centers, der spezifischen Standorteigenschaften und nicht zuletzt den wettbewerblichen Rahmenbedingungen für jedes der drei Untersuchungs-sortimente ein prospektiver Brutto-Umsatz ermittelt (gleiche Werte wie Mai 2015). Dabei wird im Sinne einer 'Worst-Case'-Betrachtung ein weiterhin gut funktionierendes Nortex Mode-Center unterstellt, das nach wie vor ein räumlich weites Einzugsgebiet anspricht.

Insofern werden für die untersuchungsrelevanten Sortimente des Außenstandortes Nortex vergleichsweise hohe Raumleistungen in Ansatz gebracht, wobei bezüglich des projektierten Schuhsortiments zu beachten ist, dass lediglich rund 800 m² Verkaufsfläche für ein normales Schuhangebot zu Verfügung stehen soll und weitere 800 m² für ein Spezialsortiment, das im Allgemeinen eine niedrigere Raumleistung aufweisen dürfte.

Wir gehen dabei von Brutto-Raumleistungen zwischen 1.500 €/m² und 2.500 €/m² Verkaufsfläche p.a. aus. Basierend auf den geplanten zusätzlichen bzw. alternativen Verkaufsflächen zwischen 800 m² und 5.100 m² ergibt sich im Rahmen der Wirkungsanalyse insofern je Sortiment ein untersuchungsrelevanter Brutto-Umsatz (siehe hierzu auch nebenstehende Übersicht 1).



2 Einzelhandelssituation in den untersuchten Städten

2.1 Zentrum Norderstedt-Mitte, A1

Übersicht 2: Projektrelevante Einzelhandelsumsätze und Verkaufsfläche Zentrum Norderstedt-Mitte, A1

Untersuchungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Zentrum Norderstedt-Mitte, A1 ¹⁾		
	Einzelhandelsumsatz in 2016 ²⁾	Verkaufsflächen in 2017 ³⁾
Warengruppen	in Mio. €	in m ²
• Bekleidung	1,1	440
• Schuhe ⁴⁾	.	.
• Lederwaren/Taschen ⁴⁾	.	.
Gesamt	1,2	470

1) Zentrenstruktur gemäß Begründung zum Flächennutzungsplan 2020, Stadt Norderstedt 2008

2) Einzelhandelsumsatz: Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung, Rundungsdifferenzen möglich).

3) Verkaufsflächenstand: August 2017 auf Basis Kompletterhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im untersuchten Standortbereich.

4) Werte unterliegen der Geheimhaltung (weniger als drei Anbieter) bzw. keine Anbieter vorhanden.

2.2 Zentrum Garstedt, A2, Norderstedt

Übersicht 3: Projektrelevante Einzelhandelsumsätze und Verkaufsfläche Zentrum Garstedt, A2

Untersuchungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Zentrum Garstedt, A2 ¹⁾		
	Einzelhandelsumsatz in 2016 ²⁾	Verkaufsflächen in 2017 ³⁾
Warengruppen	in Mio. €	in m ²
• Bekleidung	43,1	14.250
• Schuhe	7,5	2.080
• Lederwaren/Taschen	1,8	650
Gesamt	52,5	16.980

1) Zentrenstruktur gemäß Begründung zum Flächennutzungsplan 2020, Stadt Norderstedt 2008

2) Einzelhandelsumsatz: Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung), Rundungsdifferenzen möglich.

3) Verkaufsflächenstand: August 2017 auf Basis Kompletterhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im untersuchten Standortbereich.

Kurzcharakteristik

Einzelhändlerischer Schwerpunkt entlang der Verkehrsachse Rathausallee (zwischen Ulzburger Straße und Buckhörner Moor) bzw. um das Norderstedter Rathaus/U-Bahnstation Norderstedt-Mitte. Hauptsächlich Nahversorgungsfunktionen (u.a. Rewe/Edeka/Aldi/Rossmann), die vornehmlich die nahe Wohnbevölkerung ansprechen dürften. Relevante Anbieter sind vor allem in der Moorbek Passage (u.a. Ernsting's famliy) und im östlichen Abschnitt der Rathausallee (u.a. die Boutiquen Olivera und Domino Mode) zu finden.

Aufgrund der geringen Flächenausstattung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Standortes, dürften die Auswirkungen sehr gering ausfallen.

Kurzcharakteristik

Besteht aus dem seit Jahrzehnten etablierten ECE-Einkaufszentrum Herold Center - mit rund 140 Ladenlokalen und einem breiten wie tiefen einzelhändlerischen Angebot - sowie den im Standortverbund agierenden, südlich anschließenden großflächigen Anbietern Karstadt Warenhaus, Karstadt Sporthaus und Saturn. Ferner sind kleinteilige Anbieter in der in die Jahre gekommenen südöstlich anschließenden De-Gasperri-Passage zu finden. Hieran schließt sich zudem ein neues Rewe-Center an. Magnetbetriebe sind neben dem Karstadt Warenhaus, P&C, C&A, H&M, New Yorker, Deichmann, Görtz und Reno. Aufgrund des deutlichen Schwerpunktes im Fashionsegment sind gewisse Auswirkungen zu erwarten.



2.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rendsburg

Übersicht 4: Projektrelevante Einzelhandelsumsätze und Verkaufsfläche zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rendsburg

Untersuchungsrelevante Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rendsburg ¹⁾		
	Einzelhandels-umsatz in 2016 ²⁾	Verkaufsflächen in 2017 ³⁾
Warengruppen	in Mio. €	in m ²
• Bekleidung	21,4	7.450
• Schuhe	2,8	1.010
• Lederwaren/Taschen	0,8	320
Gesamt	25,0	8.780

1) Innenstadtabgrenzung gemäß „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg – Regionales Einzelhandelskonzept 2013“

2) Einzelhandelsumsatz: Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung), Rundungsdifferenzen möglich.

3) Verkaufsflächenstand: August 2017 auf Basis Kompletterhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im untersuchten Standortbereich.

2.4 Ortskern Wahlstedt

Übersicht 5: Projektrelevante Einzelhandelsumsätze und Verkaufsfläche Ortskern Wahlstedt

Untersuchungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Ortskern Wahlstedt ¹⁾		
	Einzelhandels-umsatz in 2016 ²⁾	Verkaufsflächen in 2017 ³⁾
Warengruppen	in Mio. €	in m ²
• Bekleidung	1,3	690
• Schuhe ⁴⁾	.	.
• Lederwaren/Taschen ⁴⁾	.	.
Gesamt	1,4	770

1) Ortskernabgrenzung durch GfK entsprechend städtebaulicher und nutzungsstruktureller Aspekte.

2) Einzelhandelsumsatz: Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung), Rundungsdifferenzen möglich.

3) Verkaufsflächenstand: August 2017 auf Basis Kompletterhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im untersuchten Standortbereich.

4) Werte unterliegen der Geheimhaltung (weniger als drei Anbieter) bzw. keine Anbieter vorhanden.

Kurzcharakteristik

Der Hauptlauf erstreckt sich entlang der als Fußgängerzone ausgebauten Straßenzüge Holstenstraße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße und Stegen sowie den angrenzenden Straßen. Als Sonderlage fungiert das städtebaulich reizvolle, südlich anschließende Neuwerk mit überwiegend kleinteiligem Besatz. Als Hauptmagneten fungieren das lokale Bekleidungskaufhaus ID Sievers (zwei Häuser) sowie C&A, H&M und Deichmann in der Schiffbrückengalerie. Arrondiert wird das Angebot durch eine Vielzahl lokaler Anbieter. Im südlichen Abschnitt des Haupteinkaufsbereichs (Stegen/Jungfernstieg) sind eine Reihe von Leerständen zu finden, u.a. auch das ehemalige Hertie-Warenhaus. Das Angebot reflektiert auf den mittelzentralen Verflechtungsbereich, Überschneidungen zu den Projektsortimenten sind gegeben, so dass gewisse Auswirkungen zu unterstellen sind.

Kurzcharakteristik

Das recht kompakte Zentrum der Stadt Wahlstedt (gemeinsames Mittelzentrum mit Bad Segeberg) ist am Standortbereich An der Eiche zu finden bzw. erstreckt sich nördlich und südlich der Neumünsterstraße. Der untersuchungsrelevante Hauptbesatz liegt introvertiert in der in den 1970er Jahren angelegten Mitte (An der Eiche). Als Magnetmieter fungieren hier Rossmann und NKD, ergänzt durch eine Reihe kleinteiliger, überwiegend inhabergeführter Anbieter. Nördlich der Neumünsterstraße agieren zudem Aldi, Edeka und Netto. Aufgrund der Nahversorgungsorientierung und der geringen Flächenausstattung des Standortes sind sehr geringe Auswirkungen anzunehmen.



2.5 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Segeberg

Übersicht 6: Projektrelevante Einzelhandelsumsätze und Verkaufsfläche zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Segeberg

Untersuchungsrelevante Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Segeberg ¹⁾		
	Einzelhandels- umsatz in 2016 ²⁾	Verkaufsflächen in 2017 ³⁾
Warengruppen	in Mio. €	in m ²
• Bekleidung	12,0	4.980
• Schuhe	1,8	810
• Lederwaren/Taschen	0,9	380
Gesamt	14,7	6.170

1) Innenstadtabgrenzung gemäß „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Segeberg, 2010“

2) Einzelhandelsumsatz: Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung), Rundungsdifferenzen möglich.

3) Verkaufsflächenstand: August 2017 auf Basis Kompletterhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im untersuchten Standortbereich.

2.6 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Oldesloe

Übersicht 7: Projektrelevante Einzelhandelsumsätze und Verkaufsfläche zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Oldesloe

Untersuchungsrelevante Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Oldesloe ¹⁾		
	Einzelhandels- umsatz in 2016 ²⁾	Verkaufsflächen in 2017 ³⁾
Warengruppen	in Mio. €	in m ²
• Bekleidung	10,0	4.220
• Schuhe ⁴⁾	.	.
• Lederwaren/Taschen ⁴⁾	.	.
Gesamt	12,0	5.140

1) Innenstadtabgrenzung gemäß „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Oldesloe, 2008“

2) Einzelhandelsumsatz: Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagserhebung), Rundungsdifferenzen möglich.

3) Verkaufsflächenstand: August 2017 auf Basis Kompletterhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente im untersuchten Standortbereich.

4) Werte unterliegen der Geheimhaltung (weniger als drei Anbieter) bzw. keine Anbieter vorhanden.

Kurzcharakteristik

Der städtebaulich attraktive Haupteinkaufsbereich der Innenstadt von Bad Segeberg wird durch die Fußgängerzone Hamburger Straße, südliche Kurhausstraße, Kirchstraße, Am Markt und Oldesloer Straße beschrieben. Hier sind neben diversen kleinteiligen Filialbetrieben und interessanten inhabergeführten Läden als Magnetbetriebe das kompetente Textilhaus M&A, C&A, Charles Vögele, Glöckner Schuhe, Leder Böttger, s.Oliver sowie Takko und KiK zu nennen. Insgesamt verfügt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bad Segeberg über vergleichsweise leistungsstarke Einzelhandelsstrukturen, die auch das touristische Käuferpotenzial ansprechen. Überschneidungen zu den projektierten Sortimenten sind gegeben, so dass von Auswirkungen auszugehen ist.

Kurzcharakteristik

Der einzelhändlerische Hauptbereich des recht weitläufigen zentralen Versorgungsbereiches umfasst die Fußgängerzone Mühlen-, Hindenburg- und Besttorstraße sowie Hude. Hier agieren neben inhabergeführten Anbietern und kleineren Filialbetrieben auch die Magnetbetriebe C&A, Modehaus Rohde, Schuh Eggers und Armbruster Schuhe, KiK sowie Mode Albrechts und Stinshoff Schuhe. Dabei bietet sich ein nicht durchgehend geschlossener Einzelhandelsbesatz, auch sind mehrere Ladenleerstände zu finden. Das bezüglich des Genres sehr heterogene Angebot reflektiert in erster Linie auf die örtliche Bevölkerung bzw. auf den mittelzentralen Versorgungsbereich der Stadt. Angebotsüberschneidungen sind vorhanden, so dass gewisse Auswirkungen zu unterstellen sind.



3 Wirkungsanalyse

3.1 Umverteilungseffekte

In den Modellrechnungen werden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die möglichen ökonomischen Auswirkungen der prospektiven Verkaufsflächen der Projektsortimente Bekleidung (Flächenerweiterung), Schuhe (Flächenneuetablierung) sowie Lederwaren/Taschen/Koffer/Schirme (Flächenneuetablierung) im Nortex Mode-Center auf die Einzelhandelsstrukturen in den sechs untersuchten zentralen Versorgungsbereichen/Standorten der fünf Städte aufgezeigt und dazu gutachterlich Stellung genommen.

Dabei dienen - neben den grundlegenden Analysen aus der Wirkungsanalyse vom Mai 2015 - folgende drei Annahmen als Basis der komplexen Modellrechnung:

- der unterstellte Brutto-Umsatz der drei untersuchten Sortimente des Vorhabens (siehe Kapitel 1),
- eine vorgenommene, aktualisierte Kaufkraftstrom-Modellrechnung zur möglichen Umsatzrekrutierung des Brutto-Umsatzes,
- die relevante Einzelhandelssituation in den sechs betrachteten zentralen Versorgungsbereichen/Standorten der fünf untersuchungsrelevanten Städte (Kapitel 2) sowie im übrigen Einzugsgebiet.

Im Überblick stellen sich die Ergebnisse hinsichtlich der möglichen, anzunehmenden Umsatz-Umverteilungen der drei untersuchungsrelevanten Sortimente für die sechs untersuchten zentralen Versorgungsbereiche/Standorte wie folgt dar:

Übersicht 8: Umsatzumverteilungen

Zentraler Versorgungsbereich/Standort	Bekleidung			Schuhe			Lederwaren/Taschen		
	Umsatz		Umsatzumverteilung	Umsatz		Umsatzumverteilung	Umsatz		Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Norderstedt-Mitte, A1	1,1	-	-	0,0	-	-	0,0	-	-
Zentrum Garstedt, A2	43,1	0,8	1,9	7,5	0,1	1,8	1,8	-	-
ZVB Innenstadt Rendsburg	21,4	0,4	1,7	2,8	-	-	0,8	-	-
Ortskern Wahlstedt	1,3	-	-	0,1	-	-	0,0	-	-
ZVB Innenstadt Bad Segeberg	12,0	0,4	3,3	1,8	-	-	0,9	-	-
ZVB Innenstadt Bad Oldesloe	10,0	0,2	2,4	1,9	-	-	0,1	-	-
Andere Standorte im übrigen Einzugsgebiet und Rückgewinnung abfließender Kaufkraft	.	10,7	.	.	2,5	.	.	1,1	.
Brutto-Umsatzerwartung des Planvorhabens	.	12,5	.	.	2,8	.	.	1,2	.

.....
Rundungsdifferenzen möglich

"-" nicht nachweisbar

.....

Gutachterliche Kommentierung

Für die drei betrachteten Sortimente gilt, dass ein Großteil der sortiments-spezifischen, projektierten Umsätze im, aber auch außerhalb des Einzugsgebiets an anderen Standorten (wie z.B. in der Stadt Neumünster) umverteilt werden bzw. zu Lasten des dortigen Einzelhandels geht (insgesamt zwischen 86% und 92% der angesetzten Umsatzerwartungen).

Bei einer warengruppenspezifischen Betrachtung zeigt sich, dass aufgrund der jeweils geringen Ausstattung vor Ort bzw. der niedrigen absoluten Umverteilungswerte für das Sortiment Lederwaren/Taschen keine Umverteilungswerte ausgewiesen werden können.

Mit Blick auf das Bekleidungs-sortiment sind Umverteilungsquoten z.T. weit unter 5% festzustellen, wobei mit rund 3,3% für die Innenstadt von Bad Segeberg der höchste prozentuale Umverteilungswert erreicht wird, gefolgt von der Innenstadt von Bad Oldesloe (Umverteilungsquote rund 2,4%), dem Zentrum Garstedt, A2 (rund 1,9%) und der Innenstadt von Rendsburg (lediglich rund 1,7%). Für die nahversorgungsorientierten Standorte Norderstedt-Mitte, A1 und Wahlstedt sind nicht zuletzt mangels größeren Angebotes keine Umverteilungsquoten auszuweisen.

Bezüglich des Sortiments Schuhe sind vor dem Hintergrund der großen diesbezüglichen Auswahl nur für das Zentrum Garstedt, A2 eine Umverteilungsquote (rund 1,8%) darstellbar, die somit auf einem niedrigen Level rangiert. Für die übrigen betrachteten Standortbereiche können für das Schuh-sortiment keine Umverteilungsquoten ausgewiesen werden.



3.2 Bewertung möglicher ökonomischer und städtebaulicher Effekte (Auswirkungen)

Aufgrund der ausgesprochen geringen Umverteilungsquoten in den drei untersuchten Sortimenten, so denn Umverteilungsquoten überhaupt ausgewiesen werden können, wären etwaige Umsatz-Umverteilungseffekte innerhalb der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche/Standorte grundsätzlich nur marginal spürbar und insofern unter gutachterlichen Gesichtspunkten verkraftbar.

Die für die Innenstadt von Bad Segeberg und Bad Oldesloe für das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung festzustellenden, einstelligen, klar unter 5% rangierenden Umverteilungsquoten (3,3% und 2,4%) bewegen sich auf einem insgesamt absolut verkraftbaren Niveau.

Aufgrund der insgesamt guten Angebotsstrukturen in den beiden Innenstadtbereichen dürften die entsprechenden Anbieter den erhöhten Wettbewerbsdruck im Bekleidungsbereich meistern, wobei kleinere Betriebe aufgrund unterstellter Stammkundenbindungen weniger betroffen sein werden.

Für das Zentrum Garstedt, A2 und die Innenstadt von Rendsburg liegen die rechnerischen Umsatz-Umverteilungsquoten im Bekleidungsbereich bei sehr niedrigen 1,9% und 1,7 %.

Aufgrund der außerordentlich leistungsstarken Angebotsstrukturen im Zentrum Garstedt, A2 dürften Umsatzverluste (immerhin € 0,8 Mio.) für diesen zentralen Versorgungsbereich zu verkraften sein.

Die absolute Umverteilung für die Innenstadt von Rendsburg fällt deutlich niedriger aus, die Umverteilungseffekte sind hier in erster Linie von den großen Leitbetrieben aufzufangen.

Da die Verkaufsflächenobergrenze insgesamt fix bleibt (maximal 14.700 m² Verkaufsfläche) ist auch zu bedenken, dass sich der Bekleidungsumsatzanteil des Nortex Mode-Centers bei anderweitiger (Neu-)Belegung der Bekleidungsflächen (etwa durch ein Schuhangebot), deutlich reduzieren wird und damit auch der diesbezügliche Umsatz. Insofern bilden die dargestellten Umverteilungsquoten Spitzenwerte ab, die nur bedingt auftreten dürften.

Bezüglich des Schuhsortiments kann lediglich für das Zentrum Garstedt, A2 eine Umverteilungsquote ausgewiesen werden (1,8%), wobei diese knapp an der Nachweisbarkeitsschwelle rangiert.

Aufgrund der sehr geringen bzw. nicht mess- bzw. nachweisbaren Umsatz-Umverteilungsquoten werden die regionalen Auswirkungen des Nortex-Vorhabens nur sehr gering spürbar für einzelne Standorte ausfallen. Die hier betrachtete Verkaufsflächenflexibilisierung bzw. Neufestlegung der sortimentsbezogenen Obergrenzen des Nortex Mode-Centers lassen daher keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit der zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiche der Städte Norderstedt, Rendsburg, Wahlstedt, Bad Segeberg und Bad Oldesloe erwarten.

Auswirkungen im Bekleidungsbereich ausgesprochen niedrig bis sehr niedrig

In erster Linie dürften typgleiche bzw. -ähnlichen Anbieter betroffen sein

Verkaufsflächenobergrenze ist fix, die Realisierung eines neuen Sortiments (z.B. Schuhe oder Taschen/Koffer) geht flächenseitig zu Lasten eines anderen Sortiments

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen und funktionalen Beeinträchtigungen in den untersuchten Umlandstädten zu erwarten



Dies dürfte auch für die Innenstadt von Itzehoe zu treffen, die sich zudem räumlich weiter entfernt vom Mikro-Standort Nortex Mode-Center befindet, als die hier quantitativ untersuchten sechs zentralen Versorgungsbereiche/Standorte.

Zu unterstellen ist hierbei die Erfahrung, dass mit Zunahme der Entfernung zwischen dem Betrachtungsstandort (Innenstadt Itzehoe) und dem Vorhabenstandort (Nortex Mode-Center) die Umverteilungseffekte abnehmen.

Insofern dürften nach den üblichen gravitationsorientierten Rechenmodellen (z.B. Huff) und unseren Erfahrungen die sortimentspezifischen Umverteilungsquoten für die Innenstadt von Itzehoe sogar geringer ausfallen (so sie denn darstellbar wären), als die der hier quantitativ untersuchten sechs zentralen Versorgungsbereiche/Standorte.

Auch für die Innenstadt von Itzehoe sind bei qualitativer Betrachtung keine Einschränkungen in der Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit durch das Nortex-Vorhaben zu unterstellen



4 Abschließendes Fazit

Um auch zukünftig genügend Zugkraft entfalten zu können, muss sich das Nortex Mode-Center hinsichtlich seiner Angebotsstrukturierung zeitgemäß bzw. für die Zukunft gerüstet neu aufstellen.

Dabei ist zu bedenken, dass das Nortex Mode-Center arbeitsteilig mit den Neumünsteraner Innenstadtbereichen seit Jahren zur oberzentralen Versorgungsfunktion beiträgt und mit seinem speziellen Angebot auch als ein Zugpferd des Einzelhandels in Neumünster fungiert.

Generell dürfte es im Interesse des diversifizierten oberzentralen Einzelhandelsangebots der Stadt Neumünster sein, dem Nortex Mode-Center die Möglichkeit zu eröffnen, sich dauerhaft als attraktiver und moderner Einkaufsbereich darzustellen. Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 123 (Grüner Weg) soll dies seitens der Stadt Neumünster möglich gemacht werden.

Im Zuge der derzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (4) BauGB wurden von einigen Städten z.T. erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Sortiments- bzw. Flächenobergrenzen-Festlegungen angeführt bzw. wurde als Ergänzung der Wirkungsanalyse vom Mai 2015, in der nur zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster untersucht wurden, eine Auswirkungsanalyse für ihre zentralen Versorgungsbereiche gefordert.

Die nun in der vorliegenden Studie vorgenommenen Modellrechnungen der Wirkungsanalyse für die neuen Flächenobergrenzen der Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren/Taschen, basieren auf der maximalen Brutto-Umsatzerwartung.

Für die geprüfte Variante (zusätzlich 5.100 m² Verkaufsfläche Bekleidung, 1.600 m² neue Fläche für Schuhe und 800 m² neue Fläche für Lederwaren/Taschen, bei einer fixen Gesamtverkaufsfläche von 14.700 m²) rangieren die ermittelten Umsatz-Umverteilungsquoten - soweit sie überhaupt ausweisbar sind - für die sechs untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Leitsortiment Bekleidung auf niedrigem bis sehr niedrigem, einstelligem Niveau (zwischen 1,6% und 3,3%).

Unter Verträglichkeitsaspekten zeigt sich, dass von der in der textlichen Festsetzungen zum Bauleitplanverfahren 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 (Grüner Weg) - Teil B - formulierten Art der baulichen Nutzung keine strukturellen oder mittelbaren städtebaulichen Gefährdungen für die sechs untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Norderstedt, Rendsburg, Wahlstedt, Bad Segeberg und Bad Oldesloe ausgehen.

Insgesamt sind die einzelnen Quoten als verträglich zu sehen. Insofern sind in der Gesamtschau keine regionalen Auswirkungen bzw. für Nachbarstädte keine deutlich spürbaren Effekte zu antizipieren.

Etablierter Einzelhandelsstandort Nortex sieht Notwendigkeit zur flächen- und angebotsseitigen Neuaufstellung

Nortex Mode-Center trägt zur oberzentralen Versorgungsfunktion bei

Bauleitverfahren zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 123 (Grüner Weg): Nachbarstädte melden bezüglich neuer Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen Bedenken an

Soweit ausweisbar: Umsatz-Umverteilungsquoten für die sechs untersuchten zentralen Versorgungsbereiche fallen niedrig bis sehr niedrig aus

Keine strukturellen oder mittelbaren städtebaulichen Gefährdungen für die sechs untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Norderstedt, Rendsburg, Wahlstedt, Bad Segeberg und Bad Oldesloe zu erwarten



Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.com

Standort Hamburg
Herrengraben 5
D-20459 Hamburg

Andreas Rieper
T + 49 40 5701 325 40
F + 49 40 5701 325 99
andreas.rieper@gfk.com

Udo Radtke
T + 49 40 5701 325 45
F + 49 40 5701 325 99
udo.radtke@gfk.com

Dieser Bericht ist registriert unter der
Projekt-Nummer 1204 2484 (2017).

Urheberrechtshinweis:

Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigung und Vertrieb (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers. Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der GfK GeoMarketing GmbH.