

# DOC NEUMÜNSTER

## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES EINZELHANDELS-MONITORING 2006-2015



## Zielsetzung

- Vergleichende Raubeobachtung der zentralen Versorgungsbereiche und relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum des DOC Neumünster vor Eröffnung des DOC 2006 und ca. 2,5 Jahre nach Eröffnung des ersten Ausbaustufe 2015.
- Analyse soll einen Beitrag zur Versachlichung der nach wie vor sehr emotional geführten Diskussion leisten.

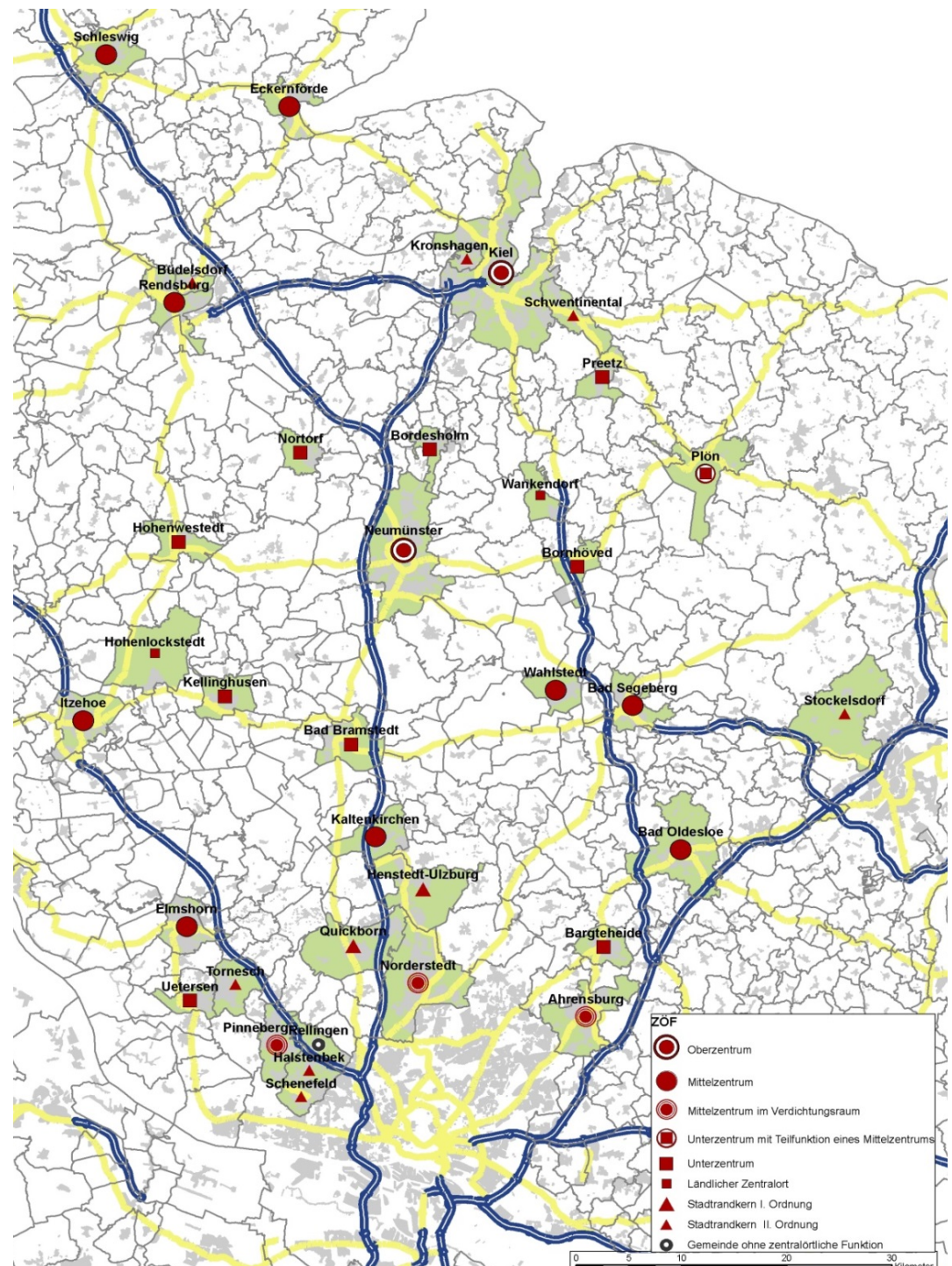
## Methodik

- für die Raubeobachtung wurden 2006 und aktuell 2015 Erhebungen der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen durchgeführt.
- Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe mit untersuchungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen und an relevanten dezentralen Standorten (sog. „Streulagen“, i.d.R. Sonder- oder Fachmarktstandorte).

Warengruppe	Sortimentsgruppe
Bekleidung	Bekleidung
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
Schuhe / Lederwaren	Lederwaren Schuhe
Sport	Sportartikel Sportbekleidung und Sportschuhe
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Wohneinrichtung	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	

# Untersuchungsraum

- Untersuchungsraum wurde im Vergleich zu 2006 modifiziert und etwas verkleinert.
- 2006: 60-Minuten-Isochrone mit insgesamt 46 Kommunen.
- 2015: 45-Minuten-Isochrone mit insgesamt 36 Kommunen.
- Überprüfung der Umsatzumverteilungen aus 2006 lässt eine Begrenzung des Untersuchungsraumes auf eine 45-Minuten-Isochrone zu, da keine signifikanten Auswirkungen auf alle weiteren Untersuchungsschritte sowie die Aussagekraft der Ergebnisse des Monitoringberichtes existieren.
- Die Städte Bad Schwartau, Brunsbüttel, Eutin, Flensburg, Glückstadt, Heide, Lübeck, Malente, Scharbeutz und Wedel mit einer Iso-Distanz zwischen 45 und 60 Minuten sind daher nicht mehr Bestandteil des aktuellen Untersuchungsraumes.



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

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

# Untersuchungsraum

## KOMMUNEN, ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE RELEVANTE STANDORTE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Oberzentren		Sonstige Kommunen > 10.000 Einwohner und/ oder im unmittelbaren Umland Neumünsters mit relevantem Angebot	
<b>Kiel</b>	<b>Neumünster</b>	<b>Bad Bramstedt</b>	<b>Nortorf</b>
ZVB Innenstadt	ZVB Innenstadt	ZVB Innenstadt	ZVB Innenstadt
SZ Friedrichsort / Pries	SO a+ b-Center	SO Holsatenallee	<b>Plön</b>
SZ Gaarden-Ost	SO DOC	SO Lohstücker Weg	ZVB Innenstadt
SZ Holtenauer Straße	SO Freesen-Center	<b>Bargteheide</b>	<b>Preetz</b>
SZ Mettenhof	SO Grüner Weg	ZVB Innenstadt	ZVB Innenstadt
SZ Wellingdorf	SO Störpark	<b>Bordesholm</b>	SO Preetz
SZ Wik		ZVB Innenstadt	<b>Quickborn</b>
SO Citti-Park		<b>Bornhöved</b>	ZVB Innenstadt
SO Plaza		ZVB Innenstadt	<b>Rellingen</b>
Mittelzentren		<b>Büdelsdorf</b>	ZVB Innenstadt
<b>Ahrensburg</b>	<b>Norderstedt</b>	ZVB Innenstadt	<b>Schenefeld</b>
ZVB Innenstadt	ZVB Herold Center	<b>Halstenbek</b>	ZVB Innenstadt
<b>Bad Oldesloe</b>	ZVB Norderstedt-Mitte	ZVB Innenstadt	<b>Schwentinental</b>
ZVB Innenstadt	<b>Pinneberg</b>	SO Wohnmeile	ZVB Neue Mitte (Ostseepark)
<b>Bad Segeberg</b>	ZVB Innenstadt	<b>Henstedt-Ulzburg</b>	SO Ostseepark
ZVB Innenstadt	SO Flensburger Straße	ZVB Innenstadt	<b>Stockelsdorf</b>
SO Eutiner Straße	<b>Rendsburg</b>	SO Gewerbegebiet-Nord	ZVB Innenstadt
<b>Eckernförde</b>	ZVB Innenstadt	<b>Hohenlockstedt</b>	SO Stockelsdorf
ZVB Innenstadt	SO Friedrichstädter Straße	ZVB Innenstadt	<b>Tornesch</b>
SO Wilhelmsthal	<b>Schleswig</b>	<b>Hohenwehstedt</b>	ZVB Innenstadt
<b>Elmshorn</b>	ZVB Innenstadt	ZVB Innenstadt	<b>Uetersen</b>
ZVB Innenstadt	OTZ Friedrichsberg	<b>Kellinghusen</b>	ZVB Innenstadt
<b>Itzehoe</b>	SO Lattenkamp	ZVB Innenstadt	<b>Wankendorf</b>
ZVB Innenstadt	<b>Wahlstedt</b>	<b>Kronshagen</b>	ZVB Innenstadt
SO Sude	ZVB Innenstadt	ZVB Innenstadt	
<b>Kaltenkirchen</b>			
ZVB Innenstadt			
SO Dodenhof			

Quelle: eigene Darstellung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, SZ = Stadtteilzentrum, OTZ = Ortsteilzentrum, SO = Sonderstandort

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

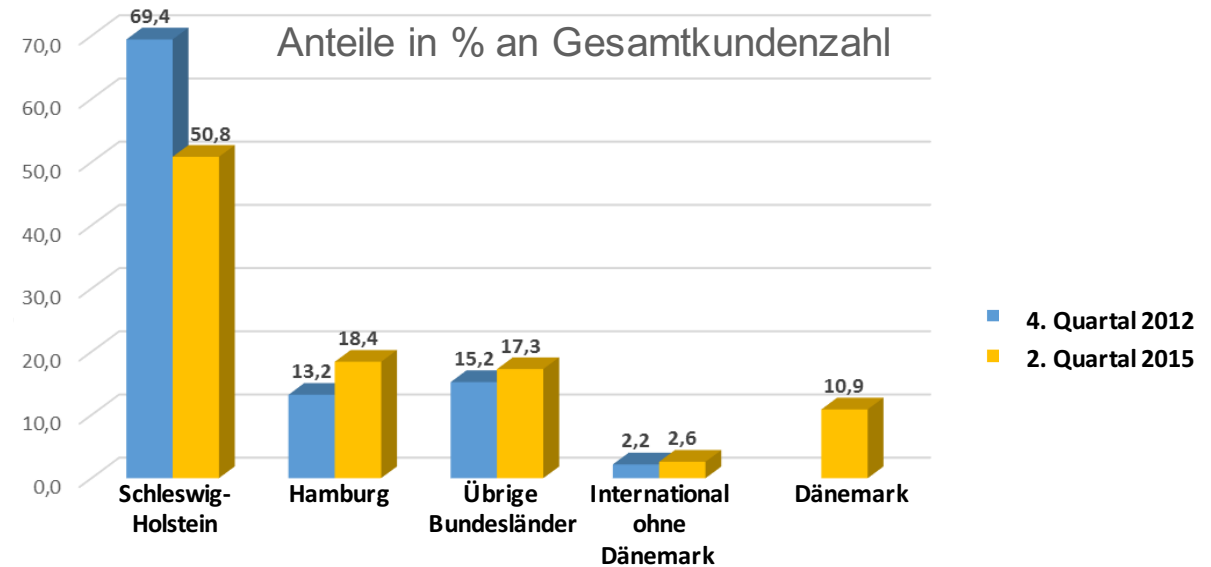
# Kundenwohnerhebung

## 2012 – 4. QUARTAL

- etwa 70% der DOC-Kunden aus Schleswig-Holstein
- Rest überwiegend aus den übrigen Bundesländern

## 2015 – 2. QUARTAL

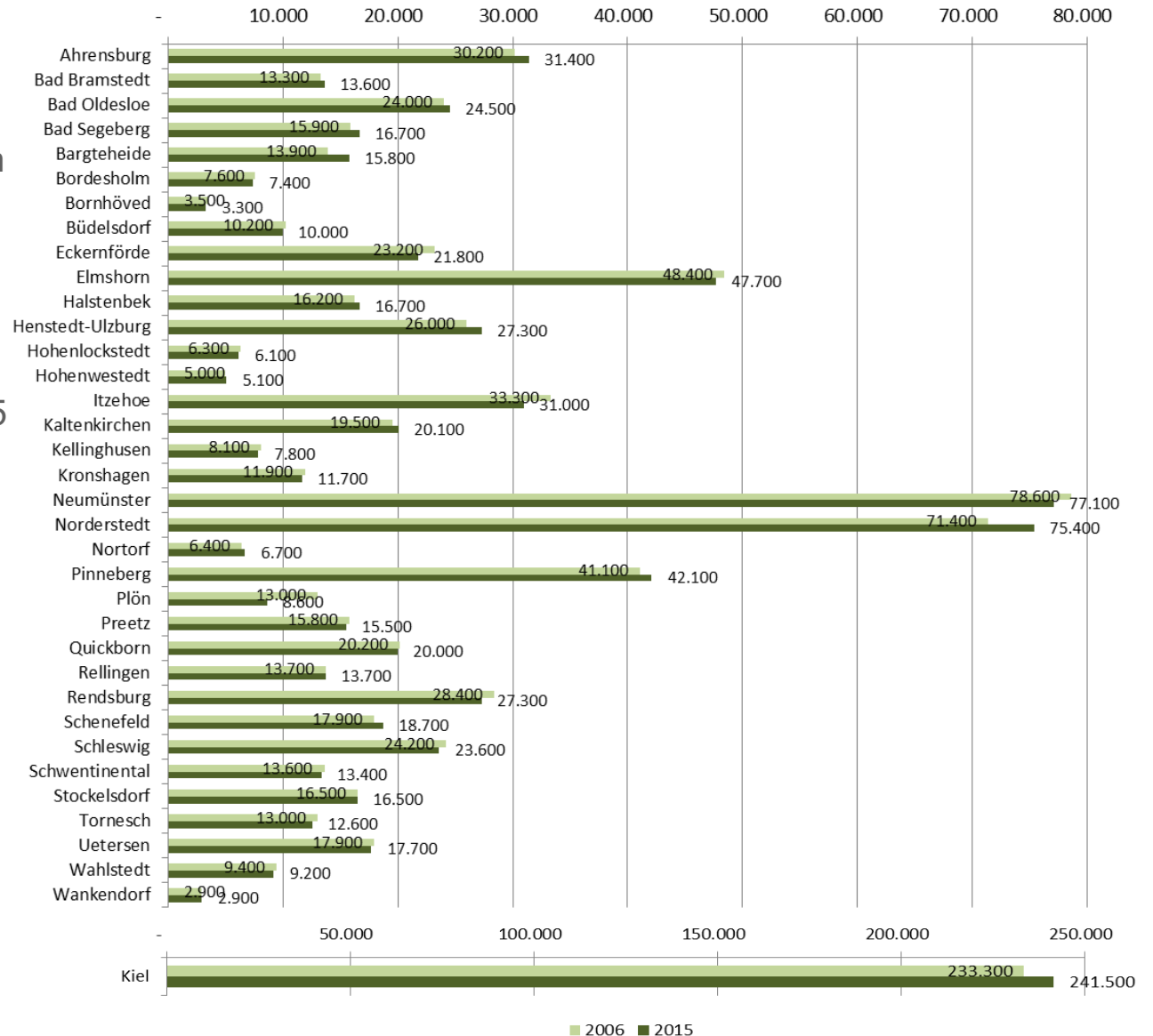
- die Ausstrahlung des DOC konnte gesteigert werden: Anteil der Besucher / Kunden aus Schleswig-Holstein ist rückläufig und erreicht einen Wert von rund 50%
- Anteile der Besucher aus den anderen Bundesländern konnte um rd. 7%-Punkte gesteigert werden
- Weitere rd. 13% sind ausländische Besucher



Quelle: Neumünster Designer Outlet GmbH

# Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum

- derzeit leben im Untersuchungsraum rd. 960.000 Menschen
- 2006 – 2015 Bevölkerungszunahme um ca. 6.800 (0,7%)
- Einwohnerentwicklungen in den Kommunen zwischen 2006 und 2015 sehr unterschiedlich
- Positiv: z.B. in Bargteheide (+14%), Norderstedt (+5,6%), Bad Segeberg (+5%) oder Henstedt-Ulzburg (+4,8%)
- Negativ: z.B. in Itzehoe(-6,7%), oder Eckernförde (-6,3%)



Quelle: Eigene Darstellung. Daten nach BBE, IFH Retail Consultants, 2006/2015. Schwentinental 2006: Klausdorf und Raisdorf

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

## Kaufkraftentwicklung im Untersuchungsraum

- Leichter Rückgang des Kaufkraftniveaus im Untersuchungsraum zwischen 2006 und 2015 um 3%-Punkte
- Derzeitiger Wert (gewichtetes Mittel) für Untersuchungsraum mit 100,5 immer noch über Bundesdurchschnitt
- derzeitiges monetäres Kaufkraftpotenzial von rd. 916 Mio. Euro (2015)

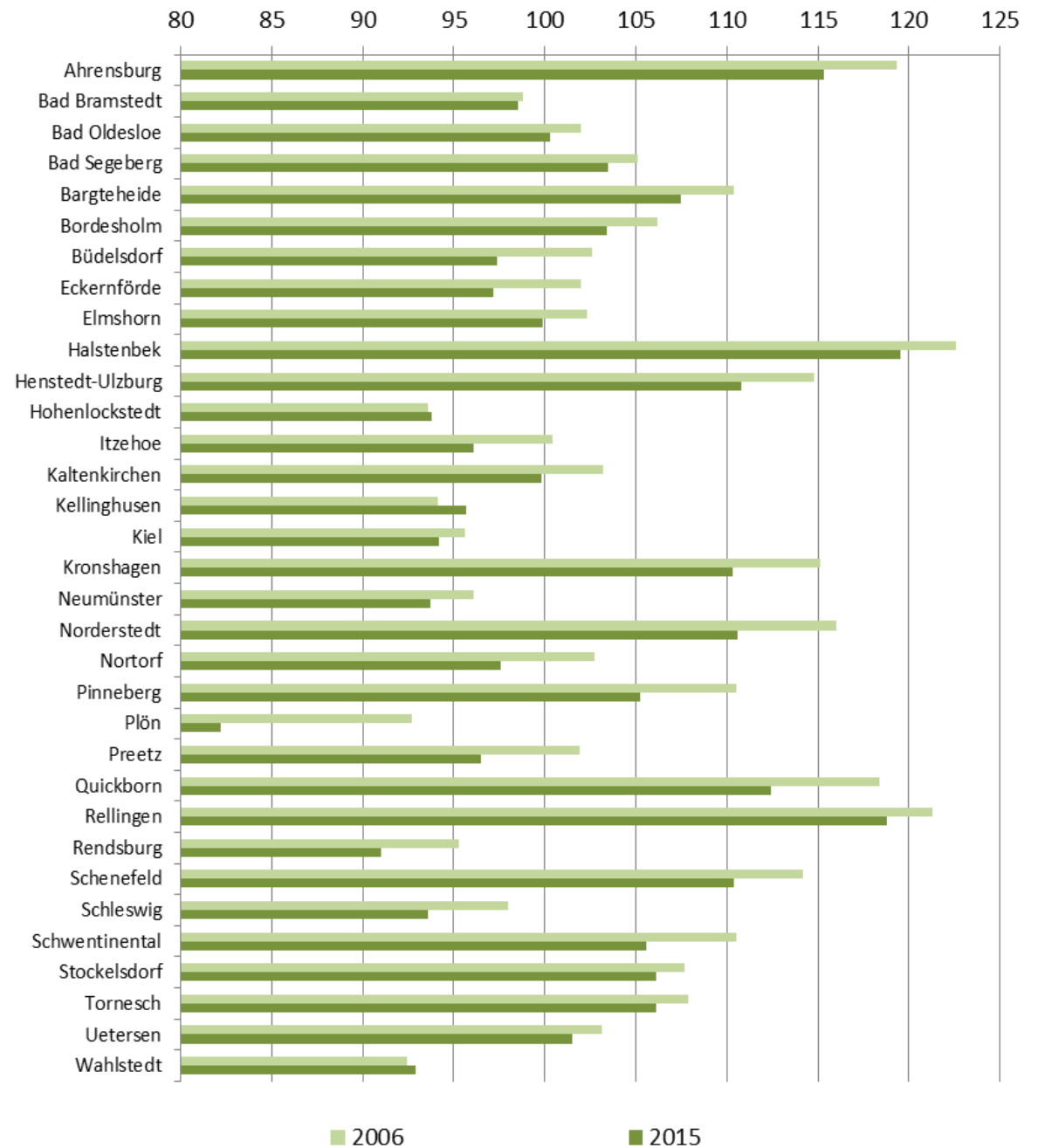
Eigene Darstellung, BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2006, IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2015. \* 2006: Klausdorf und Raisdorf. \*\* 2006: keine Kaufkraftdaten verfügbar, da diese erst ab 2007 für Kommunen ab 5.000 Einwohnern ermittelt wurden.

Kommune	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft untersuchungsrelevante Warengruppen (in Mio. €)		
	2006	2015	Veränderung 2006-2015	2006	2015	Veränderung 2006-2015
Ahrensburg	119,3	115,3	-4,0	30,9	36,8	5,9
Bad Bramstedt	98,8	98,5	-0,3	10,4	12,5	2,2
Bad Oldesloe	102,0	100,3	-1,7	19,6	23,3	3,7
Bad Segeberg	105,1	103,5	-1,6	13,7	16,9	3,2
Bargteheide	110,4	107,5	-2,9	12,7	16,7	4,1
Bordesholm	106,2	103,4	-2,8	6,6	7,4	0,8
Bornhöved**	-	95,6	-	-	2,9	-
Büdelndorf	102,6	97,4	-5,2	8,4	9,1	0,7
Eckernförde	102,0	97,2	-4,8	18,9	19,7	0,8
Emshorn	102,3	99,9	-2,4	39,8	45,0	5,3
Halstenbek	122,6	119,5	-3,1	17,2	20,7	3,4
Henstedt-Ulzburg	114,8	110,8	-4,0	25,3	30,2	5,0
Hohenlockstedt	93,6	93,8	0,2	4,5	5,3	0,8
Hohenwestedt**	-	95,3	-	-	4,5	-
Itzehoe	100,4	96,1	-4,3	26,6	27,5	0,9
Kaltenkirchen	103,2	99,8	-3,4	16,2	18,9	2,7
Kellinghusen	94,1	95,7	1,6	5,9	6,9	1,0
Kiel	95,6	94,2	-1,4	172,9	207,3	34,4
Kronshagen	115,1	110,3	-4,8	11,6	13,0	1,4
Neumünster	96,1	93,7	-2,4	58,7	65,6	6,9
Norderstedt	116,0	110,6	-5,4	70,1	83,1	13,0
Nortorf	102,7	97,6	-5,1	5,3	6,1	0,8
Pinneberg	110,5	105,2	-5,3	37,7	43,2	5,5
Plön	92,7	82,2	-10,5	9,2	5,9	-3,4
Preetz	101,9	96,5	-5,4	12,9	13,9	1,0
Quickborn	118,4	112,4	-6,0	20,5	22,7	2,2
Rellingen	121,3	118,8	-2,5	14,4	16,7	2,3
Rendsburg	95,3	91,0	-4,3	21,0	22,1	1,2
Schenefeld	114,2	110,4	-3,8	17,2	20,5	3,2
Schleswig	98,0	93,6	-4,4	18,7	20,1	1,5
Schwentinental*	110,5	105,6	-4,9	12,6	13,7	1,1
Stockelsdorf	107,7	106,1	-1,6	14,6	17,2	2,6
Tornesch	107,9	106,1	-1,8	11,4	13,1	1,7
Uetersen	103,1	101,5	-1,6	14,8	17,2	2,3
Wahlstedt	92,4	92,9	0,5	6,6	7,8	1,1
Wankendorf**	-	93,3	-	-	2,5	-
<b>Gesamt:</b>	<b>103,5</b>	<b>100,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>787,0</b>	<b>916,1</b>	<b>129,1</b>

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

## Kaufkraftentwicklung im Untersuchungsraum

- Ahrensburg, Rellingen und Halstenbek verfügen mit einem Wert von jeweils annähernd 120 über das höchste Kaufkraftniveau



Quelle: Eigene Darstellung, BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2006, IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2015



## Einzelhandelssituation im Untersuchungsraum

### RELEVANTE GESAMTVERKAUFSFLÄCHEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM NACH WARENGRUPPEN 2006-2015

	2006	2015	Veränderung
Bekleidung	192.000	255.000	+ 63.000
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	11.000	14.000	+ 3.000
Schuhe / Lederwaren	38.000	61.000	+ 23.000
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel	9.000	8.000	-1.000
Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe	18.000	28.000	+ 10.000
Uhren / Schmuck*	-	9.000	-
<b>Gesamt (o. Uhren / Schmuck)</b>	<b>268.000</b>	<b>366.000</b>	<b>+ 98.000</b>

Quelle: Eigene Erhebungen 2006 / 2015. Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich. \*2006 noch nicht untersuchungsrelevant

- im Untersuchungsraum zwischen 2006 und 2015 Verkaufsflächenwachstum von ca. 37 % (zentrale Versorgungsbereiche und relevante Streulagen)
- besonders starker Zuwachs seit 2006 in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel, -bekleidung und -schuhe in der in einigen Innenstädten (u. a. Kiel, Henstedt-Ulzburg), aber auch Streulagen (u. a. DOC Neumünster) zwischenzeitlich neue Verkaufsflächen entstanden sind.
- in den übrigen Branchen ist seit 2006 eine weitestgehend konstante Verkaufsflächenentwicklung festzustellen

# Einzelhandelssituation im Untersuchungsraum

ANGEBOTSSITUATION IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN UND SONSTIGEN STREULAGEN  
 VERKAUFSFLÄCHEN IN DEN UNTERSUCHUNGSRELEVANTEN WARENGRUPPEN 2006 – 2015 (IN M<sup>2</sup>)- AUSWAHL -

Kommune	Standort	Bekleidung		Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren		Schuhe / Lederwaren		Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe		Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel		Uhren / Schmuck*		Gesamt (o. Uhren / Schmuck)	
		2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015
<b>Oberzentren</b>															
Kiel	ZVB Innenstadt	36.050	49.300	1.850	2.100	5.300	12.650	1.000	7.950	1.900	1.300	-	1.600	46.100	73.300
	SZ Friedrichsort/ Pries	750	750	150	150	< 100	200	250	400	-	< 100	-	< 100	1.200	1.550
	SZ Gaarden-Ost	500	650	-	400	< 100	100	-	< 100	< 100	< 100	-	100	550	1.200
	SZ Holtenauer Straße	1.600	2.350	350	300	1.000	1.250	-	250	100	200	-	450	3.050	4.300
	SZ Mettenhof	1.100	1.000	-	250	< 100	< 100	-	< 100	< 100	< 100	-	< 100	1.100	1.350
	SZ Wellingdorf	-	450	-	< 100	-	-	-	< 100	-	< 100	-	-	-	500
	SZ Wik	< 100	< 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	< 100	< 100	< 100
	SO Citti-Park	8.600	9.700	< 100	350	1.750	1.500	< 100	1.550	< 100	< 100	-	300	10.550	13.100
	SO Plaza	-	600	-	-	350	350	< 100	-	-	-	-	< 100	350	900
Neumünster	ZVB Innenstadt	15.200	15.050	1.750	1.300	3.000	3.100	1.550	1.650	700	850	-	650	22.200	22.000
	SO a+ b-Center	750	750	-	-	450	450	-	< 100	-	-	-	< 100	1.200	1.200
	SO DOC	-	9.600	-	550	-	1.900	-	1.400	-	350	-	300	-	13.800
	SO Freesen-Center	-	< 100	-	-	250	300	< 100	< 100	-	-	-	-	250	350
	SO Grüner Weg	7.600	9.500	-	-	-	< 100	-	< 100	-	-	-	-	7.600	9.550
	SO Störpark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	< 100	-	< 100
<b>Mittelzentren</b>															
Ahrensburg	ZVB Innenstadt	6.350	8.250	250	650	1.200	2.150	400	650	700	500	-	450	8.900	12.150
Bad Oldesloe	ZVB Innenstadt	6.450	4.000	150	< 100	1.000	1.000	150	200	150	< 100	-	100	7.900	5.300
Bad Segeberg	ZVB Innenstadt	3.250	4.700	100	< 100	950	1.000	< 100	200	< 100	< 100	-	200	4.400	6.000
	SO Eutiner Straße	300	350	< 100	< 100	300	350	< 100	< 100	< 100	< 100	-	-	700	750
Eckernförde	ZVB Innenstadt	4.400	6.700	150	650	1.300	1.300	450	750	< 100	< 100	-	350	6.400	9.450
	SO Wilhelmsthal	-	1.150	-	150	-	500	-	< 100	-	< 100	-	-	-	1.900
Elmshorn	ZVB Innenstadt	12.450	12.550	500	650	1.600	2.700	800	250	200	< 100	-	250	15.550	16.250

Eigene Erhebungen 2006 / 2015; Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.\*2006 nicht erhoben. ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, SZ = Stadtteilzentrum, OTZ = Ortsteilzentrum, SO = Sonderstandort

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

# Einzelhandelsituation im Untersuchungsraum

ANGEBOTSSITUATION IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN UND SONSTIGEN STREULAGEN  
 VERKAUFSFLÄCHEN IN DEN UNTERSUCHUNGSRELEVANTEN WARENGRUPPEN 2006 – 2015 (IN M<sup>2</sup>)- AUSWAHL -

Kommune	Standort	Bekleidung		Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren		Schuhe / Lederwaren		Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe		Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel		Uhren / Schmuck*		Gesamt (o. Uhren / Schmuck)	
		2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015
Schleswig	ZVB Innenstadt	2.350	8.300	< 100	150	1.150	2.500	< 100	800	600	100	-	650	4.150	11.900
	OTZ Friedrichsberg	-	< 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	< 100
	SO Lattenkamp	-	700	-	< 100	-	650	-	< 100	-	< 100	-	-	-	1.400
Wahlstedt	ZVB Innenstadt	300	550	< 100	-	< 100	< 100	-	-	-	-	-	-	400	600
<b>Sonstige Kommunen &gt; 10.000 Einwohner und/oder im unmittelbaren Umland Neumünsters mit relevantem Angebot</b>															
Bad Bramstedt	ZVB Innenstadt	450	1.350	< 100	< 100	250	250	150	< 100	500	< 100	-	100	1.400	1.700
	SO Holsatenallee	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	-
	SO Lohstücker Weg	650	500	-	-	450	350	-	< 100	-	-	-	-	1.100	850
Bargteheide	ZVB Innenstadt	800	1.700	< 100	100	< 100	350	< 100	< 100	< 100	100	-	100	1.000	2.300
Bordesholm	ZVB Innenstadt	750	900	-	-	250	< 100	< 100	-	< 100	-	-	< 100	1.050	900
Bornhöved	ZVB Innenstadt	300	< 100	-	-	< 100	< 100	-	-	-	-	-	-	350	< 100
Büdel Dorf	ZVB Innenstadt	950	1.950	< 100	< 100	250	500	< 100	< 100	< 100	< 100	-	< 100	1.300	2.500
Halstenbek	ZVB Innenstadt	400	< 100	< 100	-	< 100	-	-	-	< 100	-	-	-	450	< 100
Quickborn	ZVB Innenstadt	700	500	-	< 100	300	250	100	-	< 100	-	-	150	1.200	900
Rellingen	ZVB Innenstadt	350	250	< 100	< 100	300	150	-	-	150	250	-	< 100	850	650
Schenefeld	ZVB Innenstadt	4.000	6.550	< 100	150	1.350	1.750	< 100	500	< 100	< 100	-	200	5.400	9.000
Schwentinental	ZVB Neue Mitte (Ost-seepark)	-	14.300	-	700	-	3.450	-	1.450	-	< 100	-	< 100	-	19.950
	SO Ostseepark	14.000	500	< 100	-	3.700	1.700	4.400	-	< 100	-	-	-	22.150	2.150
Stockelsdorf	ZVB Innenstadt	500	550	-	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	-	< 100	-	< 100	600	700
	SO Stockeldorf	-	800	-	-	-	350	-	-	-	-	-	-	-	1.150
Tornesch	ZVB Innenstadt	650	800	-	150	400	400	< 100	< 100	< 100	< 100	-	-	1.100	1.400
Uetersen	ZVB Innenstadt	2.550	3.000	< 100	300	550	1.150	250	< 100	200	400	-	< 100	3.550	4.900
Wankendorf	ZVB Innenstadt	-	-	200	-	-	-	-	-	< 100	-	-	-	200	-
<b>Untersuchungsraum Gesamt</b>		<b>191.800</b>	<b>254.600</b>	<b>10.850</b>	<b>13.700</b>	<b>38.250</b>	<b>61.200</b>	<b>17.750</b>	<b>27.450</b>	<b>9.100</b>	<b>8.150</b>	<b>-</b>	<b>8.850</b>	<b>267.750</b>	<b>365.100</b>

Eigene Erhebungen 2006 / 2015; Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.\*2006 nicht erhoben. ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, SZ = Stadtteilzentrum, OTZ = Ortsteilzentrum, SO = Sonderstandort

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

# Steckbriefe der Kommunen im Untersuchungsraum

## Beispiel Kiel(Oberzentrum)

### Einzelhandelsbestand (untersuchungsrelevante Sortimente)

Kiel	Hauptgeschäftsbereich (ZVB)			Stadtteilzentren (ZVB)			Streulagen			Kiel Gesamt		
	2006	2015	Entwicklung 2006-2015	2006	2015	Entwicklung 2006-2015	2006	2015	Entwicklung 2006-2015	2006	2015	Entwicklung 2006-2015
Bekleidung	36.050	49.300	—	4.050	5.200	—	8.600	10.300	—	48.700	64.750	—
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	1.850	2.100	—	450	1.150	—	<100 m <sup>2</sup>	350	—	2.400	3.600	—
Schuhe / Lederwaren	5.300	12.650	—	1.050	1.550	—	2.100	1.800	—	8.450	16.000	—
Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe	1.000	7.950	—	250	700	—	<100 m <sup>2</sup>	1.550	—	1.300	10.200	—
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel	1.900	1.300	—	150	350	—	<100 m <sup>2</sup>	<100 m <sup>2</sup>	—	2.050	1.650	—
Uhren / Schmuck	nicht erhoben	1.600	—	nicht erhoben	750	—	nicht erhoben	350	—	nicht erhoben	2.700	—
<b>Gesamt (o. Uhren / Schmuck)</b>	<b>46.100</b>	<b>73.300</b>	—	<b>5.950</b>	<b>8.900</b>	—	<b>10.850</b>	<b>14.000</b>	—	<b>62.900</b>	<b>96.200</b>	—

Quelle: Eigene Erhebungen Junker und Kruse 2006, 2015. Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

### Erläuterung wesentlicher Veränderungen:

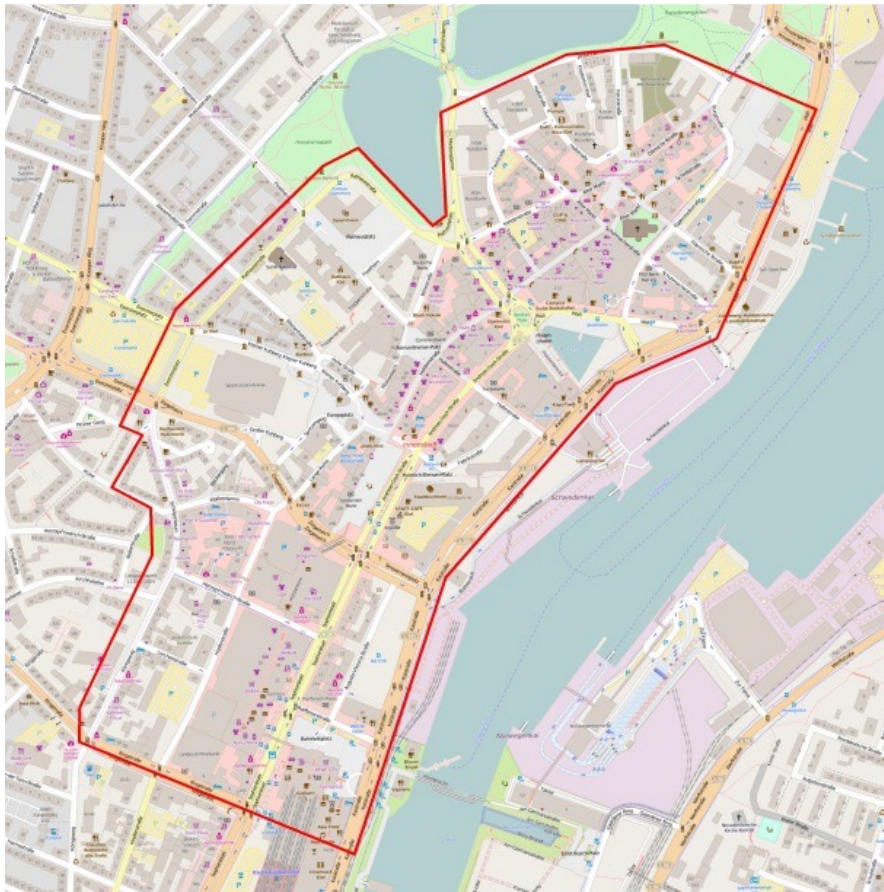
Der Verkaufsflächenzuwachs um ca. 13.000 in der Kieler Innenstadt im Textileinzelhandel ist zum Großteil auf Vergrößerungen bereits 2006 bestehender Anbieter (u.a. Appelrath Cüpper, P&C, H&M) oder später erfolgter Neueröffnungen (u.a. TK Maxx, Kult, weitere C&A-Filiale) zurückzuführen. Auch in der Warengruppe „Schuhe“ tragen neue Anbieter (u.a. Reno, Jumex, Eggers) zum Verkaufsflächenanstieg bei. Eine detaillierte Begründung für den Anstieg der Verkaufsflächen in der Warengruppe Sport kann nicht geliefert werden. Einerseits sind in der Kieler Innenstadt 2006 Sportartikel, -bekleidung und -schuhe nur als Randsortimente erhoben worden, so dass die damalige Verkaufsfläche auch schon deutlich über dem damaligen Wert gelegen haben müsste. Allerdings haben auch Neueröffnungen oder Erweiterungen seit 2006 (Karstadt Sport, Intersport Knudsen) zu den höheren Verkaufsflächen beigetragen. In den sechs Stadtteilzentren erfolgten insgesamt leichte Verkaufsflächenzunahmen. Umstrukturierungen und Verkaufsflächenerweiterungen am Sonderstandort Citti-Park sind der Hauptgrund für die Verkaufsflächenzunahme relevanter Sortimente in Streulagen.

**Einzelhandelskonzept:** Gutachten zum gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel. Junker und Kruse, 2010

# Steckbriefe der Kommunen im Untersuchungsraum Beispiel Kiel(Oberzentrum)

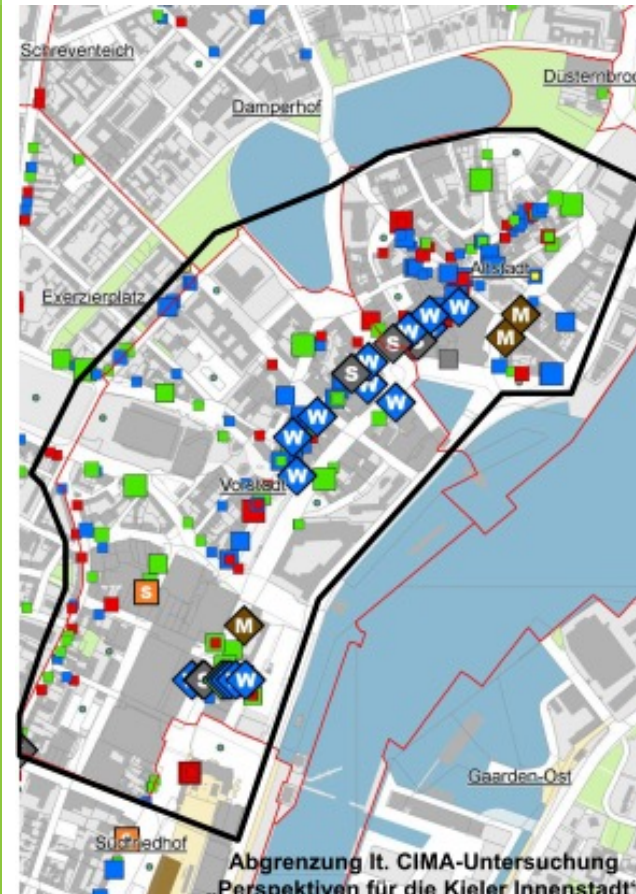
## Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich):

2006



Quelle: Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA, Junker und Kruse, 2015

2015



Quelle: Gutachten zum gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel. Junker und Kruse, 2010

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

# Steckbriefe der Kommunen im Untersuchungsraum

## Beispiel Neumünster (Oberzentrum)

### Einzelhandelsbestand (untersuchungsrelevante Sortimente)

Neumünster	Hauptgeschäftsbereich (ZVB)			Streulagen			Neumünster Gesamt		
	2006	2015	Entwicklung 2006-2015	2006	2015	Entwicklung 2006-2015	2006	2015	Entwicklung 2006-2015
Bekleidung	15.200	15.050		8.350	19.850		23.550	34.900	
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	1.750	1.300		-	550		1.750	1.850	
Schuhe / Lederwaren	3.000	3.100		700	2.750		3.700	5.850	
Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe	1.550	1.650		<100 m²	1.450		1.600	3.100	
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel	700	850		-	350		700	1.250	
Uhren / Schmuck	nicht erhoben	650		nicht erhoben	350		nicht erhoben	1.000	
<b>Gesamt (o. Uhren / Schmuck)</b>	<b>22.200</b>	<b>22.000</b>		<b>9.050</b>	<b>24.950</b>		<b>31.300</b>	<b>46.900</b>	

Quelle: Eigene Erhebungen Junker und Kruse 2006, 2015. Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

### Erläuterung wesentlicher Veränderungen:

Im Hauptgeschäftsbereich von Neumünster sind abgesehen von marktüblichen Anbieterwechseln, kleineren Sortimentsumstrukturierungen oder Betriebserweiterungen keine wesentlichen Veränderungen der Verkaufsfläche in den relevanten Warengruppen zu beobachten.

Die Eröffnung des DOC und ein größerer Anteil relevanter Sortimente bei Nortex sind die Hauptursache für die Verkaufsflächenzunahme außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches.

**Einzelhandelskonzept:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster. Fortschreibung. Junker und Kruse, 2014

# Steckbriefe der Kommunen im Untersuchungsraum Beispiel Neumünster (Oberzentrum)

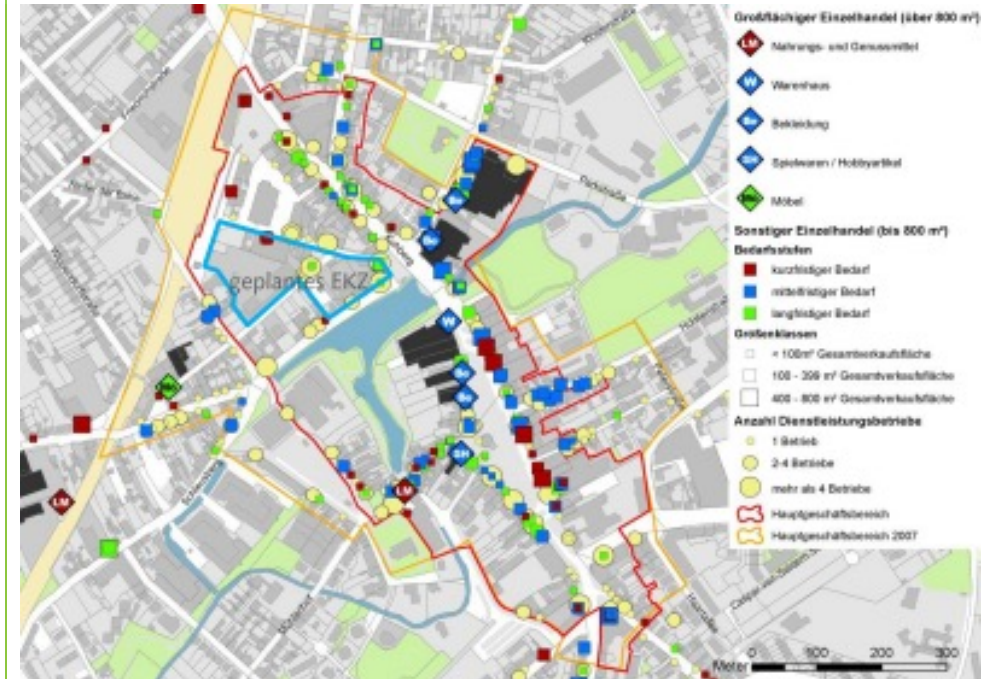
## Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich):

2006



Quelle: Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA, Junker und Kruse, 2015

2015



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster. Fortschreibung. Junker und Kruse, 2014

# Steckbriefe der Kommunen im Untersuchungsraum

## Beispiel Itzehoe (Mittelzentrum)

### Einzelhandelsbestand (untersuchungsrelevante Sortimente)

Itzehoe	Hauptgeschäftsbereich (ZVB)			Streulagen			Itzehoe Gesamt		
	2006	2015	Entwicklung 2006-2015	2006	2015	Entwicklung 2006-2015	2006	2015	Entwicklung 2006-2015
Bekleidung	11.450	12.750	_____	-	400	_____	11.450	13.150	_____
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	650	400	_____	-	<100 m <sup>2</sup>	_____	650	400	_____
Schuhe / Lederwaren	2.950	2.400	_____	-	400	_____	2.950	2.800	_____
Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe	2.800	700	_____	-	<100 m <sup>2</sup>	_____	2.800	700	_____
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel	200	400	_____	-	<100 m <sup>2</sup>	_____	200	400	_____
Uhren / Schmuck	nicht erhoben	350	_____	nicht erhoben	-	_____	nicht erhoben	350	_____
<b>Gesamt (o. Uhren / Schmuck)</b>	<b>18.100</b>	<b>16.650</b>	_____	<b>-</b>	<b>850</b>	_____	<b>18.100</b>	<b>17.500</b>	_____

Quelle: Eigene Erhebungen Junker und Kruse 2006, 2015. Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

### Erläuterung wesentlicher Veränderungen:

In der Itzehoer Innenstadt hat die Karstadt-Schließung zu Verkaufsflächenrückgängen im Bereich Sport sowie Schuhe / Lederwaren und Haushaltswaren geführt. Die Neueröffnung des Stör-Carrees an gleicher Stelle federte die Betriebsaufgabe jedoch einigermaßen ab bzw. führte sogar zu einer Verkaufsflächensteigerung im Bereich Bekleidung. Sortimentsumstrukturierungen im Modehaus B&H verringerten ebenfalls das Angebot im Sportsektor zugunsten der Verkaufsfläche für Bekleidung. Da die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept enger gefasst ist als 2006, ist dies ein weiterer Grund für einzelne „Verkaufsflächenrückgänge“ und nicht zwangsläufig auf Betriebsaufgaben zurückzuführen. KIK und K+ K-Schuhe am Sonderstandort Sude befinden sich gemäß des aktuellen Einzelhandelskonzeptes an einem relevanten Standort, der 2006 noch nicht als Einzelhandelsstandort existierte bzw. kein relevantes Angebot besaß.

**Einzelhandelskonzept:** Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe, CIMA GmbH, 2011



# Steckbriefe der Kommunen im Untersuchungsraum Beispiel Itzehoe (Mittelzentrum)

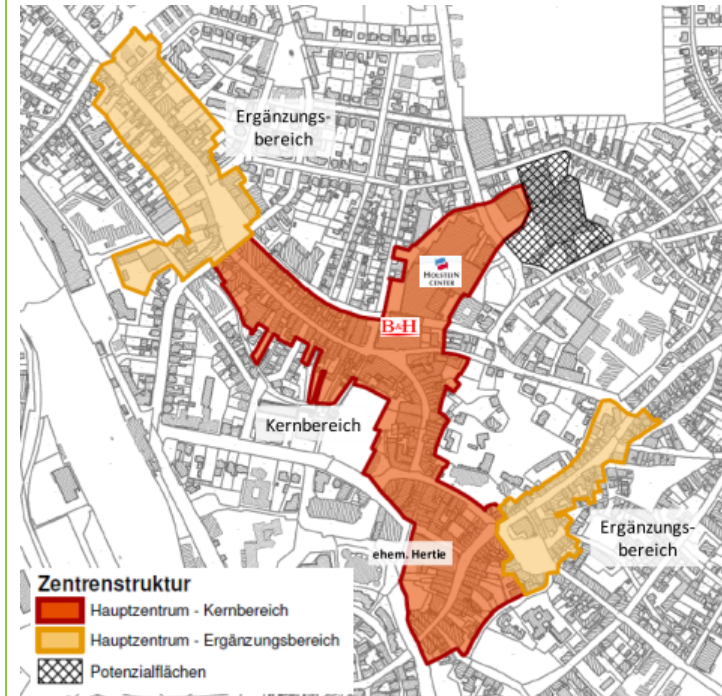
## Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich):

2006



Quelle: Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA, Junker und Kruse, 2015

2015

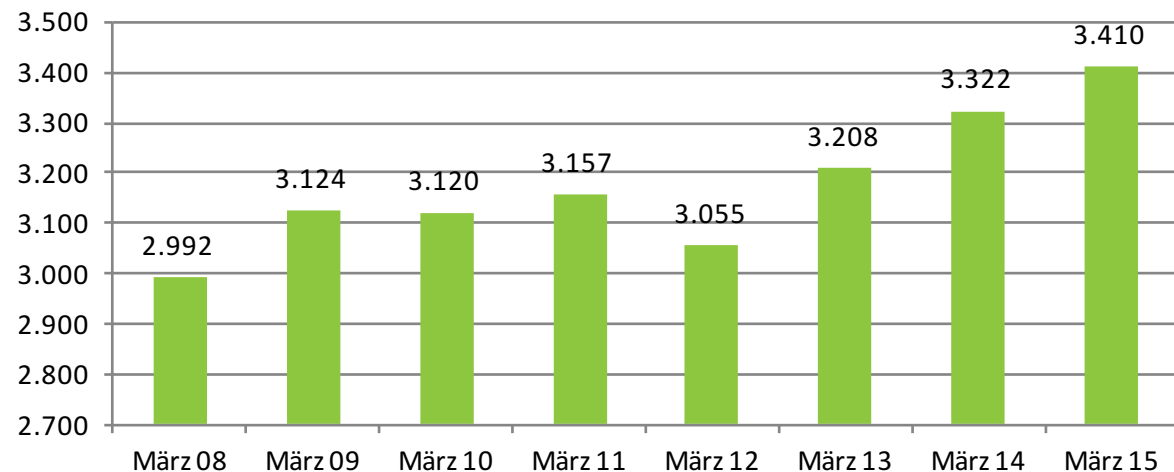


Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe. CIMA GmbH, 2011

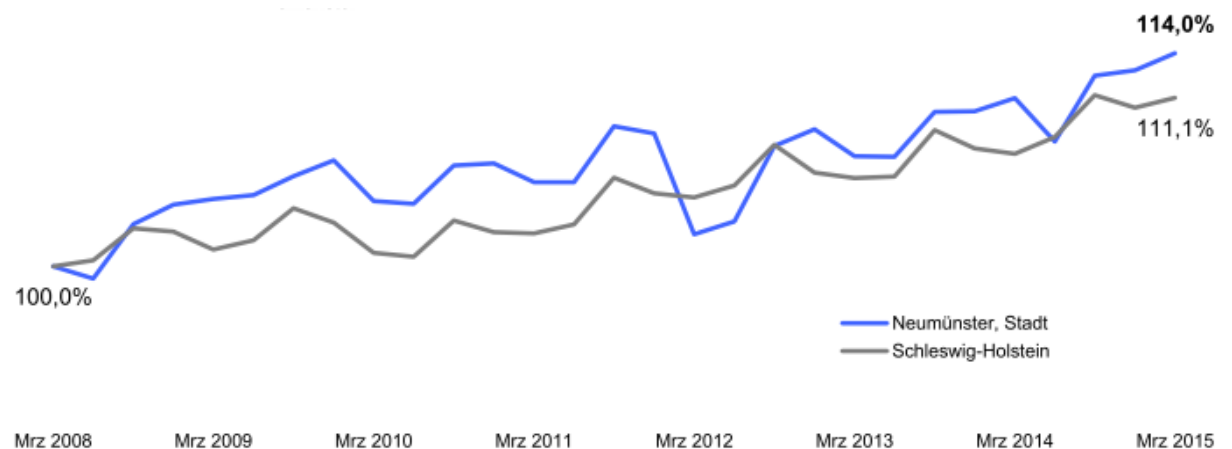
# Entwicklungen in Neumünster

## SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IM EINZELHANDEL

- direkte Auswirkungen der DOC-Eröffnung auf den Arbeitsmarkt bzw. die Beschäftigungssituation im Raum Neumünster lassen sich nicht einwandfrei belegen.
- Allerdings lässt sich bei den Beschäftigtenzahlen im Einzelhandel in Neumünster seit Eröffnung des DOC im Herbst 2012 eine deutliche Steigerung zwischen März 2012 und März 2015 um ca. 12% (+ 355 Beschäftigte) feststellen.
- Im Zeitreihenvergleich zwischen Neumünster und Schleswig-Holstein entwickelte sich die Beschäftigtenzahl im Einzelhandel zum Basiszeitpunkt März 2008 in Neumünster bis auf einen Beschäftigtenrückgang 2012 fast ausschließlich positiv und kontinuierlich über dem Landestrend.



Quelle: Eigene Darstellung nach Agentur für Arbeit Neumünster, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Einzelhandel (am Arbeitsplatz), jeweils zum Stichtag 31. März

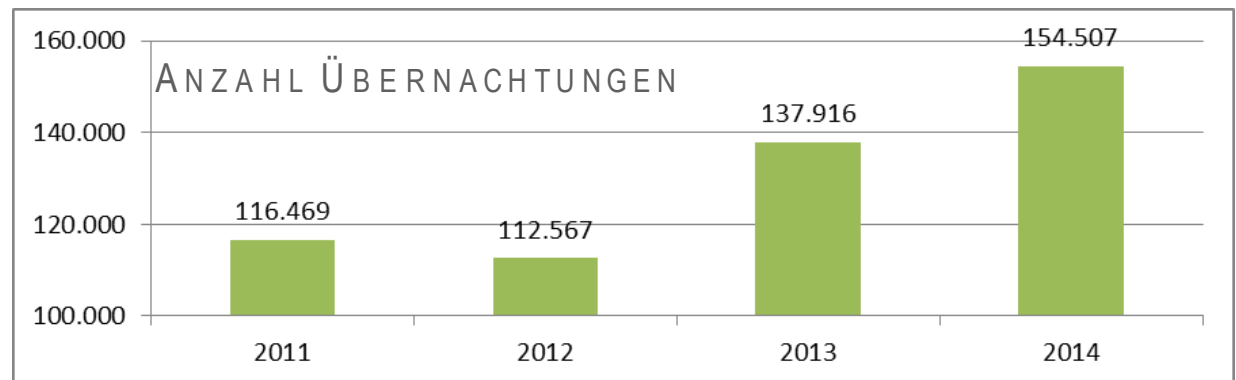
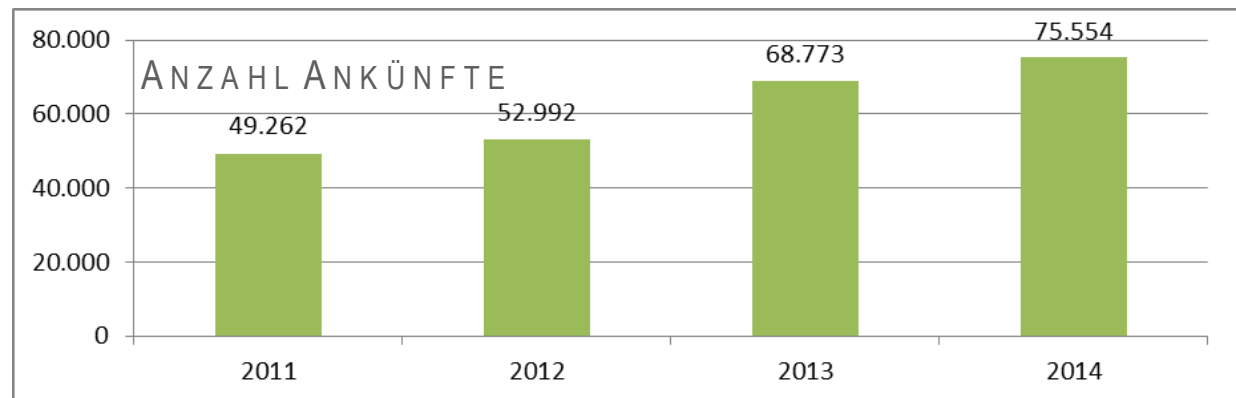
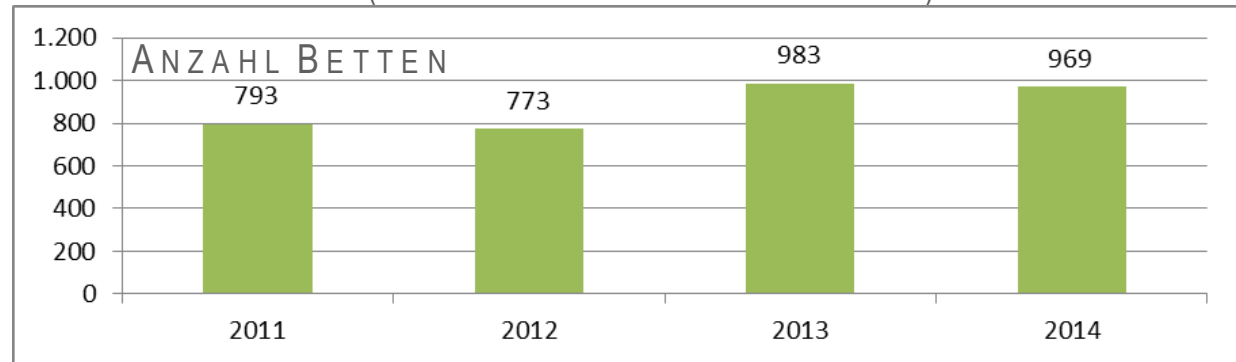


Quelle: Agentur für Arbeit Neumünster, Vergleich der Entwicklung zwischen Schleswig-Holstein und Neumünster, Zeitreihe, jeweils Quartalswerte

# Entwicklungen in Neumünster

## ENTWICKLUNGEN IM BEHERBERGUNGSSEKTOR (BETRIEBE MIT MIND. 9 BETTEN)

- Eine positive Entwicklung ist zum einen bei der Anzahl der Betten (Beherbergungsbetriebe mit mindestens 9 Betten) zu beobachten.
- Erhöhung Bettenkapazitäten in Neumünster bis Ende 2014 seit Eröffnung des DOC um ca. 25% auf 969.
- Stetige Steigerung der Anzahl der Ankünfte und Übernachtungen zwischen 2011 und 2014.
- Da andere Effekte nicht bekannt sind, liegt die Vermutung nahe, dass die äußerst positiven Entwicklungen in 2013 und 2014 sowohl der Ankunfts- als auch der Übernachtungszahlen signifikant mit der Eröffnung des DOC verknüpft sind.



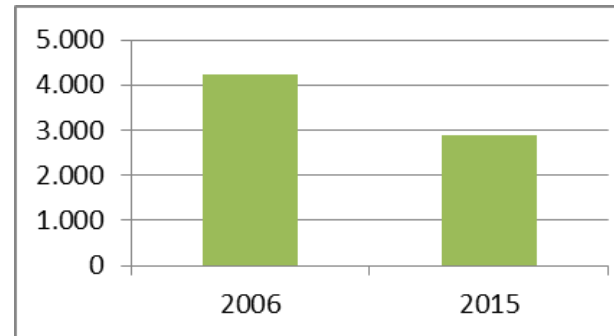
Quelle: Eigene Darstellung; Daten: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistische Berichte 2011-2014

# Entwicklungen in Neumünster

## LEERSTANDS-SITUATION ZVB INNENSTADT NEUMÜNSTER

- Verringerung der Leerstands-Fläche zwischen 2006 und 2015 um ca. ein Drittel von 4.200 m<sup>2</sup> auf 2.900 m<sup>2</sup>.
- Rückgang der Anzahl der Leerstände um ca. 40 % von 42 Einheiten auf aktuell 25.
- Somit lassen sich vermeintlich schädliche Auswirkungen durch die Eröffnung des DOC auf den innerstädtischen Einzelhandel Neumünsters zumindest in Form der Leerstands-Situation als Indikator nicht nachweisen.

VERKAUFSFLÄCHE IN M<sup>2</sup>



ANZAHL LEERSTÄNDE

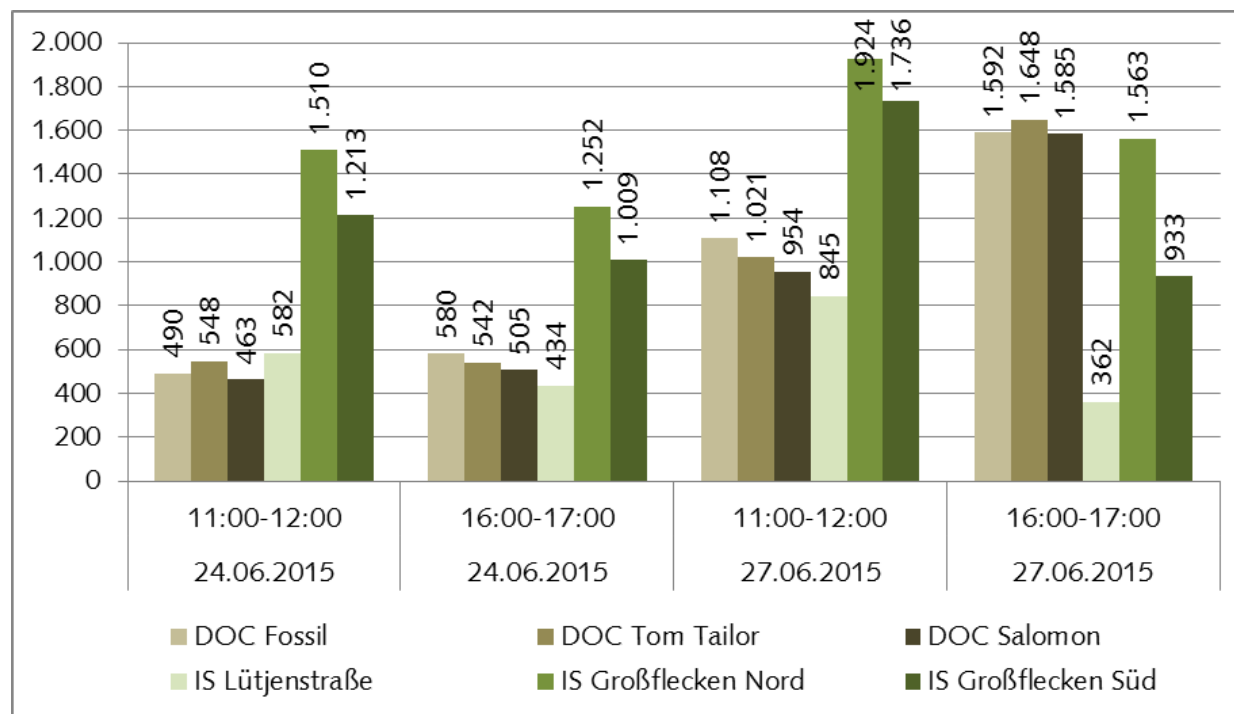


Quelle: Eigene Erhebungen 2006 / 2015

# Entwicklungen in Neumünster

## PASSANTENFREQUENZEN

- Passantenfrequenzmessung an zwei Wochentagen (Mittwoch, 24. Juni 2015 und Samstag, 27. Juni 2015) an drei Standorten sowohl in der Neumünsteraner Innenstadt als auch im DOC.
- Passantenfrequenzen liegen am Mittwoch, (Vormittags und Nachmittags) an den Zählpunkten des DOC deutlich unter denen am Großflecken.
- Bei den Samstags-Vormittags-Messungen verdoppeln sich die Frequenzen an den DOC-Standorten, bei gleichzeitiger Frequenzsteigerung am Großflecken um bis zu 50% im Vergleich zum Mittwoch.
- Bei der Samstags-Nachmittags-Messung liegt das DOC an allen drei Zählpunkten über den Werten am Großflecken.



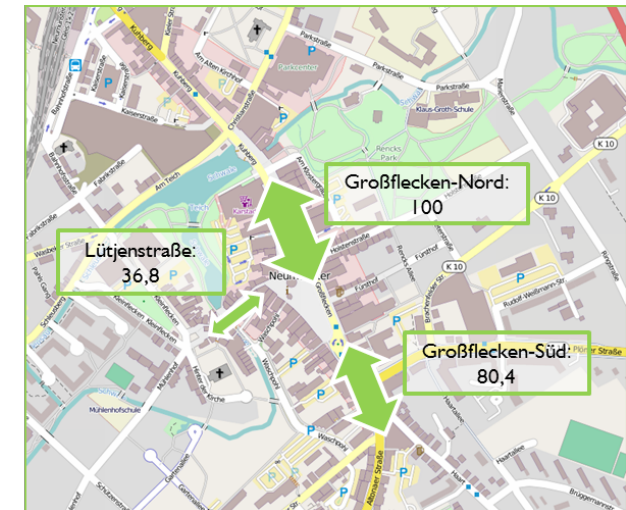
Quelle: Eigene Erhebungen, 24. und 27. Juni 2015

# Entwicklungen in Neumünster

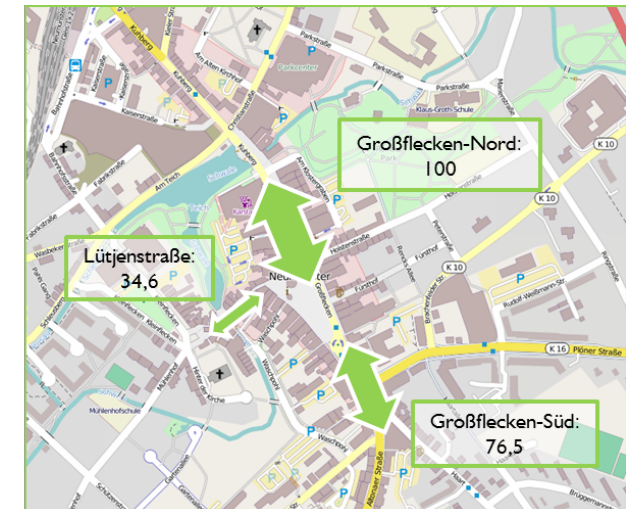
## PASSANTENFREQUENZEN

- Mit Hilfe von Indexwerten lässt sich das Verhältnis der Passantenfrequenzen aller Zählstandorte zum Standort Großflecken-Nord darstellen. Diesem in Summe aller 4 Zählzeiträume am stärksten frequentierten Zählstandort wurde der Indexwert 100 zugeordnet.
- Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Frequenzanalyse, dass die deutlichen Zuwächse der Kundenströme im DOC von Mittwoch auf Samstag nicht zu Lasten der Frequenzen der Innenstadtstandorte gehen und diese ebenfalls nochmal absolut zulegen konnten.

Mi, 24.06.2015 (11:00-12:00 Uhr | 16:00-17:00 Uhr)



Sa, 27.06.2015 (11:00-12:00 Uhr | 16:00-17:00 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung, McArthurGlenn 2015 und Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA, Junker und Kruse, 2015 auf Basis eigener Erhebungen, 24. u. 27. Juni 2015

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

## Zusammenfassung der Ergebnisse

- Insgesamt **Verkaufsflächenzunahme zwischen 2006 und 2015** um rd. 37% (rd. 100.000 m<sup>2</sup>), wovon rd. 14 % auf das DOC in Neumünster entfallen.
- **besonders starker Zuwachs seit 2006 in den Warengruppen „Bekleidung“ sowie „Schuhe / Lederwaren“**. Auch im Segment Sportartikel, -bekleidung und -schuhe verdoppelte sich die Verkaufsfläche im Untersuchungsraum in den vergangenen neun Jahren
- Insgesamt zeigen die **Ergebnisse der Frequenzanalyse**, dass die deutlichen Zuwächse der Kundenströme im DOC von Mittwoch auf Samstag nicht zu Lasten der Frequenzen der Innenstadtstandorte gehen und diese ebenfalls nochmal absolut zulegen konnten.
- Überschlüssig betrachtet hat sich die **Einzelhandelsstruktur** in den Kommunen des Untersuchungsraums **positiv entwickelt**. Das trifft besonders auf das Kernsortiment des DOC – Bekleidung – zu.
- **Negative städtebauliche Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar**; einzelne Kommunen konnten ihre Verkaufsflächen sogar signifikant erweitern.
- Hinzu kamen und kommen weitere Planungen in einzelnen Kommunen (City-Center-Ulzburg in 2015, Holsten-Galerie Neumünster im Oktober 2015), die zu einer weiteren Ausdehnung des Bekleidungssektors geführt haben und führen werden.
- **Negative Auswirkungen auf das zentrenprägende Sortiment** in fast allen Städten und Gemeinden, nicht nur für Kommunen im Untersuchungsraum, durch die Ansiedlung des DOC Neumünster **können somit bisher ausgeschlossen werden**.

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

## Zusammenfassung der Ergebnisse

- Darüber hinaus lassen sich Veränderungen der Verkaufsflächen in den relevanten Branchen auch auf betriebsinterne Verkaufsflächen- und Sortimentsverschiebungen zurückführen.
- **Auswirkungen der DOC-Eröffnung auf den Arbeitsmarkt und die touristische Infrastruktur** lassen sich nicht einwandfrei belegen. Allerdings lässt sich bei den Beschäftigtenzahlen im Einzelhandel in Neumünster zwischen März 2012 und März 2015 eine deutliche Steigerung um ca. 12% feststellen. Ebenso lässt sich ein Zusammenhang der positiven Entwicklungen im Hotelbereich (Übernachtungszahlen, Anzahl der Hotelbetten und Ankünfte) und dem Markteintritt des DOC herstellen.
- vermeintliche **schädliche Auswirkungen** durch die Eröffnung des DOC auf den innerstädtischen Einzelhandel Neumünsters **zumindest in Form der Leerstands-Situation als Indikator lassen sich nicht nachweisen**. Im Gegenteil: die Leerstandssituation hat sich zwischen 2006 und 2015 positiv entwickelt.

### Gesamtfazit

**Städtebaulich negative Auswirkungen, die auf das DOC und die dort angebotenen Sortimente zurückzuführen wären, lassen sich derzeit nicht herleiten und somit auch nicht begründen.**