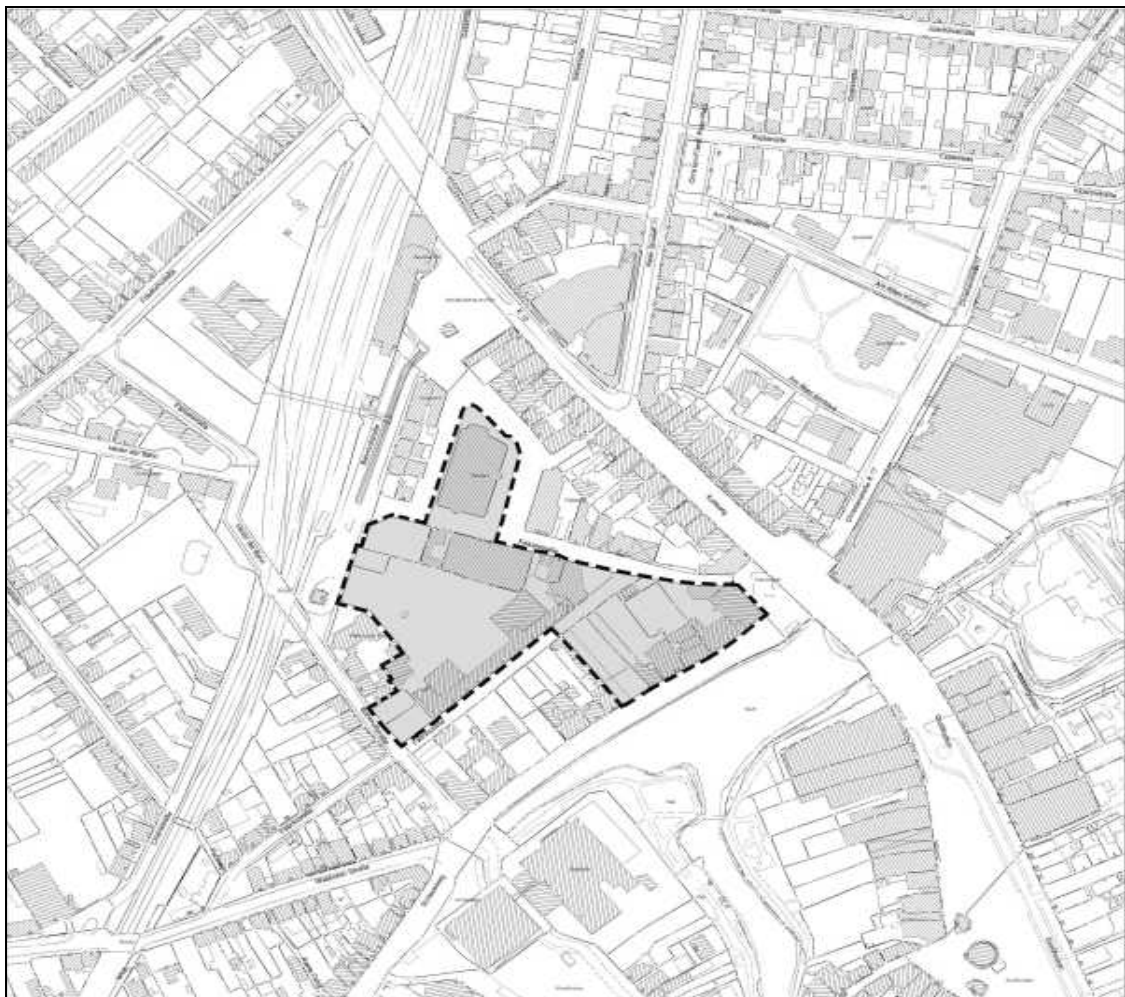


BEGRÜNDUNG ZUR 37. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990 „SONDERGEBIET EINKAUFSZENTRUM INNENSTADT“

FÜR DAS IM STADTTTEIL MITTE GELEGENE GEBIET ZWISCHEN AM TEICH 1 - 8, GÄN-
SEMARKT, KAISERSTRASSE, BAHNHOFSTRASSE MIT AUSNAHME DER GRUNDSTÜCKE
BAHNHOFSTRASSE 35 - 41 UND DER FABRIKSTRASSE 2 - 22



Übersichtsplan o.M.

Der Oberbürgermeister
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 11. Oktober 2012
Anlagen: 109

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	5
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
2. Anlass und Ziel der Planung	5
3. Ausgangslage, Bestand.....	6
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.1 Landesentwicklungsplan 2010 - Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größerer Umfangs	7
4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster	8
4.2.1 Ziele und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung	8
4.2.2 Zentrenstruktur.....	9
4.2.3 Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	9
4.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Standortentscheidung für das geplante Einkaufszentrum.....	11
B. ÄNDERUNGSBEREICH, INHALT DER PLANUNG	12
1. Plangebiet – Abgrenzung	12
2. Inhalt der Planung	12
2.1 Einkaufszentrum.....	13
2.2 Verkaufsflächen.....	13
2.3 Sonstige Nutzungen im Plangebiet	13
3. Auswirkungen und Umsetzung der Planung	13
3.1 Auswirkungen des Einkaufszentrums auf Neumünster und die angrenzende Region	13
3.2 Städtebauliche Bewertung der regionalen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums	14
3.2.1 ... bezogen auf das Umland von Neumünster.....	14
3.2.1.1 Mittelzentrum Bad Segeberg	15
3.2.1.2 Mittelzentrum Kaltenkirchen	19
3.2.1.3 Mittelzentrum Rendsburg	23
3.2.1.4 Mittelzentrum Wahlstedt.....	28
3.2.1.5 Unterzentrum Bad Bramstedt	31
3.2.1.6 Unterzentrum Bordesholm	35
3.2.1.7 Unterzentrum Bornhöved.....	39
3.2.1.8 Unterzentrum Hohenwestedt.....	42
3.2.1.9 Unterzentrum Nortorf.....	45
3.2.1.10 Unterzentrum Trappenkamp.....	48
3.2.1.11 Ländlichen Zentralort Wankendorf.....	51
3.2.1.12 Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	54

3.2.2	Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes der Verträglichkeitsuntersuchung	54
3.3	Städtebauliche Bewertung des geplanten Einkaufszentrums auf Neumünster	55
3.3.1	Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	56
3.3.2	Nahversorgungszentren	63
3.3.3	Sonderstandorte und Streulagen	64
3.4	Summarische Betrachtung der Auswirkungen des Designer-Outlet-Center und des Einkaufszentrums	64
3.4.1	Ausgangssituation	64
3.4.2	Summarische Auswirkungen	65
3.4.3	Weiterführende Bewertung der summarischen Auswirkungen	67
3.4.3.1	Bewertungskriterien	67
3.4.3.2	Mittelzentrum Bad Segeberg	67
3.4.3.3	Mittelzentrum Kaltenkirchen	68
3.4.3.4	Mittelzentrum Rendsburg	68
3.4.3.5	Mittelzentrum Wahlstedt	69
3.4.3.6	Unterezentrum Bad Bramstedt	70
3.4.3.7	Unterezentrum Bordesholm	71
3.4.3.8	Unterezentrum Bornhöved	72
3.4.3.9	Unterezentrum Hohenwestedt	72
3.4.3.10	Unterezentrum Nortorf	73
3.4.3.11	Unterezentrum Trappenkamp	74
3.4.3.12	Ländlicher Zentralort Wankendorf	74
3.4.3.13	Oberzentrum Neumünster	74
3.4.3.13.1	Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	74
3.4.13.2	Nahversorgungsbereiche	75
3.4.13.3	Sonderstandorte und Streulagen	76
3.5	Vertragliche Regelungen	76
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	76
3.7	Ver- und Entsorgung, Altlastenverdachtsflächen	77
3.8	Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen	77
3.8.1	Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Ringes	77
3.8.2	Leistungsfähigkeit der innerstädtischen Knotenpunkte	78
3.9	Zukünftige Lärmbelastung in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums	78
3.10	Zukünftige Luftbelastung in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums	79
3.11	Natur und Umwelt, Umweltprüfung	80
4.	Fördermaßnahmen für die Innenstadt	80
5.	Alternativen	82
C.	UMWELTBERICHT	82

1	Einleitung	82
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	82
1.2	Ziele des Umweltschutzes	83
1.2.1	Biotopschutz	83
1.2.2	Artenschutz	84
1.2.1	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	85
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	88
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	88
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	88
2.1.2	Boden	90
2.1.3	Wasser.....	91
2.1.4	Luft	91
2.1.5	Klima	92
2.1.6	Landschaft/ Ortsbild	92
2.1.7	Mensch	94
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	95
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	97
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	97
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	97
2.3.2	Boden	97
2.3.3	Wasser.....	97
2.3.4	Luft, Klima.....	98
2.3.5	Landschaft/ Ortsbild	98
2.3.6	Mensch	98
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	99
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	101
2.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	101
2.4.2	Schutzgüter Boden und Wasser	101
2.4.3	Schutzgut Mensch.....	102
2.4.4	Schutzgut Kulturgüter	102
3	Zusätzliche Angaben	104
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	104
3.1.1	Verwendete Verfahren	104
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	104
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	105
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	105
	Anhang 1: Untersuchungskonzept Altlasten.....	107
	Anhang 2: Immissionspunkte.....	109
	Anhang 3: Mittelalterlicher Altstadtbereich	110

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehende und die beabsichtigte Bodenordnung nach den voraussehbaren Bedürfnissen für das gesamte Stadtgebiet dar. Die Verfahrensvorschriften für seine Aufstellung, Änderung und Ergänzung richten sich nach den §§ 1 - 6 und 13 des Baugesetzbuches.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Neumünster ist bestrebt, ihre oberzentrale Funktion als bedeutender Einzelhandelsstandort in zentraler Lage Schleswig-Holsteins zu stärken. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer innerstädtischen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um entsprechend oberzentraler Anforderungen die Vorgaben für eine geordnete Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzungen zu treffen. Dabei sind insbesondere die Interessenlagen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu berücksichtigen.

Der Einzelhandel ist in den letzten 20 Jahren durch einen stetigen (Struktur-)Wandel gekennzeichnet, ob bei der Größenstruktur, der Standortwahl, dem Verbraucherverhalten, der zunehmenden Kopplung mit Freizeiteinrichtungen etc.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010, Ziffer 2.8, hat dieser Entwicklung Rechnung getragen und wie die Teilfortschreibung 2004 zu Ziffer 7.5 festgelegt, dass Einkaufseinrichtungen mit mehr als 15.000 m² Verkaufsfläche / Einkaufszentren nur in den Oberzentren zulässig sind.

Die Stadt Neumünster erwartet, dass mit der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums folgende Chancen verbunden sind:

- a) Die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums würde das Ungleichgewicht zwischen dem innerstädtischen Einzelhandelsbesatz und dem im Außenbereich vorhandenen Einzelhandelsbesatz zugunsten der Innenstadt abmildern.
- b) Ein innerstädtisches Einkaufszentrum führt zu neuen Angeboten, überwiegend im Bekleidungssektor, die in Neumünster bislang nicht vertreten sind bzw. zwischenzeitlich abgewandert sind.
- c) Die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums lässt erwarten, dass das Einzugsgebiet des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt ausgeweitet wird und somit ein neues Besucheraufkommen generiert wird. Dies würde nicht nur dem Einzelhandel zu Gute kommen, sondern auch den kulturellen und touristischen Einrichtungen der Stadt Neumünster.
- d) Mit der Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Sager Viertel wird eine minder genutzte innerstädtische Fläche aufgewertet und an die bestehende Haupteinkaufslage angebunden.

Im September 2011 beschloss die Ratsversammlung, die Bauleitplanverfahren für die planungsrechtliche Absicherung der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in Neumünster einzuleiten.

Demgegenüber sind folgende Risiken in Folge der Ansiedlung eines Einkaufszentrums zu betrachten:

3. Ausgangslage, Bestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, tlw. überdeckt mit der Darstellung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten und mit der Darstellung des 50 m Erholungsschutzstreifens (Schwale / Teichuferanlage) nach dem Landesnaturschutzgesetz. Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Neumünster wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, überlagert mit der Darstellung eines Kulturdenkmals (Kirche) und eines Naturdenkmals in der Bahnhofstraße. Die angrenzende Teichuferanlage wird als Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich dargestellt.

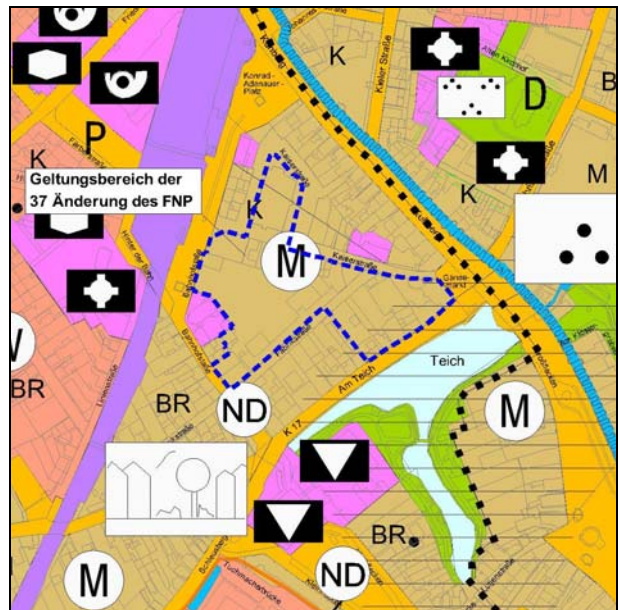
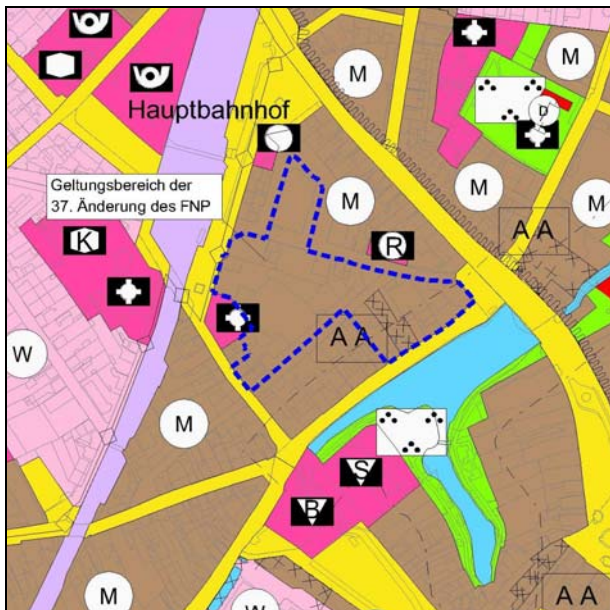


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (links)

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan (rechts)

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet gibt es nicht. Der Bebauungsplan Nr. 153 „Sagersches Gelände“ ist nicht rechtskräftig geworden (Stand: Satzungsbeschluss).

Das Plangebiet und angrenzende Bereiche werden durch eine Reihe von Kultur-, Bau- und Gartendenkmale geprägt.

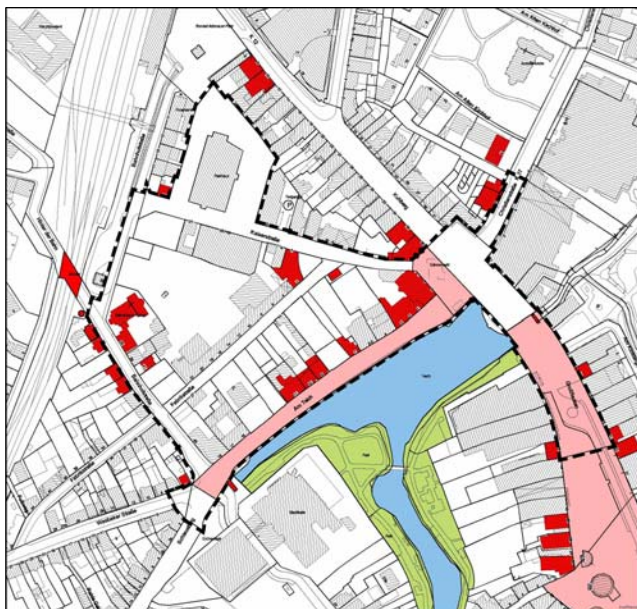


Abbildung 3: Vorhandene Kulturdenkmäler

Durch die gute Anbindung des Plangebietes an den Hauptbahnhof / ZOB eignet es sich besonders als Standort für ein innerstädtisches Einkaufszentrum. Die straßenseitige Erschließung ist gegeben, die Leistungsfähigkeit wird im Bauleitplanverfahren geklärt und wo nötig Aus- / Umbaumaßnahmen vorgesehen.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ soll die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums durch die

Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im LEP 2010 ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Auf der Ebene der Regionalplanung gehört Neumünster zum Planungsraum III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön). Nach Aussagen des Regionalplanes, Fortschreibung 2000, hat Neumünster im Rahmen der Wahrnehmung oberzentraler Aufgaben nach den Zielen der Landesplanung u. a. die Aufgabe, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, indem entsprechende Standorte für den Einzelhandel vorgehalten werden. Entsprechend dem LEP 2010, Ziffer 2.8, ist Neumünster als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums geeignet.

4.1 Landesentwicklungsplan 2010 - Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs

Im LEP 2010, Ziffer 2.8, sind mehrere Ziele der Raumordnung verankert, die bei der Planung / Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu beachten sind:

a) Zentralitätsgebot (Abs. 3)

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Kongruenzgebot)“. (...)

Dieses Ziel der Raumordnung ist durch die vorliegende Planung erfüllt; die Stadt Neumünster wird im LEP 2010 als Oberzentrum eingestuft.

b) Beeinträchtungsverbot (Abs. 4)

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

Diese Zielvorgabe der Raumordnung wird erfüllt. In der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse, die dieser Begründung zugrunde liegt (siehe Kap. B. 3.2 und B. 3.3 dieser Begründung) wird nachgewiesen, dass es durch das geplante Einkaufszentrum zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Versorgungszentren in benachbarten Gemeinden oder zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster kommt.

In der summarischen Betrachtung der Auswirkungen des Designer-Outlet-Centers und des Einkaufszentrums (siehe Kap. B. 3.4 der Begründung) können nach den Einschätzungen des Gutachters, städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden, die allerdings nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der betroffenen Versorgungszentren führen. Die Stadt Neumünster ist gleichwohl der Auffassung, dass bei separater Betrachtung der Relationen zwischen den möglichen Umverteilungswerten sowie der vorhandenen Kaufkraft und den vorhandenen Verkaufsflächen ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht stattfinden wird, vorausgesetzt, es werden geeignete Kompensationsmöglichkeiten für die Innenstadt und die Nahversorgungsbereiche in Neumünster umgesetzt (siehe Kap. B. 4 der Begründung). Die betroffenen Nachbargemeinden werden

hierfür einer vertieften städtebaulichen Betrachtung unterzogen (siehe Kap. B. 3.4 der Begründung).

c) Kongruenzgebot (Abs. 5)

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein“.

Dieses Ziel der Raumordnung ist erfüllt. In der Begründung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster und in der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die entsprechenden Nachweise geführt.

d) Städtebauliches Integrationsgebot (Abs. 6, Satz 2)

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig“.

Dieses Ziel der Raumordnung ist erfüllt. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und gehört zum zentralen Versorgungsbereich, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt wurde.

e) Einbindung in ÖPNV-Netze (Abs. 13)

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden“.

Dieser Grundsatz der Raumordnung ist erfüllt. Das Plangebiet ist direkt an den Hauptbahnhof / ZOB angebunden.

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

In dem im Dezember 2008 von der Ratsversammlung als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ wird die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt absehbaren Entwicklungen festgelegt.

4.2.1 Ziele und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung zugrunde. Als übergeordnetes Entwicklungsziel wird „die Sicherung und der Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes“ postuliert (2008, S. 56). Daraus leiten sich die nachgeordneten Ziele, wie z. B.: Erhaltung und Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren u. a. ab (2008, S. 57 ff). So wird dort dargelegt, dass die Angebotsverteilung bei den zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Stadt Neumünster eine ausgeprägte Konkurrenzsituation zwischen der Innenstadt und den nicht integrierten Standorten aufweist. In der Tabelle 30 der Untersuchung von Junker + Kruse (2012, Kap. 7.2, S. 113) wird diese Konkurrenzsituation mit aktuellen Zahlen dargestellt. Die Beseitigung / die Verringerung dieses Ungleichgewichts hat für die Stadt Neumünster eine hohe Priorität. Dies soll durch die Konzentration der Entwicklung auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Zentren- / Versorgungsbereiche erreicht werden (2008, S. 61 ff).

4.2.2 Zentrenstruktur

Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für die Stadt Neumünster folgende Zentrenstruktur festgelegt (Abbildung 4):

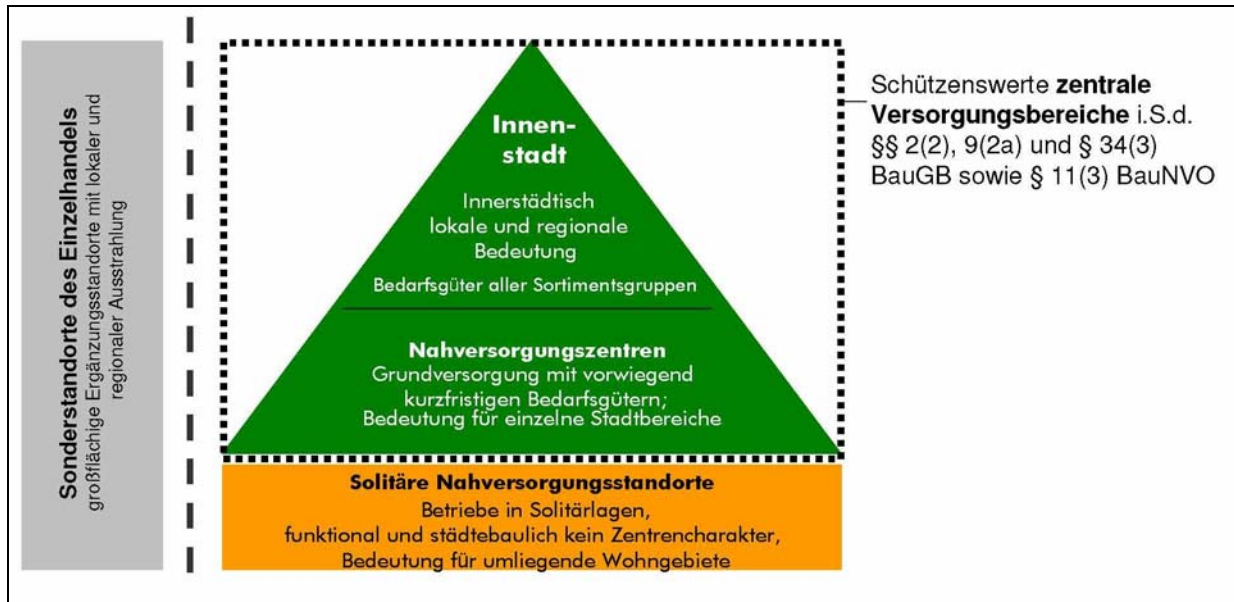


Abbildung 4: (Abbildung 3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2008, Seite 62)

Mit dieser Zentrenstruktur wird die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit in den einzelnen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster vorgezeichnet.

4.2.3 Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich wird gekennzeichnet durch seine Lage zwischen dem Hauptbahnhof und dem Rathaus sowie durch seine bandförmige Struktur, siehe Karte 1.

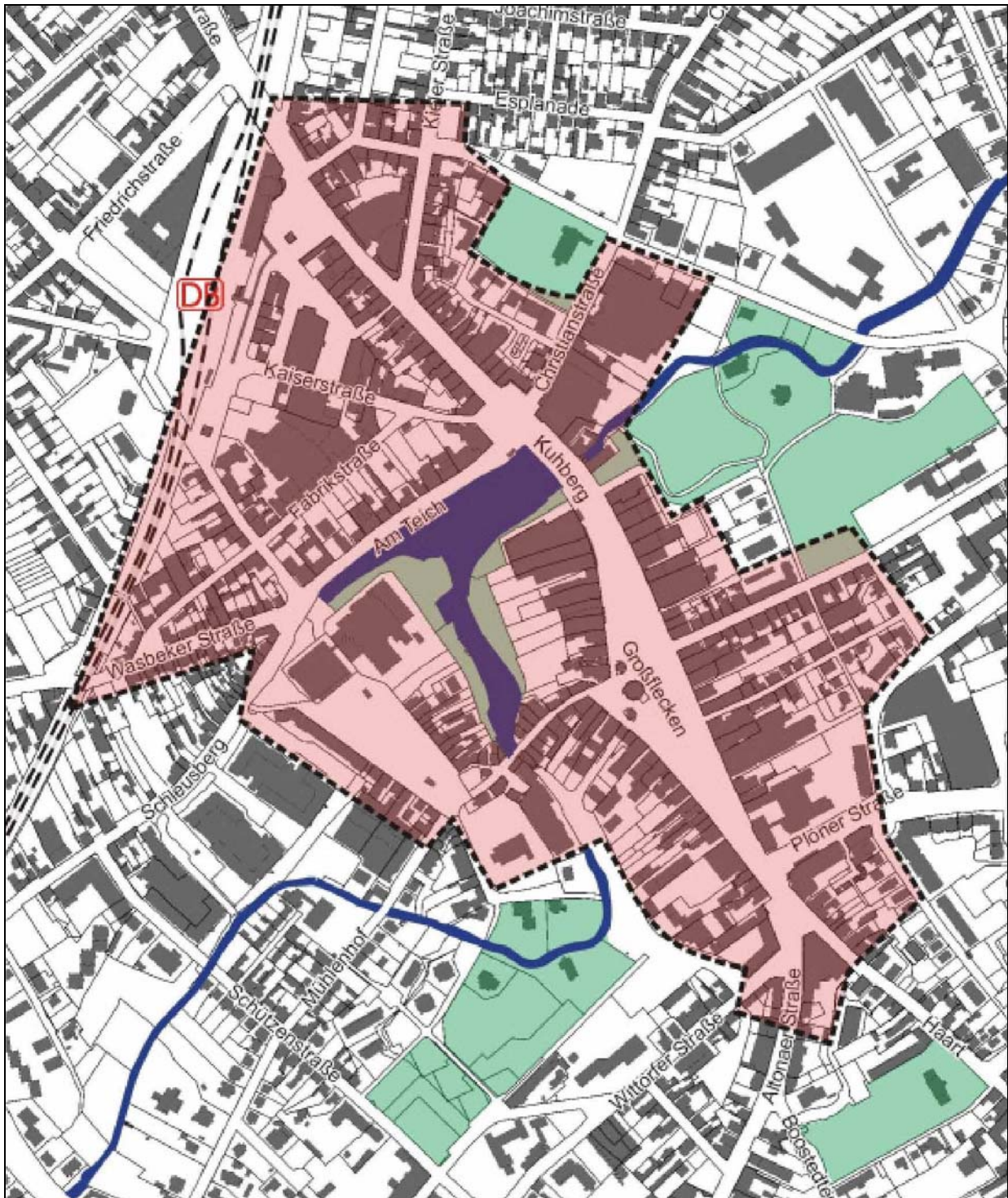


Abbildung 1: (Karte 11 Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2008, Seite 69)

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind mit Stand Dezember 2011 (Fortschreibung Verkaufsflächenaufnahme Junker + Kruse 2007 durch die Stadt Neumünster) 45.100 m² Verkaufsfläche vorhanden, dies entspricht bei einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenbesatz von 242.800 m², einem Anteil von 18,5 %.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden folgende Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt formuliert (Junker + Kruse, 2008, S. 71):

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.

- Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunktes sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen). Entwicklungsspielräume vor allem im Bereich frequenzerzeugender Magnetbetriebe sowie qualitativ hochwertigerer Fachangebote.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten und Lenkung, weiterer Entwicklungen an diesen städtebaulich prädestinierten Standort Zuweisung als Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen.
- Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dann, wenn dies zur nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration des Einzelhandels, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).
- Der Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklungen ist in der Hauptlage sowie an wichtigen Polen zur Stabilisierung der städtebaulichen Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereichs zu sehen. Es ist besonders wichtig, eine kompakte Struktur zu sichern, um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander zu erlangen.
- Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen (bandförmigen) Strukturen der Neumünsteraner Innenstadt, der bestehenden Leerstandsproblematik im Innenstadtbereich (insbesondere in den Randbereichen des Geschäftszentrums) und der eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume, ist für Einzelprojekte mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche eine gelungene städtebauliche Integration in die bestehenden Strukturen notwendig. Daher ist bei solchen Vorhaben - auch innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt - die Verträglichkeit mit den städtebaulichen und funktionalen Strukturen des Innenstadtbereichs sowie den Nahversorgungstrukturen in Neumünster gesondert und sorgfältig zu überprüfen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Mit der Planung und Realisierung des Einkaufszentrums soll in der Innenstadt ein Gegengewicht zu dem Designer-Outlet-Center der Firma McArthur Glen an der Oderstraße geschaffen werden, das in der ersten Baustufe 15.000 m² Verkaufsfläche aufweist und im Endausbau 20.000 m² Verkaufsfläche erreicht.

Durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums werden neue Angebotsformen in Neumünster etabliert, die zudem die branchen- / sortimentsspezifische Weiterentwicklung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sichern. Ein Überschreiten von absatzwirtschaftlichen Spielräumen wird in Kauf genommen, um ein funktionsfähiges Einkaufszentrum im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln zu können.

4.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Standortentscheidung für das geplante Einkaufszentrum

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 27.09.2011 (TOP 21., Drucksache Nr. 0804/2008/DS) die Entscheidung zum Standort des geplanten Einkaufszentrums getroffen. Auf der Grundlage der standortvergleichenden Untersuchung (Klein- / Großflecken ./ Sager-Viertel) durch das Beratungsbüro GfK GeoMarketing hat sich die Ratsversammlung entsprechend der gutachterlichen Empfehlung für den Standort Sager-Viertel ausgesprochen.

Die wichtigsten Aspekte, die für das Sager-Viertel und gegen den Bereich Klein- / Großflecken sprechen, sind dabei aus Sicht von GfK GeoMarketing die Verfügbarkeit der Grundstücke, das städtebauliche Aufwertungspotenzial, die Chancen auf die Bereitstellung hochwertiger Angebote in einem angemessenen Grundstückszuschnitt sowie die Aussicht, das Einzugsgebiet der Neumünsteraner Innenstadt zu vergrößern. Für den Bereich Klein- / Großflecken spricht dahingegen eher der stärkere Verbundeffekt zum bestehenden Einzelhandel in

der Innenstadt, die Umfeldsituation, die Passantenfrequenzen und die Verkehrsanbindung für die Fußgänger.

Ein weiterer Faktor, der in die Überlegungen zur Standortentscheidung einzubeziehen ist, sind die rechtlichen Restriktionen bei der Nutzung bzw. der Entwicklung von Grundstücken die einer erbbaurechtlichen Regelung unterliegen.

In der Gesamtschau der betrachteten Daten und Faktoren haben die Gutachter das Sagerische Gelände nach einer Punktebewertung als Vorzugsvariante definiert, insbesondere wegen der zu erwartenden positiven Impulse für die gesamte Innenstadt sowie der städtebaulichen Aufwertung dieses bis dato untergenutzten Innenstadtbereiches. Die geringeren Synergieeffekte dieses Standortes für den bestehenden Innenstadteinzelhandel werden zwar konstatiert, aber im Rahmen kompensatorischer Maßnahmen von Stadt und Handel als lösbar betrachtet.

B. ÄNDERUNGSBEREICH, INHALT DER PLANUNG

1. Plangebiet – Abgrenzung

Das Plangebiet ist ca. 2,5 ha groß und liegt im nordwestlichen Teil des Stadtzentrums im Stadtteil Mitte. Es wird begrenzt durch die Kaiserstraße - einschließlich der Parkhausfläche - im Norden, der Bahnhofstraße im Westen und Südwesten, der Fabrikstraße und der Straße Am Teich im Süden sowie dem Gänsemarkt im Osten.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Kapitel A.3). Die angrenzenden Flächen werden gleichfalls als gemischte Baufläche sowie als Flächen für Hauptverkehrszüge und Bahnanlagen und als Wasserflächen dargestellt.

2. Inhalt der Planung

Die Planungsabsichten der Stadt Neumünster sehen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit 22.800 m² Verkaufsfläche zuzüglich weiterer Büro-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen vor. Der Angebotsschwerpunkt orientiert sich an den üblicherweise im Einkaufszentrum anzutreffenden Sortimenten:

Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- / Körperpflege, Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Spielwaren, Sport / Freizeit, Wohneinrichtung, Elektro, Elektronik / Multimedia, Uhren / Schmuck u. a.

Der Schwerpunkt in den Verkaufsflächen wird bei den Sortimenten: Bekleidung / Textilien, Elektronik / Multimedia sowie Nahrungs- und Genussmittel liegen.

Mit der Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer geordneten Entwicklung einer sondergebietstypischen Nutzung im Plangebiet geschaffen werden. Wesentliche Merkmale der Planung sind dabei:

- die inhaltliche Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums,
- die inhaltliche Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbargemeinden und auf Neumünster selbst und

- die Schaffung von Planungssicherheit für den zukünftigen Betreiber und den Einzelhandel in Neumünster und im Einzugsgebiet des Einkaufszentrums.

2.1 Einkaufszentrum

In Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (01.08.2008, 4C5.01 und 12.07.2007, 4B29/07) ist ein Einkaufszentrum i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 der BauNVO i. d. R. ein einheitlich geplanter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex, in dem die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe aus Sicht des Kunden als aufeinander bezogen und durch ein räumliches Konzept miteinander verbunden auftreten.

Die vorliegende Planung geht von einem durch die Vorhabenträger ECE und HBB einheitlich geplanten, verwalteten und finanzierten Gebäudekomplex aus, in dem zudem noch zusätzlich Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden.

2.2 Verkaufsflächen

Um Auslegungsschwierigkeiten hinsichtlich des bislang nicht gesetzlich definierten Begriffes „Verkaufsfläche“ vorzubeugen, wird von der Stadt Neumünster folgende Definitionen vorgegeben - u. a. in Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG - und in die Bauleitplanverfahren übernommen:

Für die getroffenen Festsetzungen zur besonderen Art der Nutzung gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schau- fenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufs- flächen.
- Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Passage (Mall), auch soweit dort nach anderen Rege- lungen zugelassene Verkaufsaktionen stattfinden, die Abstellflächen für Einkaufswagen, Kunden- und Personalsozialräume (z. B. Toiletten, Personalräume), Kinderbetreuungsflä- chen.

Zur Verkaufsfläche zählen weiter nicht Flächen für Gastronomieeinrichtungen, Dienstleis- tungen, Apotheken, Friseur, Reisebüros etc.

2.3 Sonstige Nutzungen im Plangebiet

Außer der Nutzung für großflächigen Einzelhandel in Form eines Einkaufszentrums sollen im Plangebiet noch Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie zulässig sein. Da- mit wird die Verwaltung des Einkaufszentrums abgesichert und die Nutzung durch freie Be- rufe - wie sie bislang im Plangebiet ansässig sind / waren - ermöglicht. Mit der Zulässigkeit von Gastronomie wird dem Faktor Rechnung getragen, dass Restaurants / Cafés inzwischen ein grundlegender Bestandteil eines Einkaufszentrums sind; zusätzlich werden weitere An- gebote in der Neumünsteraner Innenstadt geschaffen.

3. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

3.1 Auswirkungen des Einkaufszentrums auf Neumünster und die angren- zende Region

Die Grundlage der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Einkaufs- zentrums ist die von der Stadt Neumünster beauftragte und vom Büro Junker + Kruse aus Dortmund erarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung vom April 2012 (siehe Anlage). Die Ba-

sis der Untersuchungen sind für Neumünster die von der Stadt zur Verfügung gestellten Daten zum Einzelhandelsbesatz, die auf die Verkaufsflächenerhebung des Büros Junker + Kruse für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die Verträglichkeitsuntersuchung für das Designer-Outlet-Center aus dem Jahr 2006 / 2007 zurückgehen und die seitdem kontinuierlich fortgeschrieben wurden. Die Daten für Neumünster wurden vom Büro Junker + Kruse vor Ort überprüft und der Untersuchungsraum nach den Kriterien:

- Zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum / Nahversorgungszentrum)
- Fachmarkt / Sonderstandort und
- Sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen

empirisch erhoben.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte, wie bei derartigen Vorhaben üblich, durch die Abgrenzung von Zeitisochronen, der Verknüpfung mit Kaufkraftangaben und dem Einzelhandelsbesatz in den projektrelevanten Sortimenten.

3.2 Städtebauliche Bewertung der regionalen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums

Die Ermittlung der möglichen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen ist ein Schritt zur Bewertung von möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die durch die Rechtsprechung und gutachterlichen Stellungnahmen entwickelte 10 %-Linie der Umsatzumverteilung, ab der mit Auswirkungen zu rechnen ist, ist keine feststehende Grenze (Junker + Kruse, Kap. 2.2, S. 15 - 18). Die Bewertung ist in Abhängigkeit zu sehen von der Angebotsstruktur des Einzelhandels vor Ort sowie von den Rahmenbedingungen vor Ort. Die Regelung des § 2 Abs. 2 BauGB besagt nicht, dass der von einer Planung betroffene Einzelhandel einer Nachbargemeinde / betroffenen Gemeinde per se vor Konkurrenz geschützt werden soll; die Regelung richtet sich an die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit.

Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Dieses „Umschlagen“ kann eintreten, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinden / der betroffenen Gemeinden nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante (schädliche) Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und der Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt (Junker + Kruse, Kap. 5, S. 44).

Im Hinblick auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen sind in der Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse alle die zentralen Versorgungsbereiche einer detaillierten städtebaulichen Analyse unterzogen worden, die Umsatzumverteilungswerte von $\geq 7\%$ aufweisen.

3.2.1 ... bezogen auf das Umland von Neumünster

Bei der Untersuchung der betroffenen Gemeinden kommt es insbesondere darauf an, wie die von der Umsatzumverteilung betroffenen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich integriert sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich haben. Untersucht werden dabei insbesondere:

- Lage im Stadtgefüge

- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden und des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe.

In die Untersuchung einzubeziehen ist auch die Stellung der Gemeinde im zentralörtlichen Gefüge (Junker + Kruse, Kap. 5, S. 45).

3.2.1.1 Mittelzentrum Bad Segeberg

Lage und Einzelhandelsstruktur

Die südöstlich Neumünsters gelegene Stadt Bad Segeberg ist Kreisstadt des Landkreises Segeberg und weist auf einer Fläche von rd. **19 km²** eine **Einwohnerzahl** von rd. **15.900** auf. Der zentrale Versorgungsbereich der Bad Segeberger Innenstadt liegt etwa **27 km vom Vorhabenstandort entfernt**. Über die im westlichen Gemeindegebiet gelegene Anschlussstelle Bad Segeberg Nord ist die Stadt an die A 21 angebunden, die, in nördlicher Richtung in die B 404 übergehend, Bad Segeberg mit der Landeshauptstadt Kiel und in südlicher Richtung, anschließend an die A 1, Bad Segeberg mit der Hansestadt Hamburg verbindet. Über den im südlichen Bereich der Bad Segeberger Innenstadt befindlichen Bahnhof bestehen Nahverkehrsverbindungen in Richtung Neumünster sowie in Richtung Bad Oldesloe.

Der schleswig-holsteinische Landesentwicklungsplan definiert die Stadt Bad Segeberg zusammen mit der rd. 7 km nordwestlich gelegenen Stadt Wahlstedt als **Mittelzentrum**. Folglich verfügen die Innenstädte der beiden Gemeinden über eine nicht unbedeutende Versorgungsfunktion für das sie umgebende – zum Teil ländlich geprägte und dünn besiedelte – Umland. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche konnte dem Einzelhandelskonzept [CIMA (2010): Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Segeberg- Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Lübeck] der Stadt Bad Segeberg entnommen werden. Neben der Bad Segeberger Innenstadt existieren zwei Nahversorgungszentren (Theodor-Storm-Straße und Anny-Schröder-Weg). Darüber hinaus wurden ein Fachmarktzentrum (Eutiner Straße) sowie einzelne, relevante Betriebe in städtebaulich integrierten Streulagen erfasst.

In den erhobenen Einzelhandelslagen ist eine **projektrelevante Verkaufsfläche** von rd. **46.100 m²** lokalisiert. Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen mit rd. **13.700 m²** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sowie mit rd. **11.100 m²** auf die Warengruppe **Wohneinrichtungsartikel**. Insgesamt kann in allen projektrelevanten Warengruppen ein geschätzter Umsatz von rd. **146Mio. Euro** erzielt werden, dem eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. **73 Mio. Euro** gegenübersteht (vgl. Tabelle 1). Somit ergibt sich in den projektrelevanten Warengruppen eine sehr hohe gesamtstädtische Zentralität von **2,01**, wobei die Zentralitäten innerhalb der einzelnen Warengruppen in einer Spanne von **0,88 (PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher)** bis zu **7,05 (Wohneinrichtung)** liegen. Letztere ist hierbei v. a. durch die umfangreichen Randsortimentsflächen des Möbelanbieters Kraft bedingt. Auch die innerstädtischen Leitbranchen **Bekleidung / Textilien** und **Schuhe / Lederwaren** können sehr hohe Kaufkraftzuflüsse erzielen.

Tabelle 1: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Mittelzentrums Bad Segeberg (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 19, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 61)

Warengruppe	VKF gesamt (m ²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m ²) ¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	13.700	6.000	62,1	35,8	1,74
Gesundheit und Körperpflege	3.200	1.700	13,7	5,7	2,43
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	700	500	3,1	3,5	0,88
Bekleidung / Textilien	5.300	4.600	15,2	7,8	1,96
Schuhe / Lederwaren	1.600	1.100	4,9	2,1	2,36
GPK / Haushaltswaren	3.200	600	5,8	1,1	5,25
Spielwaren / Hobbyartikel	1.300	300	3,9	1,9	2,00
Sport und Freizeit	300	200	0,7	1,6	0,46
Wohneinrichtung	11.100	900	14,0	2,0	7,05
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3.900	300	10,1	2,5	4,02
Elektronik / Multimedia	1.400	500	8,9	6,6	1,36
medizinische und orthopädische Artikel	400	400	2,7	1,3	2,16
Uhren / Schmuck	100	100	0,9	0,9	1,02
SUMME*	46.100	17.400	146,1	72,6	2,01

¹ inkl. Ergänzungsbereich

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Die Bad Segeberger Innenstadt (vgl. Karte 2) befindet sich zentral im Stadtgebiet und weist insbesondere entlang der als Fußgängerzone ausgebauten Hauptgeschäftslage in der Kirchstraße sowie rund um den Markt hohe Einzelhandelsdichten auf. Insgesamt befinden sich im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich rd. **17.400 m² projektrelevante Verkaufsfläche** [inkl. projektrelevante Warengruppen im Ergänzungsbereich] (vgl. Tabelle 1), die sich auf insgesamt **rd. 110 Betriebe** mit untersuchungsrelevanten Kernsortimenten verteilt.

Innerhalb der beiden **Nahversorgungszentren** (NVZ) Theodor-Storm-Straße und Anny-Schröder-Weg sind zusammen **7 Betriebe** mit rd. **3.600 m² projektrelevanter Verkaufsfläche** ansässig. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Die größten Anbieter in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** sind der Lebensmitteldiscounter **Aldi** (rd. **700 m² Verkaufsfläche**) im NVZ Anny-Schröder-Weg sowie die Lebensmittelvollsortimenter **Edeka** (rd. **1.300 m² Verkaufsfläche**) im NVZ Anny-Schröder-Weg und **Nahkauf** (rd. **400 m² Verkaufsfläche**) im NVZ Theodor-Strom-Straße. In der Branche **Gesundheit und Körperpflege** ist mit dem Drogeriemarkt **Kloppenburg** (rd. **650 m² Verkaufsfläche**) ein größerer Betrieb im NVZ Anny-Schröder-Weg ansässig. Die weiteren projektrelevanten Verkaufsflächenanteile verteilen sich zu einem großen Teil auf die Randsortimentsverkaufsflächen der zuvor genannten Betriebe.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert sich ein bedeutender Anteil der projektrelevanten Verkaufsfläche im Bad Segeberger Stadtgebiet auf das **Fachmarktzentrum Eutiner Straße**. Bei dem hier lokalisierten Angebot dominieren discountorientierte Betriebe der kurzfristigen Bedarfsstufe (u. a. Penny, Aldi, Lidl und Jawoll) sowie Fachmarktangebote (u. a. Kik, Expert). Einen **solitären Angebotsschwerpunkt** im Stadtgebiet stellt der Anbieter **Möbel Kraft** mit einer **projektrelevanten Randsortimentsverkaufsfläche** von rd. **15.200 m²** dar.

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Bad Segeberg (Karte 4, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 62)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA (2010): Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Segeberg- Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Lübeck, S. 16

Angebotssituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Der sehr weitläufige zentrale Versorgungsbereich der Bad Segeberger Innenstadt erstreckt sich auf einer Länge von **rd. 1.100 m** von der Bahnhofstraße und der Oldesloer Straße im Südosten über die zentral gelegene Fußgängerzone bestehend aus Kirchstraße, Hamburger Straße, Am Markt, Kirchplatz, Kanaltwiete und dem südlichen Abschnitt der Kurhausstraße bis zur nördlich gelegenen Straßenkreuzung der Kurhausstraße mit der Schillerstraße / Am Kurpark. Vor allem in den Lauflagen der Fußgängerzone ist ein **sehr dichter Einzelhandelsbesatz** vorhanden, der teilweise durch Dienstleistungsangebote (Stadtbücherei, Sparkasse) ergänzt wird. Auch entlang der Kurhausstraße befindet sich noch ein relativ dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der jedoch auch **vereinzelte Leerstände** aufweist. Die Oldesloer Straße verfügt hingegen infolge des geringen Einzelhandelsbesatzes v. a. im südöstlichen Bereich nur über einen eingeschränkten zentralen Charakter. Neben den zuvor genannten Lagen besteht ein weiteres Einzelhandelsangebot in dem sich südöstlich an den zentralen Versorgungsbereich anschließenden **Ergänzungsbereich**. Die hier ansässigen Betriebe sind in erster Linie auf den autokundenorientierten Einkauf ausgerichtet. Eine

zukünftige Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches kann auf der **Potenzialfläche** an der Bahnhofstraße realisiert werden.

Das Angebot in den für die Analyse untersuchten projektrelevanten Warengruppen der Bad Segeberger Innenstadt konzentriert sich im Wesentlichen in **kleinflächigen Filialbetrieben** sowie kleinteiligen Anbietern des **individuellen, inhabergeführten Facheinzelhandels**. Die mit Abstand größten Verkaufsflächenangebote sind in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **6.000 m²** Verkaufsfläche) sowie **Gesundheit und Körperpflege** (rd. **1.700 m²** Verkaufsfläche) sowie in den innenstadttypischen, zentrumsprägenden Leitbranchen **Bekleidung / Textilien** (rd. **4.600 m²** Verkaufsfläche) und **Schuhe / Lederwaren** (rd. **1.100 m²** Verkaufsfläche) zu beobachten. Die Angebote dieser vier Branchen bilden zusammengenommen ca. **75 %** der gesamten, projektrelevanten Verkaufsfläche der Bad Segeberger Innenstadt ab. Darüber hinaus ist die besondere touristische Prägung des innerstädtischen Angebotes zu erwähnen.

Ergänzend zu der überwiegend kleinteiligen Angebotsstruktur des Hauptgeschäftszentrums sind auch fünf großflächige, strukturprägende Anbieter ansässig, die mit Ausnahme des **Bekleidungsgeschäftes Schwager** in der Kirchstraße (rd. **1.100 m²** Verkaufsfläche) jedoch alle abseits der Fußgängerzone lokalisiert sind. Die Lebensmittelanbieter **Kaufland, Edeka** und **Penny** (zusammen rd. **5.500 m²** Verkaufsfläche) befinden sich im Straßendreieck Bahnhofstraße / Gieschenhagen, das als Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs definiert ist; der Lebensmittelvollsortimenter **Sky** (rd. **950 m²** Verkaufsfläche) ist an der Kurhausstraße nördlich der Bad Segeberger Haupteinkaufslage verortet. Weitere **relevante Anbieter** in den untersuchten Branchen sind u. a. der Textildiscounter Kik, das Schuhhaus Arndt und das Bekleidungshaus C&A in der Kirchstraße, der Bekleidungsfachmarkt Charles Vögele, der Drogeriemarkt Rossmann und das Elektronikfachgeschäft Baer in der Hamburger Straße, das Lederhaus Böttger in der Oldesloer Straße sowie der Textildiscounter Takko und der Drogeriefachmarkt Kloppenburg in der Kurhausstraße. Der Angebotsschwerpunkt der Bad Segeberger Innenstadt liegt im **kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich**.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Der zentrale Versorgungsbereich wird aus städtebaulicher Sicht im Wesentlichen **durch** den als **Fußgängerzone** ausgebauten Abschnitt zwischen der Oldesloer Straße und dem Markt im Osten, der Kirchstraße im Süden, der Hamburger Straße im Westen sowie der Kurhausstraße im Norden **geprägt**. Dieser – mit Ausnahme des Lieferverkehrs – für den sonstigen motorisierten Individualverkehr gesperrte Bereich **lädt zum Flanieren und Verweilen ein**; hier sind zudem die höchsten Passantenfrequenzen im Bad Segeberger Hauptgeschäftszentrum zu beobachten. Der öffentliche Raum in der Fußgängerzone wird unter anderem durch die Außenbestuhlung der hier ansässigen Gastronomiebetriebe und Cafés (bspw. Gasthof Central, Restaurant Einstein) bespielt.

Baulich wird die Fußgängerzone durch eine **zwei- bis maximal dreigeschossige**, in der Regel **traufständige, historische Einzelhausbebauung** gefasst, deren Dächer vor allem entlang der Repräsentationsfassaden zur Kirchstraße, Hamburger Straße und dem südlichen Abschnitt der Kurhausstraße über Dachgauben, Zwerghäuser und/ oder Schau- bzw. Spitzgiebel verfügen. Diese Bauungstypologie setzt auch außerhalb der Fußgängerzone entlang der Kurhausstraße fort, wenngleich hier auch vereinzelte Gebäudekubaturen der 1960er und 70er-Jahre lokalisiert sind (bspw. Lebensmittelvollsortimenter Sky, eingeschossiges Ladenlokal des Drogeriemarktes Schlecker). In Richtung Bahnhof dominieren die **funktionalen Gebäudekörper** der dort ansässigen Lebensmittelbetriebe sowie die in diesem Bereich zahlreich vorhandenen Stellplatzflächen.

Insgesamt weist der zentrale Versorgungsbereich – mit Ausnahme der abseits der Fußgängerzone gelegenen, funktionalen Gebäudekörper der Lebensmittelanbieter – eine sehr **homogene, überwiegend gut erhaltene historische Bausubstanz** auf, durch die das Hauptgeschäftszentrum im Zusammenspiel mit der einheitlichen Straßenraumgestaltung der

Fußgängerzone dem Besucher eine gepflegte und **ansprechende Einkaufs- und Aufenthaltsatmosphäre** vermittelt.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Stadt Bad Segeberg sind infolge der Vorhabenrealisierung überwiegend nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Nahversorgungszentren sind von prozentualen Entzügen von maximal 4 % betroffen.

Leicht erhöhte Umsatzumverteilungen von **7 bis 8 %** errechnen sich in der Branche **Elektronik / Multimedia** für den **Fachmarktstandort Eutiner Straße (Elektronikfachmarkt Expert)** sowie das **Hauptgeschäftszentrum** (u. a. **Elektronikfachmarkt Baer**). Die beiden Hauptanbieter präsentieren sich jeweils leistungsfähig. Die Betroffenheit wird zudem dadurch relativiert, dass beide Anbieter in jeweils etwa gleichem bis größeren Umfang auch die Branche **Elektrogeräte / Leuchten** anbieten, in der die Umsatzumverteilungen mit maximal **5 %** geringer ausfallen. Auch in Anbetracht der hohen gesamtstädtischen Zentralität von **1,36** im Bereich **Elektronik / Multimedia**, die durch die Umsatzumverteilungen auf maximal **1,26** sinken wird, ist der ermittelte Entzug als verträglich einzustufen.

Auch im Hauptgeschäftszentrum stellen sich die Umsatzumverteilungen in einem Großteil der untersuchten Branchen unproblematisch dar; strukturprägende Anbieter wie die Bekleidungshäuser Schwager und C&A sowie die Lebensmittelanbieter sind nicht von erhöhten Umsatzumverteilungen betroffen. So betragen die Umsatzumverteilungen im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** maximal **1 %**, in der Branche **Bekleidung / Textilien** maximal **7 %**, was auch in Anbetracht der Stärke des Angebotsstandortes jedoch ebenfalls nicht als kritischer Wert einzustufen ist. So verzeichnet die Stadt Bad Segeberg in der Branche **Bekleidung / Textilien** ein **sehr umfangreiches innerstädtisches Angebot** und eine gesamtstädtische **Zentralität** von **1,96**, die infolge der Vorhabenrealisierung auf einen nach wie vor sehr hohen Wert von **1,82** sinken würde.

Leicht erhöhte Werte von bis zu **8 %** im **Hauptgeschäftszentrum** (monetär 0,3 Mio. Euro) und **7 %** am **Fachmarktstandort Eutiner Straße** verzeichnet die Branche **Schuhe / Lederwaren**. Diese ist in Bad Segeberg jedoch mit einem sehr umfangreichen Angebot vertreten, was sich auch in der sehr hohen gesamtstädtischen **Zentralität** von **2,36** wieder spiegelt. Die Zentralität würde infolge der Vorhabenrealisierung nur geringfügig auf rd. **2,18** sinken. Die Branche ist im Hauptgeschäftszentrum in Form jeweils mehrerer Hauptanbieter sowie als Randsortiment vorhanden. Aus der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilung von maximal **8 %** in dieser Branche würde kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Bad Segeberg resultieren.



In der Gesamtschau ist für die Kommune Bad Segeberg (als gemeinsames Mittelzentrum mit Wahlstedt) nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.2 Mittelzentrum Kaltenkirchen

Lage und Einzelhandelsstruktur

Das knapp **27 km südlich des Vorhabenstandortes** gelegene **Mittelzentrum** Kaltenkirchen ist als amtsfreie Stadt dem Landkreis Segeberg zugehörig. Die rd. **19.900 Einwohner** leben auf einer Fläche von ca. **23 km²**, was einer Einwohnerdichte von knapp **870 Einwohnern / km²** entspricht. Direkt an der A 7 gelegen, bestehen über die Anschlussstellen Kaltenkirchen und Henstedt-Ulzburg überregionale Anbindungen in Richtung Norderstedt und Hamburg im Süden sowie in Richtung Bad Bramstedt, Neumünster und schließlich die Landeshauptstadt Kiel im Norden. Kleinräumige, regionale Verbindungen ins nähere Umland bestehen über zahlreiche Landesstraßen sowie die westlich der A 7 verlaufende B 4. Die Anbindung an den regionalen Schienenverkehr wird über den zentral gelegenen DB-Haltepunkt sichergestellt. Von hier aus bestehen stündliche Verbindungen in Richtung Hamburg und

Neumünster. Die Kaltenkirchen umgebenden, nächstgelegenen Angebotsstandorte sind die Mittelzentren Bad Segeberg / Wahlstedt im Nordosten und Norderstedt im Süden sowie das Unterzentrum Bad Bramstedt als direkter, nördlicher Nachbar.

Als Mittelzentrum ist Kaltenkirchen eine Versorgungsfunktion für die im Stadtgebiet lebende Bevölkerung sowie für die Bewohner in den umliegenden, amtsangehörigen Gemeinden zugewiesen. Hervorzuheben sind hier insbesondere die Einwohner der Ämter Kaltenkirchen-Land und Kisdorf sowie der südlichen Gemeinden im Amt Bad Bramstedt-Land. Neben der Kaltenkirchener Innenstadt existiert mit dem **Sonderstandort Dodenhof** ein weiterer, regional und überregional bedeutsamer Angebotsstandort, der bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 49.000 m² über eine **projektrelevante Verkaufsfläche** von rd. **14.000 m²**, hauptsächlich in den Warengruppen **Bekleidung / Textilien, Wohneinrichtung, Sport und Freizeit** sowie **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten**, verfügt. Damit konzentriert sich ein **projektrelevanter Verkaufsflächenanteil** von knapp **65 %** am Sonderstandort Dodenhof.

Im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum konnten insgesamt **66 Betriebe** mit einer **projektrelevanten Verkaufsfläche** von rd. **7.500 m²** erhoben werden. Angebotsschwerpunkte liegen in den beiden nahversorgungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheit und Körperpflege** (rd. **3.200 m²** Verkaufsfläche) sowie – mit Abstrichen – in der innenstadttypischen Leitbranche **Bekleidung / Textilien** (rd. **1.300 m²** Verkaufsfläche). In letzterer Branche sind fast **vier Fünftel** der erhobenen, gesamtstädtischen Verkaufsfläche am **Sonderstandort Dodenhof** konzentriert. In allen weiteren Warengruppen sind ebenfalls Angebote im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt vertreten, wenngleich diese aus quantitativer Sicht insgesamt von stärker untergeordneter Bedeutung sind.

Auf den im Kaltenkirchener Stadtgebiet insgesamt erhobenen Flächen wird ein geschätzter jährlicher Umsatz von rd. **63 Mio. Euro** erzielt, dem eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. **87 Mio. Euro** gegenübersteht. Somit ergibt sich eine gesamtstädtische, auf die projektrelevanten Warengruppen bezogene Zentralität von **0,73** (vgl. Tabelle 2). Der größere Umsatzanteil entfällt hierbei auf den **Sonderstandort Dodenhof** (rd. **34 Mio. Euro** in den projektrelevanten Branchen); in der **Kaltenkirchener Innenstadt** wird demgegenüber lediglich ein Umsatz von rd. **29 Mio. Euro** erzielt. Neben den beiden mit Abstand umsatzstärksten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **10 Mio. Euro**) sowie **Bekleidung / Textilien** (rd. **18 Mio. Euro**) ist vor allem auch der Umsatz in der Warengruppe **Wohneinrichtung** (rd. **8 Mio. Euro**) hervorzuheben, der ausschließlich auf die große Verkaufsflächenausstattung dieser Warengruppe am Sonderstandort Dodenhof zurückzuführen ist.

Die zum Teil sehr niedrigen Zentralitäten in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen sind mit der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kapitel 2) zu begründen; ein vorliegendes kommunales Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2007 weist für die beiden Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheit und Körperpflege** eine leicht erhöhte, aber zugleich rückläufige Zentralität von umgerechnet 1,31 aus. Mit Ausnahme der ebenfalls sehr niedrigen Zentralität in der projektrelevanten Warengruppe **Elektronik / Multimedia** (**0,24**) sowie dem unterdurchschnittlichen Zentralitätswert im Bereich **Spielwaren / Hobbyartikel** (**0,75**) sind in allen übrigen Warengruppen durchschnittliche bis deutlich überdurchschnittliche Zentralitätswerte zu verzeichnen.

Tabelle 2: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Mittelzentrums Kaltenkirchen (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 20 Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 67)

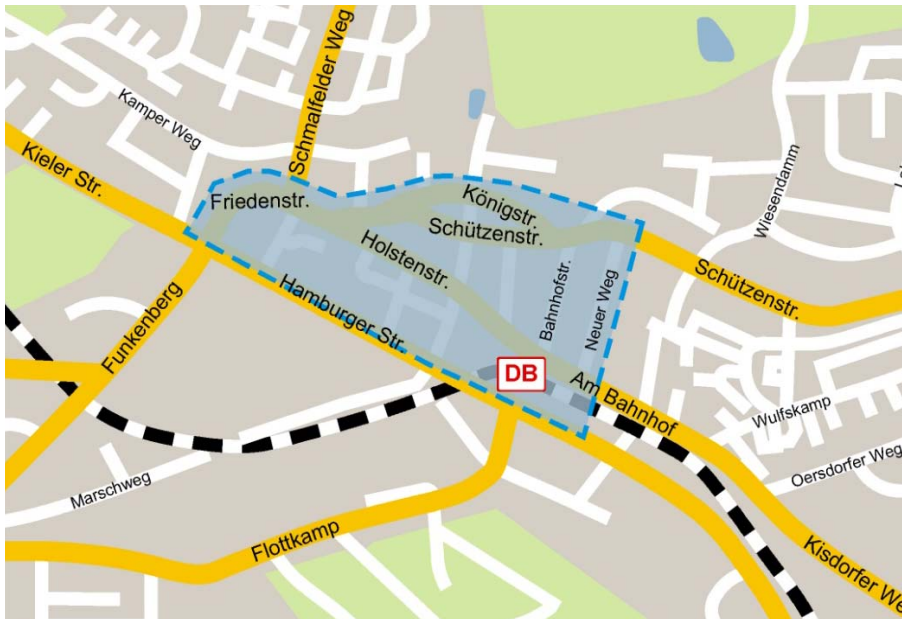
Warengruppe	VKF gesamt (m²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m²)¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	2.300	10,1	43,2	0,23
Gesundheit und Körperpflege	900	900	4,1	6,8	0,60
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	500	500	2,3	4,2	0,55
Bekleidung / Textilien	5.900	1.300	17,5	9,2	1,90
Schuhe / Lederwaren	800	300	2,3	2,5	0,93
GPK / Haushaltswaren	1.000	400	2,2	1,3	1,70
Spielwaren / Hobbyartikel	500	100	1,7	2,3	0,75
Sport und Freizeit	1.500	100	4,2	1,9	2,27
Wohnrichtung	5.300	400	8,0	2,4	3,35
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.900	300	5,1	3,0	1,72
Elektronik / Multimedia	300	300	1,9	7,8	0,24
medizinische und orthopädische Artikel	400	400	2,2	1,5	1,45
Uhren / Schmuck	300	200	1,8	1,0	1,72
SUMME*	21.600	7.500	63,3	86,9	0,73

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der zentrale Versorgungsbereich Kaltenkirchens umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der Hamburger Straße im Süden, der Friedenstraße im Westen, der König- und Schützenstraße im Norden sowie dem Neuen Weg im Osten. Die stärksten Angebotskonzentrationen befinden sich in der Holstenstraße und Am Markt, die als Haupteinkaufslagen identifiziert werden können. Ergänzende Angebote sind in den verbindenden Querstraßen Schul-, Brauer- und Bahnhofstraße sowie an der nördlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereiches in der Schützenstraße lokalisiert. Ein perspektivisches Entwicklungsareal für Einzelhandel befindet sich gemäß einem kommunalen Einzelhandelsgutachten der Stadt Kaltenkirchen im Bereich des Bahnhofs zwischen den Straßenzügen Am Bahnhof, Hamburger Straße und dem Park & Ride Parkplatz.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Kaltenkirchen (Karte 5, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 68)



Quelle: Eigene Darstellung

Angebotsituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Entlang der **Haupteinkaufslage** weist der zentrale Versorgungsbereich Kaltenkirchens einen **dichten Einzelhandelsbesatz** auf, der vor allem in der **Holstenstraße** durch Dienstleistungsbetriebe (bspw. Sparkasse, Commerzbank), öffentliche Einrichtungen (bspw. Rathaus) sowie vereinzelte gastronomische Angebote ergänzt wird. In den oben angeführten, **ergänzenden Einzelhandelslagen** des Zentrums nimmt die Einzelhandelsdichte zum Rand hin sukzessive ab und wird in erster Linie durch Wohnnutzung abgelöst. Leerstände und Mindernutzungen, die auch im Kernbereich vereinzelt vorhanden sind, treten hier teilweise in höherer Konzentration auf. Herauszustellen ist in diesem Zusammenhang die überwiegend leerstehende bzw. mindergenutzte Immobilie „**Marktpassage**“, für die Handlungsbedarf augenfällig ist.

Die mit Abstand größten Anbieter im zentralen Versorgungsbereich sind der Lebensmittelvollsortimenter **Sky** (rd. **1.100 m²** Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter **Penny** (rd. **600 m²** Verkaufsfläche) und der Drogeriemarkt **Rossmann** (rd. **650 m²** Verkaufsfläche). Durch ihr nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, ihre zentrale Lage im Zentrum und ihre Betriebsgröße übernehmen vor allem diese Betriebe eine **frequenzerzeugende Magnetfunktion** für den zentralen Versorgungsbereich. Neben den Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sind auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs im Hauptgeschäftszentrum lokalisiert. Hierbei handelt es sich in der Regel um kleinteilige Betriebe mit projektrelevanten Verkaufsflächen von maximal rd. 300 m². Als größte Anbieter fungieren u. a. das Elektrofachgeschäft Ahrens und der Bekleidungsfilialist Adessa mit jeweils rd. 300 m² Verkaufsfläche, das Schuhhaus Armbruster und das Haushaltswarengeschäft Siemssen mit jeweils rd. 200 m² Verkaufsfläche sowie das Sonderpostengeschäft Euroshop mit rd. 250 m² Verkaufsfläche.

Insgesamt präsentiert sich das Hauptgeschäftszentrum mit einer **relativ ausgewogenen Angebotsmischung** aus inhabergeführten Fachgeschäften und einigen regional und überregional bekannten Filialisten, jedoch teilweise mit einer **Tendenz zu preisorientierten Angeboten und Mindernutzungen**. Auch eine leicht erhöhte Leerstandsquote deutet auf die angespannte, innerkommunale Konkurrenzsituation hin.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Der städtebauliche Charakter des Kaltenkirchener Hauptgeschäftszentrums wird im Wesentlichen durch die Haupteinkaufslage auf der Holstenstraße und die **stadtgestalterisch ansprechende Situation** rund um den Markt geprägt. Der **verkehrsberuhigte Ausbau** der **Holstenstraße** (Kopfsteinpflaster, Einrichtungsverkehr) mit großzügig dimensionierten, baulich abgesetzten Gehwegen trägt zu einer angenehmen und belebten Atmosphäre des Hauptgeschäftszentrums bei. Signifikant stellt sich das **einheitliche Beleuchtungskonzept des Zentrums** in Form von auffälligen, gelben Straßenlaternen dar. Vorherrschend ist eine **zwei- bis maximal dreigeschossige** Bebauungsstruktur, deren einheitliche Fassadengestaltung eine angenehme Einkaufsatmosphäre fördert. Die an der Straßenkreuzung Holstenstraße / Am Markt gelegene großzügige Grünfläche bildet den räumlichen Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereichs. Dieser vorgelagert ist eine befestigte Platzfläche, die vor allem an Markttagen den Kern des Zentrums belebt. Städtebaulicher Handlungsbedarf besteht v. a. im Bereich der Immobilie Marktpassage, die den aktuellen Marktanforderungen nicht mehr entspricht. In Teilbereichen (bspw. im östlichen Abschnitt der Holstenstraße) gilt es zudem, mittel- bis langfristig den **Marktauftritt** der dort ansässigen Betriebe den heutigen Bedürfnissen **anzupassen**. Insgesamt vermittelt das Kaltenkirchener Stadtzentrum eine **belebte, kleinstädtische Einkaufsatmosphäre**.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Stadt Kaltenkirchen sind infolge der Vorhabenrealisierung überwiegend nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten. Erhöhte Umsatzumverteilungen von **10 %** errechnen sich für den Sonderstandort **Dodenhof** in der Branche **Sport und Freizeit** (monetär 0,4 Mio. Euro). In Anbetracht der erheblichen gesamtstädtischen **Zentralität** in dieser Branche, die infolge der Vorhabenrealisierung geringfügig von derzeit **2,27** auf dann etwa **2,04** zurückgehen würde, ist eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung hieraus nicht abzuleiten. Ähnliches gilt für die Branche **Bekleidung / Textilien** (Rückgang der Zentralität von **1,90** auf maximal **1,77**) bei nur leicht erhöhten Umsatzumverteilungen von bis zu **7 %** am Standort **Dodenhof** und im **Hauptgeschäftszentrum**. Nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen die Umsatzumverteilungen in der Branche **Schuhe / Lederwaren** mit **7 %** bzw. 0,1 Mio. Euro am Standort Dodenhof.

Im **Hauptgeschäftszentrum Kaltenkirchen** sind erhöhte Umsatzumverteilungen von **8 %** zudem in der Branche **Uhren / Schmuck** nachweisbar. Diese mit 0,1 Mio. Euro monetär sehr geringen Auswirkungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Anbietern und werden nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches führen, zumal die wesentlichen Magnetbetriebe des Zentrums aus dem nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich nicht von erhöhten Umsatzumverteilungen betroffen sind. Die gesamtstädtische **Zentralität** wird ebenfalls nur geringfügig von **1,72** auf **1,61** sinken. Auch in der Branche **Elektronik / Multimedia** ist eine maximale Umsatzumverteilung von **8 %** bzw. **0,1 Mio. Euro** zu erwarten, die sich auf eine **Vielzahl kleinerer Anbieter** v. a. aus dem Telekommunikationsbereich verteilt und ebenfalls als städtebaulich unproblematisch einzustufen ist. Auf die infolge des Fehlens größerer Anbieter niedrige, branchenspezifische **Zentralität** von **0,24** wird dieser Entzug bei einem Zentralitätsrückgang auf maximal **0,22** keine relevanten Auswirkungen haben.



In der Gesamtschau ist für das Mittelzentrum Kaltenkirchen nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.3 Mittelzentrum Rendsburg

Lage und Einzelhandelsstruktur

Die rd. **28.200 Einwohner** zählende Kreisstadt des Landkreises Rendsburg-Eckernförde liegt ca. **35 km nordwestlich des Vorhabenstandortes**. Die einwohnerstärkste Stadt des Kreises erstreckt sich auf einer Fläche von knapp **24 km²**, womit sich eine Einwohnerdichte von rd. **1.180 Einwohnern / km²** ergibt. Über die Bundesstraßen 77, 202 und 203 ist Rendsburg an das regionale Straßennetz angeschlossen. Das knapp 3 km östlich der Stadt-

grenze gelegene, aus den Bundesautobahnen 7 und 210 bestehende Autobahnkreuz Rendsburg bindet die Stadt zudem an die Landeshauptstadt Kiel im Nordosten, das Mittelzentrum Schleswig im Norden sowie das Oberzentrum Neumünster im Süden an. Am Rendsburger Hauptbahnhof verkehren zudem zahlreiche Zugverbindungen des regionalen Personennahverkehrs (Richtung Neumünster, Hamburg, Flensburg, Kiel und Husum) sowie des Fernverkehrs. Eine weitere wichtige Verkehrsverbindung stellt der Nord-Ostsee-Kanal dar, der durch das Rendsburger Stadtgebiet fließend die Kieler Förde mit der Elbmündung bei Brunsbüttel verbindet.

Dem im schleswig-holsteinischen Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum definierten Rendsburg kommt eine Versorgungsfunktion für die im Stadtgebiet lebende Bevölkerung zu. Darüber hinaus stellt das hier lokalisierte Angebot an Waren, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen auch die Versorgung der Bewohner in den umliegenden, amtsangehörigen Gemeinden sicher. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches konnte dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rendsburg entnommen werden. Neben der Rendsburger Innenstadt existieren mit den Sonderstandorten Am Kreishafen und Gewerbegebiet-Nord / Friedrichstädter Straße zwei weitere relevante Angebotsstandorte, die in die Untersuchung Eingang fanden.

Insgesamt verfügt die Stadt Rendsburg über knapp **42.000 m² projektrelevante Verkaufsfläche**. Hiervon befinden sich rd. **23.000 m²** im zentralen Versorgungsbereich der **Innenstadt**, was einem **Verkaufsflächenanteil** von rd. **55 %** entspricht. Die übrigen **19.000 m²** verteilen sich zu einem Drittel auf den Sonderstandort Am Kreishafen (rd. **6.000 m²** Verkaufsfläche) und zu zwei Dritteln auf den Sonderstandort Rendsburg-Nord (rd. **13.000 m²** Verkaufsfläche).

Am Sonderstandort **Am Kreishafen** dominieren Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe. Von den **zehn** an diesem Standort angesiedelten, projektrelevanten **Einzelhandelsbetrieben** sind sechs der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** und einer der Branche **Gesundheit und Körperpflege** zuzuordnen. Insgesamt entfallen rd. **3.900 m²** der hier lokalisierten Verkaufsfläche auf **nahversorgungsrelevante Angebote**. Mit rd. **2.000 m²** Verkaufsfläche zeigen sich zudem ergänzende Angebotsstrukturen im mittelfristigen Bedarfsbereich, wobei es sich hierbei vor allem um **discountorientierte Fachmärkte** (Bekleidungsdiscounter Kik, Haushaltswarendiscounter Tedi und Schuhfachmarkt Siemes) sowie um Randsortimentsangebote der vor Ort ansässigen Lebensmittelvollsortimenter und -discounter (Familia, Aldi, Lidl, Penny) handelt.

Der mit rd. **13.000 m² projektrelevanter Verkaufsfläche** ausgestattete Sonderstandort **Rendsburg-Nord** weist im Gegensatz zum Sonderstandort Am Kreishafen ein deutlich **diversifizierteres Angebot** auf. Es besteht nicht nur ein umfangreiches Angebot in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. **4.200 m²** bzw. rd. **4.700 m²** Verkaufsfläche), sondern auch in mehreren Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs (rd. **3.900 m²** Verkaufsfläche). Von den **27** am Sonderstandort ansässigen, **projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben** sind vier Betriebe als großflächig einzuordnen (die Elektrofachmärkte Expert XXL und Pro Markt, der Verbrauchermarkt Familia sowie der Sonderpostenmarkt Jawoll). Neben diesen großflächigen Einzelhandelsbetrieben existieren sonstige Fachmärkte mit größtenteils **preis- bzw. discountorientierten Angeboten** (u. a. Schuhfachmarkt K+K Schuh Center, Drogeriefachmarkt Kloppenburg, Sportfachmarkt Intersport, Bekleidungsdiscounter Takko und Haushaltswarendiscounter Tedi) sowie ein Lebensmittel-discounter (Aldi).

Im gesamten Rendsburger Stadtgebiet beläuft sich der Umsatz in den **projektrelevanten Warengruppen** insgesamt auf geschätzte rd. **144 Mio. Euro**, womit bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. **111 Mio. Euro** eine **Zentralität** von **1,29** erzielt wird (vgl. Tabelle 3). Die mit Abstand größten Zentralitätswerte sind in den beiden innenstadttypischen, projektrelevanten Warengruppen **Bekleidung / Textilien (3,36)** und **Schuhe / Lederwaren (3,19)** zu beobachten, wobei knapp 50 % des geschätzten jährlichen Umsatzes in der Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** außerhalb des innerstädtischen Hauptge-

schäftsbereiches erzielt werden. Weiterhin überdurchschnittliche Zentralitäten können in Warengruppen **GPK / Haushaltswaren (2,45)**, **Sport und Freizeit (2,04)**, **Uhren / Schmuck (2,04)**, **Wohneinrichtung (2,04)** und **Spielwaren / Hobbyartikel (1,84)** festgestellt werden.

Tabelle 3: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Mittelzentrums Rendsburg (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 21, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 73)

Warengruppe	VKF gesamt (m²)	<i>davon im Hauptgeschäfts-zentrum (m²)¹</i>	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandels-relevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	7.600	1.100	33,7	56,5	0,60
Gesundheit und Körperpflege	2.500	1.200	10,3	8,8	1,17
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.500	1.200	6,5	5,2	1,25
Bekleidung / Textilien	13.000	10.400	38,2	11,4	3,36
Schuhe / Lederwaren	3.500	1.600	9,9	3,1	3,19
GPK / Haushaltswaren	2.200	900	3,9	1,6	2,45
Spielwaren / Hobbyartikel	1.600	1.400	5,3	2,8	1,84
Sport und Freizeit	1.800	1.100	5,2	2,3	2,25
Wohneinrichtung	3.800	2.900	6,2	3,0	2,04
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.300	< 100	4,0	3,7	1,08
Elektronik / Multimedia	2.300	400	14,6	9,8	1,50
medizinische und orthopädische Artikel	500	500	3,3	1,9	1,74
Uhren / Schmuck	300	300	2,5	1,2	2,04
SUMME*	41.900	23.000	143,5	111,3	1,29

¹ Inklusiv der Sonderlage Neuwerk

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der zentrale Versorgungsbereich des Rendsburger Hauptgeschäftszentrums umfasst den nordwestlich des Jungfernstiegs gelegenen, weitestgehend als Fußgängerzone ausgebauten und mit einem dichten Einzelhandelsbesatz versehenen Kernbereich rund um die Hohestraße. Zusätzlich wurde der mit einem sehr geringen Einzelhandelsbesatz ausgestattete und im Einzelhandelskonzept für den Wirtschaftsraum Rendsburg als „abgesetzte Sonderlage“ definierte, den Stadtteil Neuwerk umfassende Bereich südlich der Materialhofstraße berücksichtigt. Der so definierte Bereich wird im Wesentlichen begrenzt von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen, der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse sowie der südlichen Grenze des Stadtteils Neuwerk.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Rendsburg (Karte 6, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 74)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Gesa (2004): Gutachterliche Stellungnahme Markt- und Standortanalyse Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg. Hamburg, S.51

Angebotssituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Bei den insgesamt **143** im zentralen Versorgungsbereich ansässigen, projektrelevanten **Betrieben** handelt es sich überwiegend um kleinflächige, **individualisierte** oder **filialisierte Fachanbieter**. Insbesondere in den zentrumsprägenden Leitbranchen **Bekleidung / Textilien** (rd. **10.400 m²** Verkaufsfläche) und **Schuhe / Lederwaren** (rd. **1.600 m²** Verkaufsfläche) sind – mit Ausnahme der strukturprägenden, teilweise großflächigen Magnetbetriebe **ID Sievers** (rd. **3.400 m²** Verkaufsfläche), **H&M** (rd. **1.600 m²** Verkaufsfläche), **C&A** (rd. **1.000 m²** Verkaufsfläche), **Modehaus Schröder** (rd. **800 m²** Verkaufsfläche) und **Reno Schuhmarkt** (rd. **550 m²** Verkaufsfläche) – kleinflächige Betriebsformen dominierend. Zu den zuvor genannten Magnetbetrieben sind ebenfalls der **Musik Markt Rendsburg** (rd. **1.000 m²** Verkaufsfläche), der Wohneinrichtungsmarkt **Depot** (rd. **950 m²** Verkaufsfläche), das **Wohneinrichtungshaus ID Sievers** (rd. **1.500 m²** Verkaufsfläche), der Drogeriemarkt **Rossmann** (rd. **650 m²** Verkaufsfläche), die **Buchhandlung Reichel** (rd. **550 m²** Verkaufsfläche) sowie das nicht-projektrelevante **Möbelhaus Bergemann** zu zählen. Insgesamt entfallen knapp 50 % der projektrelevanten innerstädtischen Verkaufsfläche auf die zuvor genannten, strukturprägenden Magnetbetriebe.

Es zeigt sich eine klare Konzentration von Angeboten der **mittelfristigen Bedarfsstufe**, die vor allem um Angebote der **kurzfristigen Bedarfsstufe** ergänzt werden (vgl. Tabelle 3). Neben den bereits erwähnten Angeboten in den Warengruppen **Bekleidung / Textilien** und **Schuhe / Lederwaren** ist auch in allen weiteren Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs (**GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel** sowie **Sport und Freizeit**) mit insgesamt rd. **3.400 m²** Verkaufsfläche ein relevantes Angebot vorhanden. In den nahversorgungsrelevanten Branchen **Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege** sowie **PBS / Zeitungen / Zeitschriften Bücher** sind insgesamt **32** projektrelevante **Betriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **3.500 m²** lokalisiert. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Apotheken; großflächige Anbieter sind nicht vertreten. Daneben entfällt ein quantitativ nennenswertes Angebot auf die Warengruppe **Wohneinrichtung** (rd. **2.900 m²** Verkaufsfläche).

Die **Haupteinkaufslagen** mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz befinden sich vornehmlich in der bzw. direkt angrenzend an die **zentrale Fußgängerzone**. Hierzu zählen in erster Linie die Hohe Straße, der Altstädter Markt (ehem. Hertie) und der Bereich Schiffbrückenplatz mit dem dortigen Einkaufszentrum. An diese Haupteinkaufslagen schließen sich ergänzende Randlagen mit einem bereits deutlich höheren Anteil an Dienstleistungsbetrieben an. Der als abgesetzte Sonderlage definierte Bereich im Stadtteil **Neuwerk** weist insgesamt eine **sehr niedrige Einzelhandelsdichte** auf. Eine nennenswerte Einzelhandelsagglomeration befindet sich lediglich in der vom Paradeplatz in Richtung Süden verlaufenden Königstraße. Hier ist ein sehr spezialisiertes und in Teilen hochpreisiges Angebot vorhanden. In den westlich und östlich der Königstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereichen ist nur ein rudimentäres, aus solitären Einzelhandelsbetrieben bestehendes Angebot vorhanden.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Die Haupteinkaufslagen rund um Hohe Straße und Stegen sind städtebaulich geprägt von einer anspruchsvollen Straßenraumgestaltung, bei der insbesondere die durchgängige Kopfsteinpflasterung positiv hervorzuheben ist. Hier sind zentrumsweit die höchsten Passantenfrequenzen zu beobachten. Die den Straßenraum teilweise stark verengenden, im Erdgeschossbereich sehr kleinteiligen, **zwei- bis maximal viergeschossigen** (zum Teil historischen) **Wohn- und Geschäftshäuser** fassen den Straßenraum mit ihren Schauffassaden und -giebeln räumlich ansprechend ein. Moderne Neubauten passen sich in der Regel in Höhe und Gestaltung dem historischen Bestand an. Eine Ergänzung dieser engen Gassenstruktur bilden die zum Teil **recht weitläufigen Plätze** (u. a. Schlossplatz, Schiffbrückenplatz, Altstädter Markt).

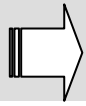
Der südliche Bereich der Innenstadt im **Stadtteil Neuwerk** ist geprägt von der großzügigen Dimensionierung des Paradeplatzes und der auf den Platz zulaufenden Straßenfluchten, die jeweils von **drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern** eingefasst werden. Im Vergleich zur Fußgängerzone rund um Hohe Straße und Stegen wirkt dieser Bereich wenig belebt. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomische Betriebe treten hinter der hier dominierenden Wohnnutzung zurück. Die städtebauliche Verknüpfung des Paradeplatzes mit der Haupteinkaufslage nordwestlich des Jungfernstiegs erfolgt über einen zwischen dem Jungfernstieg und dem östlichen Ausleger des Stadtsees gelegenen, **knapp 350 m langen Grünzug**.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Stadt Rendsburg sind infolge der Vorhabenrealisierung in einem Großteil der Branchen sowohl im Hauptgeschäftszentrum als auch an den Sonderstandorten Am Kreishafen und Rendsburg Nord überwiegend nur unkritische Umsatzumverteilungen von **maximal 6 %** zu erwarten.

Eine Ausnahme stellt die Branche **Sport und Freizeit** dar. In dieser würden sich leicht erhöhte Umsatzumverteilungen von **8 %** im **Hauptgeschäftszentrum** (monetär 0,3 Mio. Euro) sowie von **9 %** am **Sonderstandort Rendsburg Nord** (monetär 0,2 Mio. Euro), an dem u. a. ein Intersport-Fachmarkt ansässig ist. Die wichtigsten **innerstädtischen Magnetbetriebe** (v. a. ID Sievers an der Hohen Straße sowie C&A und H&M im Einkaufszentrum am Schiffbrückenplatz) sind der Bekleidungsbranche zuzuordnen und somit nur untergeordnet von den Vorhabenauswirkungen tangiert (Umsatzumverteilungsquote maximal **6 %**), so dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Die von leicht erhöhten Umsatzumverteilungen betroffene Branche **Sport und Freizeit** wird im Hauptgeschäftszentrum von mehreren kleinflächigen Fachgeschäften (u. a. Sportrakete, Eider-Sport) sowie als untergeordnetes Randsortiment (v. a. Bekleidungshaus ID Sievers, hier < 10 % der Gesamtverkaufsfläche) angeboten. Auch in Anbetracht der erheblichen gesamtstädtischen **Zentralität** in dieser Branche, die infolge der Vorhabenrealisierung geringfügig von derzeit **2,25** auf maximal **2,05** zurückgehen würde, ist aus den leicht erhöhten Umsatzumverteilungen keine Beeinträchtigung der Stadt Rendsburg abzuleiten.

Ähnliches gilt für die Branche **Uhren / Schmuck**, in der mit maximal **7 %** bzw. 0,2 Mio. Euro nur leicht erhöhte Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum zu erwarten sind, die keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Im Bereich **Elektronik / Multimedia** ist nur am **Sonderstandort Rendsburg-Nord** eine Umsatzumverteilung nachweisbar. Diese beträgt maximal **7 %**. Die hohe **Zentralität** wird entsprechend nur geringfügig von **1,50** auf maximal **1,40** sinken, so dass eine **Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion** des Mittelzentrums Rendsburg **nicht** erkennbar ist.



In der Gesamtschau ist für das Mittelzentrum Rendsburg nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.4 Mittelzentrum Wahlstedt

Lage und Einzelhandelsstruktur

Die dem Landkreis Segeberg zugehörige, rd. **9.200 Einwohner** zählende amtsfreie Stadt Wahlstedt liegt rd. **20 km südöstlich des Vorhabenstandortes**. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. **16 km²**, so dass die Einwohnerdichte rd. **590 Einwohner / km²** beträgt. Gemeinsam mit der knapp 7 km östlich gelegenen Kreisstadt Bad Segeberg bildet Wahlstedt gemäß dem schleswig-holsteinischen Landesentwicklungsplan ein Zentrum mit **mittelzentraler Versorgungsfunktion**. Folglich ist dem Wahlstedter Hauptgeschäftszentrum nicht nur eine Versorgungsfunktion für die im Stadtgebiet lebende Bevölkerung, sondern auch für die Einwohner der umliegenden Ämter und Gemeinden zugewiesen. Rund 3 km westlich bzw. südwestlich der A 21 gelegen ist Wahlstedt über die Anschlussstelle Wahlstedt an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Bundesstraßen 205 und 206 sowie die Kreisstraßen 60, 73, 87 und 102 bestehen zudem zahlreiche Verknüpfungen ins nähere, sehr ländlich geprägte Umland. Darüber hinaus ist Wahlstedt über den knapp 1,5 km nordöstlich des Zentrums gelegenen DB-Haltepunkt an den regionalen Schienenverkehr angebunden. Es besteht ein stündlich verkehrendes Nahverkehrsangebot in Richtung Bad Oldesloe und Neumünster.

Insgesamt wurde eine **projektrelevante Verkaufsfläche** von rd. **6.300 m²** erfasst (vgl. Tabelle 4), der mit Abstand geringste Umfang an projektrelevanter Verkaufsfläche unter den in die Untersuchung eingestellten Mittelzentren. Mit Ausnahme eines in städtebaulich integrierter Streulage gelegenen Betriebes (Textildiscounter Kik mit rd. 450 m² Verkaufsfläche) konzentriert sich die projektrelevante Verkaufsfläche ausschließlich im Wahlstedter Hauptgeschäftszentrum. Insgesamt erzielen die Betriebe des projektrelevanten Warenbereiches einen geschätzten Umsatz von rd. **24 Mio. Euro** (vgl. Tabelle 4). Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. **38 Mio. Euro** entspricht dies einer gesamtstädtischen, projektrelevanten Zentralität von **0,65**. Trotz der selektiven Erhebungsmethodik zeigt sich, dass in fast allen projektrelevanten Warengruppen – ausgenommen hiervon ist die Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** (Zentralität von **1,50**) – die Umsätze zum Teil deutlich hinter der im Gemeindegebiet vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zurückbleiben. Folglich ist per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss in die umliegenden Städte und Gemeinden anzunehmen. Die mit Abstand größten geschätzten Umsatzanteile werden in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. **14,5 Mio. Euro**) sowie Gesundheit und Körperpflege (rd. **4,5 Mio. Euro**) erzielt.

Tabelle 4: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Mittelzentrums Wahlstedt (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 22, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 78)

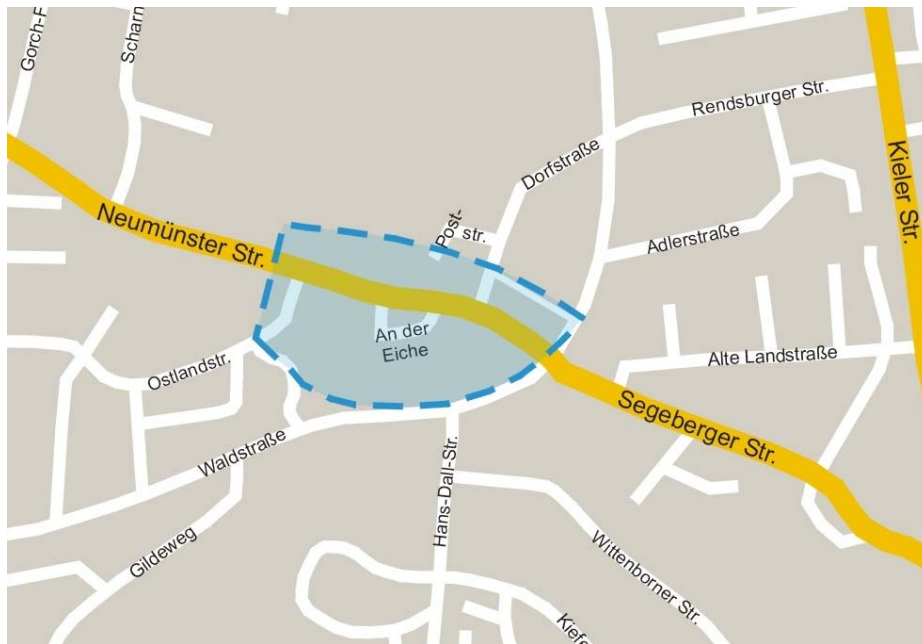
Warengruppe	VKF gesamt (m²)	<i>davon im Hauptgeschäftszentrum (m²)¹</i>	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3.200	3.200	14,6	18,9	0,77
Gesundheit und Körperpflege	1.000	1.000	4,4	2,9	1,50
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	100	0,4	1,8	0,21
Bekleidung / Textilien	1.300	900	2,6	3,9	0,67
Schuhe / Lederwaren	100	100	0,4	1,1	0,40
GPK / Haushaltswaren	200	100	0,3	0,5	0,57
Spielwaren / Hobbyartikel	100	100	0,3	1,0	0,27
Sport und Freizeit	200	200	0,4	0,8	0,54
Wohnrichtung	100	100	0,1	1,0	0,09
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	< 100	< 100	< 0,1	1,3	0,02
Elektronik / Multimedia	100	100	0,6	3,3	0,19
medizinische und orthopädische Artikel	< 100	< 100	0,1	0,6	0,18
Uhren / Schmuck	< 100	< 100	0,2	0,4	0,40
SUMME*	6.300	5.900	24,4	37,5	0,65

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der als **Straßenbandstruktur** ausgeprägte **zentrale Versorgungsbereich** in Wahlstedt umfasst im Wesentlichen die Einzelhandelslagen entlang der Neumünster Straße sowie die Einzelhandelsagglomeration im Straßenumlauf „An der Eiche“. Begrenzt wird die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs von der Waldstraße im Osten und Süden sowie der Ostlandstraße im Westen.

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Wahlstedt (Karte 7, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 79)



Quelle: Eigene Darstellung

Angebotssituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Mit dem Lebensmittelvollsortimenter **Edeka** (rd. **1.600 m²** Verkaufsfläche), den Lebensmitteldiscountern **Aldi** (rd. **950 m²** Verkaufsfläche) und **Netto** (rd. **850 m²** Verkaufsfläche) sowie dem Drogeriemarkt **Kloppenburg** (rd. **900 m²** Verkaufsfläche) sind im zentralen Versorgungsbereich **vier großflächige Einzelhandelsbetriebe** ansässig, deren Kernsortiment jeweils nahversorgungsrelevanten Warengruppen zuzurechnen ist. Das **nahversorgungsrelevante Angebot** des Wahlstedter Hauptgeschäftszentrums (rd. **4.300 m²** Verkaufsfläche) wird allein durch diese vier Betriebe bereits zu fast **90 %** abgedeckt. Neben den genannten Anbietern sind im Hauptgeschäftszentrum fast ausschließlich kleinteilige, überwiegend individualisierte Fachgeschäfte sowie zwei discountorientierter Filialbetriebe (NKD und Ernsting's Family) lokalisiert.

Von der rd. **5.900 m²** umfassenden, projektrelevanten **Gesamtverkaufsfläche** des Hauptgeschäftszentrums entfallen knapp **50 %** auf die Branche **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **3.200 m²**) sowie weitere ca. **17 %** auf **Gesundheit und Körperpflege** (rd. **1.000 m²**). In dem für ein Mittelzentrum regelmäßig zu erwartenden Angebotsbereich der mittelfristigen Bedarfsstufe ist lediglich die Branche **Bekleidung / Textilien** mit rd. **900 m²** Verkaufsfläche nennenswert vertreten. Alle übrigen projektrelevanten Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs (**Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit**) sind nur mit einem sehr geringen Verkaufsflächenanteil (**9 %** bzw. rd. **500 m²**) im Hauptgeschäftszentrum lokalisiert.

Trotz der mittelzentralen Versorgungsfunktion liegt der eindeutige **Angebotschwerpunkt** des Wahlstedter Einzelhandels im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs sind mit Ausnahme des discountorientierten Bekleidungsangebotes nur rudimentär vorhanden; im langfristigen Bedarfsbereich wurden vereinzelte Randsortimentsangebote erfasst.

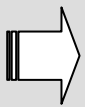
Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Bei dem Kern des zentralen Versorgungsbereiches – „An der Eiche“ – handelt es sich um eine **geplante Mitte** mit den typischen architektonischen und städtebaulichen Charakteristika der 1970er und 1980er Jahre. Baustilprägend sind sowohl die mehrgeschossige, funkti-

onale Bauweise als auch die separaten Treppenaufgänge und die etagenweise Laubengangerschließung. Durch die kompakte Ausrichtung der Gebäudekörper und die dicht besetzten Ladenzeilen im Erdgeschoss entsteht eine „echte“ Einkaufsatmosphäre. Ergänzt wird der Einzelhandel durch eine Vielzahl an Dienstleistungen (bspw. Sparkasse, Volksbank, Raiffeisenbank), öffentlichen Einrichtungen (bspw. Stadtverwaltung, Stadtbücherei) und Gastronomiebetrieben (bspw. Restaurant „Zur Eiche“). Nördlich der Neumünster Straße – **vis-à-vis zur Shopping-Meile** – befinden sich mit Aldi, Edeka und Netto drei Nahversorgungsbetriebe, die zwar einen hohen Grad an Autokundenorientierung aufweisen, aber auch eine Frequenzbringerfunktion für den Zentrumsbereich übernehmen. Die **Aufenthaltsqualität** ist aufgrund des umfangreichen und stark frequentierten Stellplatzangebotes teilweise als **eingeschränkt** zu bewerten.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Stadt Wahlstedt sind infolge der Vorhabenrealisierung in einem Großteil der Branchen keine nachweisbaren bzw. sehr geringe Umsatzumverteilungen von maximal **4 %** zu erwarten. Die einzige Branche, in der im Hauptgeschäftszentrum eine leicht erhöhte Umsatzumverteilung zu erwarten ist, stellt mit **8 % Bekleidung / Textilien** dar. Mit **0,2 Mio. Euro** bewegt sich die absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung jedoch nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Entsprechend würde auch die branchenspezifische **Zentralität** nur geringfügig von derzeit **0,67** auf **0,62** sinken. Es existieren vier Anbieter (NKD, Ernsting's Family, Coreli Mode, Herren Mode Men's Wear) der Branche Bekleidung zuzüglich weiterer Randsortimentsangebote. Die **frequenzerzeugenden Magnetbetriebe** des zentralen Versorgungsbereiches sind nahversorgungsrelevanten Branchen zugehörig und nicht in relevanter Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen (Umsatzumverteilung 1 bis 4 %). Auch aus der möglichen Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter der Branche Bekleidung / Textilien würde kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Wahlstedt resultieren.



In der Gesamtschau ist für die Kommune Wahlstedt (als gemeinsames Mittelzentrum mit Bad Segeberg) nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.5 Unterzentrum Bad Bramstedt

Lage und Einzelhandelsstruktur

Das rd. **20 km südlich des Vorhabenstandortes** gelegene Bad Bramstedt ist eine **amtsfreie Stadt** im Landkreis Segeberg. Die rd. **13.700 Einwohner** verteilen sich auf ein ca. **24 km²** großes Stadtgebiet, was einer Bevölkerungsdichte von rd. **570 Einwohnern / km²** entspricht. Die städtische Siedlungsstruktur gliedert sich in den Kernort, die Weststadt, die Südstadt, das Bissenmoor sowie vereinzelte, solitär gelegene Landgüter und Gehöfte. Die das Stadtgebiet von West nach Ost durchlaufende Bundesstraße 206 bindet die Stadt an die A 7 an, über die der Anschluss an das weitere Umland (Neumünster und Kiel im Norden sowie Hamburg im Süden) hergestellt ist. Regionale Anbindungen bestehen über die Bundesstraßen 4 und 206, die Bad Bramstedt mit Kellinghusen im Westen, Wahlstedt und der Kreisstadt Bad Segeberg im Osten sowie Kaltenkirchen und Quickborn im Süden verbinden. Über den östlich der Bad Bramstedter Innenstadt gelegenen Bahnhof bestehen Nahverkehrsverbindungen in Richtung Neumünster sowie in Richtung Hamburg.

Der schleswig-holsteinische Landesentwicklungsplan definiert die Stadt Bad Bramstedt als **Unterzentrum**. Folglich ist den hier lokalisierten Einzelhandels- und sonstigen Angebotsstrukturen eine **Versorgungsfunktion** für die im Stadtgebiet lebende Bevölkerung sowie für die **Einwohner der umliegenden amtsangehörigen Gemeinden** zugewiesen. Gemäß der zentralörtlichen Gliederung des Landes Schleswig-Holstein sind dies die Einwohner der im Naheinzugsbereich des Unterzentrums gelegenen Gemeinden Armstedt, Bimöhlen, Förden-Barl, Fuhlendorf, Hagen, Hardebek, Hasenkrug, Heidmoor, Hitzhusen, Lentförden, Mönkloh, Weddelbrook und Wiemersdorf.

Neben den insgesamt **60** projektrelevanten **Betrieben** der **Bad Bramstedter Innenstadt** konnten **6** projektrelevante **Betriebe** am Fachmarktzentrum Lohstücker Weg sowie **ein** weiterer projektrelevanter **Betrieb** in integrierter Streulage erfasst werden. Insgesamt wurden im Bad Bramstedter Stadtgebiet rd. **11.700 m² projektrelevante Verkaufsflächen** erhoben, von denen **rd. 7.200 m²** (ca. **60 %**) auf den zentralen Versorgungsbereich der **Innenstadt** entfallen. Im südöstlich des Hauptgeschäftszentrums gelegenen **Fachmarktzentrum Lohstücker Weg** konnte eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.250 m² erhoben werden. Hiervon konzentrieren sich rd. **4.150 m²** in **projektrelevanten Warengruppen**. Angebotsschwerpunkte sind in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. **2.200 m²** Verkaufsfläche), Gesundheit und Körperpflege (rd. **350 m²** Verkaufsfläche), Bekleidung / Textilien (rd. **650 m²** Verkaufsfläche) und Schuhe / Lederwaren (rd. **450 m²** Verkaufsfläche) zu beobachten.

Darüber hinaus konnte ein weiterer Betrieb in städtebaulich integrierter Streulage erhoben werden (**Dänisches Bettenlager** mit rd. **750 m²** Verkaufsfläche), dessen **projektrelevantes Warenangebot** vollständig der Hauptwarengruppe Wohneinrichtung zuzuordnen ist. Über alle projektrelevanten Warengruppen wird im Bad Bramstedter Stadtgebiet ein geschätzter Jahresumsatz von rd. **42 Mio. Euro** erzielt. Im Verhältnis zu der dem Umsatz gegenüberstehenden Kaufkraft (**rd. 59 Mio. Euro**) entspricht dies einer Gesamtzentralität (in Bezug auf die projektrelevanten Warengruppen) von **0,71** (vgl. Tabelle 5). Die Zentralitäten der einzelnen Warengruppen bewegen sich in einer Spanne von **0,13 (Elektronik / Multimedia)** bis zu **2,67 (Uhren / Schmuck)**, wobei insbesondere die Zentralität in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel (0,65)** aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik tendenziell zu gering abgebildet ist.

Tabelle 5: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Unterzentrums Bad Bramstedt (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 23, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 62)

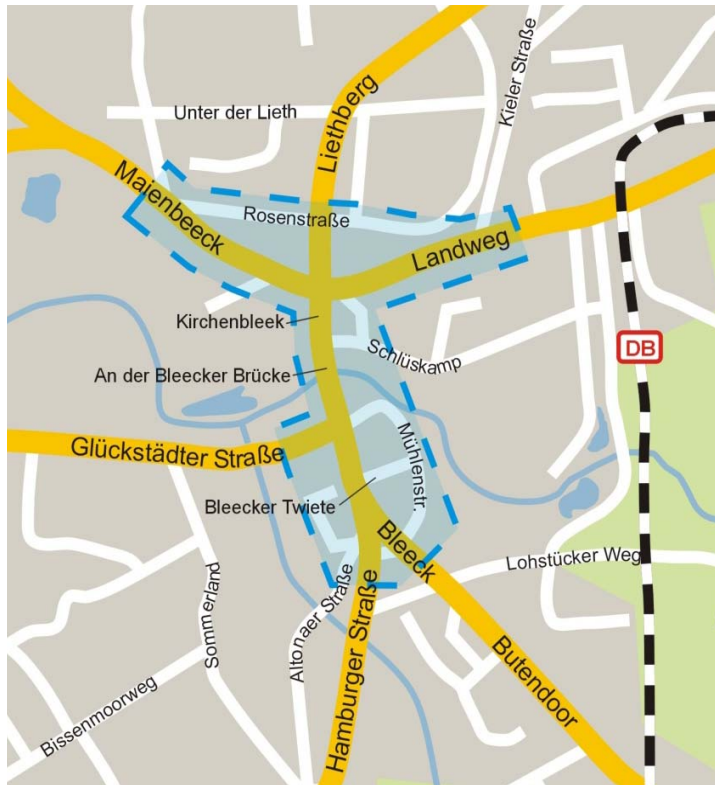
Warengruppe	VKF gesamt (m²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m²)¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.300	2.200	19,1	29,5	0,65
Gesundheit und Körperpflege	1.300	900	5,5	4,6	1,18
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	700	600	3,1	2,8	1,10
Bekleidung / Textilien	2.000	1.400	4,3	6,2	0,70
Schuhe / Lederwaren	800	400	2,1	1,7	1,25
GPK / Haushaltswaren	300	200	0,7	0,9	0,76
Spielwaren / Hobbyartikel	200	200	0,5	1,5	0,34
Sport und Freizeit	200	200	0,5	1,3	0,39
Wohneinrichtung	1.100	600	1,6	1,6	0,99
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	200	100	0,5	2,0	0,24
Elektronik / Multimedia	100	< 100	0,7	5,3	0,13
medizinische und orthopädische Artikel	200	200	1,5	1,0	1,45
Uhren / Schmuck	300	300	1,8	0,7	2,67
SUMME*	11.700	7.200	41,9	59,0	0,71

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Das **Bad Bramstedter Hauptgeschäftszentrum** (vgl. Karte 6) liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes und weist insbesondere entlang der Bundesstraße 206 sowie entlang des Landweges einen kontinuierlichen Einzelhandelsbesatz auf. Ergänzende, weniger stark frequentierte Nebenlagen befinden sich in der Mühlenstraße und am Liethberg.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Bad Bramstedt (Karte 8, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 83)



Quelle: Eigene Darstellung

Angebotssituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Die das Warenangebot des zentralen Versorgungsbereichs dominierenden Sortimente sind einerseits den nahversorgungsrelevanten Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (**Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher**), andererseits der zentrumsbildenden Leitbranche **Bekleidung / Textilien** zuzurechnen. Rd. **5.100 m²** bzw. **70 % der projektrelevanten Verkaufsfläche** des zentralen Versorgungsbereiches entfallen auf die zuvor genannten Branchen. Größte **Anbieter** und zugleich auch frequenzerzeugende Magnetbetriebe des Zentrums sind der Lebensmittelvollsortimenter **Sky** inkl. Getränkemarkt (rd. **1.700 m²** Verkaufsfläche) und der Drogeriemarkt **Rossmann** (rd. **550 m²** Verkaufsfläche). Darüber sind hinaus u. a. die Buchhandlung **Buch & Medien** (rd. **400 m²** Verkaufsfläche), der Textildiscounter **Kik** (rd. **450 m²** Verkaufsfläche) und das Bekleidungsgeschäft **Seller** (rd. **250 m²** Verkaufsfläche) als größere Anbieter herauszustellen. Neben weiteren Filialisten (u. a. NKD, Ernsting's Family) ergänzen kleinteilige, individualisierte Bekleidungsgeschäfte das Angebot in der Branche **Bekleidung/ Textilien**.

In allen weiteren projektrelevanten Warengruppen sind ebenfalls Verkaufsflächenangebote im zentralen Versorgungsbereich vertreten, wenngleich diese aus quantitativer Sicht eher von untergeordneter Bedeutung sind. Oftmals handelt es sich hierbei um Randsortimentsangebote des Lebensmittelanbieters und größerer Filialisten sowie sehr kleinteilige Angebote

individualisierter Fachgeschäfte. Der Angebotsschwerpunkt des Bad Bramstedter Zentrums liegt im **kurz-** sowie (nachrangig) im **mittelfristigen Bedarfsbereich**. Projektrelevante Angebote des langfristigen Bedarfsbereichs sind hingegen – mit Ausnahme von Wohneinrichtungsartikeln – nur marginal vertreten.

Die deutlich ablesbare **Haupteinkaufslage** im Bad Bramstedter Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich auf einer **Länge von rd. 1.100 Metern** entlang der Straßen Maienbeeck, Kirchenbleek, An der Beecker Brücke und Bleeck. Neben den in der Haupteinkaufslage ansässigen Einzelhandelsbetrieben, die jedoch keinen durchgängigen, lückenlosen Besatz aufweisen, sind hier auch zahlreiche **private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe** (bspw. Sparkasse, Commerzbank, Rathaus mit Stadtverwaltung, Tourismusbüro), mehrere **Gastronomiebetriebe** (Restaurant Kaisersaal, Hotel Bramstedter Wappen), **einzelne Leerstände** sowie überdurchschnittlich viele **Wohnungen** lokalisiert. Insgesamt ist in der Haupteinkaufslage ein hohes Maß an **Funktionsvielfalt** zu beobachten. Neben der Haupteinkaufslage existieren ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Mühlenstraße und im Landweg sowie in untergeordnetem Maße in der Rosenstraße, der Bleecker Twiete und dem nördlichen Abschnitt der Hamburger Straße, die ebenfalls Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs sind.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Die Aufenthaltsqualität und der städtebauliche Charakter des Bad Bramstedter Zentrums werden im Wesentlichen durch den **Durchgangsverkehr** der stark frequentierten B 206 geprägt. Die Verkehrsnutzung fällt sehr dominant aus – entweder als fließender Verkehr im Straßenraum oder als ruhender Verkehr auf den **zahlreich vorhandenen Stellplatzanlagen**. Lediglich der großzügige Straßenquerschnitt und die daraus resultierenden großzügigen Gehwegbreiten im Bleeck schwächen die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs im öffentlichen Raum leicht ab. Ein Überqueren der Fahrbahn ist jedoch fast nur an den signalisierten Kreuzungsbereichen möglich. Hierdurch wird der für die Einzelhandelsnutzung so wichtige Flaniereffekt gestört, eine **angenehme Einkaufsatmosphäre** ist **nur in einzelnen Bereichen** (bspw. in den beidseitig der Bleeck gelegenen, gepflasterten Fußgängerzonen/ Plätzen) vorhanden.

Städtebaulich dominierend sind **zwei bis- dreigeschossige gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser**, die sowohl in giebelständiger als auch in traufständiger Bauweise die im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Straßenräume baulich einfassen. Bei der Fassadengestaltung handelt es sich in Abhängigkeit vom Baujahr um eine Mischung aus geklinkerten Fassaden, Ziegelfassaden oder historischen Backsteinfassaden. Vereinzelt werden diese Strukturen durch städtebauliche Solitäre der 70er-Jahre (z. B. Sparkassengebäude an der Bleecker Brücke) sowie bauliche Großstrukturen (z. B. Sky-Markt am Landweg) unterbrochen.

Sowohl die in der Regel sehr schmalen Gehwege entlang der Haupteinkaufslage als auch die großzügig dimensionierten Fußgängerbereiche/ Platzflächen westlich und östlich der Straße Bleeck setzen sich durch ihre individuelle Textur vom übrigen Straßenraum ab. Insgesamt ist allerdings festzustellen, dass die im Hauptgeschäftszentrum dominierende Verkehrsnutzung einer **erhöhten Aufenthaltsqualität abträglich** ist.

Aktuelle Planungen

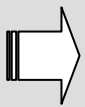
Die Stadt Bramstedt beabsichtigt im Bereich des bestehenden Fachmarktstandortes Lohstücker Weg auf einer Fläche zwischen Lohstücker Weg, Bahntrasse, Bad Segeberger Straße und neuer Umgehungsstraße die Ansiedlung weiteren Einzelhandels. Neben einem Bau- und Gartenmarkt mit 6.000 m² Verkaufsfläche ist ein Fachmarktzentrum mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche geplant, die insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote beinhalten soll.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Stadt Bad Bramstedt sind infolge der Vorhabenrealisierung in einem Großteil der Branchen sowohl im Hauptgeschäftszentrum als auch an dem Fachmarktstandort Lohstücker Weg nur geringe Umsatzumverteilungen von **maximal 6 %** zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung der **aktuellen Planungen** im Bereich des Fachmarktstandortes nicht anzunehmen.

Leicht erhöhte Umsatzumverteilungen von **8 %** würden sich sowohl im **Hauptgeschäftszentrum** als auch am **Fachmarktstandort Lohstücker Weg** in der Branche **Bekleidung / Textilien** ergeben (monetär 0,2 Mio. Euro im Hauptgeschäftszentrum und 0,1 Mio. Euro am Fachmarktstandort). Darüber hinaus errechnet sich für die Branche **Uhren / Schmuck** eine Betroffenheit von **9 %** bzw. 0,2 Mio. Euro. Die **wichtigsten Magnetbetriebe** des zentralen Versorgungsbereiches sind den Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege zugehörig und nicht in relevanter Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen (Umsatzumverteilung 1 bis 4 %).

Mit rd. 10 Anbietern besteht in der Branche **Bekleidung / Textilien** ein zwar kleinteiliges, aber vergleichsweise umfangreiches Angebot. Die **Zentralität** von Bad Bramstedt in dieser Branche fällt in Anbetracht der unterzentralen Versorgungsfunktion mit **0,70** allenfalls leicht unterdurchschnittlich aus; durch die Vorhabenrealisierung würde sie geringfügig auf **0,64** sinken. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit und selbst durch die damit möglicherweise einhergehende Schließung einzelner Textilgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich von Bad Bramstedt würde insgesamt **keine strukturelle Beeinträchtigung** resultieren. Gleiches gilt für die Branche **Uhren / Schmuck**, in der das Unterzentrum infolge des umfangreichen Angebotes eine hohe Zentralität von **2,67** aufweist, die durch die prognostizierten Umsatzzüge auf einen nach wie vor sehr hohen Wert von etwa **2,42** sinken würde.



In der Gesamtschau ist für das Unterzentrum Bad Bramstedt nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.6 Unterzentrum Bordesholm

Lage und Einzelhandelsstruktur

Die Gemeinde Bordesholm mit ihren rd. **7.500 Einwohnern** liegt ca. **12 km nördlich des Vorhabenstandortes**; die südlichen Ausläufer des Gemeindegebietes grenzen direkt an die nördliche Stadtgrenze Neumünsters an. Bordesholm ist damit der – vom Vorhabenstandort aus gesehen – nächstgelegene Angebotsstandort mit zentralörtlicher Funktion (**unterzentrale Versorgungsfunktion** gemäß schleswig-holsteinischem Landesentwicklungsplan). Die rd. **10 km²** große Gemeinde ist Amtsstadt des Amtes Bordesholm, das seinerseits dem flächenmäßig größten Landkreis Schleswig-Holsteins, Rendsburg-Eckernförde, angeschlossen ist. Der Siedlungsbereich Bordesholms geht an der östlichen Gemeindegrenze unmittelbar **in die Wohnsiedlungsbereiche Wattenbeks über**; die Einwohnerdichte beträgt ca. **720 Einwohner / km²**. Die räumliche Verflechtung mit dem direkten Umland (Nortorf, Flintbek, Wattenbek, Neumünster) wird über die L 49 und die L 318 gewährleistet, die den Bordesholmer Siedlungsbereich nördlich bzw. westlich umschließen. Anbindungen an die zuvor genannten Landesstraßen bestehen über im Gemeindegebiet verlaufende Kreisstraßen und das gemeindliche Straßennetz. Die nächstgelegene Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht über die 7 km westlich des Kernbereichs lokalisierte Anschlussstelle der A 7. Über den zentral im Siedlungsbereich gelegenen Haltepunkt der Deutschen Bahn bestehen halbstündliche Nahverkehrsverbindungen in Richtung Kiel bzw. Neumünster und Hamburg.

Gemäß dem zentralörtlichen Konzept des Landes Schleswig-Holstein ist der Gemeinde Bordesholm die **Funktion eines Unterzentrums zugewiesen**. Entsprechend dieser zentralörtlichen Zuweisung haben die im Gemeindegebiet ansässigen Einzelhandels- und Dienst-

leistungsbetriebe sowie sonstigen öffentlichen Einrichtungen die Versorgung der **im Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung** sowie der Einwohner der nördlich und südlich an das Gemeindegebiet **angrenzenden, kleineren amtsangehörigen Gemeinden** sicherzustellen.

Die erhobene, **projektrelevante Gesamtverkaufsfläche** im Bordscholmer Gemeindegebiet umfasst **rd. 6.500 m²** und konzentriert sich ausschließlich auf den **zentralen Versorgungsbereich** der **Innenstadt**. Bei einem geschätzten jährlichen Gesamtumsatz von **24 Mio. Euro** sowie einer einzelhandels- und projektrelevanten Kaufkraft von **rd. 34 Mio. Euro** ergibt sich eine gemeindliche Gesamtzentralität von **0,71** (vgl. Tabelle 6). Mit Ausnahme der Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung / Textilien** und **GPK / Haushaltswaren** liegen alle Zentralitätswerte unter 1, was auf entsprechende Kaufkraftabflüsse hindeutet. In einem Großteil der projektrelevanten Warengruppen werden aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächenausstattung geschätzte Umsätze von weniger als 1 Mio. Euro erzielt, die sich wiederum in **sehr niedrigen Zentralitätswerten** niederschlagen.

Tabelle 6: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Unterzentrums Bordschholm (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 24, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 67)

Warengruppe	VKF gesamt (m ²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m ²) ¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2.500	2.500	11,4	16,5	0,69
Gesundheit und Körperpflege	800	800	3,5	2,6	1,34
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	200	200	0,8	1,6	0,48
Bekleidung / Textilien	1.700	1.700	4,3	3,6	1,21
Schuhe / Lederwaren	200	200	0,5	1,0	0,55
GPK / Haushaltswaren	400	400	0,7	0,5	1,47
Spielwaren / Hobbyartikel	200	200	0,6	0,9	0,65
Sport und Freizeit	< 100	< 100	< 0,1	0,7	0,04
Wohn Einrichtung	300	300	0,4	0,9	0,40
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	100	100	0,2	1,2	0,19
Elektronik / Multimedia	200	200	1,1	3,0	0,35
medizinische und orthopädische Artikel	100	100	0,4	0,6	0,76
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,4	-
SUMME*	6.500	6.500	23,9	33,5	0,71

¹ inklusive des Standortes Mühlencenter

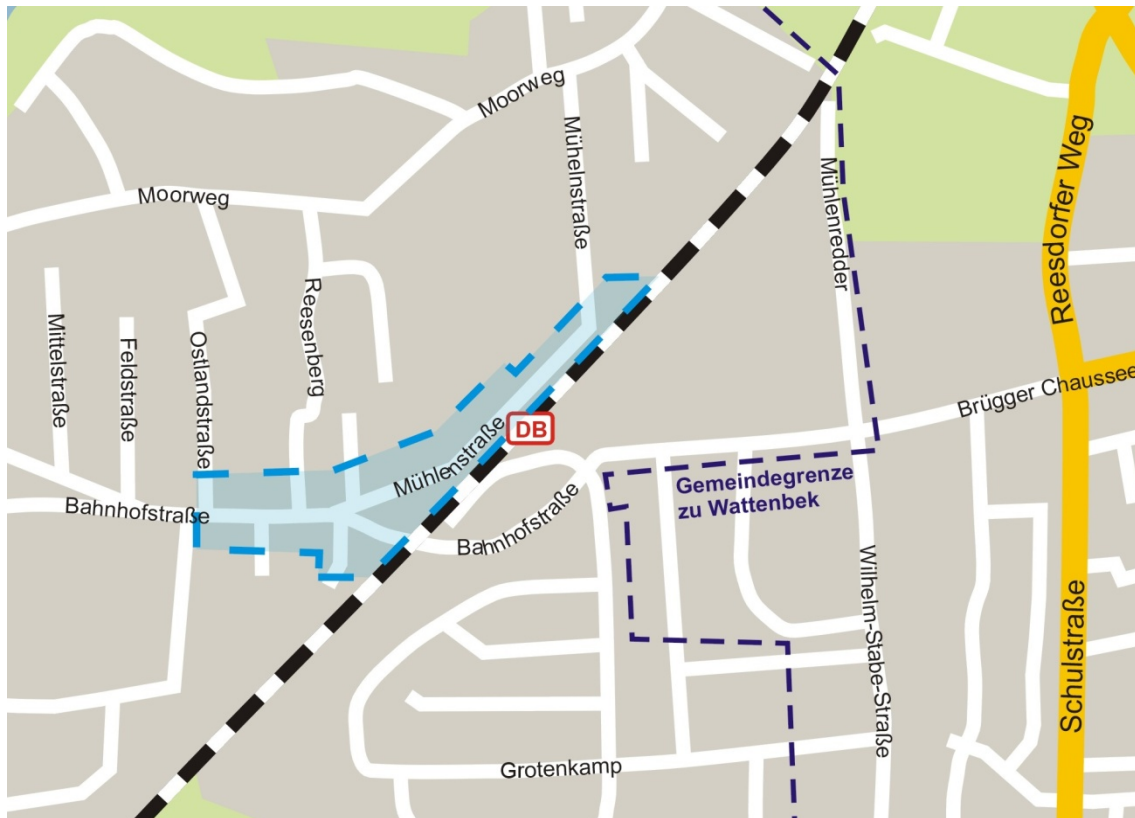
* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der zentrale Versorgungsbereich Bordscholms erstreckt sich als **bandartiges Straßenzentrum** entlang der **Bahnhofstraße** und der **Mühlenstraße**. Die südwestliche Grenze wird durch die Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Ostlandstraße markiert; östlich wird das Hauptgeschäftszentrum durch den Verlauf der Bahntrasse begrenzt. Zusätzlich wurde der in

nordöstlicher Richtung leicht abgesetzte, in einer Markt- und Strukturanalyse für die Gemeinde als „Nahversorgungszentrum Mühlencenter“ definierte Bereich der beiden Lebensmittelbetriebe Sky und Aldi zwischen Mühlenstraße und DB-Trasse in die Abgrenzung einbezogen.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Bordesholm (Karte 9, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 88)



Quelle: eigene Darstellung

Angebotsituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Das Einzelhandelsangebot entlang der Bahnhof- und der Mühlenstraße wird durch eine Mischung aus **strukturprägenden Magnetbetrieben** sowie **zahlreichen, inhabergeführten Fachgeschäften** bestimmt. Zu erstgenannten sind insbesondere die Lebensmittelanbieter **Sky** (rd. **2.300 m²** Verkaufsfläche) und **Aldi** (rd. **900 m²** Verkaufsfläche) sowie der Drogeriemarkt **Kloppenburg** (rd. **500 m²** Verkaufsfläche) zu zählen. Darüber hinaus sind das Bekleidungsgeschäft **Moldenhauer** (rd. **650 m²** Verkaufsfläche), das Wohneinrichtungs- und Spielwarengeschäft **Hinrich Kiel** (rd. **700 m²** Verkaufsfläche) sowie der Textildiscounter **Kik** (**450 m²** Verkaufsfläche) als größere Anbieter herauszustellen. Die kleinflächigen, inhabergeführten Betriebe sind ebenfalls zu einem Großteil dem nahversorgungsrelevanten Bereich sowie den Branchen **Bekleidung / Textilien** und **Schuhe / Lederwaren** zuzurechnen. Als Anbieter mit einem **nicht-projektrelevanten Kernsortiment** in der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente ist zudem der Profibaumarkt Kiel im Hauptgeschäftszentrum ansässig.

Insgesamt ist im Bordesholmer Hauptgeschäftszentrum mit einer projektrelevanten Gesamtverkaufsfläche von **rd. 6.500 m²** ein gutes Einzelhandelsangebot vorhanden. Hiervon entfallen **ca. 50 % (rd. 3.500 m²)** auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen, **ca. 25 % (rd. 1.700 m²)** konzentrieren sich in der Branche **Bekleidung / Textilien**. In nahezu allen weiteren relevanten Warengruppen sind, wenngleich auch mit sehr niedrigen Verkaufsflächenanteilen, relevante Angebote im zentralen Versorgungsbereich vorhanden. Das stark grund- und nahversorgungsorientierte Angebot des Zentrums **entspricht der zentral-**

örtlichen Funktion Bordesholms; die darüber hinaus im Hauptgeschäftszentrum lokalisierten Magnetbetriebe der mittelfristigen Bedarfsstufe ergänzen das grund- und nahversorgungsrelevante Angebot und runden das Einzelhandelsangebot insgesamt ab.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Der bandförmige zentrale Versorgungsbereich Bordesholms lässt sich in drei Abschnitte gliedern. Der westliche Bereich der Bahnhofstraße besitzt durch seinen stark **lückenhaften Einzelhandelsbesatz** und seine **Durchgangsstraßenfunktion** nur einen geringen Zentrumscharakter. Der sich östlich anschließende Abschnitt der Bahnhofstraße verfügt über einen dichteren Einzelhandelsbesatz, der in den ebenfalls **sehr dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz** (u.a. Rathaus mit Verwaltung, Sparkasse, Volksbank, diverse gastronomische Betriebe) in der Mühlenstraße übergeht. Vor allem die verkehrsberuhigenden Maßnahmen auf der Mühlenstraße verleihen diesem ca. 200 Meter langen Abschnitt einen **angenehmen Aufenthaltscharakter**. Der dritte Abschnitt am nordöstlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches ist geprägt durch die **funktionalen Gebäudekubaturen** und die **umfangreichen Stellplatzanlagen** der Lebensmittelanbieter Sky und Aldi. Die städtebauliche Verknüpfung dieses leicht abgesetzten und vorrangig autokundenorientierten Standortes zu dem verkehrsberuhigten Bereich der Mühlenstraße erfolgt über das neue Bordesholmer Rathaus sowie das östlich der Mühlenstraße gelegene Bahnhofsgelände.

Die im Zentrum vorhandene Bausubstanz weist einen **guten Erhaltungszustand** auf; neben in der Regel **zweigeschossigen, gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern** mit Klinker- oder Backsteinfassaden prägen auch vereinzelte moderne Baukörper, die sich nach Größe und Dichte jedoch überwiegend dem historischen Bestand anpassen, das Straßenbild. Als städtebaulicher Solitär hebt sich der moderne Baukörper des Rathauses ein Stück weit von der umgebenden Bebauung ab. Sowohl die verkehrsberuhigte Führung des motorisierten Verkehrs als auch die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums mit unterschiedlichen, sich optisch jedoch ergänzenden Straßenbelägen und weitestgehend niveaufreien Übergängen zwischen Gehweg- und Straßenflächen tragen zur **städttebaulichen Attraktivität Bordesholms** bei.

Aktuelle Planungen

Die Gemeinde Bordesholm plant aktuell auf dem Brüggen-Areal die **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentes** und eines **Lebensmitteldiscounters** sowie eines **Fachmarktes** mit **nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** (voraussichtlich Zooartikel). Das Brüggen-Areal südlich des Hauptgeschäftszentrums ist im Rahmen einer Markt- und Strukturanalyse für die Gemeinde als Potenzialfläche für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums „Bahnhofstraße Ost“ ausgewiesen. Bei den Lebensmittelmärkten handelt es sich jeweils um Verlagerungen (und Erweiterungen) bestehender Betreiber innerhalb des Stadtgebietes, wobei für einen der beiden Altstandorte (Aldi im Mühlencenter) mit dem Betreiber Penny bereits eine nahversorgungsrelevante Nachfolgenutzung feststeht. Insgesamt wird die Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel durch die Planungen somit weiter wachsen.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

Im der Gemeinde Bordesholm sind infolge der Vorhabenrealisierung überwiegend nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten.

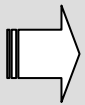
Erhöhte Umsatzumverteilungen ergeben sich hingegen auch für die reduzierte Vorhabendimensionierung in den Branchen **Elektronik und Multimedia (10 bis 11 % bzw. 0,1 Mio. Euro)** sowie **Bekleidung / Textilien (10 % bzw. 0,5 Mio. Euro)**. Positiv herauszustellen ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass weder das große **Wohneinrichtungs- und Spielwarengeschäft Hinrich Kiel** noch die (vom Kernbereich jedoch leicht abgesetzten) **Lebensmittelanbieter Sky** und **Aldi** von relevanten Vorhabenauswirkungen betroffen sind und daher ihrer Funktion weiterhin gerecht werden können. Auch für den mit einer Ver-

kaufsfläche von 500 m² marktgängig aufgestellten **Drogeriefachmarkt Kloppenburg** ist infolge der prognostizierten Umsatzumverteilungen von **7 %** in der Branche **Gesundheit und Körperpflege** keine Gefährdung zu erwarten.

Die Branche **Bekleidung / Textilien** ist im Unterzentrum Bordesholm in großem Umfang vertreten. Das Bekleidungsfachgeschäft **Moldenhauer** sowie der Textildiscounter **Kik** zählen nach den Lebensmittelmärkten zu den größeren Anbietern projektrelevanter Branchen im zentralen Versorgungsbereich. Das Angebot verteilt sich auf insgesamt sechs Anbieter zuzüglich Randsortimentsangeboten. Die **Zentralität** des Unterzentrums Bordesholm fällt auch nach dem prognostizierten Rückgang von **1,21** auf **1,08** überdurchschnittlich aus. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit und selbst durch die damit möglicherweise einhergehende Schließung eines Textilgeschäftes im zentralen Versorgungsbereich von Bordesholm würde insgesamt keine strukturelle Beeinträchtigung resultieren.

In der Branche **Elektronik / Multimedia** bewegt sich die absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung mit **0,1 Mio. Euro** nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Mit Anbietern wie Elektro Schüter und PC Spezialist herrschen sehr kleinteilige und spezialisierte Strukturen vor. Vor diesem Hintergrund ist die leicht erhöhte prozentuale Betroffenheit zu relativieren. Auch die branchenspezifische **Zentralität** würde in Folge der Vorhabenrealisierung nur geringfügig von derzeit **0,35** auf **0,31** sinken.

Sehr geringe Umsatzumverteilungen von maximal **3 %** ergeben sich für Bordesholm in der **Branche Nahrungs- und Genussmittel**. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung der bestehenden Anbieter wie auch der **aktuellen Planungen** auf dem Brüggen-Areal gleichermaßen auszuschließen.



In der Gesamtschau ist für das Unterzentrum Bordesholm nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.7 Unterzentrum Bornhöved

Lage und Einzelhandelsstruktur

Die rd. **16 km östlich des Vorhabenstandortes** gelegene Gemeinde Bornhöved verfügt auf einer Fläche von ca. **14 km²** über eine Einwohnerzahl von rd. **3.400 Einwohnern**, was einer Einwohnerdichte von knapp **240 Einwohnern / km²** entspricht. Gemeinsam mit der rd. 3 km südwestlich gelegenen Gemeinde Trappenkamp bildet Bornhöved gemäß dem schleswig-holsteinischen Landesentwicklungsplan ein **gemeinsames Unterzentrum**. Als kreisangehörige Gemeinde ist Bornhöved dem Landkreis Segeberg zugehörig, zugleich ist es Amtsstadt des acht Gemeinden umfassenden Amtes Bornhöved. Über die Anschlussstelle Bornhöved ist das Gemeindegebiet an die A 21 angebunden. Hierüber bestehen überregionale Anbindungen in Richtung Kiel im Norden sowie in Richtung Bad Segeberg und Bad Oldesloe im Süden. Regionale Verbindungen ins nähere Umland werden über die Bundesstraße 430 (hier vor allem in Richtung Neumünster) sowie über zahlreiche Landes- und Kreisstraßen sichergestellt. Eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr besteht nicht.

Als gemeinsames Unterzentrum mit der Gemeinde Trappenkamp wird der Gemeinde Bornhöved durch den Landesentwicklungsplan eine Versorgungsfunktion für die im Gemeindegebiet lebende Bevölkerung sowie für die in den umliegenden Gemeinden lebenden Einwohner zugewiesen. Insbesondere gilt dies für die dem Amt Bornhöved zugehörigen Gemeinden sowie die direkt an das gemeinsame Unterzentrum angrenzenden Gemeinden Daldorf und Rickling.

Neben dem **projektrelevanten Warenangebot** im Bornhöveder Hauptgeschäftszentrum (rd. **400 m²** Verkaufsfläche) konnte ein weiterer Betrieb mit einem projektrelevanten Verkaufsflächenangebot in **städtebaulich integrierter Streulage** erhoben werden (Textildiscounter **Kik** mit rd. **500 m²** Verkaufsfläche). Insgesamt konnten somit im Bornhöveder Gemeindegebiet rd. **900 m² projektrelevante Verkaufsfläche** ermittelt werden. Auf diesen

Flächen wird ein geschätzter Jahresumsatz von **2,3 Mio. Euro** erzielt, wobei die größten Umsatzanteile auf die Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung / Textilien** und **Elektronik / Multimedia** entfallen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. **14 Mio. Euro**, ergibt sich schließlich eine sehr niedrige gesamtstädtische, projektrelevante Zentralität von **0,16** (vgl. Tabelle 7). Vor allem die niedrigen Zentralitätswerte in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen sind auf die selektive Erhebungsmethodik zurückzuführen. In allen übrigen Warengruppen ist insgesamt nur eine sehr geringe Angebotsausstattung vorhanden.

Tabelle 7: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Unterzentrums Bornhöved (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 25, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 93)

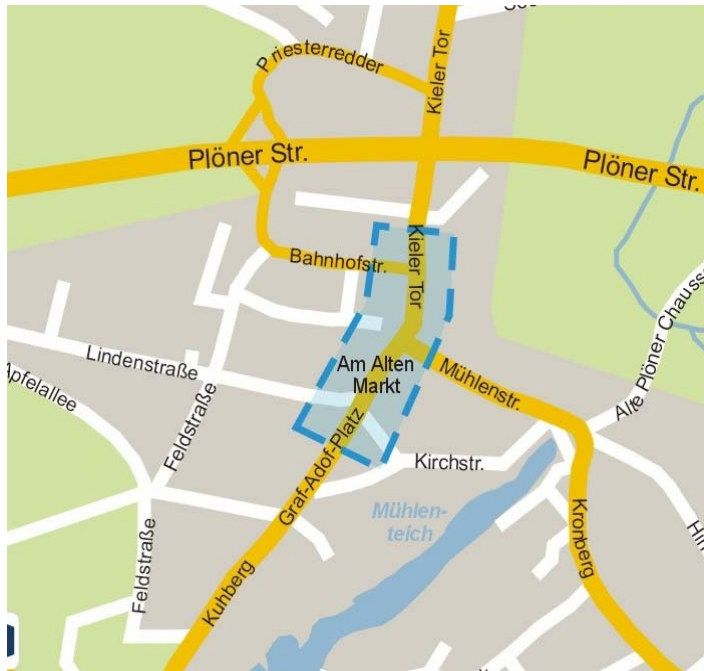
Warengruppe	VKF gesamt (m ²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m ²) ¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	100	100	0,3	7,1	0,04
Gesundheit und Körperpflege	100	100	0,4	1,1	0,37
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	< 100	< 100	0,2	0,7	0,29
Bekleidung / Textilien	400	-	0,7	1,4	0,47
Schuhe / Lederwaren	100	100	0,2	0,4	0,40
GPK / Haushaltswaren	< 100	< 100	< 0,1	0,2	0,10
Spielwaren / Hobbyartikel	< 100	-	< 0,1	0,4	0,05
Sport und Freizeit	< 100	-	< 0,1	0,3	0,02
Wohnrichtung	< 100	-	< 0,1	0,4	0,04
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	-	-	-	0,5	-
Elektronik / Multimedia	100	100	0,4	1,2	0,28
medizinische und orthopädische Artikel	< 100	< 100	0,2	0,2	0,79
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,2	-
SUMME*	900	400	2,3	14,0	0,16

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der **zentrale Versorgungsbereich** im **Bornhöveder Ortskern** erstreckt sich in einer überwiegend bandartigen Struktur entlang der Kreisstraße 42, bestehend aus dem nördlichen Abschnitt des Graf-Adolf-Platzes, dem Alten Markt sowie dem südlichen Abschnitt des Kieler Tores. Im Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich bis kurz hinter die Straßenkreuzung Graf-Adolf-Platz / Lindenstraße, im Norden dehnt er sich bis an die Kreuzung der Kieler Straße mit dem Iven-Kruse-Weg aus. Neben den Gebäuden beidseitig der Kreisstraße umfasst er zudem die an der jeweiligen Straßeneinmündung gelegenen Gebäude des Berliner Platzes, der Lindenstraße, der Mühlenstraße sowie der Bahnhofstraße.

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Bornhöved (Karte 10, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 94)



Quelle: eigene Darstellung

Angebotssituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

In Bezug auf Anbieter der projektrelevanten Warengruppen ist die Einzelhandelsstruktur im **zentralen Versorgungsbereich** des Hauptgeschäftszentrums sehr überschaubar. Mit Ausnahme des Drogeriemarktes **Schlecker** (rd. **150 m²** Verkaufsfläche) weisen alle weiteren hier ansässigen **Betriebe** (insgesamt **9**) eine Verkaufsfläche von **deutlich weniger als 100 m²** auf. Es handelt sich hierbei ausschließlich um kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die zusammen mit dem bereits erwähnten Drogeriemarkt über eine **Gesamtverkaufsfläche von rd. 400 m²** verfügen. Regional oder überregional bekannte Filialisten (Ausnahme Schlecker) sind innerhalb des Zentrums nicht lokalisiert. Einziger Magnetbetrieb des Hauptgeschäftszentrums mit einem nicht-projektrelevanten Warenangebot ist das Möbelhaus Dose an der Straßenkreuzung Bahnhofstraße / Kieler Tor. Die die Nah- und Grundversorgung sichernden, teilweise großflächigen Lebensmittelvollsortimenter und -discounter konzentrieren sich am Kieler Tor nördlich des Hauptgeschäftszentrums.

Bezogen auf das im zentralen Versorgungsbereich lokalisierte Einzelhandelsangebot kann die Gemeinde Bornhöved die ihr im Landesentwicklungsplan zugewiesene **zentralörtliche Versorgungsfunktion** nur **eingeschränkt wahrnehmen**. Erst unter Berücksichtigung der abgesetzt vom zentralen Versorgungsbereich verorteten Lebensmittelbetriebe kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass das Unterzentrum **in Teilen der ihm zugewiesenen Versorgungsfunktion entspricht**.

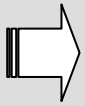
Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Das Straßenzentrum **Bornhöved** ist im Wesentlichen geprägt durch den auf der Kreisstraße abgewickelten **Durchgangsverkehr** sowie die **Stellplätze im Straßenraum**. Obwohl sich die Fußwege durch ein rötliches Kopfsteinpflaster vom übrigen Straßenraum optisch abheben, wirken sich sowohl der **lückenhafte Einzelhandelsbesatz** als auch die **fehlenden straßenbegleitenden Grünflächen** und Sitzmöbel negativ auf die Aufenthaltsqualität im Hauptgeschäftszentrum aus. Trotz einer in weiten Teilen **einheitlichen Bausubstanz** (ein- bis maximal zweigeschossige, freistehende Einzelhäuser mit Sattel- oder Walmdächern sowie verklüfteten Fassaden) und dem **insgesamt gepflegten Eindruck** des Zentrums ent-

steht aufgrund der sehr niedrigen Einzelhandelsdichte sowie den fehlenden ergänzenden Angebote **keine ausgeprägte Einkaufsatmosphäre**.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Gemeinde Bornhöved sind infolge der Vorhabenrealisierung in keiner der untersuchten Branchen nachweisbare Auswirkungen zu erwarten.



In der Gesamtschau ist für die Gemeinde Bornhöved (als gemeinsames Unterzentrum mit Trappenkamp) nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.8 Unterzentrum Hohenwestedt

Lage und Einzelhandelsstruktur

Im **Unterzentrum** Hohenwestedt leben rd. **5.000 Einwohner** auf einer Fläche von ca. **18 km²**, womit die Stadt eine Einwohnerdichte von rd. **280 Einwohner / km²** aufweist. Hohenwestedt liegt knapp **23 km westlich des Vorhabenstandortes** im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Als amtsangehörige Gemeinde ist es zugleich Amtssitz des 30 Gemeinden umfassenden Amtes Mittelholstein, welches am 01.01.2012 durch eine Zusammenlegung der Ämter Aukrug, Hanerau-Hademarschen und Hohenwestedt-Land sowie der Gemeinde Hohenwestedt gebildet wurde. Über die Bundesstraßen 77 und 430 ist das Stadtgebiet mit den ländlichen Gemeinden des näheren Umlands verknüpft; überregionale Anbindungen bestehen ebenfalls über die zuvor genannten Bundesstraßen ins nördlich gelegene Rendsburg sowie ins östlich gelegene Neumünster. Über den knapp 200 Meter südlich des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen DB-Haltepunkt des regionalen Nahverkehrs bestehen zudem Verbindungen in Richtung Neumünster sowie in Richtung Büsum.

Gemäß der unterzentralen Versorgungsfunktion hat das in Hohenwestedt lokalisierte Angebot an Waren, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen die Versorgung der im Stadtgebiet lebenden Bevölkerung zu sichern. Darüber hinaus besitzt die Gemeinde eine Versorgungsfunktion für die sehr ländlich geprägten Dörfer und Gemeinden des näheren Umlandes.

Einzigiger zentraler Versorgungsbereich ist das **Hauptgeschäftszentrum im Hohenwestedter Stadtkern** (vgl. Karte 9). Hier befinden sich **34 Betriebe** mit insgesamt knapp **6.400 m² Verkaufsfläche** in **projektrelevanten** Warengruppen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wurde mit dem discountorientierten Anbieter **Tedi** (ca. **500 m² Verkaufsfläche**) ein weiterer Betrieb erfasst, dessen Kernsortiment der projektrelevanten Branche **GPK / Haushaltswaren** und somit dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzurechnen ist. Auf den für die Untersuchung erhobenen, **projektrelevanten Verkaufsflächen** wird ein geschätzter jährlicher Umsatz von rd. **22 Mio. Euro** erzielt, dem eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. **21 Mio. Euro** gegenübersteht. Die über alle projektrelevanten Warengruppen vorhandene Zentralität beträgt **1,06** (vgl. Tabelle 8). Mit Ausnahme der Warengruppen **PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher (0,33)** und **Spielwaren / Hobbyartikel (0,86)** sind in allen übrigen Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs hohe Zentralitätswerte zwischen **1,6** und **2,2** zu verzeichnen. Der hierzu im Vergleich niedrige Zentralitätswert in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist v. a. auf die selektive Erhebungsmethodik der Untersuchung (vgl. Kapitel 2) bedingt.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Unterzentrums Hohenwestedt (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 26, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 97)

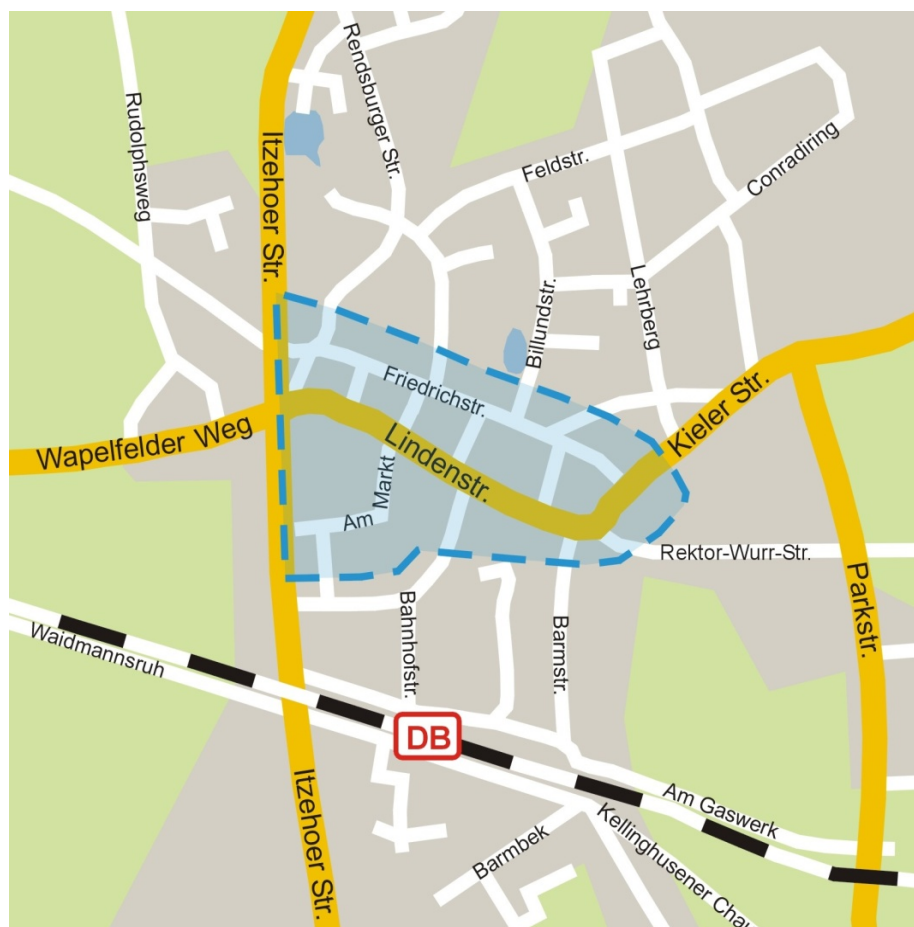
Warengruppe	VKF gesamt (m²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m²)¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	1.700	1.700	8,2	10,3	0,80
Gesundheit und Körperpflege	800	800	3,5	1,6	2,18
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	100	0,3	1,0	0,33
Bekleidung / Textilien	1.700	1.700	4,2	2,1	1,96
Schuhe / Lederwaren	400	400	1,1	0,6	1,89
GPK / Haushaltswaren	500	200	0,6	0,3	1,93
Spielwaren / Hobbyartikel	200	200	0,5	0,5	0,86
Sport und Freizeit	300	300	0,7	0,4	1,56
Wohnrichtung	700	700	0,9	0,6	1,64
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	200	200	0,5	0,7	0,75
Elektronik / Multimedia	100	100	0,8	1,8	0,43
medizinische und orthopädische Artikel	100	100	0,6	0,4	1,57
Uhren / Schmuck	< 100	< 100	< 0,1	0,2	0,12
SUMME*	6.800	6.400	21,9	20,5	1,06

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der **zentrale Versorgungsbereich des Hohenwestedter Stadtkerns** umfasst im Wesentlichen die Haupteinkaufslage am Markt sowie die Haupteinkaufslagen entlang der Linden- und der Friedrichstraße. Ergänzende Randlagen mit einem deutlich ausgedünnten Einzelhandelsbesatz befinden sich in der Rendsburger Straße sowie der Wilhelmstraße. Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich von der Itzehoer Straße im Westen, der Friedrichstraße im Norden, der Kieler Straße im Osten sowie der Lindenstraße und dem Markt im Süden.

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Hohenwestedt (Karte 11, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 98)



Quelle: Eigene Darstellung

Angebotssituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Neben den Lebensmittelanbietern **Edeka** (rd. **1.200 m²** Verkaufsfläche) und **Aldi** (rd. **600 m²** Verkaufsfläche) sind als **strukturprägende Magnetbetriebe** das Kaufhaus **K-Punkt** (rd. **850 m²** Verkaufsfläche, Schwerpunkt Bekleidung) der Drogeriemarkt **Kloppenburg** (rd. **550 m²** Verkaufsfläche) und der Wohneinrichtungsmarkt **Dänisches Bettenlager** (rd. **800 m²** Verkaufsfläche) hervorzuheben. Darüber hinaus zählen der Bekleidungsanbieter **Young & Clever** (rd. **350 m²** Verkaufsfläche), der Textildiscounter **Kik** (rd. **350 m²** Verkaufsfläche) sowie der Sonderpostenmarkt **Schauen & Kaufen** (rd. **800 m²** Verkaufsfläche) zu den größeren Anbietern. Von den zuvor genannten Betrieben konzentrieren sich **fünf Betriebe** mit einer projektrelevanten Gesamtverkaufsfläche von **rd. 3.500 m²** am Markt, was einem Anteil von knapp 55 % an der innerstädtisch erhobenen projektrelevanten Verkaufsfläche entspricht. Mit den Bekleidungshäusern **K-Punkt** und **Young-Clever** ist darüber hinaus eine Konzentration an sortimentsspezifischen Verkaufsflächen der Warengruppe **Bekleidung / Textilien** (rd. **900 m²**) in der **Friedrichstraße** zu beobachten. Das zum Teil **preis- bzw. discountorientierte Angebot** der strukturprägenden Anbieter wird ergänzt um eine Vielzahl **kleinteiliger, inhabergeführter Fachgeschäfte**. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Schuh- bzw. Elektrofachgeschäfte, einen Anbieter von Reitsportbedarf sowie einen Modellwarenladen. Vor allem entlang der **Friedrich-** und der **Lindenstraße** wird das Einzelhandelsangebot zudem von zahlreichen Dienstleistungsbetrieben (bspw. Gemeindebücherei, Sparkasse), kulturellen Einrichtungen (u.a. Heimatmuseum, Peter-Pauls-Kirche) und gastronomischen Angeboten (bspw. Restaurant Odysseus) arrondiert.

Die mit Abstand größten Verkaufsflächenanteile entfallen auf die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **1.700 m²** Verkaufsfläche) sowie **Bekleidung / Textilien**

(rd. **1.700 m²** Verkaufsfläche). Weitere nennenswerte Angebotskonzentrationen zeigen sich in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** (rd. **800 m²** Verkaufsfläche) sowie – für ein Unterzentrum eher unüblich – in der der langfristigen Bedarfsstufe zuzurechnenden Warengruppe **Wohneinrichtung** (rd. **700 m²** Verkaufsfläche). In allen weiteren projektrelevanten Warengruppen sind ebenfalls Angebote vorhanden. Insgesamt zeigt sich eine deutliche Ausrichtung des Einzelhandels auf Angebote des **kurzfristigen Bedarfsbereichs**, die insbesondere durch ein – dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzurechnendem – **Bekleidungs- und Textilienangebot** ergänzt werden. Darüber hinaus sind in Teilen auch spezialisierte Fachangebote des langfristigen Bedarfsbereichs zu beobachten.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Der zentrale Versorgungsbereich wird durch das **Nebeneinander von gewachsenem Ortskern** und dem **autokundenorientierten Fachmarktbereich** Am Markt geprägt, wobei die Bereiche trotz ihrer relativen räumlichen Nähe zueinander nur eine **eingeschränkte städtebaulich-funktionale Verbindung** entfalten können. Der Einzelhandelsschwerpunkt am Markt weist hierbei die typischen Charakteristika eines autokundenorientierten Fachmarktstandortes auf. Sowohl die primär den Autoverkehr bevorrechtigende Platzfläche als auch die einfache, rein funktionale Gestaltung der einzelnen Baukörper wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität in dem Bereich aus. Im eigentlichen Ortskern (Lindenstraße und angrenzende Bereiche) dominieren hingegen kleinteilige, in der **Regel zwei- bis maximal dreigeschossige Gebäudestrukturen**, die von der Fahrbahn zurückspringen und somit dem Fußgängerverkehr ausreichend Platz einräumen. Hier und in der nördlich angrenzenden Friedrichstraße kann eine erhöhte Aufenthaltsqualität festgestellt werden. Durch die baulich von der Fahrbahn abgesetzten Fuß- und Radwege (andersfarbige Pflasterung) sowie die straßenbegleitenden Grünflächen wirkt insbesondere dieser Teil des Hauptgeschäftszentrums klar strukturiert und insgesamt benutzerfreundlich.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

Im der Gemeinde Hohenwestedt sind infolge der Vorhabenrealisierung überwiegend nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Erhöhte Umsatzumverteilungen von **9 %** ergeben sich im Hauptgeschäftszentrum nur in der Branche **Bekleidung / Textilien** (monetär 0,4 Mio. Euro). Die Branche ist im Hauptgeschäftszentrum in Form von sieben Hauptanbietern sowie Randsortimentsangeboten vorhanden. Infolge des verhältnismäßig umfangreichen Angebotes in dem Unterzentrum errechnet sich die Zentralität in der Branche Bekleidung / Textilien zu **1,96**. Durch die Vorhabenrealisierung würde sie auf einen Wert von **1,79** sinken, der nach wie vor als stark überdurchschnittlich einzustufen ist. Positiv herauszustellen ist zudem, dass ein Großteil der Magnetbetriebe des Zentrums (u. a. Edeka, Aldi, Kloppenburg) nicht von relevanten Vorhabenauswirkungen betroffen ist und daher ihrer Funktion weiterhin gerecht werden kann. Für das **Kaufhaus K-Punkt** als einer der Hauptanbieter im nördlichen Teilbereich des Zentrums ist aufgrund seines Sortimentsschwerpunktes im Bekleidungsbereich zwar eine erhöhte Betroffenheit gegeben; jedoch besteht hier auch die Möglichkeit, dass der Betrieb über interne Umstrukturierungen des Sortimentes diesbezüglich „gegensteuern“ kann.

 **In der Gesamtschau ist für das Unterzentrum Hohenwestedt nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.**

3.2.1.9 Unterzentrum Nortorf

Lage und Einzelhandelsstruktur

Die dem Kreis Rendsburg-Eckernförde angeschlossene Stadt Nortorf zählt auf einer Fläche von rd. **13 km²** knapp **6.200 Einwohner**, was einer Einwohnerdichte von rd. **490 Einwohnern / km²** entspricht. Als Amtssitz ist sie zugleich die einwohnerstärkste Stadt bzw. Gemeinde des Amtes Nortorfer Land. Über die Landstraßen 48, 121, 125 und 328 bestehen

sowohl regionale Verbindungen ins ländlich geprägte Umland als auch – über die A 7 – überregionale Anbindungen in Richtung Rendsburg, Eckernförde und Kiel im Norden sowie Neumünster, Bad Bramstedt, Kaltenkirchen und Hamburg im Süden. Über den rd. 200 m südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen DB-Haltepunkt bestehen Verbindungen in Richtung Flensburg und Neumünster sowie in Richtung Hamburg.

Der schleswig-holsteinische Landesentwicklungsplan definiert die Stadt Nortorf als **Unterzentrum**. Demgemäß hat das hier lokalisierte Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen die Versorgung der **einheimischen Bevölkerung** sowie die Versorgung der dem **Amt Nortorfer Land angeschlossenen Gemeinden** zu sichern.

Insgesamt wurde in Nortorf eine **projektrelevante Verkaufsfläche** von rd. **3.300 m²** erfasst (vgl. Tabelle 9), die sich – verteilt auf **28 Betriebe** – ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns konzentriert. Diese projektrelevanten Betriebe erwirtschaften einen geschätzten jährlichen Gesamtumsatz von rd. **12 Mio. Euro**. Besonders hervorzuheben sind die Umsätze in den Branchen **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **4 Mio. Euro**) sowie **Gesundheit und Körperpflege** (rd. **3 Mio. Euro**), die einen Anteil von ca. **65 %** am erzielten Gesamtumsatz haben. Bei einer gesamtstädtischen, projektrelevanten Kaufkraft von **rd. 27 Mio. Euro** ergibt sich in den projektrelevanten Warengruppen eine niedrige gesamtstädtische Zentralität von rd. **0,43** (vgl. Tabelle 9). Da in einigen Warengruppen nur sehr geringe projektrelevante Verkaufsflächenanteile erhoben werden konnten, bewegen sich die Zentralitäten in einer Spanne von **0,02 (Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten)** bis zu **1,53 (Gesundheit und Körperpflege)**.

Tabelle 9: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Unterzentrums Nortorf (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 27, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 102)

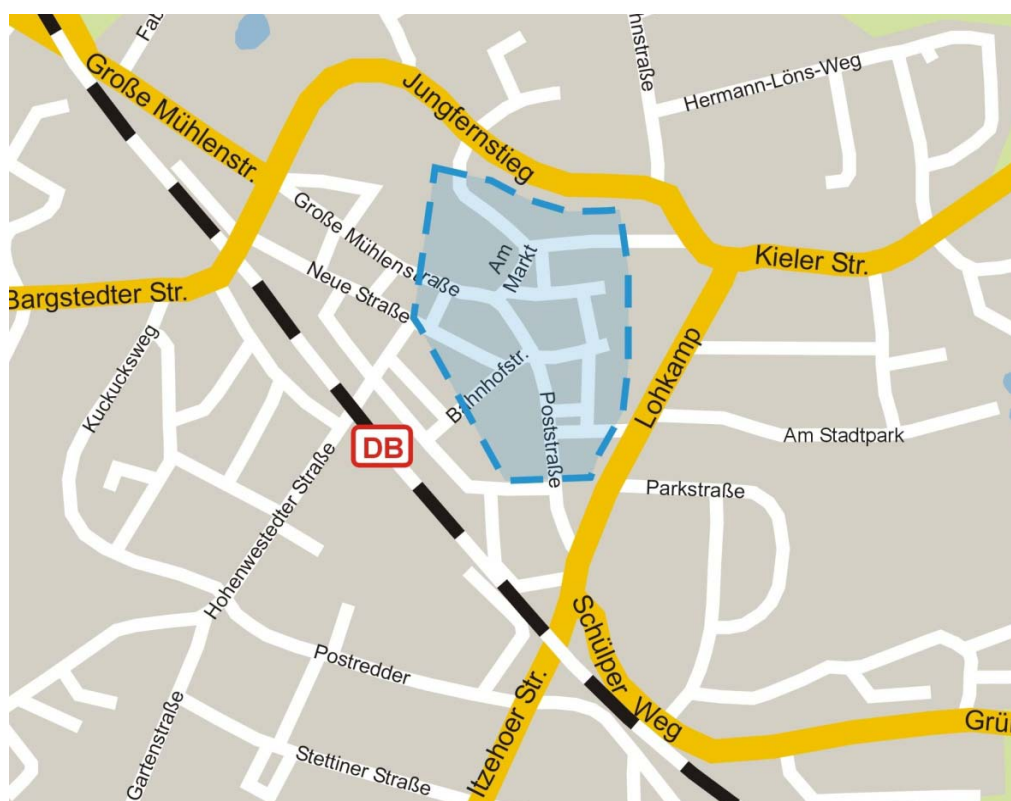
Warengruppe	VKF gesamt (m²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m²)¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	900	900	4,1	13,4	0,31
Gesundheit und Körperpflege	800	800	3,2	2,1	1,53
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	100	0,6	1,3	0,48
Bekleidung / Textilien	700	700	1,5	2,8	0,54
Schuhe / Lederwaren	100	100	0,3	0,8	0,39
GPK / Haushaltswaren	300	300	0,3	0,4	0,75
Spielwaren / Hobbyartikel	< 100	< 100	< 0,1	0,7	0,07
Sport und Freizeit	< 100	< 100	0,1	0,6	0,18
Wohn Einrichtung	100	100	0,2	0,7	0,21
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	< 100	< 100	< 0,1	0,9	0,02
Elektronik / Multimedia	100	100	0,3	2,4	0,11
medizinische und orthopädische Artikel	100	100	0,5	0,5	1,18
Uhren / Schmuck	< 100	< 100	0,3	0,3	0,91
SUMME*	3.300	3.300	11,5	26,9	0,43

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der zentrale Versorgungsbereich im Nortorfer Zentrum umfasst die Einzelhandelsangebote bzw. Einzelhandelslagen am Markt, in der Bahnhof- und Poststraße, in der großen Mühlensstraße und der Kirchspielstraße sowie in der Neuen Straße und der Kieler Straße. Die **Poststraße** ist als Hauptlage mit dem **dichtesten Einzelhandelsbesatz** sowie einem umfangreichen Angebot auch von **Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben** herauszustellen. Bei der Kieler Straße, der Kirchspielstraße und der Neue Straße handelt es sich um ergänzende, weniger stark frequentierte Nebenlagen.

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Nortorf (Karte 12, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 103)



Quelle: Eigene Darstellung

Angebotsituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Mit rd. **1.800 m²** und rd. **700 m²** Verkaufsfläche entfallen die höchsten Verkaufsflächenanteile auf die **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** sowie die Branche **Bekleidung / Textilien**. Ergänzende Angebote sind u. a. in den Branchen **GPK / Haushaltswaren** (rd. 200 m²) und **Wohneinrichtungsartikel** (100 m²) vorhanden.

Wichtige Betriebe mit **Magnetfunktion** sind der **Edeka Aktiv MarktTill** (rd. **650 m²** Verkaufsfläche), die Drogeriemärkte **Rossmann** (rd. **450 m²** Verkaufsfläche) und **Schlecker** (rd. **200 m²** Verkaufsfläche) sowie nachrangig der Haushaltswarendiscounter **Tedi** (rd. **350 m²** Verkaufsfläche) sowie die Textildiscounter **Kik** (rd. **450 m²** Verkaufsfläche) und **Ernsting's Family** (rd. **150 m²** Verkaufsfläche). **Großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² sind im Hauptgeschäftszentrum nicht ansässig. Es dominiert ein **kleinteiliger Einzelhandelsbesatz** (spezialisierte Fachgeschäfte), der vor allem in der Poststraße und am Markt mit einer Vielzahl an Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomiebetrieben **durchmischt** ist. Insgesamt ist das Angebot des Zentrums sehr stark auf die **Grund- und Nahversorgung** ausgerichtet. Ergänzende Angebote im **mittelfristigen Bedarfsbereich** bestehen vor allem in den Warengruppen Bekleidung / Textilien,

Schuhe / Lederwaren und GPK / Haushaltswaren.

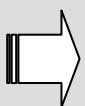
Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich durch seine **gewachsenen und durchmischten Strukturen** aus. Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe flankieren die Einzelhandelsnutzung vor allem im Bereich des Marktes. Durch die **attraktive Gestaltung des Marktplatzes** und die **verkehrsberuhigten** angrenzenden **Straßen**, die ebenfalls eine sehr ansprechende Straßenraumgestaltung aufweisen, entsteht ein hohes Maß an **Aufenthaltsqualität** im zentralen Versorgungsbereich. Zudem sind in Bezug auf den Fußgängerverkehr vor allem die zentrumsweit **einheitlichen Straßenraumtexturen** sowie der weitestgehend niveaugleiche Übergang zwischen Straßen und Gehwegen positiv hervorzuheben.

Die gewachsenen baulichen Strukturen bestehen fast durchgehend aus **zweigeschossigen**, mit Sattel- oder Walmdächern versehenen, **kombiniert genutzten Wohn- und Geschäftshäusern**. Vereinzelt wird diese sehr homogene bauliche Struktur durch dreigeschossige Neubauten der 1970er und 1980er-Jahre mit Flachdächern durchbrochen. **Städtebaulicher Mittelpunkt** des Zentrums ist die neugotische St. Martinskirche am Marktplatz. Insgesamt vermitteln die sehr kleinteiligen baulichen Strukturen eine **angenehme, kleinstädtische Einkaufsatmosphäre**; insbesondere der großzügige Marktplatz sowie weitere kleinere Platzflächen laden mit ihren angrenzenden Nutzungen zum Aufenthalt im Zentrum ein.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

Umsatzumverteilungen von mehr als 6 % ergeben sich im Hauptgeschäftszentrum nur in der Branche **Bekleidung / Textilien**. Mit **8 %** bzw. **0,1 Mio. Euro** bewegen sie sich monetär nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Auch die **Zentralität** würde entsprechend nur geringfügig von derzeit **0,54** auf dann **0,49** sinken. Die Branche ist im Hauptgeschäftszentrum in Form von vier Anbietern sowie Randsortimentsangeboten vertreten. Die wesentlichen Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches (v. a. **Edeka Aktiv MarktTill** und Drogeriemarkt **Rossmann**) sind nicht erhöhten Auswirkungen betroffen. Auch aus der möglichen Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter der Branche Bekleidung / Textilien würde somit kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Nortorf resultieren.



In der Gesamtschau ist für das Unterzentrum Nortorf nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.10 Unterzentrum Trappenkamp

Lage und Einzelhandelsstruktur

Das rd. **16 km östlich des Vorhabenstandortes** gelegene **Unterzentrum** Trappenkamp verfügt auf einer Fläche von ca. **3 km²** über eine Einwohnerzahl von rd. **4.900 Einwohnern**, was einer sehr hohen Einwohnerdichte von knapp **1.630 Einwohnern / km²** entspricht. Gemeinsam mit der rd. 3 km nordöstlich gelegenen Gemeinde Bornhöved bildet Trappenkamp gemäß dem schleswig-holsteinischen Landesentwicklungsplan ein **gemeinsames Unterzentrum**. Als kreis- und amtsangehörige Gemeinde ist Trappenkamp dem Landkreis Segeberg sowie dem Amt Bornhöved zugehörig. Über die Anschlussstelle Trappenkamp ist das Gemeindegebiet an die A 21 angebunden. Hierüber bestehen überregionale Anbindungen in Richtung Kiel im Norden sowie in Richtung Bad Segeberg und Bad Oldesloe im Süden. Regionale Verbindungen ins nähere Umland werden über die Bundesstraße 430 (hier vor allem in Richtung Neumünster) sowie über zahlreiche Landes- und Kreisstraßen sichergestellt. Eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr besteht nicht.

Als gemeinsames Unterzentrum mit der Gemeinde Bornhöved wird der Gemeinde Trappenkamp durch den Landesentwicklungsplan eine Versorgungsfunktion für die im Gemeindegebiet lebende Bevölkerung sowie für die in den umliegenden Gemeinden lebenden Einwohner

zugewiesen. Insbesondere gilt dies für die dem Amt Bornhöved zugehörigen Gemeinden sowie die direkt an Trappenkamp angrenzenden Gemeinden Daldorf und Rickling.

Neben dem **projektrelevanten Warenangebot** im Trappenkamper **Hauptgeschäftszentrum** (rd. **2.100 m²** Verkaufsfläche), das sich auf insgesamt **8 Betriebe** verteilt, konnten sowohl im **Fachmarktzentrum** an der **Gablonzer Straße** (rd. **5.000 m²** Verkaufsfläche) als auch in städtebaulich integrierter Streulage (Textildiscounter **Kik** mit rd. **600 m²** Verkaufsfläche) weitere projektrelevante Verkaufsflächenanteile erhoben werden.

Das Warenangebot im **Fachmarktzentrum Geblonzer Straße** ist primär auf Angebote des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** ausgerichtet. Rund **3.800 m²** bzw. drei Viertel des hier lokalisierten Angebotes entfallen auf nahversorgungsrelevante Warengruppen. Weitere nennenswerte Angebote zeigen sich in den Warengruppen **Bekleidung / Textilien** (rd. **600 m²** Verkaufsfläche) und **GPK / Haushaltswaren** (rd. **200 m²** Verkaufsflächen). Von den **sechs** an diesem Standort verorteten **Betrieben** sind vor allem die beiden großflächigen Anbieter **Famila** (rd. **3.000 m²** Verkaufsfläche) und **Aldi** (rd. **900 m²** Verkaufsfläche) als strukturprägende Magnetbetriebe zu charakterisieren.

Insgesamt konnten somit im Trappenkamper Gemeindegebiet rd. **7.800 m² projektrelevante Verkaufsfläche** ermittelt werden. Auf diesen Flächen wird ein geschätzter Jahresumsatz von knapp **29 Mio. Euro** erzielt, wobei die mit Abstand größten Umsatzanteile auf die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **19 Mio. Euro**), **Gesundheit und Körperpflege** (rd. **5 Mio. Euro**) sowie **Bekleidung / Textilien** (rd. **2 Mio. Euro**) entfallen. In allen weiteren projektrelevanten Warengruppen ist ein geschätzter Jahresumsatz von teilweise deutlich unter **1 Mio. Euro** anzunehmen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. **19 Mio. Euro**, ergibt sich schließlich über alle projektrelevanten Warengruppen eine gesamtstädtische Zentralität von **1,47** (vgl. Tabelle 10). Vor allem in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel (1,93)**, **Gesundheit und Körperpflege (3,22)** und **GPK / Haushaltswaren (2,21)** ist eine Zentralität festzustellen, die auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem näheren Umland schließen lässt.

Tabelle 10: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Unterzentrums Trappenkamp (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 28, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 106)

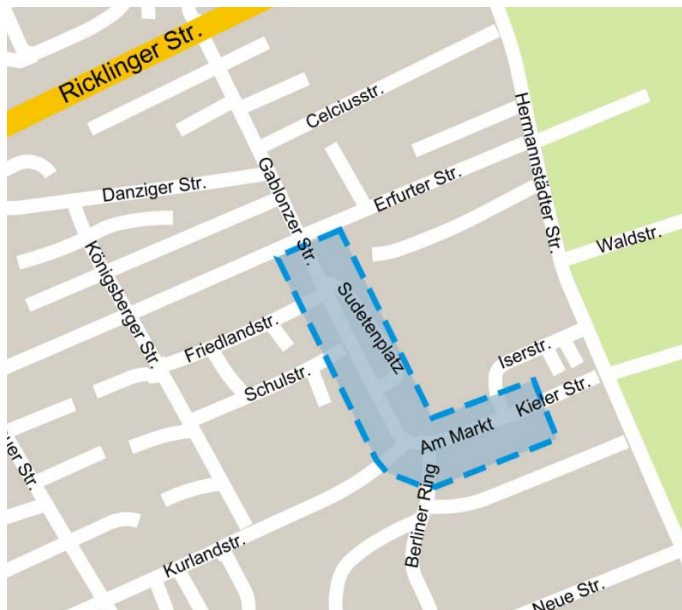
Warengruppe	VKF gesamt (m²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m²)¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.400	1.600	19,0	9,8	1,93
Gesundheit und Körperpflege	1.300	400	4,9	1,5	3,22
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	< 100	0,5	0,9	0,54
Bekleidung / Textilien	1.100	-	2,1	2,0	1,04
Schuhe / Lederwaren	< 100	-	< 0,1	0,5	0,08
GPK / Haushaltswaren	300	100	0,6	0,3	2,21
Spielwaren / Hobbyartikel	100	< 100	0,3	0,5	0,56
Sport und Freizeit	< 100	-	< 0,1	0,4	0,09
Wohnrichtung	200	< 100	0,2	0,5	0,46
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	< 100	-	0,1	0,6	0,16
Elektronik / Multimedia	100	< 100	0,6	1,7	0,35
medizinische und orthopädische Artikel	< 100	< 100	0,1	0,3	0,45
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,2	-
SUMME*	7.800	2.100	28,5	19,2	1,47

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der **zentrale Versorgungsbereich Trappenkamps** umfasst den südlichen Abschnitt der Gablonzer Straße, die Straßenbiegung Am Markt sowie den westlichen Abschnitt der Kieler Straße. Ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich ist der östlich der Gablonzer Straße gelegene, parallel zu dieser verlaufende Sudetenplatz zu zählen. Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Erfurter Straße im Norden und die Iserstraße im Osten.

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Trappenkamp (Karte 13, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 107)



Quelle: Eigene Darstellung

Mit dem modernen Lebensmittelvollsortimenter **Edeka** (rd. **1.700 m²** Verkaufsfläche) und dem Drogeriemarkt **Schlecker** (rd. **400 m²** Verkaufsfläche) sind im **Trappenkamper Hauptgeschäftszentrum** zwei **strukturprägende Einzelhandelsbetriebe** mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ansässig, die zudem eine Magnetfunktion für die weiteren Anbieter übernehmen. Die übrigen **sechs** projektrelevanten im zentralen Versorgungsbereich lokalisierten **Betriebe** (zwei Fachgeschäfte, ein Second Hand Shop und drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks) weisen demgegenüber nur eine Gesamtverkaufsfläche von **rd. 100 m²** auf. Weitere, die Nahversorgung sichernde Lebensmittelbetriebe befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Fachmarktzentrum Gablonzer Straße (Famila, Aldi) sowie entlang der Erfurter Straße (Netto, Penny).

Der **Angebotsschwerpunkt** im Trappenkamper Hauptgeschäftszentrum liegt somit eindeutig im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. In der Gesamtbetrachtung mit den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen, ebenfalls primär nahversorgungsrelevanten Angeboten kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Trappenkamp die ihr zugewiesene **zentralörtliche Versorgungsfunktion weitestgehend erfüllt**.

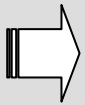
Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Mit Ausnahme der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe Edeka und Schlecker ist auch im **Trappenkamper Hauptgeschäftszentrum** die **Einzelhandelsnutzung** nur von **untergeordneter Bedeutung**. Neben vereinzelt ergänzenden Dienstleistungsangeboten (u. a. Sparkasse, Volksbank, Gemeindeverwaltung) und gastronomischen Einrichtungen (bspw. Restaurant Feuerstein) ist im zentralen Versorgungsbereich vor allem Wohnnutzung dominierend. Das bestehende Einzelhandelsangebot dient vorrangig **zur Deckung des Grundbedarfs der lokalen Bevölkerung**. Wengleich es sich bei dem Trappenkamper Hauptgeschäftszentrum um ein Straßenzentrum handelt, verleihen u. a. die von der Fahrbahn durch Grünflächen separierten Gehwege und der weitläufige Platzbereich am Rathaus dem Zentrum eine **gewisse Aufenthaltsqualität**.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Gemeinde Trappenkamp sind infolge der Vorhabenrealisierung in keiner der untersuchten Branchen Umsatzumverteilungen von mehr als 5 % zu erwarten. Innerhalb des

zentralen Versorgungsbereiches bewegen sich die Umsatzumverteilungen sogar durchgängig unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro.



In der Gesamtschau ist für die Gemeinde Trappenkamp (als gemeinsames Unterzentrum mit Bornhöved) nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

3.2.1.11 Ländlichen Zentralort Wankendorf

Lage und Einzelhandelsstruktur

Die rd. **2.900 Einwohner** zählende Gemeinde Wankendorf mit ihren insgesamt 10 Ortschaften erstreckt sich bei einer Einwohnerdichte von rd. **220 Einwohnern / km²** auf einer Fläche von ca. **13 km²**. Als kreisangehörige Gemeinde des Landkreises Plön ist Wankendorf zugleich Amtssitz des acht Gemeinden umfassenden und rd. 8.100 Einwohner zählenden Amtes Bokhorst-Wankendorf. Die knapp **15 km nordöstlich des Vorhabenstandortes** gelegene Gemeinde ist über die Kreisstraßen 14, 42 und 43 an das regionale Straßennetz angebunden; über die im westlichen Gemeindegebiet verlaufende A 21 bestehen zudem überregionale Anschlüsse an die Landeshauptstadt Kiel im Norden sowie an die nächstgelegenen Unter- bzw. Mittelzentren Bornhöved / Trappenkamp und Bad Segeberg / Wahlstedt im Süden.

Gemäß dem schleswig-holsteinischen Landesentwicklungsplan ist Wankendorf die Funktion eines **ländlichen Zentralortes** zugewiesen. Demgemäß hat das im Gemeindegebiet lokalisierte Angebot an Waren, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen die Versorgung der im Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung zu sichern.

Insgesamt wurde in Wankendorf eine **projektrelevante Verkaufsfläche** von rd. **2.800 m²** erfasst (vgl. Tabelle 11); diese konzentriert sich – verteilt auf **12 Betriebe** – ausschließlich im **zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns**. Insgesamt wird auf der erhobenen Verkaufsfläche ein geschätzter jährlicher Gesamtumsatz von rd. **11,0 Mio. Euro** erzielt (vgl. Tabelle 11), wobei allein in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** rd. **8,8 Mio. Euro** umgesetzt werden (knapp **80 %** des Gesamtumsatzes). Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. **12 Mio. Euro** ergibt sich eine gesamtstädtische, projektrelevante Zentralität von **0,94**, die in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel (1,47)**, **Gesundheit und Körperpflege (1,48)** sowie **Sport und Freizeit (1,46)** überdurchschnittlich ausfällt.

Tabelle 11: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des ländlichen Zentralortes Wankendorf (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 29, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 109)

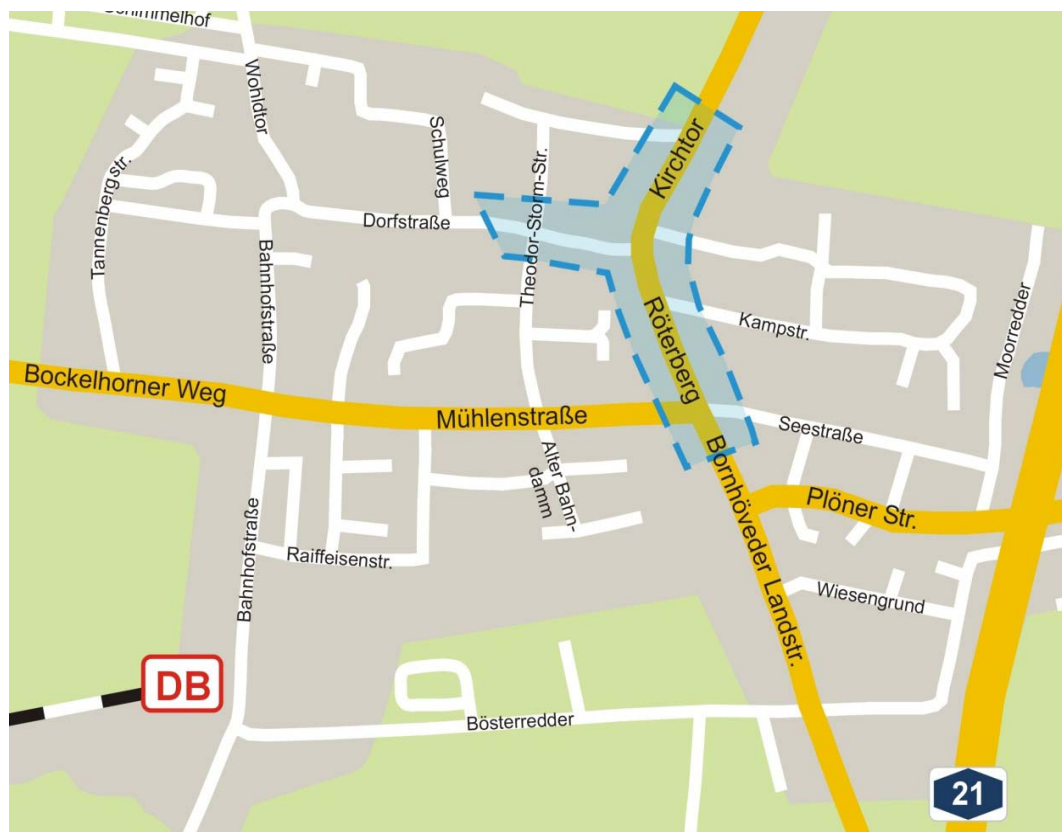
Warengruppe	VKF gesamt (m²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m²)¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2.100	2.100	8,8	6,0	1,47
Gesundheit und Körperpflege	400	400	1,4	0,9	1,48
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	< 100	< 100	0,2	0,6	0,30
Bekleidung / Textilien	< 100	< 100	< 0,1	1,2	0,01
Schuhe / Lederwaren	< 100	< 100	< 0,1	0,3	0,14
GPK / Haushaltswaren	100	100	0,1	0,2	0,64
Spielwaren / Hobbyartikel	< 100	< 100	0,1	0,3	0,28
Sport und Freizeit	200	200	0,4	0,3	1,46
Wohnrichtung	< 100	< 100	< 0,1	0,3	0,06
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	< 100	< 100	0,1	0,4	0,18
Elektronik / Multimedia	< 100	< 100	0,1	1,1	0,10
medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,2	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,1	-
SUMME*	2.800	2.800	11,2	11,9	0,94

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

Der zentrale Versorgungsbereich Wankendorfs erstreckt sich in erster Linie in **bandartiger Form** auf einer Länge von knapp **400 Metern** entlang der Hauptverkehrsstraßen Kirchtor, Röterberg und Bornhöveder Landstraße. Eine **weitere kleinteilige Konzentration** an Einzelhandelsbetrieben befindet sich an der in westlicher Richtung von der Haupterschließung abgehenden Dorfstraße.

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Wankendorf (Karte 14, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 110)



Quelle: Eigene Darstellung

Angebotsituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Die beiden im Hauptgeschäftszentrum ansässigen Magnetbetriebe sind der Lebensmittelvollsortimenter **Sky** (rd. **1.600 m²** Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter **Norma** (rd. **750 m²** Verkaufsfläche), die an den jeweiligen Enden des zentralen Versorgungsbereiches in der Bornhöveder Landstraße bzw. im Kirchtor gelegen sind. Neben diesen beiden **strukturprägenden Betrieben** sind zehn weitere Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich lokalisiert, die zusammen über eine Verkaufsfläche von **rd. 500 m²** verfügen. Mit Ausnahme des Radfachgeschäftes **Wieck** und dem Drogeriefachgeschäft **Schlecker** (jeweils rd. **150 m²** Verkaufsfläche) handelt es sich bei diesen Betrieben ausschließlich um kleinflächige Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Apotheken.

Knapp **85 %** der erhobenen projektrelevanten Verkaufsfläche entfallen entsprechend der zentralörtlichen Funktion Wankendorfs auf **grund- und nahversorgungsrelevante Angebote** der Branchen **Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege** sowie **PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher** (rd. **2.500 m²**). Weitere rd. **200 m²** Verkaufsfläche sind der Warengruppe **Sport und Freizeit** zuzuordnen. In allen weiteren Branchen ist nur ein rudimentäres Angebot vorhanden.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Mit Ausnahme der Angebotsstandorte Sky und Norma tritt im zentralen Versorgungsbereich die **Einzelhandelsnutzung gegenüber der Wohnnutzung zurück**. Aufgrund des **ausgedünnten Einzelhandelsbesatzes**, der sehr **großen Längsausdehnung** des Zentrums und der **hohen Verkehrsbelastung** entsteht keine einem zentralen Versorgungsbereich angemessene Einkaufsatmosphäre. Ergänzende **Dienstleistungseinrichtungen** (u. a. Verwaltung Amt Bokhorst-Wankendorf, Sparkasse, Raiffeisenbank) und **gastronomische Betriebe** (u. a. Schlüters Gasthof) sind nur **rudimentär** vorhanden. Die baulichen Struktu-

ren werden – mit Ausnahme der beiden Lebensmittelbetriebe – durch freistehende, maximal zweigeschossige mit Sattel- oder Walmdächern versehene Wohnhäuser geprägt.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

In der Gemeinde Wankendorf sind infolge der Vorhabenrealisierung in keiner der untersuchten Branchen nachweisbare Umsatzumverteilungen zu erwarten.

 **In der Gesamtschau ist für den ländlichen Zentralort Wankendorf nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.**

3.2.1.12 Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion

Neben den Städten und Gemeinden mit zentralörtlicher Versorgungsfunktion wurden im Hinblick auf mögliche Auswirkungen in nahversorgungsrelevanten Branchen auch weitere Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Umland Neumünsters in die Untersuchung einbezogen. Dies entspricht den Grundsätzen des schleswig-holsteinischen Landesentwicklungsplans, gemäß denen in allen Gemeinden auf eine wohnortnahe Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, hingewirkt werden soll. Die einzige dieser Gemeinden, für die sich infolge der Vorhabenrealisierung Umsatzumverteilungen von mehr als 4 % ergeben, stellt mit einer Umsatzumverteilung von bis zu **7 %** in der Branche Nahrungs- und Genussmittel die Gemeinde **Bönebüttel** dar, die unmittelbar östlich an das Stadtgebiet von Neumünster angrenzt. Potenziell betroffen ist der hier in einer (teil-)integrierten Streulage ansässige, kleinflächige Edeka-Markt (rd. 600 m² Verkaufsfläche). Dieser präsentiert sich jedoch insgesamt leistungsfähig (u. a. Lage an der Verkehrsachse Bönebütteler Damm), so dass eine Betriebsaufgabe insgesamt nicht zu erwarten ist.

 **In der Gesamtschau ist für die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Umland der Stadt Neumünster nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.**

3.2.2 Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes der Verträglichkeitsuntersuchung

Für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes liegt der Analyse keine angebotsseitige Datenbasis zugrunde. Dies betrifft das **Oberzentrum Kiel**, das **Mittelzentrum Itzehoe** sowie das **Unterzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Plön**. Nichtsdestotrotz ist es möglich, über Analogieschlüsse Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf diese Kommunen zu treffen. In diesem Zusammenhang stellen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für die zentralen Orte im Untersuchungsraum eine ausreichend belastbare Grundlage dar.

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für die Kommunen im Untersuchungsraum zeigen eine deutliche **Korrelation zwischen der Raum-Zeit-Distanz eines Standortes zum Vorhabenstandort und seiner relativen Betroffenheit**. Über Analogieschlüsse kann somit auch für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes wie **Itzehoe**, **Plön** und **Kiel** ausgeschlossen werden, dass die Umsatzumverteilungen eine kritische Größenordnung erreichen.

Speziell für die **Landeshauptstadt Kiel** lässt sich zudem anhand der einzelhandelsseitigen Kennwerte aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept eine überschlägige Abschätzung möglicher Auswirkungen durchführen: So beträgt der gesamtstädtische Umsatz der Stadt Kiel in der potenziell von besonders hohen Umsatzumverteilungen Branche **Bekleidung / Textilien** rd. 230 Mio. Euro. Selbst wenn rd. 10 bis 15 % des für das Vorhaben in Neumünster prognostizierten Umsatzes von ca. 26 Mio. Euro gegenüber dem Kieler Einzelhandel umverteilt würden, würde hieraus nur eine gesamtstädtische **Umsatzumverteilungsquote**

von ca. 1 bis 2 % resultieren, in Anbetracht derer städtebauliche und versorgungsstrukturelle Implikationen auch ohne weiterführende Betrachtungen ausgeschlossen werden können. Gleiches gilt für die sonstigen Branchen.

3.3 Städtebauliche Bewertung des geplanten Einkaufszentrums auf Neumünster

Innerhalb der Stadt Neumünster sind sowohl im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt selbst als auch in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie nicht-zentralen Lagen erhöhte Umsatzumverteilungen zu verzeichnen, die es mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt.

Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur

Im gesamten **Stadtgebiet** existiert derzeit eine **projektrelevante Verkaufsfläche** von knapp **116.000 m²**. Neben der **Neumünsteraner Innenstadt** als wichtigstem Einzelhandelsstandort verteilt sich diese auf **fünf Nahversorgungszentren** (NVZ Einfeld, NVZ Gadeland, NVZ Kantplatz / Hansaring, NVZ Mühlenstraße und NVZ Tungendorf / Looseplatz), **vier Sonderstandorte** (a+b-Center, Freesen-Center, Nortex und Störpark) sowie zahlreiche Betriebe in städtebaulich **integrierten und nicht-integrierten Streulagen**. Entsprechend der **oberzentralen Versorgungsfunktion** ist in allen Warengruppen und über alle Bedarfsstufen ein nennenswertes Angebot vorhanden. Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen hierbei auf die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **38.000 m²** Verkaufsfläche), **Bekleidung / Textilien** (rd. **28.500 m²** Verkaufsfläche) und **Wohneinrichtung** (rd. **10.700 m²** Verkaufsfläche). In den **knapp 330** ermittelten **Betrieben** wird ein geschätzter Jahresumsatz von rd. **400 Mio. Euro** erzielt. Diesem Umsatz steht eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. **309 Mio. Euro** gegenüber, womit sich in Bezug auf die projektrelevanten Warengruppen eine gesamtstädtische Zentralität von **1,30** ergibt (vgl. Tabelle 12).

Die größten Zentralitäten ergeben sich in den Warengruppen **Bekleidung / Textilien (2,45)** und **GPK / Haushaltswaren (2,02)**. In allen weiteren projektrelevanten Warengruppen bewegen sich die Zentralitäten zwischen **0,91 (Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten)** und **1,87 (Wohneinrichtung)**. Im Vergleich zum Neumünsteraner Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 ist festzustellen, dass vor allem in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel (1,20)**, **GPK / Haushaltswaren (3,88)**, **Sport und Freizeit (2,01)** und **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten (2,41)** in erster Linie aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik abweichende Zentralitäten ermittelt wurden.

Tabelle 12: Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Oberzentrum Neumünster (projektrelevante Warengruppen) (Tab. 30, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 113)

Warengruppe	VKF gesamt (m ²)	davon im Hauptgeschäftszentrum (m ²) ¹	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	37.600	3.200	159,6	156,2	1,02
Gesundheit und Körperpflege	8.500	3.400	33,6	24,3	1,38
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.400	2.600	15,5	14,5	1,07
Bekleidung / Textilien	28.500	15.700	77,8	31,7	2,45
Schuhe / Lederwaren	5.100	4.000	15,0	8,6	1,74
GPK / Haushaltswaren	4.700	1.700	9,0	4,4	2,02
Spielwaren / Hobbyartikel	3.100	2.200	10,2	7,9	1,29
Sport und Freizeit	3.400	2.200	8,7	6,4	1,35
Wohnrichtung	10.700	2.500	15,7	8,4	1,87
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3.400	300	9,4	10,4	0,91
Elektronik / Multimedia	5.500	1.400	35,1	27,1	1,29
medizinische und orthopädische Artikel	900	900	6,0	5,3	1,12
Uhren / Schmuck	800	600	5,4	3,4	1,58
SUMME*	115.600	40.500	401,0	308,6	1,30

* Nur projektrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

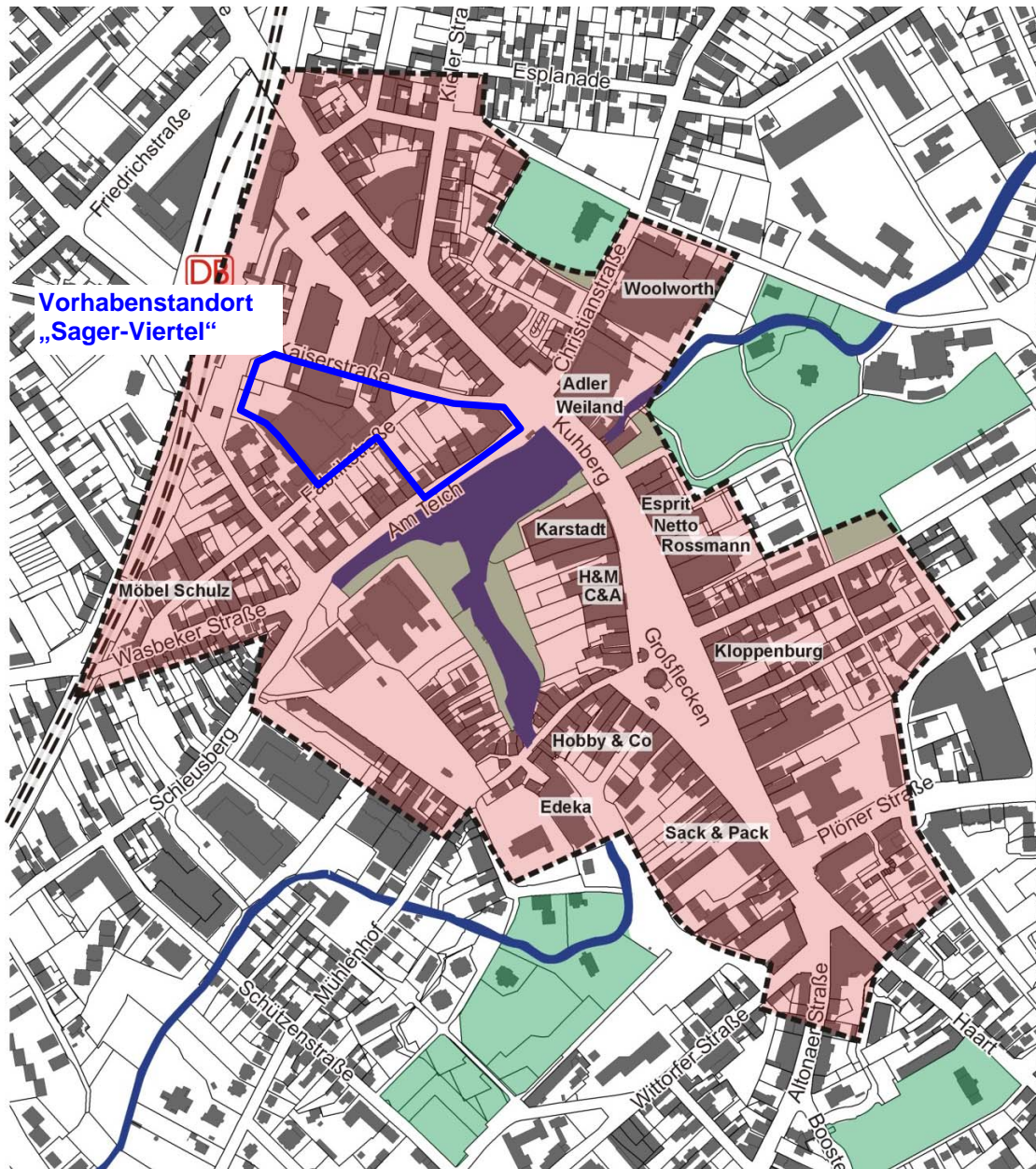
Quelle: Eigene Erhebungen 2011, IBH 2011, eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

3.3.1 Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Die Angebotssituation in der Neumünsteraner Innenstadt stellt sich derzeit wie folgt dar:

- In der Neumünsteraner Innenstadt sind insgesamt **200 Betriebe** mit **projektrelevanten Warenangeboten** ansässig. Insgesamt befinden sich hier knapp **40.500 m²** projektrelevante Verkaufsfläche (ca. **35 %** der gesamtstädtisch erhobenen Verkaufsfläche), wobei innerhalb der Innenstadt der mit Abstand größte Verkaufsflächenanteil auf die Warengruppe **Bekleidung / Textilien** entfällt (rd. **15.700 m²** bzw. knapp **40 %** der innerstädtischen, projektrelevanten Verkaufsfläche). Ein weiterer Angebotsschwerpunkt ist in der ebenfalls dem mittelfristigem Bedarf zuzurechnenden Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** (rd. **4.000 m²** Verkaufsfläche) vorhanden. Vergleichsweise **gering** ist bislang hingegen der **Elektronikbereich** in der Innenstadt Neumünster **repräsentiert**.
- Der **innerstädtische, zentrale Versorgungsbereich** (vgl. Karte 13) ist in der Stadtmitte gelegen. Er erstreckt sich entlang der Achse Kuhberg / Großflecken zwischen dem Hauptbahnhof im Westen und dem Kreuzungsbereich Großflecken / Plöner Straße / Altonaer Straße im Südosten. Darüber hinaus umfasst er die seitlich abgehenden Platzbereiche, Passagen und Nebenlagen u. a. entlang der Holstenstraße, der Christianstraße und dem Sager-Viertel, wo sich der Vorhabenstandort befindet (vgl. Kapitel 3).

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Neumünster (Karte 15, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 115)



Quelle: Junker und Kruse (2008):
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster.
Dortmund, S.69; eigene Bearbeitung.

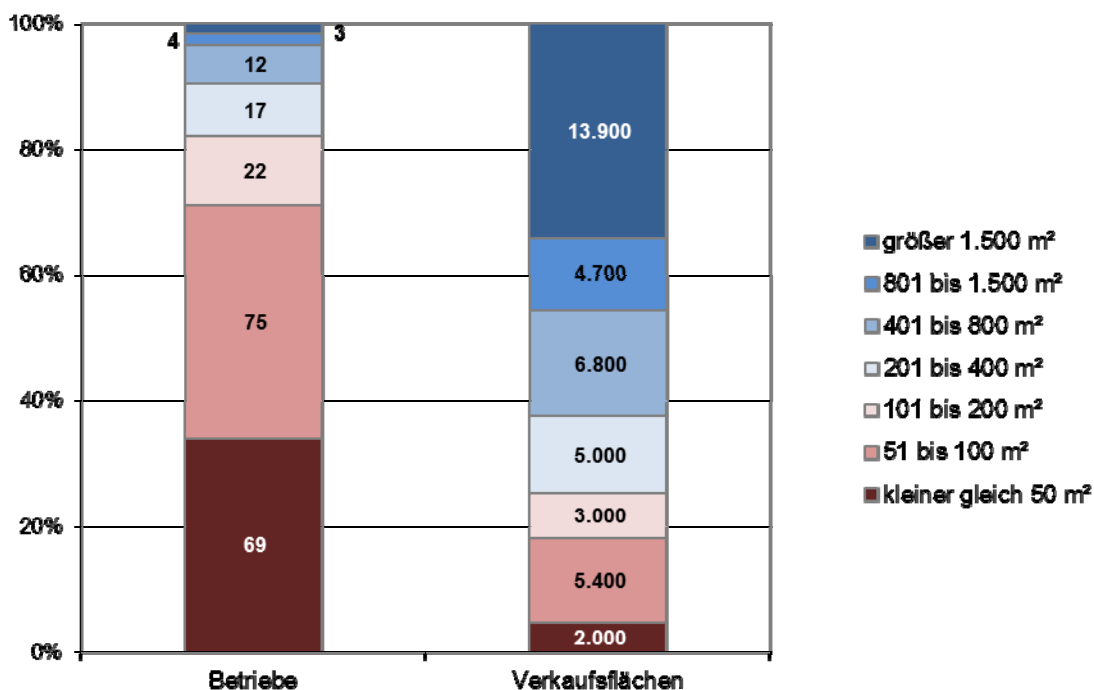
Angebotsituation und Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum

Das in der Innenstadt lokalisierte, projektrelevante Einzelhandelsangebot konzentriert sich in erster Linie auf die Achse **Kuhberg / Großflecken**. Der Bereich Großflecken / südlicher Kuhberg ist hierbei als **Haupteinkaufslage** herauszustellen. Im Kernbereich herrscht eine **Angebotsmischung** aus groß- und kleinflächigem Einzelhandel sowie ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomie vor. Weitere projektrelevante, **überwiegend kleinteilige Angebote** befinden sich im östlichen Bereich des Hauptgeschäftszentrums zwischen **Holstenstraße** und **Fürstthof** sowie am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches in der **Altonaer Straße**. Das hier lokalisierte Angebot wird vor allem durch vereinzelte Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Daneben existieren zum Teil sehr spezialisierte, ebenfalls überwiegend kleinflächige, projektrelevante Angebote im Bereich **Lütjenstraße / Mühlenbrücke / Kleinflecken** sowie ein eher discountorientiertes, projektrelevantes Einzelhandelsangebot

in der **Christianstraße**. Insbesondere in der zuletzt genannten Lage wird das vorhandene Einzelhandelsangebot um freizeitorientierte (bspw. Kino) und gastronomische Angebote ergänzt.

Im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum befinden sich innerhalb der projektrelevanten Warengruppen insgesamt **sieben großflächige Einzelhandelsbetriebe** (Karstadt, H&M, C&A, Hobby & Co., Edeka, Woolworth und Adler), ein in Anbetracht der oberzentralen Versorgungsfunktion vergleichsweise geringer Wert. Diese weisen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. **18.500 m²** auf, was einem Anteil an der projektrelevanten, innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche von knapp **45 %** entspricht. Mit Ausnahme des Lebensmittelvollsortimenters **Edeka** (rd. **1.000 m²** Verkaufsfläche) und des Spielwarenfachgeschäftes **Hobby & Co.** (rd. **1.200 m²** Verkaufsfläche) sind diese Anbieter der Warengruppe **Bekleidung / Textilien** zuzurechnen. Die großflächigen Anbieter der letztgenannten Warengruppe konzentrieren sich im **Großflecken** (Karstadt, H&M, C&A) bzw. in der **Christianstraße** (Adler, Woolworth).

Abbildung 5: Betriebsgrößen im zentralen Versorgungsbereich der Neumünsteraner Innenstadt (Abb. 1, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 116)

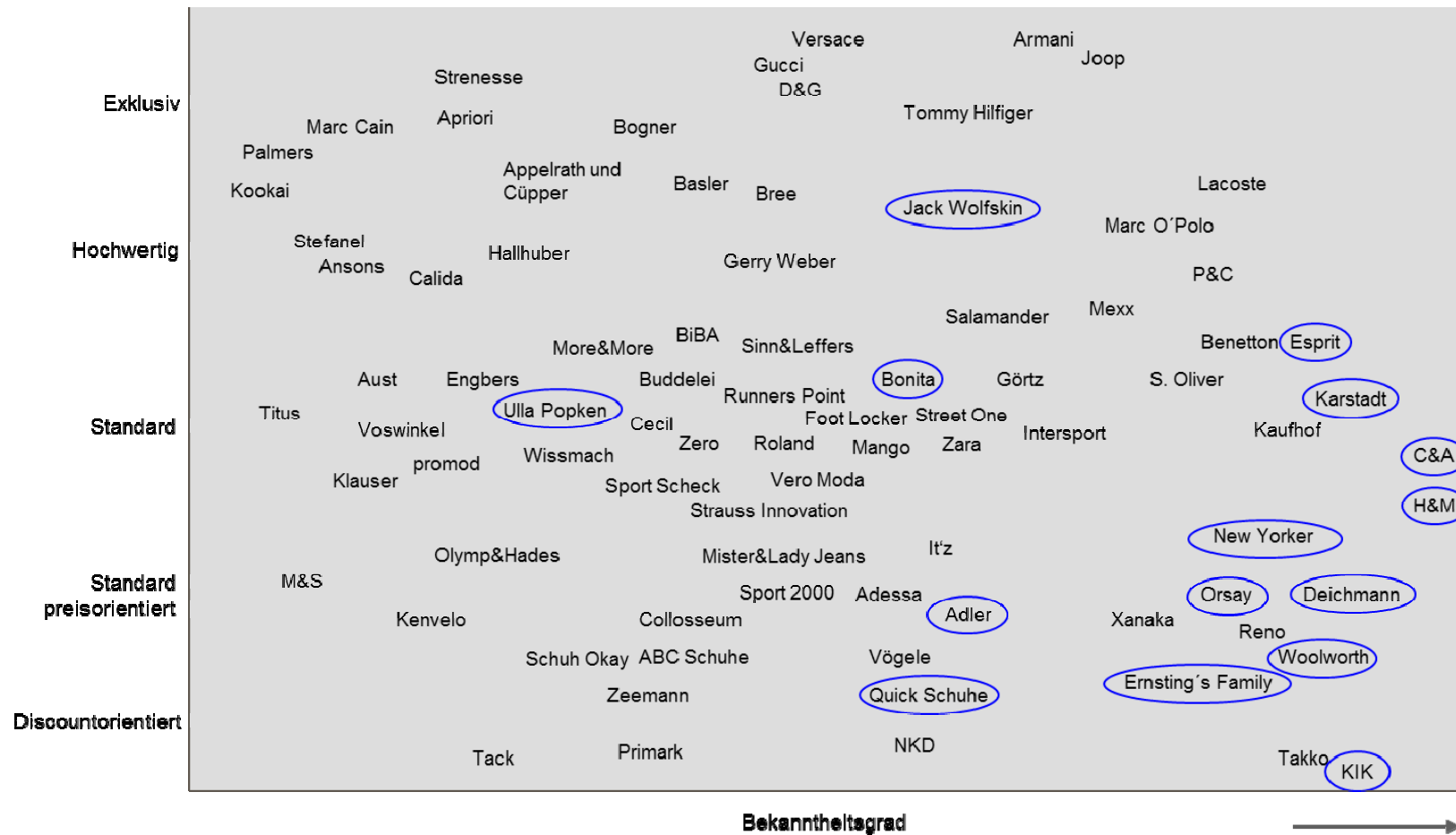


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2011

Neben diesen großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ein **vielfältiges, kleinteiliges Fachangebot** zu beobachten, das sowohl von individualisierten Fachgeschäften als auch von regional und überregional bekannten Filialisten abgedeckt wird. Die **durchschnittliche Betriebsgröße der projektrelevanten Betriebe** im zentralen Versorgungsbereich liegt bei rd. **200 m²**. Ohne die Verkaufsflächen der strukturprägenden, großflächigen Magnetbetriebe reduziert sich dieser Wert auf rd. **110 m²**. Es zeigt sich eine **Dominanz kleinteiliger Betriebstypen und Verkaufsflächenangebote**. Über **70 %** der im Hauptgeschäftszentrum ansässigen Betriebe (144 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 100 m²) verfügt nur über knapp **20 %** der projektrelevanten Verkaufsfläche. Ebenfalls auffällig ist, dass auch alle derzeit im zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums leerstehenden Ladenlokale mit Ausnahme eines Ladenlokals am Kleinflecken (rd. 500 m² Verkaufsfläche) sehr kleinteilig strukturiert sind und Verkaufsflächen von jeweils weniger als 400 m² aufweisen.

In der **Angebotsstruktur** zeigt sich eine Fokussierung auf Angebote des **mittelfristigen Bedarfsbereiches**; hier ist ein Verkaufsflächenangebot von rd. **25.800 m²** vorhanden. Mit rd. **9.200 m²** Verkaufsfläche **im kurzfristigen Bedarfsbereich** sowie weiteren rd. **5.700 m²** Verkaufsfläche **im langfristigen Bedarfsbereich** ist jedoch auch in allen weiteren Warengruppen ein umfangreiches Warenangebot vertreten. Insoweit entspricht das in der Innenstadt lokalisierte Angebot der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters. Die qualitative Angebotsausstattung stellt sich wie folgt dar (vgl. Abbildung 6):

Abbildung 6: Profilierung des zentralen Versorgungsbereichs der Neumünsteraner Innenstadt in den Leitbranchen Bekleidung / Schuhe / Sport – ansässige Filialisten* (Abb. 2, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 118)



*Erläuterung: Die umkringelten Anbieter aus dem Gesamtangebotspektrum sind in Neumünster vorhanden. Berücksichtigt wurden nur eigenständige Betriebe ohne entsprechende Abteilungen innerhalb der Modehäuser. Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Qualitativ sind die vorhandenen Filialbetriebe in den wichtigen Innenstadtleitbranchen (**Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren** sowie **Sport und Freizeit**) vor allem dem Standard- bis discountorientiertem Segment zuzuordnen. In der vorangestellten Abbildung zeigt sich eine Betriebskonzentration am rechten, unteren Bildrand, was bedeutet, dass es sich bei einer Vielzahl der in der Innenstadt ansässigen Filialbetriebe um regional bzw. überregional bekannte, „typische“ Markenanbieter handelt (bspw. H&M, Esprit, Karstadt), deren Warenangebot jedoch maximal im Standardsegment oder darunter (bspw. Orsay, Woolworth, Ernsting's Family) einzuordnen ist. Die Präsenz von **„Labels“ bzw. namhaften Betreibern** im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im **Standard- als auch im höherwertigen Segment** als **ausbaufähig** zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.

Städtebauliche Charakterisierung des Hauptgeschäftszentrums

Insgesamt weist das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum eine **ansprechende Gestaltung** auf, die vor allem auf die **großzügige Straßenraumgestaltung** rund um den Großflecken sowie die weiteren, verstreut im Zentrum gelegenen **Platzflächen** (bspw. Kleinflecken) und die **durchgrünte Mitte** südlich der Straße Am Teich zurückzuführen ist. Diese zum Teil sehr weitläufigen Bereiche werden ergänzt um zahlreiche **enge Gassen**, die in Teilen von einem **historischen Baubestand** eingefasst werden. Städtebaulich hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das unter Denkmalschutz stehende, aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stammende historische Rathaus im südlichen Bereich des Großflecken. In weiten Teilen des Hauptgeschäftszentrums und insbesondere entlang der Haupteinkaufslage ist eine vielfältige Nutzungsmischung – bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen – vorhanden, die die städtische Atmosphäre prägt und für eine überwiegend angenehme Aufenthaltsatmosphäre sorgt.

Baulich wird der zentrale Versorgungsbereich von drei- bis maximal sechsgeschossigen sowohl kombiniert genutzten Wohn- und Geschäftshäusern als auch Gebäuden mit reiner Einzelhandelsnutzung (bspw. Karstadt, C&A, H&M) eingefasst. Ausgehend vom zentralen Bereich rund um den Großflecken nimmt die Bebauungshöhe zu den Rändern hin kontinuierlich ab. **Moderne Architekturen der 1960er-, 70er- und 80er-Jahre** wechseln sich mit **historischen**, aus Backsteinen errichteten **Altbaubeständen** ab. Die in der Regel hohe **Aufenthaltsqualität** des Hauptgeschäftszentrums wird vor allem in der **Hauptgeschäftslage am Großflecken** – hier sind zentrumsweit die **höchsten Passantenfrequenzen** zu beobachten – ein Stückweit durch die hohe Verkehrsbelastung auf der hier verlaufenden Erschließungsstraße und die wenigen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger eingeschränkt.

Städtebauliche Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen

Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Neumünster ergeben sich in allen untersuchungsrelevanten Branchen erhöhte Umsatzumverteilungen von 8 % und mehr. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen von über 10 % erreichen hierbei die folgenden Branchen:

- Gesundheit und Körperpflege (19 % bzw. 2,9 Mio. Euro)
- PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften (17 % bzw. 1,9 Mio. Euro)
- Bekleidung / Textilien (21 % bzw. 10,0 Mio. Euro)
- Schuhe / Lederwaren (24 % bzw. 3,0 Mio. Euro)
- GPK / Haushaltswaren (16 % bzw. 0,5 Mio. Euro)
- Spielwaren / Hobbyartikel (20 % bzw. 1,5 Mio. Euro)
- Sport und Freizeit (31 % bzw. 1,9 Mio. Euro)
- Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten (12 % bzw. 0,1 Mio. Euro)
- Elektronik / Multimedia (23 % bzw. 1,8 Mio. Euro) [Variante Verlagerung]
- Medizinische und orthopädische Artikel (21 % bzw. 1,3 Mio. Euro)
- Uhren / Schmuck (29 % bzw. 1,3 Mio. Euro)

Jedoch sind die Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Neumünster, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, anders zu gewichten und zu bewerten als die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umland. So bietet das Vorhaben die Möglichkeit, bislang **unterrepräsentierte Branchen (v. a. Elektronik)** in der Innenstadt zu etablieren sowie v. a. in der **Innenstadtleitbranche Bekleidung / Schuhe / Sport** das **Angebotsspektrum** durch bislang fehlende „Labels“ bzw. namhafte Betreiber zu **ergänzen**. Darüber hinaus würde die Neuansiedlung zu einer **Zentralitätserhöhung** des Oberzentrums Neumünster in den projektrelevanten Branchen von **1,3 auf ca. 1,4** führen, wobei einzelne Branchen (u. a. Bekleidung / Textilien, Sport und Freizeit) überproportionale Zuwächse zu verzeichnen hätten (vgl. Tabelle 13). Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Deckelung der Gesamtverkaufsfläche nicht alle branchenspezifischen Zentralitäten gleichzeitig erzielt werden können.

Tabelle 13: Veränderung der Zentralitäten der Stadt Neumünster infolge der Vorhabenrealisierung mit reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen (Tab. 31, Verträglichkeitsuntersuchung 2012, S. 121)

Branche	Aktuelle Zentralität	Zentralität nach Vorhabenrealisierung
Nahrungs- und Genussmittel	1,02	1,05
Gesundheit und Körperpflege	1,38	1,49
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	1,07	1,29
Bekleidung / Textilien	2,45	2,82
Schuhe / Lederwaren	1,74	2,07
GPK / Haushaltswaren	2,02	2,37
Spielwaren / Hobbyartikel	1,29	1,49
Sport und Freizeit	1,35	1,70
Wohneinrichtungsartikel	1,87	2,12
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0,91	1,03
Elektronik / Multimedia	1,29	1,45 ¹
Medizinische und orthopädische Artikel	1,12	1,34
Uhren / Schmuck	1,58	1,94

¹ Variante „Verlagerung“

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Gleichzeitig sind jedoch auch **negative Auswirkungen auf bestehende Lagen** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer **Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage**; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlenteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im **Kernbereich** potenziell auch von gewissen **Synergieeffekten** mit der Ansiedlung profitieren; infolge der **sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum** sind jedoch auch hier relevante **Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter** bis hin zu **Betriebsaufgaben** nicht auszuschließen.

In noch höherem Maße kann es in solchen **Neben- und Randlagen**, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitgehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen. Dies betrifft vor

allem die Neben- und Randlagen im südlichen Zentrumsbereich, so u. a. **Holstenstraße, Fürstthof, Altonaer Straße, Lütjenstraße/ Mühlenbrücke** und den **Kleinflecken**.

Weniger problematisch sind die Auswirkungen für den **nördlichen Kuhberg** sowie die **Christianstraße** einzuschätzen, die auch von ihrer Nähe zu dem neuen Einzelhandelschwerpunkt profitieren können. Insbesondere die Christianstraße weist zudem vor allem qualitativ ein spezifisches Angebotsspektrum mit einem Schwerpunkt auf preis- und discountorientierten Angeboten auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Discountorientierung am Standort weiter zunehmen wird.

Es ist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Umsatzumverteilungen für den Bestand Worst-Case-Werte darstellen. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, können auch **Synergieeffekte** mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern. Hierfür sind durch Stadt und Investor weitere **Anforderungen** zu erfüllen, zu deren **Konkretisierung** und **Fixierung** sich insbesondere der Abschluss eines **städtebaulichen Vertrages** empfiehlt. Zu den Anforderungen zählen:

- **Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen (= funktionale Integration):**

Statt einer Duplizierung von Angeboten sollten möglichst „neue“ Angebote geschaffen werden; das heißt, im zentralen Versorgungsbereich Neumünster bislang noch nicht vorhandene Betriebstypen, Labels und Betreiber. Vor allem Angebote aus dem mittel- bis höherpreisigen Segment können die bestehenden Strukturen qualitativ sinnvoll ergänzen. Besondere Relevanz kommt hierbei auch den Größenstrukturen des Vorhabens zu, die im Idealfall die bestehenden, relativ kleinteiligen Strukturen durch größere Einheiten ergänzen sollten.

- **Geeignete städtebauliche und architektonische Integration in die Stadtstruktur und Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen:**

Für eine optimale städtebauliche Integration ist eine baulich sich öffnende Lösung notwendig, die direkte Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen gewährleistet. Auch die Schaufenster der Betriebe sollten sich zum öffentlichen Raum hin orientieren. Die Architektur sollte die Innenstadt qualitativ ergänzen.

- **Sicherung, Ausbau und Aufwertung vorhandener Einzelhandelslagen; keine ersatzlosen Verlagerungen struktureller Anbieter in das Einkaufszentrum:**

Vor allem sollte vermieden werden, dass bestehende Hauptlagen geschwächt werden, indem strukturell relevante Magnetbetriebe in den neuen Einzelhandelsbaustein umziehen, ohne dass ein Ausgleich durch adäquate Neuansiedlungen stattfindet. Der Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes zur städtebaulichen und funktionalen Attraktivierung der bestehenden Geschäftsbereiche unter Einbezug der relevanten Eigentümer und Betreiber ist in diesem Zusammenhang ebenfalls anzuraten.

3.3.2 Nahversorgungszentren

In den **fünf Nahversorgungszentren** Einfeld, Gadeland, Kantplatz / Hansaring, Mühlenstraße und Tungendorf / Looseplatz sind ca. **4.800 m²** projektrelevante Verkaufsfläche lokalisiert, die sich auf insgesamt **31 Betriebe** verteilen. Hiervon konzentrieren sich knapp **4.600 m²** in **nahversorgungsrelevanten Warengruppen**. Bei den ergänzenden Angeboten des **mittel-** und **langfristigen Bedarfs** handelt es sich fast ausschließlich um Randsortimentsangebote der in den Nahversorgungszentren ansässigen, strukturprägenden (und teilweise großflächigen) Lebensmittelanbieter. Die größte Angebotskonzentration mit rd. **2.000 m²** projektrelevanter Verkaufsfläche und **neun Einzelhandelsbetrieben** befindet sich im **NVZ Mühlenstraße**. Lage und Abgrenzungen der Nahversorgungszentren sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster zu entnehmen.

Mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Branchen sind – auch infolge des geringen Angebotsbestandes in den Nahversorgungszentren – keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisbar. In der Branche **Nahrungs- und Genussmittel**, die in den Nahversorgungszentren den Angebotsschwerpunkt bildet, ergeben sich Umsatzumverteilungen von **maximal 6 %**, die als unproblematisch einzustufen sind. Eine rechnerisch leicht erhöhte Umsatzverteilung von maximal **16 %** bzw. 0,1 Mio. Euro errechnet sich im **Nahversorgungszentrum Mühlenstraße** in der Branche **Gesundheit und Körperpflege**. Die erhöhten Umsatzumverteilungen betreffen hier eine Apotheke sowie das Drogerie-Randsortiment der Lebensmittelmärkte. Insgesamt ist infolge der leicht erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Branche Gesundheit und Körperpflege somit keine strukturelle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Mühlenstraße zu erwarten.

3.3.3 Sonderstandorte und Streulagen

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert sich das projektrelevante Verkaufsflächenangebot der Stadt Neumünster an **vier Sonderstandorten**, die zusammen über **36** projektrelevante **Einzelhandelsbetriebe** mit einer projektrelevanten Verkaufsfläche von **rd. 38.000 m²** verfügen. Die größten Verkaufsflächenanteile in den projektrelevanten Branchen sind mit knapp **38 %** im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie mit ca. **29 %** in der Branche **Bekleidung / Textilien** vorhanden. Die meisten projektrelevanten Betriebe (9) und die größte projektrelevante Verkaufsfläche (knapp 14.000 m²) befinden sich am Sonderstandort **Freesen-Center** knapp 3 km westlich der Innenstadt.

Schließlich ist sowohl in **städtebaulich integrierten** (rd. **22.000 m² Verkaufsfläche**) als auch in **städtebaulich nicht-integrierten Streulagen** (rd. **10.000 m² Verkaufsfläche**) ein projektrelevantes Angebot lokalisiert. Das in diesen Lagen vorhandene, projektrelevante Angebot ist in erster Linie den Warengruppen der **kurzfristigen Bedarfsstufe** zuzurechnen (rd. **18.000 m² Verkaufsfläche**). Weitere nennenswerte Verkaufsflächenanteile entfallen auf die Warengruppen **Wohneinrichtung, Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia**. Angebote des mittelfristigen Bedarfs sind hier von eher untergeordneter Bedeutung.

Auch die **vier Sonderstandorte** sind in der Stadt Neumünster in mehreren Branchen von erhöhten Umsatzumverteilungen von **10 bis 18 %** betroffen. Diese betreffen alle Sonderstandorte, insbesondere jedoch **Nortex**, in der Branche **Bekleidung / Textilien** sowie die übrigen Sonderstandorte in den Branchen **Gesundheit und Körperpflege** sowie teilweise **Schuhe / Lederwaren**. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf diese Standorte können mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt abgewogen werden. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Auswirkungen auf die Anbieter in sonstigen integrierten und nicht-integrierten Lagen, die ebenfalls in mehreren Branchen (nicht jedoch Nahrungs- und Genussmittel) erhöht ausfallen.

3.4 Summarische Betrachtung der Auswirkungen des Designer-Outlet-Center und des Einkaufszentrums

Die Grundlage der Ermittlung der summarischen Bewertung der Auswirkungen ist die von der Stadt Neumünster beauftragte und vom Büro Junker + Kruse (Dortmund) erarbeitete Untersuchung von Juli 2012 (siehe Anlage).

3.4.1 Ausgangssituation

Zwar handelt es sich bei dem geplanten innerstädtischen Einkaufszentrum und dem DOC um Einzelvorhaben im rechtlichen Sinne; da die Vorhaben jedoch voraussichtlich in nicht

allzu großem zeitlichen Abstand in den Markt eintreten werden und ihre Auswirkungen sich entsprechend summieren werden, erfolgt in diesem Zusammenhang eine Abschätzung der kumulativen Auswirkungen beider Vorhaben. Dies betrifft die Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Sport und Freizeit sowie Wohneinrichtungsartikel, die jeweils Bestandteil beider Vorhaben sind.

Bezüglich der DOC-Planung wurden die von Junker und Kruse im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu diesem Vorhaben [Junker und Kruse (2007): Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Neumünster als auch der Region. Dortmund.] ermittelten Umsätze und Annahmen zur Umsatzherkunft zugrunde gelegt. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird dabei nur von einer geringen wechselseitigen Beeinflussung der Vorhaben (im Sinne einer Reduzierung der erzielbaren Flächenproduktivitäten) ausgegangen.

3.4.2 Summarische Auswirkungen

Nachfolgend (Tabelle 14) werden die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten, summarischen Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte** und **sonstigen Lagendargestellt**. Es werden hierbei nur die Standorte aufgeführt, für die in mindestens einer der betreffenden Branchen Umsatzumverteilungen nachweisbar sind.

Die Umsatzumverteilungen erreichen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu **39 %** im **Hauptgeschäftszentrum** sowie **maximal 22 %** an sonstigen Standorten (hier: **Nortex**), die darauf hindeuten, dass der bestehende Einzelhandel in der Stadt Neumünster vor allem in den Branchen **Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren** sowie **Sport und Freizeit** durch die Vorhaben erheblich unter Druck geraten wird. Neben dem Sonderstandort Nortex betreffen die Umsatzumverteilungen vorrangig das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Neumünster selbst, welches gleichzeitig den Vorhabenstandort des geplanten Einkaufszentrums darstellt. Wie bereits im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse ausgeführt, werden die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Hauptgeschäftszentrum neben Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u. a. dem möglichen „Wegbrechen“ bestehender Lagen führen. Diese **negativen Auswirkungen** gilt es seitens der Stadt Neumünster mit den **positiven Implikationen** der Vorhabenrealisierungen **abzuwägen**.

Auch in den kleineren Umlandkommunen wie **Bad Bramstedt, Bordesholm, Hohenwestedt** und **Nortorf**, aber auch in **Wahlstedt** (als gemeinsames Mittelzentrum mit Bad Segeberg), ergeben sich zum Teil erhebliche Größenordnungen von **deutlich über 10 %**. Die Maximalwerte liegen bei **15 %** in der Branche **Bekleidung / Textilien (Bordesholm)**, **12 %** in der Branche **Schuhe / Lederwaren (Hohenwestedt)** sowie bei **18 %** in der Branche **Sport und Freizeit (Hohenwestedt)**. Teilweise sind in summarischer Betrachtung auch in solchen Nachbarkommunen Umsatzumverteilungen nachweisbar, in denen sie bei isolierter Betrachtung der Vorhaben unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro lagen. In den Mittelzentren **Rendsburg, Kaltenkirchen** und **Bad Segeberg** (als gemeinsames Mittelzentrum mit Wahlstedt) werden bei summarischer Betrachtung der Vorhaben prozentuale Umsatzumverteilungen von bis zu **16 %** in den Hauptgeschäftszentren erreicht. Lediglich in den Branchen **GPK / Haushaltswaren** sowie **Wohneinrichtungsartikel** sind auch in **summarischer Betrachtung** im Umland nur geringe Auswirkungen von **maximal 7 % Umsatzumverteilung** zu erwarten.

Tabelle 14: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen bei summarischer Betrachtung des innerstädtischen Einkaufszentrums sowie diesebenfalls in Neumünster geplanten DOC (Worst Case) (Tab. 1 der summarischen Betrachtung)

Standort	Bekleidung / Textilien		Schuhe / Lederwaren		GPK / Haushaltswaren		Sport und Freizeit		Wohneinrichtung s-artikel	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
Hauptgeschäftszentren										
Neumünster	30%	13,9	30%	3,7	19%	0,6	39%	2,3	14%	0,5
Bad Bramstedt	11%	0,3	11%	0,1	*	*	*	*	*	*
Bad Segeberg	10%	1,4	10%	0,3	*	*	16%	0,1	*	*
Bordesholm	15%	0,6	*	*	*	*	*	*	*	*
Hohenwestedt	12%	0,5	12%	0,1	*	*	18%	0,1	*	*
Kaltenkirchen	9%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*
Nortorf	13%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Rendsburg	9%	2,7	8%	0,4	5%	0,1	11%	0,4	3%	0,2
Wahlstedt	12%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Sonderstandorte / Fachmarktstandorte										
Neumünster a+b-Center	19%	0,5	19%	0,2	*	*	*	*	*	*
Neumünster Freesen-Center	18%	0,2	18%	0,2	12%	0,2	*	*	7%	0,3
Neumünster Nortex	22%	5,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Neumünster Störpark	20%	0,2	*	*	15%	0,1	12%	0,1	*	*
Bad Bramstedt Lohstücker Weg	11%	0,1	10%	0,1	*	*	*	*	*	*
Bad Segeberg Eutiner Straße	9%	0,1	9%	0,1	*	*	*	*	*	*
Kaltenkirchen Dodenhof	10%	1,4	9%	0,1	7%	0,1	13%	0,5	4%	0,3
Rendsburg Am Kreishafen	*	*	8%	0,2	*	*	*	*	*	*
Rendsburg Nord	8%	0,4	8%	0,2	*	*	12%	0,2	*	*
Trappenkamp Gablonzer Straße	11%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige integrierte Lagen										
Neumünster	23%	0,4	*	*	12%	0,2	20%	0,2	7%	0,2
Bad Segeberg	*	*	*	*	6%	0,2	*	*	4%	0,5
Trappenkamp	14%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen										
Neumünster	16%	0,3	*	*	13%	0,1	*	*	7%	0,3

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

3.4.3 Weiterführende Bewertung der summarischen Auswirkungen

Im Folgenden wird eine weiterführende Einordnung der dargestellten Umsatzumverteilungen von **über 10 %** vorgenommen.

3.4.3.1 Bewertungskriterien

Bei der Bewertung stehen jeweils folgende Fragen im Vordergrund:

1) Wie viele Betriebe in welcher Größe sind in den jeweiligen Sortimenten betroffen?

Kriterien:

- Anzahl und Größe der Betriebe
- Betreiber / Betriebstyp / qualitative Einordnung (z. B. Discounter, Spezialanbieter,...)
- Lage

2) Ist von einer „Vorschädigung der betreffenden Kommune bzw. des betreffenden Zentrums auszugehen? Falls ja, durch wen?

Kriterien

- Aktuelle Einzelhandelsausstattung und relevante Veränderungen im Einzelhandelsbestand seit dem letzten Erhebungszeitpunkt 2006
- Städtebaulich-strukturelle Ausgangssituation (z. B. Erhaltungs- und Pflegezustand von Gebäuden und öffentlichem Raum, Aufenthaltsqualität, Vorhandensein räumlicher Ungleichgewichte innerhalb des Zentrums, Kohäsion der Lagen)
- Leerstände / Mindernutzungen
- Konkurrenzsituation durch nicht integrierte Standorte innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebietes
- Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

3) Ist die fragliche Nachbarkommune schon jetzt „unterbesetzt“ und sind deshalb die Auswirkungen bedeutend?

Kriterien:

- Einzelhandelsausstattung in Relation zu Einwohner-/ Kaufkraftpotenzialen und zentralörtlicher Funktion gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 bzw. den Regionalplänen
 - **Mittelzentren:** Sicherstellung der **regionalen Versorgung** der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des **gehobenen Bedarfs**
 - **Unterzentren:** Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ihres **Nahbereiches** mit Gütern und Dienstleistungen des **qualifizierten Grundbedarfs**
 - **Ländliche Zentralorte:** Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ihres **Nahbereiches** mit Gütern und Dienstleistungen des **Grundbedarfs**
- Zentralitätskennziffer und ihre Veränderung durch Vorhabenrealisierung

Die einzelnen Fragestellungen sind hierbei nicht immer klar voneinander zu trennen, sondern bauen teilweise aufeinander auf bzw. überschneiden sich.

3.4.3.2 Mittelzentrum Bad Segeberg

Für Bad Segeberg ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Sport und Freizeit (16 % bzw. 0,1 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Roland Sporthaus (rd. 120 m² Verkaufsfläche)
- Reit- und Fahrausrüstungen Dohm (ca. 60 m² Verkaufsfläche, nachrangige Betroffenheit aufgrund von Spezialisierung auf Reitsport)

Die betroffenen Anbieter sind mit Verkaufsflächen von jeweils weniger als 150 m² kleinteilig strukturiert. Das Hauptgeschäftszentrum Bad Segeberg präsentiert sich insgesamt stabil und attraktiv ohne Aspekte einer erkennbaren Vorschädigung. Vereinzelt Leerstände von Ladenlokalen sind lediglich an der Kurhausstraße außerhalb der Fußgängerzone zu beobachten, was jedoch auch auf die insgesamt große Längsausdehnung dieser Nebenlage zurückzuführen ist. Die Stadt und der Landkreis Segeberg zeichnen sich durch ein weitgehend stabiles Bevölkerungspotenzial aus [Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>]. Zudem profitiert die attraktive Altstadt auch von Strömen auswärtiger Kunden (u. a. Segeberger Kliniken, Karl-May-Spiele).

Die Sportbranche ist in Bad Segeberg bei einer errechneten Zentralität von 0,46 unterrepräsentiert. Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik sind in dieser Angabe einzelne, kleinflächige Anbieter in Streulagen nicht enthalten, jedoch handelt es sich hierbei ausschließlich um kleinflächige Anbieter, die auf Teilbranchen spezialisiert sind (v. a. Fahrräder). Der betroffene Betrieb Roland Sporthaus im Hauptgeschäftszentrum stellt den Hauptanbieter in der Stadt Bad Segeberg dar. Vor diesem Hintergrund würde eine Aufgabe des Betriebes zu einer entsprechenden Einschränkung der Versorgungsfunktion des Hauptgeschäftszentrums führen. Es ist jedoch in die Betrachtung einzustellen, dass der Betrieb in Anbetracht der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen (hohe Lagegunst zentral in der Fußgängerzone, großes Potenzial an lokaler und touristischer Kaufkraft ohne relevante Konkurrenzstandorte außerhalb des Hauptgeschäftszentrums) über ein relativ hohes Maß an Wettbewerbsfähigkeit verfügt.

3.4.3.3 Mittelzentrum Kaltenkirchen

Für Kaltenkirchen ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Sport und Freizeit (13 % bzw. 0,5 Mio. Euro)**.

Diese betreffen ausschließlich die mit rd. 1.400 m² sortimentspezifischer Verkaufsfläche großflächigen Angebote am Sonderstandort Dodenhof. Hierbei handelt es sich um einen leistungsfähigen Standort, der maßgeblich zu den hohen, gesamtstädtischen Zentralitäten in vielen Branchen beiträgt. In der Sportbranche liegt die Zentralität aktuell bei 2,27; auch in summarischer Bewertung der Auswirkungen ist ein Rückgang um maximal 0,29 Zentralitätspunkte auf einen nach wie vor überdurchschnittlichen Wert von 1,98 zu erwarten.

3.4.3.4 Mittelzentrum Rendsburg

Für Rendsburg ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Sport und Freizeit**. Diese liegen bei maximal **11 bis 12 %** bzw. **0,6 Mio. Euro** und betreffen neben dem Hauptgeschäftszentrum den Sonderstandort Rendsburg Nord.

Relevante Anbieter im Hauptgeschäftszentrum:

- Sportfachgeschäfte Eider-Sport (rd. 400 m² Verkaufsfläche) und Sportrakete (rd. 100 m² Verkaufsfläche)
- Spezialanbieter mit je < 100 m² Verkaufsfläche (Reitsportfachgeschäft Schuldt, Angelgeräte Gabriel, Jagdgeschäft Stangenberg, Peter Harrs Pokalstudio), davon zwei im Bereich der Sonderlage Neuwerk; jeweils nachrangige Betroffenheit aufgrund von Spezialisierung
- Bekleidungshaus ID Sievers (hier nur untergeordnetes Randsortiment < 10 % der Gesamtverkaufsfläche)

Relevanter Anbieter am Sonderstandort Rendsburg Nord:

- Intersport Profimarkt (rd. 600 m² Verkaufsfläche)

Das Hauptgeschäftszentrum von Rendsburg präsentiert sich insgesamt attraktiv und stabil mit einem Nebeneinander aus kleinteiligen, historischen Strukturen sowie größeren und modernen Einzelhandelsbausteinen wie u. a. dem Einkaufszentrum Schiffbrückenplatz. Es bestehen vereinzelt strukturelle Schwächen, die neben weniger frequentierten Randlagen v. a. den Bereich der bereits seit mehreren Jahren leer stehenden, ehemaligen Hertie-Immobilie am Altstädter Markt betreffen. Mit Ausnahme dieser Betriebsschließung präsentiert sich das Hauptgeschäftszentrum in den betrachteten Branchen seit der letzten Erhebung im Jahr 2006 jedoch weitgehend stabil. Gemäß der Presseberichterstattung [siehe u. a. <http://www.shz.de>] wurde die Etablierung einer geeigneten Nachnutzung im konkreten Fall in der Vergangenheit insbesondere auch durch die Preisvorstellungen des Eigentümers behindert. Es ist nach Einschätzung von Junker und Kruse jedoch davon auszugehen, dass auch die sehr stark ausgeprägte innerkommunale Konkurrenzsituation in Rendsburg die Entwicklungsoptionen der Innenstadt begrenzt. So wurden in der Vergangenheit an mehreren nicht-integrierten Standorten (u. a. Sonderstandorte Am Kreishafen und Rendsburg Nord) zentrenrelevante Angebote in größerem Umfang ermöglicht. Noch Ende 2009 wurde ein Einkaufszentrum (Rondo) an der Stadtgrenze zwischen Rendsburg und Büdelsdorf eröffnet, in dem neben einem großen Verbrauchermarkt mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche auch mehrere Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt wurden (u. a. Schuh Armbruster, kik, behrendt young fashion, Buch + Papier Albers), die in unmittelbare Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel von Rendsburg treten. Auch im Sportbereich konkurrieren die innerstädtischen Angebote mit dem Betrieb Intersport Profimarkt im Gewerbegebiet Rendsburg Nord, dem mit rd. 600 m² Verkaufsfläche größten Sportanbieter im Stadtgebiet. Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind keine weiteren Impulse zu erwarten; so weisen sowohl die Stadt als auch der Landkreis Rendsburg-Eckernförde eine geringfügig rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf [- 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>].

Insgesamt ist die Sportbranche in Rendsburg bei einer errechneten Zentralität von 2,25 sehr stark repräsentiert. Auch in summarischer Bewertung der Auswirkungen ist ein Rückgang um maximal 0,25 Zentralitätspunkte auf einen nach wie vor weit überdurchschnittlichen Wert von 2,00 zu erwarten.

3.4.3.5 Mittelzentrum Wahlstedt

Für Wahlstedt ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien (12 % bzw. 0,2 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Textildiscounter NKD (ca. 550 m² Verkaufsfläche) und Ernsting's Family (ca. 130 m² Verkaufsfläche)
- Textilgeschäfte Coreli Mode (ca. 120 m² Verkaufsfläche) und Herren Mode Men's Wear (< 50 m² Verkaufsfläche)
- zzgl. Anbieter Kiddy Shop (ca. 130 m² Verkaufsfläche), der neben Spiel- und Schreibwaren auch Bekleidung führt

Das Hauptgeschäftszentrum von Wahlstedt weist mit 5.900 m² Verkaufsfläche in Anbetracht der mittelzentralen (Teil-) Versorgungsfunktion insgesamt einen eher geringen Einzelhandelsbestand auf. Mit der Einzelhandelsagglomeration „An der Eiche“ und den ergänzenden, modernen Lebensmittelmärkten an der Neumünster Straße präsentiert sich der zentrale Versorgungsbereich jedoch insgesamt kompakt und funktionsfähig ohne eine erkennbare Vorschädigung. Mit Ausnahme eines Textildiscounters bestehen außerhalb des Zentrums keine relevanten Konkurrenzstandorte in den betrachteten, zentrenrelevanten Branchen. Die größten Magnetbetriebe des Zentrums sind nahversorgungsrelevanten Branchen zuzuordnen und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Seit der letzten Erhebung im Jahr 2006 präsentiert sich das Zentrum in den betrachteten Branchen insgesamt weitgehend stabil und ohne Leerstandsproblematik. Im Bekleidungsbereich

hat nur eine relevante Veränderung stattgefunden: So wurde das discountorientierte Kaufhaus Woolworth im Zuge der Unternehmensinsolvenz im Jahr 2009 vom Textildiscounter NKD übernommen. Hierdurch ist die Verkaufsfläche des Zentrums in der Branche Bekleidung / Textilien insgesamt sogar gestiegen. Wahlstedt befindet sich im Landkreis Segeberg, der sich durch eine stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnet; die Kommune selbst weist jedoch leichte Einwohnerverluste auf [Die Prognose 2020 (Basisjahr 2009) geht von einem Rückgang von -2,1 % aus. Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>].

Die Branche Bekleidung / Textilien ist in Wahlstedt bei einer errechneten Zentralität von 0,67 unterrepräsentiert. Durch die Realisierung der in Neumünster geplanten Vorhaben wäre in summarischer Betrachtung ein weiterer Rückgang um maximal 0,08 Zentralitätspunkte auf einen Wert von 0,59 zu erwarten. Die errechnete Betroffenheit ist jedoch vor dem Hintergrund des überwiegend niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Wahlstedt zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

Es ist zudem in die Bewertung einzustellen, dass Wahlstedt ein gemeinsames Mittelzentrum mit dem größeren Bad Segeberg bildet, welches im Bekleidungsbereich bei einer Zentralität von 1,96 sehr gut aufgestellt ist und hier auch eine Versorgungsfunktion für Wahlstedt übernimmt. So beträgt die Zentralität dieser Branche in gemeinsamer Betrachtung beider Kommunen 1,53; durch die Vorhabenrealisierung würde sie auch in summarischer Betrachtung einen nach wie vor hohen Wert von 1,37 nicht unterschreiten.

3.4.3.6 Unterzentrum Bad Bramstedt

Für Bad Bramstedt ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von leicht über 10 % in den Branchen **Bekleidung / Textilien (11 % bzw. 0,3 Mio. Euro)** im Hauptgeschäftszentrum und **11 % bzw. 0,1 Mio. Euro** am Fachmarktstandort Lohstücker Weg sowie **Schuhe / Lederwaren (11 % bzw. 0,1 Mio. Euro)** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter im Hauptgeschäftszentrum (Kernsortimente Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren):

- Textildiscounter Kik und NKD mit Verkaufsflächen zwischen ca. 300 und 500 m² Verkaufsfläche sowie Ernsting's Family (< 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsgeschäft Seller (rd. 250 m² Verkaufsfläche)
- Vier weitere Bekleidungsgeschäfte mit je < 100 m² Verkaufsfläche (u. a. Maren's Laden, For You Fashion) sowie ein Geschäft für Handarbeitswaren (Nähkästchen)
- Zwei Schuhhäuser mit Verkaufsflächen zwischen ca. 100 und 200 m² Verkaufsfläche (Wagner und Möck)

Betroffener Anbieter am Fachmarktstandort Lohstücker Weg (Kernsortiment Bekleidung / Textilien):

- Textildiscounter Takko (ca. 400 m² Verkaufsfläche)

Das Hauptgeschäftszentrum des Unterzentrums Bad Bramstedt verfügt bei einer projektrelevanten Gesamtverkaufsfläche von 7.200 m² insgesamt über eine relativ große Angebotsbreite und -vielfalt. Gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2006 weist das Angebot in den Branchen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren ein sehr hohes Maß an Stabilität auf und hat sich lediglich insofern verändert, als dass einzelne größere Anbieter (u. a. Textildiscounter Kik und NKD) hinzugekommen sind. Im Zuge dessen ist die Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum in der Branche Bekleidung / Textilien deutlich um rd. 900 m² gestiegen.

Die Auswirkungen verteilen sich jeweils auf mehrere Anbieter. Die frequenzerzeugenden Magnetbetriebe des Zentrums, der Lebensmittelvollsortimenter Sky und der Drogeriemarkt Rossmann, werden nicht durch die Vorhabenauswirkungen beeinträchtigt. Unter räumlich-strukturellen Aspekten sind im Zentrum jedoch der teilweise gering ausgeprägte Zusammenhang der Einzelhandelsnutzungen, die hohe Verkehrsbelastung und das Vorhandensein mehrerer Leerstände als nicht unproblematische Ausgangssituation einzuordnen. Aus der Stadt Bad Bramstedt ist über die B 206 und die A 7 eine sehr gute Erreichbarkeit (ca. 12 Pkw-Minuten Fahrtzeit) des Konkurrenzstandortes Dodenhof gegeben, was auf die Eigenentwicklung von Bad Bramstedt in den entsprechenden Sortimentsbereichen (v. a. Bekleidung / Textilien, hier insbesondere mittel- bis höherpreisige Angebote) eine hemmende Wirkung haben dürfte.

Darüber hinaus ergibt sich für das Hauptgeschäftszentrum von Bad Bramstedt auch eine – zunehmend – verschärfte innerkommunale Konkurrenzsituation durch den Fachmarktstandort Lohstücker Weg, welcher in relevantem Umfang von über 4.000 m² Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote (u. a. Famila, Deichmann, Takko) umfasst. In den Branchen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren sind 40 % der erhobenen, gesamtstädtischen Verkaufsfläche am Fachmarktstandort lokalisiert. Nach aktuellen Planungsabsichten der Stadt Bad Bramstedt soll im Umfeld noch ein weiteres Fachmarktzentrum mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche entstehen, welches insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote beinhalten soll. Nähere Konkretisierungen liegen jedoch nicht vor.

Bad Bramstedt ist dem Landkreis Segeberg zugehörig, der sich durch eine stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnet [Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>]. Für die Stadt Bad Bramstedt wird bis zum Jahr 2020 sogar ein Einwohnerzuwachs von 5 % prognostiziert [Basisjahr 2009, ebenda]. Aktuell beläuft sich die Zentralität von Bad Bramstedt in der Branche Bekleidung / Textilien auf 0,70 und in der Branche Schuhe / Lederwaren auf 1,25. In Anbetracht der unterzentralen Versorgungsfunktion handelt es sich hierbei um allenfalls leicht unterdurchschnittliche (Bekleidung / Textilien) bzw. sogar überdurchschnittliche (Schuhe / Lederwaren) Werte. In der summarischen Betrachtung ist ein Rückgang auf 0,62 (Bekleidung / Textilien) bzw. 1,12 (Schuhe / Lederwaren) zu erwarten. Die geplante Entwicklung des Fachmarktzentrum würde hingegen – in Abhängigkeit von der Branchenzusammensetzung – zu einem entsprechenden Anstieg führen.

Zudem ist die errechnete Betroffenheit von Bad Bramstedt durch die Neumünsteraner Vorhaben in der Branche Bekleidung / Textilien vor dem Hintergrund des überwiegend niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Bad Bramstedt zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.4.3.7 Unterzentrum Bordesholm

Für Bordesholm ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien (15 % bzw. 0,6 Mio. Euro im Hauptgeschäftszentrum)**.

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Bekleidungsgeschäft Moldenhauer (rd. 650 m² Verkaufsfläche)
- Textildiscounter Kik (rd. 450 m² Verkaufsfläche) und Ernsting´s Family (rd. 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsfachgeschäfte Orange 2 (rd. 300 m² Verkaufsfläche) sowie Trend Point und Gabriella Lifestyle + Mode (je < 100 m² Verkaufsfläche)
- zzgl. Anbieter Glanz und Gloria (< 100 m² Verkaufsfläche), der etwa zu gleichen Teilen Wohneinrichtung und Bekleidung führt

Das Hauptgeschäftszentrum Bordesholm präsentiert sich insgesamt attraktiv und stabil mit einem in Anbetracht der unterzentralen Versorgungsfunktion relativ umfangreichen Angebot, welches über den nahversorgungsrelevanten Bereich hinausreicht. In den untersuchungsrelevanten Branchen weist das gesamtstädtische Angebot eine erfreulich hohe Konzentration auf das Hauptgeschäftszentrum auf. In der hier im Fokus stehenden Branche Bekleidung / Textilien hat die Anzahl der Bekleidungsgeschäfte im Hauptgeschäftszentrum seit der letzten Erhebung im Jahr 2006 sogar leicht zugenommen (2006: vier Anbieter). Zum Erhebungszeitpunkt bestand lediglich ein offensichtlicher Einzelhandelsleerstand; insgesamt ist das Zentrum angebotsseitig als funktionsfähig einzuschätzen.

Als strukturelle Schwäche ist hingegen die nicht optimale Anbindung der autokundenorientierten Lebensmittelmärkte an den Kernbereich des Zentrums zu bewerten. Im eigentlichen Kernbereich fungiert neben dem Drogeriemarkt Kloppenburg (rd. 500 m² Verkaufsfläche) und dem Wohneinrichtungs- und Spielwarengeschäft Hinrich Kiel (rd. 700 m² Verkaufsfläche) auch das Bekleidungsgeschäft Moldenhauer (rd. 650 m² Verkaufsfläche) als Magnetbetrieb.

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind für Bordesholm keine weiteren Impulse zu erwarten; so weisen der Landkreis Rendsburg-Eckernförde wie auch die Kommune Bordesholm eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf [- 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>]. Die Zentralität in der Branche Bekleidung / Textilien fällt mit 1,21 vergleichsweise hoch aus. Infolge der Vorhabenrealisierung würde sie in summarischer Betrachtung auf einen Wert von 1,03 sinken; nach wie vor würden somit im Unterzentrum die branchenspezifischen Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (leicht) überwiegen. Darüber hinaus ist die errechnete Betroffenheit auch vor dem Hintergrund des teilweise niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Bordesholm zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.4.3.8 Unterzentrum Bornhöved

In Bornhöved ergeben sich auch in summarischer Betrachtung in keiner Branche nachweisbare Umsatzumverteilungen.

3.4.3.9 Unterzentrum Hohenwestedt

Für Hohenwestedt ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % im Hauptgeschäftszentrum in den Branchen **Bekleidung / Textilien (12 % bzw. 0,5 Mio. Euro)**, **Schuhe / Lederwaren (12 % bzw. 0,1 Mio. Euro)** und **Sport und Freizeit (18 % bzw. 0,1 Mio. Euro)**.

Betroffene Anbieter im Hauptgeschäftszentrum (Kernsortimente Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit):

- Kaufhaus K-Punkt mit ca. 850 m² Verkaufsfläche, Kernsortiment Bekleidung / Textilien
- Textildiscounter Kik (ca. 350 m² Verkaufsfläche) sowie Ernsting's Family (< 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsgeschäft Young & Clever (rd. 350 m² Verkaufsfläche) mit Branchen Bekleidung / Textilien (rd. 200 m² Verkaufsfläche) sowie Sport und Freizeit (rd. 150 m² Verkaufsfläche)
- weitere Bekleidungsgeschäfte mit je < 100 m² Verkaufsfläche (Youth Wear, Jump In, L & B Mode [seit Februar 2012 geschlossen])
- drei Schuhgeschäfte mit Verkaufsflächen zwischen ca. 70 und 150 m² Verkaufsfläche (Schuh Armbruster, Schuh-Schmidt und Schuh Klingner)
- Reitsport Janda (rd. 100 m² Verkaufsfläche, nachrangige Betroffenheit aufgrund von Spezialisierung auf Reitsport)

Das Hauptgeschäftszentrum ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von gewachsenem Ortskern und autokundenorientiertem Fachmarktbereich Am Markt, wobei die eingeschränkte städtebaulich-funktionale Verbindung als problematisch zu bewerten ist. Der Fachmarktbereich hat in den vergangenen Jahren einen weiteren Ausbau erfahren (u. a. Dänisches Bettenlager, Schuh Armbruster). Über 60 % der projektrelevanten Verkaufsflächen des Hauptgeschäftszentrums befinden sich hier. Im gewachsenen Hauptgeschäftsbereich sind mit Ausnahme des Kaufhauses K-Punkt keine großflächigen Magnetbetriebe ansässig. Die einzige weitere großflächige Handelsimmobilie in diesem Bereich, ein ehemaliger Supermarkt, wird, wie bereits im Jahr 2006, durch einen Sonderpostenmarkt genutzt und entfaltet somit nur eine begrenzte Magnetfunktion. Auch die frequenzerzeugenden Betriebe der kurzfristigen Bedarfsstufe (u. a. Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka, Drogerist Kloppenburg) konzentrieren sich ausschließlich am Fachmarktbereich. Dennoch präsentiert sich auch das gewachsene Hauptgeschäftszentrum in den betrachteten Branchen, zumindest seit der letzten Erhebung im Jahr 2006, relativ stabil. Vor allem in Randlagen dominieren Dienstleistungen den Einzelhandel, eine Leerstandsproblematik besteht jedoch insgesamt nicht.

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind für Hohenwestedt keine weiteren Impulse zu erwarten; so weist der Landkreis Rendsburg-Eckernförde, dem Hohenwestedt zugehörig ist, eine geringfügig rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf [- 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>]. Insgesamt fällt das Angebot in Anbetracht der unterzentralen Versorgungsfunktion sehr umfangreich aus, was sich in den betrachteten Branchen in Zentralitäten von 1,56 (Sport und Freizeit), 1,89 (Schuhe / Lederwaren) bis 1,96 (Bekleidung / Textilien) widerspiegelt. Infolge der Vorhabenrealisierung würde sie in summarischer Betrachtung auf Werte von 1,29 (Sport und Freizeit), 1,67 (Schuhe / Lederwaren) bis 1,73 (Bekleidung / Textilien) sinken. Nach wie vor würden somit im Unterzentrum in allen drei Branchen – teils deutliche – branchenspezifische Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bestehen.

Darüber hinaus ist die errechnete Betroffenheit vor dem Hintergrund des teilweise niedrig-preisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Hohenwestedt zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.4.3.10 Unterzentrum Nortorf

Für Nortorf ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien (13 % bzw. 0,2 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Textildiscounter Kik (ca. 450 m² Verkaufsfläche) sowie Ernsting's Family (ca. 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsgeschäfte Kaito Mode (rd. 200 m² Verkaufsfläche) und Claudia's Moden (<50 m² Verkaufsfläche)

Das Hauptgeschäftszentrum von Nortorf präsentiert sich städtebaulich wie angebotsseitig attraktiv und vielseitig mit einer kompakten Struktur und integrierten Magnetbetrieben (u. a. Edeka, Rossmann). Der Angebotsschwerpunkt liegt auf Angeboten einer (erweiterten) Grundversorgung. Insgesamt ist die Funktionsfähigkeit des Zentrums als hoch zu bewerten. Im Bekleidungsbereich hat es seit der letzten Erhebung im Jahr 2006 Neueröffnungen, jedoch auch verschiedene Betriebsaufgaben mehrerer kleinerer Anbieter gegeben, so dass sich die branchenspezifische Verkaufsfläche etwas rückläufig darstellt. Außerhalb des Zentrums bestehen keine relevanten Konkurrenzstandorte in den betrachteten, zentrenrelevanten Branchen.

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind für Nortorf keine weiteren Impulse zu erwarten; sowohl der Landkreis Rendsburg-Eckernförde als auch die Kommune Nortorf weisen insgesamt eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf [- 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>]. Die Zentralität Nortorfs in der Branche Bekleidung / Textilien beläuft sich aktuell auf 0,54 und würde infolge der Vorhabenrealisierung weiter auf einen Wert von 0,47 sinken.

Teilweise ist die errechnete Betroffenheit jedoch auch vor dem Hintergrund des überwiegend niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Nortorf zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.4.3.11 Unterzentrum Trappenkamp

Für Trappenkamp ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien** am Fachmarktstandort Gablonzer Straße sowie in sonstigen Streulagen (**11 bis 14 %** bzw. insgesamt **0,2 Mio. Euro**). Das Hauptgeschäftszentrum von Trappenkamp (Magnetbetrieb Edeka) ist hingegen auch in summarischer Betrachtung nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen.

Betroffene Anbieter am Fachmarktstandort Gablonzer Straße (Kernsortiment):

- Textildiscounter NKD (ca. 350 m² Verkaufsfläche) sowie Ernsting's Family (ca. 180 m² Verkaufsfläche)

Betroffene Anbieter in sonstigen Lagen (Kernsortiment):

- Textildiscounter Kik (ca. 600 m² Verkaufsfläche)

Trappenkamp befindet sich im Landkreis Segeberg, der sich durch eine stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnet [Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>], so dass dem Trappenkamper Einzelhandel ein stabiles, lokales Kaufkraftpotenzial zur Verfügung steht. Die Zentralität in der Branche Bekleidung / Textilien beläuft sich aktuell auf 1,04 und würde infolge der Vorhabenrealisierung auf 0,91 sinken, ein in Anbetracht der Funktion als Unterzentrum nach wie vor akzeptabler Wert. Die errechnete Betroffenheit ist zudem auch dem Hintergrund des ausschließlich niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Trappenkamp zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.4.3.12 Ländlicher Zentralort Wankendorf

In Wankendorf ergeben sich auch in summarischer Betrachtung in keiner Branche nachweisbare Umsatzumverteilungen.

3.4.3.13 Oberzentrum Neumünster

Für Neumünster ergeben sich in der summarischen Betrachtung je nach Versorgungsstandort Umsatzumverteilungen die zwischen 7 % für Wohneinrichtungsartikel im Freisencenter und 39 % bei Sport und Freizeit im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt liegen.

3.4.3.13.1 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Für das Hauptgeschäftszentrum ergeben sich in der summarischen Betrachtung Umsatzumverteilungen in der Größenordnung von 14 %, bei den Wohneinrichtungsartikeln bis 39 %, bei Sport und Freizeit bzw. von 0,5 bis 2,3 Mio. Euro. Monitär am stärksten betroffen mit 13,9 Mio. Euro entsprechend 30 % Umsatzumverteilung ist die Sortimentsgruppe Bekleidung / Textilien.

Relevanter Anbieter im Hauptgeschäftszentrum über alle Sortimentsbereiche ist das Warenhaus Karstadt mit ca. 8.700 m² Verkaufsfläche sowie die Anbieter

- Adler, C & A, H & M, Esprit, New Yorker, Jeans Fritz im Bereich Bekleidung / Textilien mit ca. 11.000 m² Verkaufsfläche (zzgl. Karstadt [?])
- Tamaris, Schuhe Eggers, Eldi's Lederwaren, Quick Schuh, Schuh Kay mit ca. 2.150 m² Verkaufsfläche (zzgl. Karstadt [?])
- Porzellan Horn, Carisma, Toscana Blume, Nanu Nana (?) im Bereich GPK / Haushalt mit ca. 950 m² Verkaufsfläche (zzgl. Karstadt [?])
- Sack & Pack, Sport Hauberg, Hansen Fahrräder, Paukstadt im Bereich Sport und Freizeit mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (zzgl. Karstadt [?])

Das Hauptgeschäftszentrum von Neumünster weist eine städtebaulich ansprechende Gestaltung und großzügige Straßenraumgestaltung auf. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 konstatierte angenehme Aufenthaltsqualität (EHK 2008, Seite 70) erfährt durch die Verkehrsbelastung eine Beeinträchtigung. Infolge der Vorhabenrealisierung werden vor allem die Neben- und Randlagen im südlichen Zentrumsbereich, wie z. B. die Lütjenstraße und die Holstenstraße, mit massiven Verlusten zu kämpfen haben, die zu Geschäftsaufgaben bis hin zu einem Funktionsverlust als Einzelhandelslage führen können, während z. B. der nördliche Kuhberg oder die Christianstraße - bedingt durch die Nähe zum geplanten Einkaufszentrum - sich ggf. stabilisieren und evtl. profitieren können.

Auch die Einzelhandelslagen im Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums (Großflecken / südlicher Kuhberg) sind von sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum betroffen, in deren Folge relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen sind. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Vorhaben können diese Lagen jedoch potenziell auch von gewissen Synergieeffekten mit dem Vorhaben profitieren, die die negativen Auswirkungen abmildern können. So besteht die Chance, durch eine Ansiedlung bislang unterrepräsentierter Branchen (v. a. Elektronik) sowie neuer Einzelhandelsformate und namhafter Betreiber die Attraktivität und regionale Ausstrahlung der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, was auch den bestehenden Betrieben zu Gute kommen kann. Gleichzeitig behindert jedoch die suboptimale Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums das Ausmaß der Synergieeffekte. Von nennenswerten Synergieeffekten zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums wird insgesamt nur auszugehen sein, wenn es gelingt, durch Kompensationsmaßnahmen wie sie in Kapitel B.3.3.1 der Begründung beschrieben sind, eine Entlastung für den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums zu schaffen.

Eine Betrachtung der Ergebnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten führt zu dem Ergebnis, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums zu erwarten sein wird (siehe Kapitel A.4.1 der Begründung). Das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot und das städtebauliche Integrationsgebot des LEP 2010 werden eingehalten bzw. sind berücksichtigt. Das Beeinträchtigungsverbot des LEP 2010 wird auch nicht verletzt, da, selbst wenn es zu massiven Betriebsaufgaben im Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums durch die Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums käme, die Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums nicht beeinträchtigt würde, da die neu hinzutretenden Betriebe im Einkaufszentrum diese Verluste kompensieren würden. Die Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums bleibt damit in jedem Fall gewahrt.

3.4.13.2 Nahversorgungsbereiche

Die Betroffenheit der Nahversorgungsbereiche in Neumünster ist im Wesentlichen durch die zu erwartende Umverteilung in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege gegeben. Nicht aber durch die Sortimentsgruppen,

die im Einkaufszentrum und Designer-Outlet-Center gemeinsam anzutreffen sein werden. In den Nahversorgungszentren in Neumünster ist kein strukturprägender Betrieb aus einem der betroffenen Sortimentsgruppen ansässig, so dass in der summarischen Betrachtung keine Umsatzumverteilungen nachweisbar sind.

3.4.13.3 Sonderstandorte und Streulagen

Für die Sonderstandorte ergeben sich in der summarischen Betrachtung Umsatzumverteilungen zwischen 7 % entsprechend 0,3 Mio. Euro für das Sortiment Wohneinrichtungartikel im Freesencenter und 22 % entsprechend 5,1 Mio. Euro für das Sortiment Bekleidung / Textilien am Grünen Weg.

Die Auswirkungen gegenüber den Sonderstandorten sind als absatzwirtschaftliche Konkurrenz ohne negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einzustufen. Sie können demnach mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsgebietes der Innenstadt abgewogen werden. Gesamtstädtisch betrachtet wird das Vorhaben zu einer Steigerung der Zentralität führen. In einem der Sonderstandorte läuft derzeit die Planung für die Anpassung des Standortes (Stör Park) und in einem anderen Standort die Umsetzung der planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungsmöglichkeit (Firma Nortex), die nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch einmal ausbaufähig wäre.

Bei den sonstigen nicht integrierten Standorten (Streulagen) sind hauptsächlich Betriebe in Gewerbe- / Sondergebieten in der Wrangelstraße, Kieler Straße, Rendsburger Straße und Otto-Hahn-Straße mit den jeweiligen Sortimentsbereichen betroffen. Eine städtebauliche Relevanz liegt nicht vor.

3.5 Vertragliche Regelungen

Die Stadt Neumünster hat mit den zukünftigen Betreibern des Einkaufszentrums einen Rahmenvertrag abgeschlossen und wird einen städtebaulichen Vertrag abschließen. In dem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen aufgenommen, die die Spezifika eines Einkaufszentrums ausmachen (Nutzungsarten, Monitoring, ...) und die die besondere Situation des Plangebietes innerhalb der Innenstadt berücksichtigen (Denkmalschutz, Durchwegungsrechte, Rückzahlung von Städtebauförderungsmitteln, Kostenbeteiligung am Umbau von Verkehrsanlagen etc.).

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In Kapitel A.3 der Begründung ist dargelegt, dass im Plangebiet mehrere einfache Kulturdenkmäler vorhanden sind (Fabrikstraße 2, Gänsemarkt 1 - 3), und dass das Plangebiet den Umgebungsschutzbereich mehrerer eingetragener Kulturdenkmäler tangiert. Dies sind:

- Am Teich 9, 10, Teichuferweg
- Bahnhofstraße 33, 35, Pissoir
- Kuhberg 5

Die Ausbildung und Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit der im denkmalpflegerischen Interessensbereich (Umgebungsschutzbereich) liegenden und durch das Denkmalschutzgesetz geschützten Bebauung in Einklang zu bringen, dass eine die Kulturdenkmale beeinträchtigende Wirkung ausgeschlossen werden kann.

Um dem Umgebungsschutzbereich gerecht zu werden, werden im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Auf das Erfordernis gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 DSchG wird hingewiesen.

3.7 Ver- und Entsorgung, Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist an das städtische Versorgungsnetz und an das der SWN GmbH angeschlossen und verfügt somit über eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung.

Für den Bau des Einkaufszentrums werden vorhandene Leitungen überbaut (Fabrikstraße) bzw. sind Trafo-Stationen etc. zu verlegen. Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger aufgenommen bzw. sind vertragliche Regelungen vorgesehen.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zu prüfen sein, ob eine (Teil-)Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen im Bereich der ehemaligen Sagerschen Fabrik und des Courierhauses vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des nachfolgenden Bauantragsverfahrens werden mit der Stadt abgestimmte und noch abzustimmende Untersuchungen durchgeführt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil C der Begründung) verwiesen.

3.8 Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen

Von besonderer Bedeutung für die Ansiedlung des Einkaufszentrums ist die Erschließung. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und kann somit als erschlossen gelten. Obwohl das Einkaufszentrum in der Innenstadt und im Hauptgeschäftsbereich liegt, bietet der Standort für die Erreichbarkeit durch den MIV nicht die besten Voraussetzungen, bedingt durch das bereits hohe Verkehrsaufkommen und die tlw. geringen Abmessungen der innerörtlichen Verkehrsanlagen. Die Anbindung an den ÖPNV kann als sehr gut und die Erreichbarkeit für Fußgänger und den Fahrradverkehr als befriedigend angesehen werden.

Da mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, haben die Stadt Neumünster sowie die Vorhabenträger im Rahmen der aufzustellenden Bauleitpläne eingehend untersucht, wie der Verkehr in der Innenstadt zukünftig abgewickelt werden kann (Entwurf Verkehrskonzept DS Nr. 1042/2008/DS) und ob die Kapazitäten der verkehrlichen Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ausreichend sind und ggf. verstärkt werden müssen. Die Verkehrsuntersuchungen mit dem Zielzeitraum 2025 erstrecken sich seitens der Stadt Neumünster auf die Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Ringes und seitens der Vorhabenträger auf die direkte Anbindung des Einkaufszentrums in das Straßennetz. Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Für den Entwurf des Verkehrskonzeptes Innenstadt werden zwei Erschließungsalternativen für das geplante Einkaufszentrum zugrunde gelegt, die in den o. a. Verkehrsuntersuchungen Eingang gefunden haben. Eine Erschließungsalternative für das geplante Einkaufszentrum beinhaltet die Sperrung des Großfleckens für den Durchgangsverkehr südlich des Klostergrabens. Die zweite Erschließungsalternative für das geplante Einkaufszentrum geht davon aus, dass der Großfleck für den Durchgangsverkehr geöffnet bleibt und der Knoten Kuhberg / Am Teich / Christianstraße ausgebaut und die Lichtsignalanlagensteuerung angepasst wird.

3.8.1 Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Ringes

In den Verkehrsuntersuchungen zur Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Ringes wird dessen Leistungsfähigkeit bestätigt. Selbst bei der Ansiedlung des geplanten Einkaufs-

zentrums und der Sperrung des Großfleckens für den Durchgangsverkehr ist die Leistungsfähigkeit des Ringes gegeben.

Auf dem westlichen Abschnitt des Ringes ist hierfür durchgängig an allen Knotenpunkten (Boostedter Straße / Sachsenring bis Roonstraße / Hansaring) eine Anpassung der Signalisierung erforderlich (siehe Drucksache Nr. 1042/2008/DS). Auf dem östlichen Abschnitt des Ringes (Max-Johannsen-Brücke / Ilsahl bis Haart / Sachsenring) sind nur an einzelnen Knotenpunkten Anpassungen der Signalisierung erforderlich, z. B. am Knoten Ilsahl / Christianstraße oder Goethestraße / Schillerstraße (siehe Drucksache Nr. 1042/2008/DS).

3.8.2 Leistungsfähigkeit der innerstädtischen Knotenpunkte

Für die innerstädtischen Knotenpunkte Plöner Straße / Brachenfelder Straße, Großflecken / Altonaer Straße und Brachenfelder Straße / Ringstraße die im Zuge der „Ringuntersuchung“ ebenfalls untersucht wurden, konnte die Leistungsfähigkeit auch konstatiert werden. Notwendig hierfür sind wie an den Knotenpunkten des Ringes Anpassungen der Signalisierung.

Die für die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums maßgeblichen Knotenpunkte Schleusberg / Wasbeker Straße / Bahnhofstraße / Am Teich / Kleinflecken, Bahnhofstraße / Fabrikstraße, Konrad-Adenauer-Platz und Kuhberg / Am Teich / Christianstraße wurden vom Büro Masuch + Olbrisch untersucht (siehe Anlage). Die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums ist der Untersuchung zu Folge sowohl ohne als auch mit Sperrung des Großfleckens bei einem gleichzeitigen Ausbau der angeführten Knotenpunkte und einer Anpassung der Signalisierung möglich (siehe Anlage); notwendig sind hierfür weiterhin die Optimierung des innerstädtischen Ringes und die Installation eines dynamischen Parkleitsystems, das Bestandteil des Verkehrskonzeptes Innenstadt ist.

3.9 Zukünftige Lärmbelastung in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums

Mit der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Einkaufszentrum Innenstadt“ und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ will die Stadt Neumünster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums schaffen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen sicherzustellen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung [Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ der Stadt Neumünster - Pj-Nr. 11137; LAIRM Consult GmbH, Hammoor; 05. Oktober 2012] wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Durch die Stadt Neumünster wird derzeit ein innerstädtisches Verkehrskonzept erarbeitet. Der Vorentwurf des Verkehrskonzeptes beinhaltet einen Ansatz einer weitergehenden Verkehrsberuhigung des Großfleckens. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden daher zwei Verkehrsvarianten berücksichtigt, einmal mit und einmal ohne Sperrung des Großfleckens. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass in beiden Verkehrsvarianten der Verkehrslärm (Straßenverkehrslärm) überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Flächen sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich überwiegend Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) sowie Abnahmen der Beurteilungspegel. Ausschließlich an einigen Immissionsorten im Kreuzungsbereich Fabrikstraße / Bahnhofstraße ergeben sich aufgrund der neuen Bebauungssituation und des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs deutlich höhere Zunahmen. Diese Zunahmen sind jedoch zu relativieren, da aus Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und für den Verkehrslärm eine entsprechende Abwägung erfolgt ist.

3.10 Zukünftige Luftbelastung in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums

Mit der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplan 1990 „Einkaufszentrum Innenstadt“ und des Bebauungsplans Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ will die Stadt Neumünster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit Parkdeck an der Kaiserstraße schaffen.

Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen aufgezeigt und bewertet. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall jeweils in zwei unterschiedlichen Varianten hinsichtlich der Verkehrsführung berücksichtigt. Dabei wird in einer Variante der Großflecken für den Durchgangsverkehr gesperrt, in der anderen Variante findet keine Sperrung des Großflecken statt. Alle Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020/2025.

Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die aktuellen Grenz- und Immissionswerte herangezogen (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub (PM10 und PM2,5).

Die Gesamtbelastungen der untersuchten Schadstoffkomponenten liegen ansonsten vielmehr deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten. Die höchsten Belastungswerte für schützenswerte Nutzungen ergeben sich dabei an der Straßenrandbebauung in der Christianstraße, am Schleusberg und am Kuhberg. In den Prognose-Planfällen ergeben sich gegenüber den Prognose-Nullfällen Zunahmen der Belastungswerte vor allem südlich der Einfahrt zum Einkaufszentrum. Dagegen reduzieren sich die Belastungen an der Wohnbebauung am Konrad-Adenauer-Platz mit dem Kreisel in den Prognose-Planfällen. In der zweiten Verkehrsvariante weisen der nicht gesperrte Großflecken und der Kuhberg höhere Schadstoffwerte auf im Vergleich mit der ersten Verkehrsvariante mit Sperrung des Großflecken.

Ergänzend ist anzumerken, dass in der vorliegenden Untersuchung von dem konservativen Ansatz ausgegangen wurde, dass die großräumige Hintergrundbelastung konstant bleibt. Tatsächlich ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund emissionsmindernder Maßnahmen zur flächendeckenden Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV in den kommenden Jahren eine Abnahme der großräumigen Hintergrundbelastungen zu erwarten ist. Dies wird voraussichtlich auch zu einer Abnahme der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Hintergrundbelastungen führen, so dass die tatsächlichen Gesamtbelastungen geringer ausfallen werden als hier dargestellt.

Aus lufthygienischer Sicht ist das geplante Vorhaben den obigen Ergebnissen entsprechend mit dem Schutz der angrenzenden Nutzungen verträglich.

3.11 Natur und Umwelt, Umweltprüfung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, tlw. überdeckt mit der Darstellung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten und mit der Darstellung des 50 m Erholungsschutzstreifens (Schwale / Teichuferanlage) nach dem Landesnaturschutzgesetz. Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Neumünster wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, überlagert mit der Darstellung eines Kulturdenkmals (Kirche) und eines Naturdenkmals in der Bahnhofstraße. Die angrenzende Teichuferanlage wird als Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich dargestellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist planerisch schon ausgeglichen worden. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bisherige Maß hinausgeht, behandelt; die erforderliche Umweltprüfung wird für die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ erstellt und in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Der Umweltbericht wurde vom Büro NWP Planungsgesellschaft mbH in Oldenburg erstellt.

4. Fördermaßnahmen für die Innenstadt

Die in Kapitel B 3.3.1 und insbesondere in Kapitel B. 3.4.3.13.1 skizzierte Entwicklung stellt für die Innenstadt von Neumünster bzw. für das Hauptgeschäftszentrum und hier für einzelne Teilbereiche eine erhebliche Herausforderung dar.

Für den Bereich zwischen Bahnhof, Kuhberg, Am Teich und Bahnhofstraße zeichnet sich durch die Planung eine insgesamt befruchtende Entwicklung ab.

Für die derzeitige 1 A-Lage am nördlichen Großflecken ergänzt um Teile der Lütjenstraße und der Holstenstraße ergibt sich durch die Planung ein Handlungsbedarf im Sinne von Stabilisierung / Qualifizierung und Profilbildung. Für den südlichen Teil des Großfleckens und den Kleinflecken zeichnet sich Handlungsbedarf im Sinne von Stärkung und Profilbildung ab.

Als Handlungsschwerpunkte bieten sich Maßnahmen aus den Bereichen Einzelhandel, Verkehr, Gestaltung, Marketing etc. an.

Im Maßnahmenbereich „Einzelhandel“ muss es hauptsächlich darum gehen, die Entwicklung am südlichen Großflecken, in der Holsten- und in der Lütjenstraße zu stabilisieren. Eine Entwicklung, die sich in jüngster Vergangenheit im Bereich des südlichen Großfleckens abzeichnet, die Ansiedlung von kleinteiligen Facheinzelhandel, ist dabei zu unterstützen. Daneben sind konzeptionelle Entwicklungen, z. B. in der Marktpassage, zu begleiten um einen möglichen Gegenpol zur Entwicklung im Sagerviertel zu fördern um den Großflecken insgesamt attraktiv zu erhalten.

Für die Lütjenstraße, die Holstenstraße und den Kleinflecken ist ergänzend zu Marketingmaßnahmen zu prüfen, ob durch die Bildung von Standortgemeinschaften (Pact) eine Stabilisierung und Profilierung erreicht werden kann.

Für den neu gestalteten Kleinflecken wurde bereits in Zusammenarbeit mit den Anliegern und dem Citymanagement ein erfolgreiches Veranstaltungsprogramm entwickelt, das durch Einbindung weiterer Akteure fortgeführt werden soll.

Im Maßnahmenbereich Verkehr ist insbesondere auf eine Verbesserung der Situation für Fußgänger und Fahrradfahrer abzustellen. Vorrangige Maßnahmen sind z. B. die Verbesserung der Fußwegeverbindung zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem nördlichen Großflecken oder bessere Quermöglichkeiten für Fußgänger am Großflecken.

Durch die Installation eines dynamischen Parkleitsystems ergibt sich die Möglichkeit, Kunden / Besucher gezielter über den Stadtring auf die in der Innenstadt vorhandenen Parkplätze zu leiten, um so den Großflecken und Kuhberg vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Großflecken (Austausch des Pflasters auf dem Großflecken oder im Eingangsbereich zur Lütjenstraße), zur Aufwertung der innerstädtischen Freiflächen (z. B. Teichuferanlage, Klostergraben) oder zur Anlage von Spielflächen für Kleinkinder auf dem Großflecken in Planung.

Bereits im Vorfeld des geplanten Einkaufszentrums wurde in 2011 ein City-Management auf der Grundlage eines private-public-partnership Modells eingerichtet und personell ausgestattet. Durch verschiedenste, neu aufgelegte Veranstaltungen (u. a. Weinköste, Stoffköste, Naschköste) ist es gelungen, die Innenstadt als ein interessantes Besuchsziel besser zu positionieren und die Akteure auf mehr gemeinsames Handeln zu verpflichten. Diese Aktivitäten sollen in den kommenden Jahren mit finanziellem Engagement, auch von städtischer Seite, ausgebaut werden. Die zukünftigen Betreiber des Einkaufszentrums haben ebenfalls ihr herausragendes Interesse formuliert, an diesen Stadtmarketingaktivitäten mitzuwirken, um das Einkaufszentrum in eine lebendige Innenstadt einzubinden.

Insoweit findet bereits jetzt Austausch, Mitwirkung und Unterstützung bei Aktivitäten statt. Dies soll durch den Beitritt des künftigen Center-Managements in den Stadtmarketingverein auf eine feste finanzielle Grundlage gestellt werden. Gemeinsame Werbekonzepte, Marketingmaßnahmen und andere Aktionen für die gesamte Innenstadt können so vereinbart werden.

Die Stadt selbst hat in den vergangenen Jahren ihre kulturellen Aktivitäten im Innenstadtbereich deutlich ausgebaut. Herausragend ist hier der jährlich im Herbst stattfindende Kunstflecken, der auf große regionale Resonanz stößt sowie durch Kooperation zahlreicher Musikveranstaltungen im öffentlichen Raum. Mit Eröffnung des Museums Tuch und Technik am Kleinflecken ist ein weiterer Kristallisationspunkt für Ausstellungen, Kunst und Kultur entstanden.

Durch Verlagerung des Kulturbüros in die Innenstadt hat die Stadt ein weiteres Zeichen gesetzt, diese Aktivitäten mit den anderen innerstädtischen Netzwerkpartnern (Einzelhandelsverband, Gaststättenverband, Tourist-Information, Citymanagement aber auch den kirchlichen und sozialen Organisationen) im Sinne einer lebendigen Innenstadt fortzuführen.

5. Alternativen

Die Betrachtung von Alternativen heißt vorliegend die Prüfung der Null-Variante bzw. die Prüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt.

Die Null-Variante würde bedeuten, dass die Stadt Neumünster - als Oberzentrum in zentraler Lage - auf eine Entwicklung ihrer Innenstadt verzichtet, die gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 des Landesentwicklungsplanes 2010 nur in Oberzentren zulässig ist.

Für Neumünster als Oberzentrum bietet sich die Möglichkeit, hochwertige Einzelhandelsmarken und neue Einzelhandelsformate in der Innenstadt anzusiedeln, die bislang dort nicht vertreten waren. Die Stadt Neumünster sieht die Möglichkeit von Synergieeffekten zwischen dem im Bau befindlichen DOC und dem geplanten innerstädtischen Einkaufszentrum. Mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums bietet sich die Chance der Aufwertung eines mindergenutzten innerstädtischen Areals durch eine hochwertige Einzelhandelsnutzung, die zudem zu einer Zurückgewinnung an Konkurrenzstandorte verloren gegangenen Kundenströme und zu einer Erhöhung der Einzelhandelszentralität beitragen kann. Die Stadt Neumünster ist daher der Auffassung, dass die angeführten Vorteile die möglichen und zu erwartenden Nachteile durch Umsatzumverteilungen - auch im Hauptgeschäftsbereich - überwiegen. Die benachbarten zentralen Orte werden nach Auffassung der Stadt Neumünster nicht derart betroffen sein, als dass dort durch die ermittelten Umsatzumverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sein werden.

Alternativstandorte innerhalb der Innenstadt von Neumünster für ein Einkaufszentrum in vergleichbarer Größenordnung sind derzeit ohne Durchführung von aufwendigen Ordnungsmaßnahmen nicht verfügbar.

Alternativstandorte mit weniger als 15.000 m² Verkaufsfläche wären im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und der Aufstellung eines Bebauungsplanes realisierbar; allerdings würden sie nach Auffassung der Stadt Neumünster nicht die positiven wirtschaftlichen Impulse für die Stadt geben wie sie vom geplanten Einkaufszentrum zu erwarten sind.

C. UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan Nr. 104 umfasst ca. 5,9 ha trifft folgende Festsetzungen:

- ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (ca. 2,3 ha),
- ein Sondergebiet „Parkhaus/Stellplätze“ (ca. 0,3 ha),
- eine Fläche für Gemeinbedarf (ca. 0,2 ha),

- Kerngebiete (ca. 0,9 ha),
- Verkehrsflächen (Straße, verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radwege, ca. 2,2 ha).

Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung des Einkaufszentrums Holstengalerie und die planerische Beordnung der umgebenden Strukturen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Biotopschutz

□.....Natura 2000

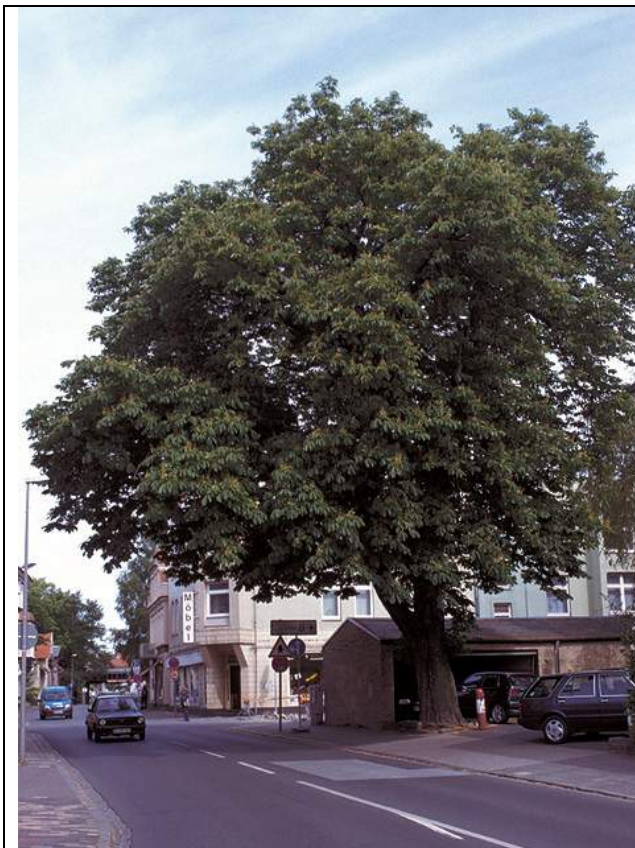
In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete wird daher nicht ausgegangen.

□.....Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal (s. folgendes Foto).

Der Baum steht im als Kerngebiet festgesetzten Bereich. Er wird als Naturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zum Schutz des Baumes sind bei Bauarbeiten die Vorschriften der DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



ND 7: Kastanie in der Bahnhofstraße
Foto aus der Website der Stadt Neumünster



Foto Dezember 2011

1.2.2 Artenschutz

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten,
- europäische Vogelarten oder
- solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind,

liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 (Zerstörung) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 (Tötung) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Verbote vor.

□.....Situation im Plangebiet

Als Potentialanalyse wird anhand der Ergebnisse der Ortsbegehung geprüft, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können) [Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BnatSchG geregelt].

Im Plangebiet sind eine Reihe älterer Gebäude vorhanden, deren Funktion als Quartier für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) nicht auszuschließen ist. Weiterhin kann das Plangebiet im Zusammenhang mit dem Mühlenteich und den benachbarten Grünanlagen eine Funktion als Jagdgebiet von Fledermäusen haben. Daher ist auch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse die älteren Bäume als Ruhestätte (d. h. als Tagesversteck für einzelne Tiere) nutzen, falls geeignete Strukturen wie Astlöcher oder raue Borke vorhanden sind.

Die Bäume im Plangebiet können eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölzbrütende Vogelarten (alle heimischen Vogelarten besonders geschützt) aufweisen. Auf Grund der innerstädtischen Lage sind hier häufige, siedlungstolerante Arten zu erwarten. Die innerstädtische Lage mit hohen Gebäuden auch in der Umgebung weist ein Lebensraumpotential für Mauersegler auf.

□.....**Maßnahmen zum Artenschutz**

Vor dem Abriss von Gebäuden ist zu prüfen, ob Hinweise auf Fledermaus-Winterquartiere vorliegen (ggf. Begehung, endoskopische Untersuchung). Wenn Hinweise auf eine aktuelle Nutzung als Fledermaus-Winterquartier gefunden werden, ist der Gebäudeabbriss auf das Ende der Winterruhe (ca. April) zu verschieben und sicher zu stellen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. wieder hergestellt wird (z. B. durch den Einbau von geeigneten Verschalungen, Fledermausdachziegeln o. ä.).

Die Fällung und Rodung von Bäumen ist außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (d. h. bis Ende Februar) durchzuführen, so dass die Zerstörung von Nestern oder Eiern sowie die Tötung von Jungvögeln vermieden werden. Von einer Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist auszugehen, da in der Umgebung genug Bäume vorhanden sind, die besiedelt werden können.

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der ökologischen Funktion für den Mauersegler können Nisthilfen im Gebiet angebracht werden.

□.....**Fazit**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden.

1.2.1 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
<p>§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Dieses Ziel wird berücksichtigt, da ein innerstädtischer Bereich einer neuen und verdichteten Nutzung zugeführt wird.</p>
<p>§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Maßnahmen, die hinsichtlich des Klimawandels relevant sind, werden nicht festgesetzt.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Das Ziel wird berücksichtigt. Die biologische Vielfalt ist entsprechend der Gestaltung als verdichtetes Quartier in einer innerstädtischen Lage eher gering. Im als Kerngebiet festgesetzten Bereich sind keine nachteiligen Auswirkungen, die über das aktuell zulässige Ausmaß hinaus gehen, zu erwarten. Das Naturdenkmal Kastanie wird als ortsbildprägender Baum erhalten. Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ überplant jedoch auch Gehölze. Der Vorhabenentwurf sieht Ersatzpflanzungen vor.</p>

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer-Verunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Es wurde ein Untersuchungskonzept hinsichtlich Boden und Grundwasser erstellt, das nicht nur Untersuchungen hinsichtlich möglicher Verunreinigung der Wirkungspfade Boden / Wasser und Boden / Mensch, sondern auch Angaben hinsichtlich der Verbringung verunreinigter Böden vorsieht. Die Untersuchungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen und baubegleitend durchzuführen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Möglichkeiten der Entwässerung umfassen die Versickerung sowie die Rückhaltung auf begrünten Dachflächen oder in unterirdischen Rückhalteanlagen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die aktuelle und zukünftige Lärmimmissionen untersucht und geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorschlägt. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin wurde ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe erstellt. Demgemäß werden sowohl in der Bestandssituation als auch im Planungsfall alle relevanten Grenzwerte eingehalten. Festsetzungen für den Bebauungsplan resultieren hieraus nicht.
Ziele gemäß Denkmalschutzgesetz	
§ 1 (1) Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe.	Die Stadt Neumünster berücksichtigt die Ergebnisse einer denkmalfachlichen Begutachtung. Wichtige Sichtachsen und der Umgebungsschutz sind nicht oder nicht erheblich betroffen. Es ist ausreichend Rücksicht auf die in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale – insbesondere auf die katholische Kirche St. Maria-St. Vicelin – genommen worden. Eine Gefahr für den Denkmalwert besteht bei keinem der eingetragenen Kulturdenkmale.
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Der Landschaftsplan sieht für den besiedelten Bereich die Durchgrünung dicht bebauter Bereiche vor.	Das Ziel wird insofern berücksichtigt, als im Sondergebiet Einkaufszentrum die Neuanpflanzung von Bäumen sowie die Anlage extensiv begrünter Dachflächen vorgesehen

ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Neumünster. Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage und Umgebung des Plangebietes.



2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Planungsraum ist bereits hoch verdichtet. Es sind ausschließlich Siedlungsbiotope vorhanden. Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist versiegelt (Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze). Weitere Lebensräume lassen sich in Siedlungsgehölze und sonstige Lebensräume einteilen. Bei der Ortsbegehung im Juni 2011/Ergänzung im Oktober 2012 wurden folgende Strukturen vorgefunden, die durch Fotos dokumentiert werden.

Siedlungsgehölze

Im Plangebiet sind zahlreiche Straßenbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um ältere Linden an der Kaiserstraße, der Fabrikstraße, auf dem Parkplatz an der Fabrikstraße und der Bahnhofstraße sowie jüngere Linden an der Kaiserstraße und vor der Sagerhalle. Weitere ältere Bäume befinden sich im Quartier zwischen Am Teich und der Fabrikstraße. Neuere Verkehrsplätze oder Stellplätze (z. B. Konrad-Adenauer-Platz, Parkplatz hinter dem Courierhaus) sind mit Kugelhorn bepflanzt.

Sonstige Lebensräume

Als Grüngestaltungselemente sind im Straßenseitenraum und auf den Stellplatzanlagen Schnitthecken, Rabatten und Fassadenbegrünungen vorhanden. Zwischen den Grundstü-

cken Am Teich 7 und 9 ist eine zur Straße hin mit Kugelbäumen eingefasste Rasenfläche vorhanden. Eine Freifläche mit Ruderalflur liegt an der Fabrikstraße gegenüber Nr. 10 – 14.



Alte Linden in der Kaiserstraße



Linde südlich der Kirche St. Maria-St. Vicelin



Fassadenbegrünung, Bepflanzung am Parkhaus



Begrünung des Straßenraumes und von Parkplätzen



Kugelhorn beim Kurierhaus



Kugelhorn auf dem Konrad-Adenauer-Platz



Kirche als potentieller Lebensraum für Fledermäuse



Alte Gebäude als potentielle Brutplätze für Mauersegler und Quartiere für Fledermäuse; Mühlenteich als potentieller Jagdraum für Fledermäuse

2.1.2 Boden

□.....Bodenfunktionen

Der Boden ist durch die Lage im innerörtlichen Bereich und die historische Nutzung massiv überprägt. Der weitaus größte Teil ist versiegelt. Der Boden in den Pflanzflächen weist zumindest eine Lebensraumfunktion auf. Eine nennenswerte Funktion im Stoff- und Wasserkreislauf ist nicht gegeben. Auf den Freiflächen (Rasenfläche, Ruderalflur) sind diese Funktionen kleinräumig ggf. ausgeprägt.



Pflasterung Kaiserstraße



Asphalt Parkplatz

□.....**Altablagerungen** [Gutachterliche Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten auf Basis vorhandener Untersuchungen, Konzept für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 28.09.2012]

In einem Schadensbereich, der nach den bisher vorliegenden Erkundungen auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt ist, liegt eine Verunreinigung des Grundwassers durch LCKW [LCKW: Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (hier Dichlorethen bestandsbildend)] in 8,50 m Tiefe vor. Als Ursprung des Schadens wird der Bereich des Bahnhofs Neumünster vermutet. Der oben genannte Schaden passt sich mit seiner Ausbreitung an die generelle Grundwasserfließrichtung an.

Als zweiter Punkt sind umweltrelevante Auswirkungen der ehemaligen Tuchfabrik Sager zu beachten. Historische Untersuchungen zeigen verschiedene Einstufungen in mögliche Verdachtsflächen. Bisher sind jedoch nur Einzeluntersuchungen durchgeführt worden. In einem kleinen Bereich liegt offenbar eine Grundwasserverunreinigung im oberflächennahen Bereich, d. h. in ca. 3,0 m unter Gelände, vor.

Weiterhin, jedoch untergeordnet, sind mögliche umweltrelevante Auswirkungen durch das sogenannte Courier-Haus (Druckerei) zu erwarten. Das Gebäude ist jedoch unterkellert, so dass hier wahrscheinlich nur geringe umweltrelevante Verunreinigungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere kleinere Prüfflächen, wie z. B. Trafogebäude vorhanden.

2.1.3 Wasser

Die Grundwasser-Oberfläche liegt bei ca. 3,00 m unter Gelände. [IGB Ingenieurgesellschaften, s. o.].

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes liegt der Mühlenteich.

Die Oberflächenentwässerung ist teilweise über Kanalisation geregelt, teilweise wird versickert. Ein Teil der Stellplatzflächen und Gebäude der Kaiserstraße leiten das Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen in das Grundwasser ein [Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 03.01.2012].



Mühlenteich: Blick vom Südufer des Mühlenteichs auf Kuhberg / Gänsemarkt



Mühlenteich: Blick vom Kuhberg auf den Mühlenteich

2.1.4 Luft

[Luftschadstoffuntersuchung für den B-Plan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“, Neumünster; Lairm Consult Hammoor, 05.10.2012]

Durch Verbrennungsprozesse in Verbrennungsmotoren entstehen Abgase, die zu Luftverunreinigungen führen. Zu diesen primären Luftschadstoffen, die Bestandteil der Abgase sind, zählen im Wesentlichen:

- Stickoxide (in der Regel angegeben als NOX: Summe aus Stickstoffmonoxid NO und Stickstoffdioxid NO₂),
- Kohlenmonoxid (CO),
- Schwefeldioxid (SO₂),

- Kohlenwasserstoffe (HC, darunter Benzol (C₆H₆), Toluol (C₇H₈) und Xylole (C₈H₁₀)),
- Partikel (PM, darunter Dieselruß und Feinstaub) und
- Blei (Pb).

Auf dem Ausbreitungsweg in der Atmosphäre wird das Stickstoffmonoxid zu Stickstoffdioxid oxidiert. Der wichtigste Umwandlungsprozess von NO in der Atmosphäre ist die Oxidation durch Ozon (O₃).

Kohlenmonoxid ist im Freien auf Grund der hohen Grenzwerte keine kritische Komponente.

Schwefeldioxid und Blei verlieren auf Grund der geänderten Zusammensetzung der Kraftstoffe an Relevanz und werden bei der Bewertung vernachlässigt.

Aufgrund der unterschiedlichen Wirkungsspektren ist die Summe der Kohlenwasserstoffe einer Bewertung nicht zugänglich. Stellvertretend erfolgt eine Beurteilung anhand des in den Kohlenwasserstoffen enthaltenen Benzols.

Bei den mit dem Abgas von Motoren emittierten Partikelemissionen handelt es sich danach vollständig um Feinstaub PM₁₀ (Partikeldurchmesser kleiner als 10 µm), überwiegend sogar um Feinstaub PM_{2,5} (Partikeldurchmesser kleiner als 2,5 µm). Durch die Aufwirbelung von Staub durch das Fahren von Fahrzeugen auf Straßen ist eine weitere maßgebliche Quelle für Feinstaubemissionen gegeben. Hierbei ist nach befestigten und unbefestigten Fahrwegen zu unterscheiden. Des Weiteren können durch den Reifen-, Bremsbelag und Straßenabrieb Stäube emittiert werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um gröbere Partikel.

Als Hintergrundbelastungen werden diejenigen Immissionen bezeichnet, die ohne den Emissionsbeitrag der im Modell berücksichtigten Quellen vorhanden sind (= Bestand). Zur Einschätzung der Hintergrundbelastungen wurden aktuelle Messwerte an vergleichbaren Messstationen der Luftüberwachung Schleswig-Holstein herangezogen.

Im vorliegenden Fall einer Innerortslage wurde von Hintergrundbelastungen ausgegangen, die für den städtischen Hintergrund in Neumünster repräsentativ sind. Damit werden die nicht explizit einbezogenen Quellen (z.B. weitere PKW-Stellplatzanlagen und öffentliche Parkplätze, gewerbliche und private Emissionen wie z.B. Hausbrand sowie das großräumige Straßenverkehrsnetz außerhalb des Untersuchungsgebietes) indirekt berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird von folgenden Hintergrundbelastungen ausgegangen:

- NO₂ (Jahresmittelwert): 20 µg/m³;
- NO₂ (98-Perzentil): 55 µg/m³;
- Benzol (Jahresmittelwert): 1,0 µg/m³;
- Feinstaub PM₁₀ (Jahresmittelwert): 22 µg/m³;
- Feinstaub PM_{1,5} (Jahresmittelwert): 16 µg/m³.

2.1.5 Klima

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist ein Belastungsklima (starke Temperaturschwankungen, geringe Luftfeuchte) anzunehmen. Der Mühlenteich und die Gehölze haben dem gegenüber eine klima-ausgleichende Wirkung (Verdunstung, Filter).

2.1.6 Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist als innerstädtische Lage zu charakterisieren. Auf dem über 15.000 m² umfassenden Grundstück der Tuchmacherei Sager & Söhne waren früher bis zu 600 Arbeitskräfte in der Textilfabrikation tätig. Die Tuchmacherei musste 1989 schließen. 1998 wurde das „Sager Viertel“ als Dienstleistungszentrum mit einer Kombination der Bereiche

Einzelhandel, Markt und Büros in einem Citykomplex etabliert. Außerhalb des Sager-Grundstücks bestehen weitere stadttypische Nutzungen – Kirche, Wohnhäuser – auch Stadtvillen -, Bank, Dienstleistungen. Die Quartiere sind durch Straßenbaumpflanzungen (Linden) durchgrünt. Moderne Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen sind mit Kleinbäumen wie z. B. Kugelhorn bepflanzt.

2.1.7 Mensch

□.....Gesundheit

Unter dem Aspekt der Gesundheit sind als Bestand die vorhandenen auf das Plangebiet wirkenden Immissionen zu betrachten. Relevant sind Verkehrslärm von der Straße und Luftschadstoffe (s. Kap.2.1.4).

□.....Lärm

Durch die Stadt Neumünster wird derzeit ein innerstädtisches Verkehrskonzept erarbeitet. Der Vorentwurf des Verkehrskonzeptes beinhaltet einen Ansatz einer weitergehenden Verkehrsberuhigung des Großfleckens. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden daher zwei Verkehrsvarianten berücksichtigt, einmal mit und einmal ohne Sperrung des Großfleckens. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Das Untersuchungsgebiet der schalltechnischen Untersuchung umfasst daher nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern auch die umgebenden Straßenzüge.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Bebauung nordöstlich Konrad-Adenauer-Platz: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung ist dieser Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- Bebauung südwestlich entlang der Straße Kuhberg sowie entlang der Kaiserstraße westlich des Parkhauses: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 129, 1. Änderung ist dieser Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- Bebauung südwestlich entlang der Straße Kuhberg sowie entlang der Kaiserstraße nördlich und östlich des Parkhauses: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 129 ist dieser Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- Bebauung entlang der Kaiserstraße östlich des Parkhauses: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 129, 1. Änderung ist dieser Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- Bebauung innerhalb des Plangebietes nordwestlich der Fabrikstraße: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 104 wird dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. In Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Neumünster ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) auszugehen.
- Bebauung innerhalb des Plangebietes nordwestlich der Straße Am Teich: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 104 wird dieser Bereich als Kerngebietes (MK) festgesetzt.
- Bebauung südwestlich des Plangeltungsbereiches entlang der Bahnhofstraße, der Wasbeker Straße und der Straße Schleusberg: Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Bereiche existiert nicht. Gemäß dem Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Dementsprechend wird für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) ausgegangen.

Für Kerngebiete gelten die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 (Verkehr) bzw. 50 (Anlagen) dB(A) nachts, für Mischgebiete liegen die Orientierungswerte bei 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immis-

sionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden [Luftschadstoffuntersuchung für den B-Plan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“, Neumünster; Lairm Consult Hammoor, 05.10.2012].

□.....**Luftschadstoffe**

Bezüglich der Stickstoffdioxid-Immissionen wurde für den Jahresmittelwert in der Neufassung der 39. BImSchV und der TA Luft ein Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ festgesetzt. Seit 2010 werden gemäß 39. BImSchV die Spitzenbelastungen der Stickstoffdioxid-Immissionen mit einem Kurzzeitbelastungswert von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ beurteilt, der als Stundenmittel 18-mal pro Jahr überschritten werden darf.

Weiterhin wurde von der EU die Einführung eines Grenzwertes für Feinstäube mit einem aerodynamischen Durchmesser von $2,5 \mu\text{m}$ und kleiner (PM_{2,5}) beschlossen. Für den Jahresmittelwert der PM_{2,5}-Feinstaubbelastungen ist dementsprechend in der 39. BImSchV ab 2015 ein Grenzwert von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vorgesehen. Für Dieselruß sind keine eigenen Grenzwerte in Kraft. Der gesundheitsrelevante Feinstaubanteil ist jedoch im Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) enthalten.

Im Rahmen der EU-Richtlinie 1999/30/EG wurde für den Jahresmittelwert der PM₁₀-Feinstaubimmissionen ab 2005 (Stufe 1) ein Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ festgelegt. Der 24-Stunden-Mittelwert der PM₁₀-Immissionen darf zusätzlich einen Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht öfter als 35-mal (Stufe 1) überschreiten. Diese Grenzwerte wurden auch in der Richtlinie 2008/50/EG und in der 39. BImSchV übernommen.

Für Benzol wurden in der Neufassung der 39. BImSchV ein Grenzwert (ab 2010) bzw. in der TA Luft ein Immissionswert von je $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ festgesetzt.

□.....**Erholung**

Das Plangebiet ist durch Fußwege in die Umgebung eingebunden. Insbesondere bestehen fußläufige Verbindungen zwischen der Kaiserstraße und der Fabrikstraße.



Kaiserstraße – Rosengang zum Gänsemarkt



Bepflanzter Weg zwischen der Fabrikstraße und Am Teich

Südlich an das Plangebiet grenzt der Mühlenteich mit seiner parkartig gestalteten Umgebung als Erholungsanlage an.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Flecken Neumünster war nie befestigt, daher ist der Ortskern nicht sofort erkennbar. Der Mühlenteich zwischen den ursprünglichen Siedlungsteilen Klein- und Großflecken bezeichnet den Mittelpunkt. Als frühe nördliche Ausläufer sind der Straßenzug Am Teich/ Wasbeker Straße, Schleusenberg und Kuhberg heute noch vorhanden. Die Straße Am

Teich gehört zu den ältesten Straßen in Neumünster, sie wurde 1664 erstmals genannt [Denkmaltopographie der Stadt Neumünster].

Als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung sind Bahnhofstraße 33 (Katholische Kirche St. Maria St. Vicelin von 1893), Bahnhofstraße 35 (Pfarrhaus der kath. Kirchgemeinde von 1913/14) und Am Teich 9 (Fabrikantenvilla B. Sager von 1891), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sowie Am Teich/Teichuferpromenade, die südlich an den Geltungsbereich angrenzt, im Denkmaltopographie des Landes Schleswig-Holstein eingetragen [Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde vom 17.02. 2012 und der unteren Denkmalschutzbehörde von 20.02.2012]. Diese Denkmale sind im Bebauungsplan mit D§ (Kirche, Pfarrhaus, Am Teich 9) bzw. G§ (Promenade Am Teich) bzw. KD (innerer Bereich des Gänsemarktes) gekennzeichnet.

Der Platz Gänsemarkt vor der Kieler Brücke entstand infolge der Zuschüttung einer Ausbuchtung des Mühlenteichs 1834. Die gepflasterte freie Fläche wurde gegen 1900 durch Anlage von Grünflächen zu einem Stadtplatz umgestaltet. Die jetzige gepflasterte Gestaltung entstand 1982 [Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 17.02.2012 und der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 20.02.2012].

Der Bebauungsplan grenzt zudem im Bereich der umgebenden Verkehrsflächen und Sichtbeziehungen an mehrere als einfache bzw. besondere Kulturdenkmale eingestufte Gebäude, auf deren Umgebungsschutz in der Planung angemessen Rücksicht genommen werden muss:

Bahnhofstraße 34, 36, 40 und 42, Pissoir an der Brücke, Kaiserstraße 26, Kuhberg 36 und 38 und Wasbeker Straße 4. Die Bedeutung der Bauten ergibt sich u.a. durch die historische und städtebauliche Entwicklung der Stadt in diesem Bereich.

Kulturdenkmale, die in der Denkmalkartei der Stadt Neumünster aufgelistet sind, sind die Stadtvilla Am Teich 7, das ehemalige Bürogebäude Fabrik Sager Fabrikstraße 2 und das Courierhaus Gänsemarkt 1-3.

Der Bereich zwischen Fabrikstraße, Am Teich und Gänsemarkt ist als mittelalterlicher Altstadtbereich zu beschreiben (Abbildung s. Anhang 3). Hier standen schon seit der Gründungszeit der Stadt Neumünster Gebäude. Daher könnten hier archäologische Funde auftreten. Die Wahrscheinlichkeit ist jedoch auf Grund der Nähe zum Wasser gering, unterhalb einer Tiefe von 2 m wird nur natürlicher Untergrund erwartet [Aktennotiz zum Gespräch beim Archäologischen Landesamt am 02.03.2012].



Kirche St. Maria-St. Vicelin, Pfarrhaus



Am Teich 9



Promenade Am Teich



Innerer Bereich des Gänsemarktes

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet haben sich verschiedene Nutzungen etabliert, die fortgeführt würden. Der Umweltzustand würde sich nicht ändern.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Beseitigung von Bäumen und zum Abriss von Gebäuden und damit zum Verlust von potentiell Lebensraum für Fledermäuse und Mauersegler. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

2.3.2 Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch eine Neuversiegelung werden aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nicht prognostiziert.

Mit Blick auf Baumaßnahmen sind bezüglich des Grundwasser-Schadens mit LCKW Einflüsse zu erwarten, wenn eine größere, lang anhaltende Grundwasserabsenkung notwendig wird. Dies ist dann der Fall, wenn eine Grundwasserabsenkung von mehr als 10 m³/h länger als fünf Tage zu betreiben ist. Sollte dies notwendig werden, ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen.

Bei den anderen kleinflächigen Schäden (ehemalige Tuchfabrik Sager, Courierhaus, Trafogebäude o. ä.) sind ebenfalls Auswirkungen bei Bodenauslockerungen oder Grundwasser-Absenkungen möglich [Gutachterliche Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten auf Basis vorhandener Untersuchungen, Konzept für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 28.09.2012].

2.3.3 Wasser

Der Versiegelungsgrad ist bereits hoch, so dass bei einer weiteren Verdichtung nicht mit großen Zunahmen des Oberflächenwasser-Abflusses zu rechnen ist. Da jedoch die RigenVersickerung des Sager-Grundstücks entfällt und eine Versickerung nur im Bereich

südlich der Kirche möglich ist, sind weitere Möglichkeiten der Versickerung/Rückhaltung sowie die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes zu prüfen.

2.3.4 Luft, Klima

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum ZOB und aufgrund der Verkehrsführung zum Teil durch enge Straßenschluchten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Schutz der Nachbarschaft vor zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen durch das Planvorhaben sicherzustellen [Luftschadstoffuntersuchung für den B-Plan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“, Neumünster; Lairm Consult Hammoor, 05.10.2012].

Gemäß dem Verkehrsgutachten [Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“, Neumünster Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 03.08.2012] ist für die durch das Einkaufszentrum neu induzierten Zusatzverkehre im Mittel mit etwa 8.200 Fahrten je Tag, d. h. täglich 4.100 Kfz inklusive Anlieferung zu rechnen.

Zusammenfassend ergeben sich im Untersuchungsgebiet Zunahmen der Feinstaub (PM10)-Emissionen um etwa 41 - 44 %, der PM2,5-Emission um 43-50 %, der Stickstoffoxid-Emissionen um etwa 45-53 %, der Benzol-Emissionen um etwa 693-723 % und der CO2-Emissionen um 48-56 %. Die Zunahmen gegenüber dem jeweiligen Prognose-Nullfall fallen im Prognose-Planfall 1 etwas höher aus als im Prognose-Planfall 2.

Der maßgebende Anteil der Gesamtemissionen bei den Schadstoffen NOx, CO2 und Feinstaub wird durch das Straßenverkehrsnetz bestimmt. Die Zunahmen betragen bis zu etwa 13%. Die Anlieferungen und Parkvorgänge auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums machen den zweitgrößten Anteil der Gesamtbelastungen für die o. g. Schadstoffe in den Prognose-Planfällen aus.

Beim Schadstoff Benzol wird der maßgebende Anteil der Gesamtemissionen durch Parkvorgänge im Parkhaus und auf dem Parkplatz bzw. dem Parkdeck und den Anlieferungen bestimmt und nicht durch das Straßenverkehrsnetz.

Nachteilige Auswirkungen das Lokalklima durch die Planung werden nicht prognostiziert.

2.3.5 Landschaft/ Ortsbild

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Planung werden nicht prognostiziert (s. 2.3.7, 2.3.8).

2.3.6 Mensch

□.....Gesundheit

□.....Lärm

Das Vorhaben verursacht Lärmemissionen (Gewerbelärm), der auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete einwirkt (Immissionspunkte s. Anhang 2). Diese Emissionen werden durch geeignete Maßnahmen reduziert (s. Kap. 2.4).

Verkehrslärm:

- Variante 1: MIT Sperrung Großflecken: Aufgrund des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs ergeben sich jedoch ausschließlich an drei Gebäuden (IO 25 bis IO 27) Zunahmen der Beurteilungspegel von mehr als 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle). Bei Erreichen oder Überschreiten der Anhaltswerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sowie Zunahmen von 1,0 dB(A) und mehr schlagen wir die Umsetzung freiwilliger passiver Schallschutzmaßnahmen vor. Dies würde zwei weitere Gebäude betreffen (IO 22 und IO 28). Für den Gesamtverkehrslärm (inkl. Schienen-

verkehrslärm) ergeben sich voraussichtlich vergleichbare Aussagen, da überwiegend der Straßenverkehrslärm pegelbestimmend ist.

- Variante 2: OHNE Sperrung Großflecken: Die Ergebnisse ähneln überwiegend denen aus der Variante 1, allerdings würde dann auch IO 02 Zunahmen größer 1 dB(A) und mehr aufweisen, wobei hier die Anhaltswerte der Gesundheitsgefährdung ebenfalls bereits überschritten werden

□.....**Luftschadstoffe**

Immissionsseitig ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung festzustellen, dass für die untersuchten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol, Feinstaub (PM10) und Feinstaub (PM2,5) die derzeit bzw. ab 2015 geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) in beiden Prognose-Planfällen im gesamten Untersuchungsgebiet sicher eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen der Fall.

Für die Tagesmittelwerte der PM10-Immissionen ist festzustellen, dass Überschreitungen des Grenzwertes an mehr als der zulässigen Zahl von 35 Tagen nicht zu erwarten sind. Für Benzol treten in den Prognose-Planfällen geringe Überschreitungen des Grenzwertes am Parkhaus an den Stirnseiten im Erdgeschoss auf. Hier sollten keine schützenswerte Nutzungen wie Räumlichkeiten für Betriebspersonal eingerichtet werden.

Die Gesamtbelastungen der untersuchten Schadstoffkomponenten liegen ansonsten vielmehr deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten. Die höchsten Belastungswerte für schützenswerte Nutzungen ergeben sich dabei an der Straßenrandbebauung in der Christianstraße, am Schleusberg und am Kuhberg. In den Prognose-Planfällen ergeben sich gegenüber den Prognose-Nullfällen Zunahmen der Belastungswerte vor allem südlich der Einfahrt zum Einkaufszentrum. Dagegen reduzieren sich die Belastungen an der Wohnbebauung am Konrad-Adenauer-Platz mit dem Kreisel in den Prognose-Planfällen.

In der zweiten Verkehrsvariante weisen der nicht gesperrte Großflecken und der Kuhberg höhere Schadstoffwerte auf im Vergleich mit der ersten Verkehrsvariante mit Sperrung des Großflecken.

□.....**Erholung**

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung ergeben sich durch die Veränderung der Fußwegebeziehungen. Als neue Erholungsqualität kommt die Holstengalerie hinzu.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Sager-Viertel ist kein allgemeiner oder besonderer Bestandteil eines überregionalen Denkmalinteresses. Somit ist die mögliche Beeinträchtigung von Denkmalen im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung der Gebäude zu untersuchen. Darüber hinaus sind mögliche Beeinträchtigungen bei Gebäuden zu untersuchen, die die Stadtgestalt durch ihre städtebauliche Dominanz besonders prägen, und schließlich ist die mögliche Beeinträchtigung der unmittelbaren Umgebung und von wesentlichen Sichtachsen eines eingetragenen Kulturdenkmals, die eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten könnten, zu untersuchen [Denkmal-Gutachter Dr. Geerd Dahms: Gutachterliche Stellungnahme, Objekt: Bauvorhaben Holstengalerie Neumünster, Hamburg 29.09.2012]. Die Ergebnisse der Untersuchung werden für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Denkmale hier auszugsweise wiedergegeben.

• Katholische Kirche St. Maria-St. Vicelin

Die historische Situation der direkten Einbindung der Kirche in eine ehemals vorhandene dichte gewerbliche Bebauung, die mit all ihren Bezügen verloren ist, lässt das sakrale Gebäude heute verloren und vom historischen und baulichen Zusammenhang abgetrennt er-

scheinen. Hinzu kommt auch der Verlust der Bebauung parallel der Bahnstrecke, die ebenfalls zur engen Einbindung der Kirche in das Stadtbild an dieser Stelle beigetragen hat.

Durch die inzwischen vorgelegte Verschattungsstudie ist belegt worden, dass es lediglich für ca. 10 Wochen im Jahr (Winter) zu einer Verschattung zu Beginn der Gottesdienste (9.00 Uhr) kommen wird, somit von Anfang Februar bis Mitte November keine Verschattung eintritt. Diese relativ kurze Verschattungsperiode ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung und somit als denkmalfachlich im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu bewerten.

Die halbrunde Fassade der Holstengalerie zur Kirche stellt sicherlich eine einengende Wirkung im Vergleich mit der heutigen Situation dar. Eine ähnlich einengende Wirkung hat aber bereits historisch immer an dieser Stelle sowie zur Bahnstrecke bestanden.

Eine Einschränkung der Fernwirkung des Kirchturms oder der Stadtsilhouette ist nicht gegeben, da die Planung der Holstengalerie sich in der Höhe verträglich angepasst hat.

Die Planung der Holstengalerie entspricht an dieser Stelle dem denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Gebot des Umgebungsschutzes für eingetragene Kulturdenkmale. Eine Gefahr für den Denkmalwert besteht nicht.

● Pfarrhaus an der Bahnhofstraße 35

Auch das direkt benachbarte Pfarrhaus an der Bahnhofstraße 35 ist nicht durch die Neubaumaßnahmen in ihrer Aura betroffen. Dieses Gebäude strahlt maximal auf die Straße bzw. auf das Nachbargrundstück aus. Somit ist es lediglich mit seiner Rückseite tangiert. Diese ist, vom jetzigen Parkplatz aus gesehen, aber weitestgehend überformt und überbaut, so dass hier keine Ausstrahlung auf die Umgebung und umgekehrt keine negative Ausstrahlung der geplanten Fassade der Holstengalerie oder der seitlichen Zufahrt mehr geltend gemacht werden kann.

● Am Teich 9

Die Front des Gebäudes unterlag erheblichen Veränderungen. Die übrigen Seiten sind schmucklos und inzwischen mit nicht denkmalverträglichen An- und Erweiterungsbauten (Rückseite) überformt oder durchbrochen. Die Aura des bereits durch Um- und Anbauten vorbelasteten Denkmals vermag keine Ausstrahlung zu entwickeln, die wesentlich über die Grundstücksgrenze hinausgeht. Durch die geplante Ausfahrt neben dem Gebäude wird das Erscheinungsbild nicht unmittelbar betroffen. Eine Gefahr für den Denkmalwert besteht nicht.

● Am Teich, Teichuferpromenade

Durch die Aufteilung der Fassade der Holstengalerie in Einzelfassaden und die moderat ansteigende Gebäudehöhe sowie die Aufnahme der vorhandenen Firsthöhen kann keine Beeinträchtigung der Teichuferpromenade aus denkmalpflegerischer Sicht festgestellt werden. Eine Gefahr für den Denkmalwert besteht somit nicht.

● Gänsemarkt

Der Teilneubau im Bereich des Courierhauses nimmt die First- und Traufenhöhen des verbliebenen Gebäudeteils – und damit des teilweise abgebrochenen Gebäudeteils – wieder auf, was auch für die benachbarten Gebäude um den Gänsemarkt von großer Bedeutung ist. Dies betrifft die Bauten Kuhberg 36 und 38 (eingetragenes Kulturdenkmal) sowie die durch die Hauptverkehrsstraße und große Kreuzung abgetrennten Gebäude Christianstraße 5-9, Großflecken 11, 23 und die Kieler Brücke, die damit und durch die Auflösung der Fassade in Einzelfassaden nicht in ihrem Umgebungsschutz betroffen sind.

Archäologische Denkmale im Boden könnten durch Abriss- und Bautätigkeiten beeinträchtigt oder zerstört werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Erhalt und Schutz von Bäumen

Außer dem Naturdenkmal Kastanie, das dem Naturschutzgesetz unterliegt, werden keine Bäume als zu erhalten festgesetzt. Da die meisten ortsbildprägenden Bäume ohnehin im Straßenverkehrsraum stehen, sind sie von Baumaßnahmen in den Sonder- und Kerngebieten nicht direkt betroffen. Um den Bestand zu erhalten, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, zu beachten.

Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Wenn Hinweise auf eine aktuelle Nutzung als Fledermaus-Winterquartier gefunden werden, ist der Gebäudeabriss auf das Ende der Winterruhe (ca. April) zu verschieben und sicher zu stellen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. wieder hergestellt wird (z. B. durch den Einbau von geeigneten Verschalungen, Fledermausdachziegeln o. ä.).

Die Fällung und Rodung von Bäumen ist außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (d. h. bis Ende Februar) durchzuführen. Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der ökologischen Funktion für den Mauersegler können Nisthilfen im Gebiet angebracht werden.

(Vermeidungsmaßnahmen gem. Artenschutzrecht – Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Der Vorhabenplan sieht die Neupflanzung von Bäumen an der Westseite der Holstengalerie sowie die extensive Dachbegrünung an geeigneten Stellen vor. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.

2.4.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

Mit Blick auf Baumaßnahmen sind im Bereich der ehemaligen Tuchfabrik Sager weitere Einzeluntersuchungen erforderlich hinsichtlich der Wirkungspfade Boden / Wasser und Boden / Mensch.

Diese können im Rahmen projektbezogener Untersuchungen, wie z.B. Baugrunduntersuchungen, gemäß Konzept der IGB Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.09.2012 [Gutachterliche Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten auf Basis vorhandener Untersuchungen, Konzept für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung. IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 28.09.2012] durchgeführt werden. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung einzelner Flächen im Plangebiet ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Für die ergänzenden chemischen Untersuchungen sind 20 weitere Kleinbohrungen sowie der Ausbau von drei Kleinbohrungen zu Grundwassermessstellen vorgesehen (s. Abbildung Anhang 1).

Zur näheren Beurteilung der anfallenden Aushubböden nach Bundesbodenschutzgesetz und hinsichtlich einer Verbringung der Böden werden chemische Analysen der entnommenen Bodenproben durchgeführt. Die Proben werden gemäß Mindestumfang der LAGA [LAGA: Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand: 05.11.2004] inkl. Eluat untersucht.

Weiterhin wird eine Beprobung und chemische Untersuchung des Grundwassers im An- und Abstrombereich durchgeführt. Ggf. können bereits eingerichtete Messstellen genutzt

werden. Die Grundwasserproben werden auf die Parameter KW-Index [Der Kohlenwasserstoff-Index (abgekürzt auch KW-Index) umfasst organischen Stoffe wie z. B. Heizöl, Dieselmotorenöl und Schmieröl], PAK-EPA [PAK: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe gemäß Liste der amerikanischen Umweltbehörde (EPA)], AOX [AOX: Adsorbierbare Organisch gebundene Halogene], Schwermetalle, BTEX [Gutachterliche Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten auf Basis vorhandener Untersuchungen, Konzept für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 28.09.2012] und LHKW [LHKW: Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe wie z. B. Trichlormethan (Chloroform) oder Vinylchlorid] hin analysiert.

Bei Versickerung von Regenwasser ist ein entsprechender Nachweis hinsichtlich eines möglichen Schadstofftransportes im Bereich der Versickerung erforderlich.

(Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch)

Oberflächenentwässerungskonzept

Eine geeignete Maßnahme zur Oberflächenentwässerung ist die Versickerung. Wenn das wegen Vollversiegelung nicht möglich ist, sollte eine Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas geprüft werden. Wenn dies aufgrund der Dachparkanlage nicht möglich sein sollte, kann das Oberflächenwasser durch eine Regenwassernutzungsanlage für die Toilettenspülungen und andere Reinigungsvorgänge genutzt werden. Dadurch würden der Regenwasserkanal und die Schleusau als Einleitgewässer entlastet.

Die Maßnahmen bleiben der Baugenehmigung überlassen, der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen.

(Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden)

2.4.3 Schutzgut Mensch

Maßnahmen zum Lärmschutz [Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ Lairm Consult Hammor, 05.10.2012]

□.....Gewerbelärm:

Das Lärmgutachten benennt Maßnahmen, die dazu führen, dass im Tagesabschnitt an der umliegenden Wohnbebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte tags eingehalten werden. Diese sind jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

□.....Verkehrslärm:

Der Schutz von Büro- und Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

2.4.4 Schutzgut Kulturgüter

Bau- und Kulturdenkmale [Denkmal-Gutachter Dr. Geerd Dahms: Gutachterliche Stellungnahme, Objekt: Bauvorhaben Holstengalerie Neumünster, Hamburg 29.09.2012]

Festsetzungen zur Gestaltung werden nicht getroffen. Das Gutachten benennt Möglichkeiten der Würdigung der Denkmale:

- Durch einen zusätzlichen Hinweis an den jeweiligen Außenfassaden zur Kaiserstraße und zur Fabrikstraße könnte durch eine entsprechende Materialwahl und / oder Aufschrift die frühere Wegführung des ehemaligen Feldwegs noch verdeutlicht werden.
- Wünschenswert wäre durch die Gestaltung der Oberfläche der neuen Fassade zur Kirche über die Form hinaus, in Material und Farbe ein klares, modernes und ansprechendes

des, dabei zurückhaltendes Äußeres zu erhalten, das nicht in Konkurrenz zur Kirche tritt, aber auch keinen Hinterhofcharakter aufkommen lässt.

Am Gebäude Am Teich 9 ist einer möglichen Gefährdung durch Erschütterungen vorzubeugen.

Bodendenkmale

Für die gesamte Teilfläche nördlich der Fabrikstraße besteht aus archäologischer Sicht kein Handlungsbedarf. Im Bereich der Grundstücke Am Teich 1-3 werden Suchschnitte vor Beginn der Hochbaumaßnahme und nach dem Abriss durchgeführt. Diese sollten im hinteren Bereich der Grundstücke gesetzt werden, wo die Wahrscheinlichkeit archäologischer Funde am größten ist. Sollten die Suchschnitte positive Ergebnisse haben und weitere Untersuchungen erforderlich werden, werden sie später spezifiziert [Aktennotiz zum Gespräch beim Archäologischen Landesamt am 02.03.2012].

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte bei der Ortsbegehung im Juni 2011 (Ergänzung Oktober 2012) und wird durch Fotos dokumentiert.

Hinsichtlich der für den Artenschutz relevanten Tiergruppen Fledermäuse und Brutvögel wurde im Januar 2012 eine Ortsbegehung zur Untersuchung von Quartiersspuren durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wurde ein Konzept für die Altlastenuntersuchung [Gutachterliche Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten auf Basis vorhandener Untersuchungen, Konzept für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 28.09.2012] ausgewertet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wurden die schalltechnische Untersuchung und das Gutachten zu Luftschadstoffen [Luftschadstoffuntersuchung für den B-Plan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“, Neumünster; Lairm Consult Hammoor, 05.10.2012; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ Lairm Consult Hammoor, 05.10.2012] ausgewertet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter (Denkmäler) wurde die gutachtliche Stellungnahme [Gutachterliche Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten auf Basis vorhandener Untersuchungen, Konzept für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 28.09.2012] ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Boden / Grundwasser

Nach Rücksprache mit der Stadt Neumünster, untere Bodenschutzbehörde sind vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem Gelände des B-Plan Nr. 104 weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung notwendig. Diese können im Rahmen projektbezogener Untersuchungen, wie z.B. Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Ziel der weiterführenden Untersuchungen ist:

- Weitergehende Aussagen möglicher Verunreinigungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden / Wasser und Boden / Mensch treffen zu können.
- Mit Blick auf Aushubmaßnahmen den jeweils betroffenen Baugrund detaillierter zu untersuchen, um Angaben hinsichtlich der Verbringung verunreinigter Böden zu erhalten.

Weitere chemische Analysen von Bodenproben sind vorzusehen. Die genaue Anzahl und die Auswahl der Proben sind nach Beendigung der Bohrarbeiten festzulegen. Auf diese Weise ist es möglich z.B. auf organoleptischen Auffälligkeiten, die im Zuge der Bohrarbeiten festgestellt werden, zu reagieren.

Weiterhin ist eine Beprobung und chemische Untersuchung des Grundwassers im Anund Abstrombereich durchzuführen.

Bei Versickerung von Regenwasser ist ein entsprechender Nachweis hinsichtlich eines möglichen Schadstofftransportes im Bereich der Versickerung erforderlich [Gutachterliche Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten auf Basis vorhandener Untersuchungen, Konzept für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 28.09.2012].

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neumünster stellt den Bebauungsplan Nr. 104 auf, um den Bau des Einkaufszentrums „Holstengalerie“ bauleitplanerisch zu sichern und die Umgebung zu ordnen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,9 ha und umfasst das Sager-Viertel sowie die angrenzende Bebauung, die Kirche St. Maria-St. Vicelin, die Straße Am Teich und den Konrad-Adenauer-Platz.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als verdichtete innerstädtische Lage dar. Das Sager-Viertel wurde nach Aufgabe der Tuchfabrik Sager saniert und umgenutzt. Es ist durch fußläufige Verbindungen an den Bahnhof und den Großflecken angeschlossen.

In den Gebäuden können sich Quartiere von Fledermäusen befinden. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass dort auch Mauersegler nisten. In den Bäumen können Vögel brüten. Neben den Straßenbäumen stellen auch Fassadenbegrünungen (z. B. am Parkhaus) und Rabattenbepflanzungen (z. B. auf Parkplätzen) Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Die Bedeutung ist eher gering.

Der Boden ist überwiegend versiegelt, es liegen Hinweise auf Altlasten vor. Die Luftqualität wird durch den starken KFZ-Verkehr geprägt, der auch die Quelle der Lärmbelastung des Quartiers ist. Im Plangebiet und angrenzend sind mehrere Bau-, Garten- und Kulturdenkmäler vorhanden, von denen einige Umgebungsschutz genießen.

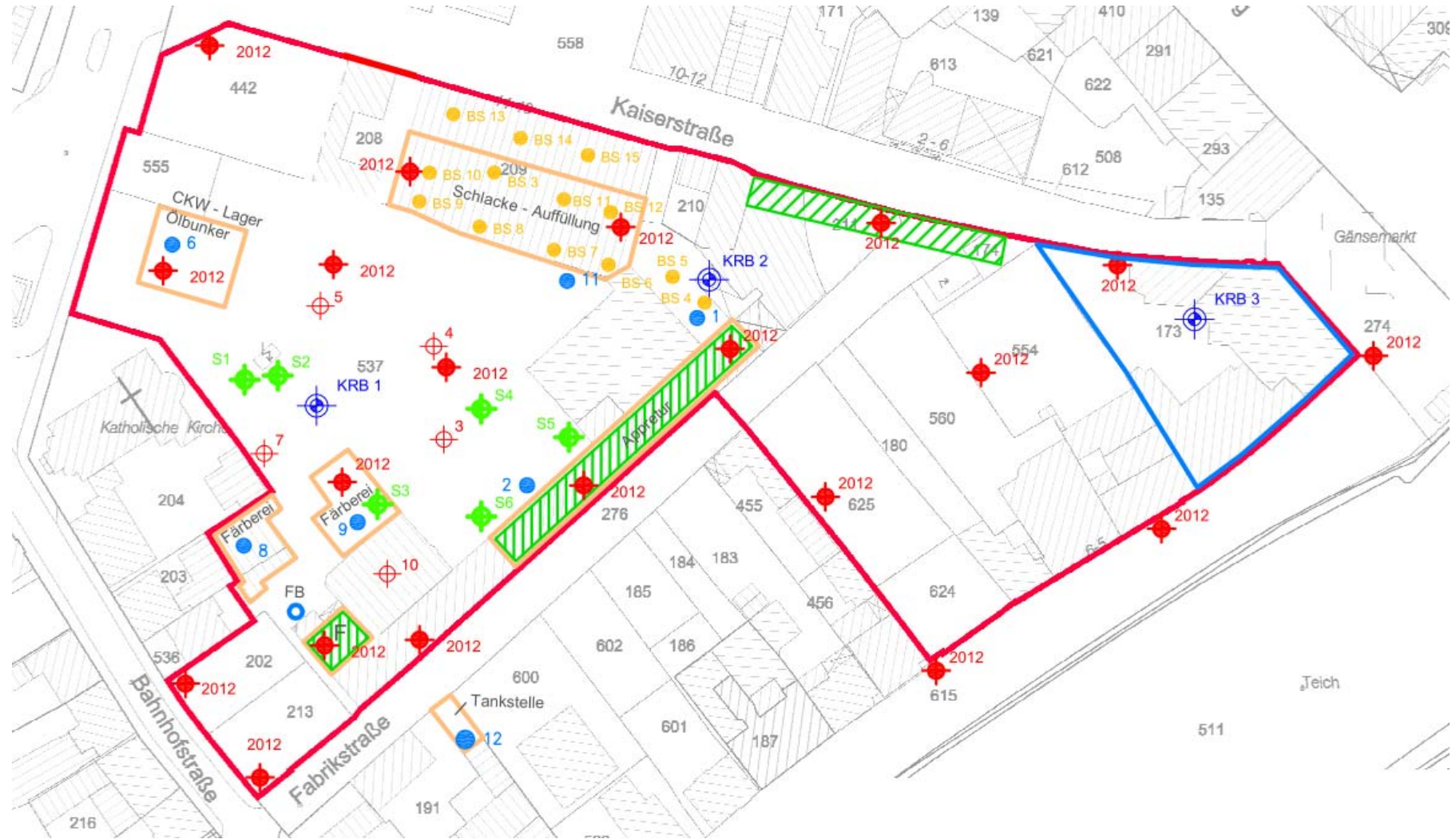
Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall von Bäumen, möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen, in der Zunahme von Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie in der Überplanung von Bau-/Kulturdenkmälern.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Abriss von Gebäuden nach vorheriger Überprüfung auf Fledermausquartiere und Mauersegler,
- Maßnahmen zum Bodenschutz entsprechend dem Untersuchungskonzept,
- Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend dem Lärmgutachten,
- Maßnahmen zum Denkmalschutz.

Die Kommunen müssen die Umweltauswirkungen überwachen. Hierzu führt die Stadt Neumünster eine Ortsbegehung durch und wertet die Hinweise der zuständigen Behörden aus. Bezüglich der Altlasten legt das Fachgutachten zu Altablagerungen geeignete Maßnahmen fest.

Anhang 1: Untersuchungskonzept Altlasten



Legende:

	Untersuchungsgebiet
	Betriebsbrunnen Textilfabrik Sager
	Sondierbohrungen BRUG, Kiel 1990
	Sondierbohrungen, ausgebaut zu Grundwassermessstellen BRUG, Kiel 1990
	Rammkernsondierungen P. Neumann, Eckernförde 1998
	Grundwassermessstellen LGA Bautechnik GmbH, Szczecin 2007
	Aufschlussbohrung ALKO, Kiel 2010
	mögliche weitere Untergroundaufschlüsse
	Verdachtsbereiche, LGA Bautechnik GmbH, Szczecin 2007
	möglicher weiterer Verdachtsbereich, ergänzende chemische Untersuchungen
	Verlagsbereich "Courierhaus"

Plangrundlage:

ECE Projektmanagement GmbH & Co KG, Postfach 65 06 40, 22366 Hamburg
 Anlage 1, Variante N e3 - Studie
 04.05.2011

IGB INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
 Geotechnik • Wasserbau • Umwelttechnik • Beweissicherung • Arbeitsschutz
 Hamburg • Berlin • Kiel • Ludwigshafen • Oldenburg

www.igb-ingenieurs.de

Steindamm 96
 20099 Hamburg
 Tel.: 040 / 22 70 00 - 0
 Fax: 040 / 22 70 00 - 28

Neufeldstraße 10
 24118 Kiel
 0431 / 26 04 10 - 0
 0431 / 26 04 10 - 18

Nadorster Straße 229 a
 26123 Oldenburg
 0441 / 93 84 23 - 0
 0441 / 93 84 23 - 328

Neumünster Einkaufszentrum Holstengalerie

Lageplan möglicher Untergroundaufschlüsse für weitergehende Untersuchungen zur Schadstoffbelastung

Maßstab	1 : 1000	Datum	28.09.2012	Anlage 1
Blattgröße 590 mm x 297 mm		gez.	Schü	Zeichnungs-Nr. 11-532 10 LP 100
		gepr.	Pu	

Anhang 2: Immissionspunkte

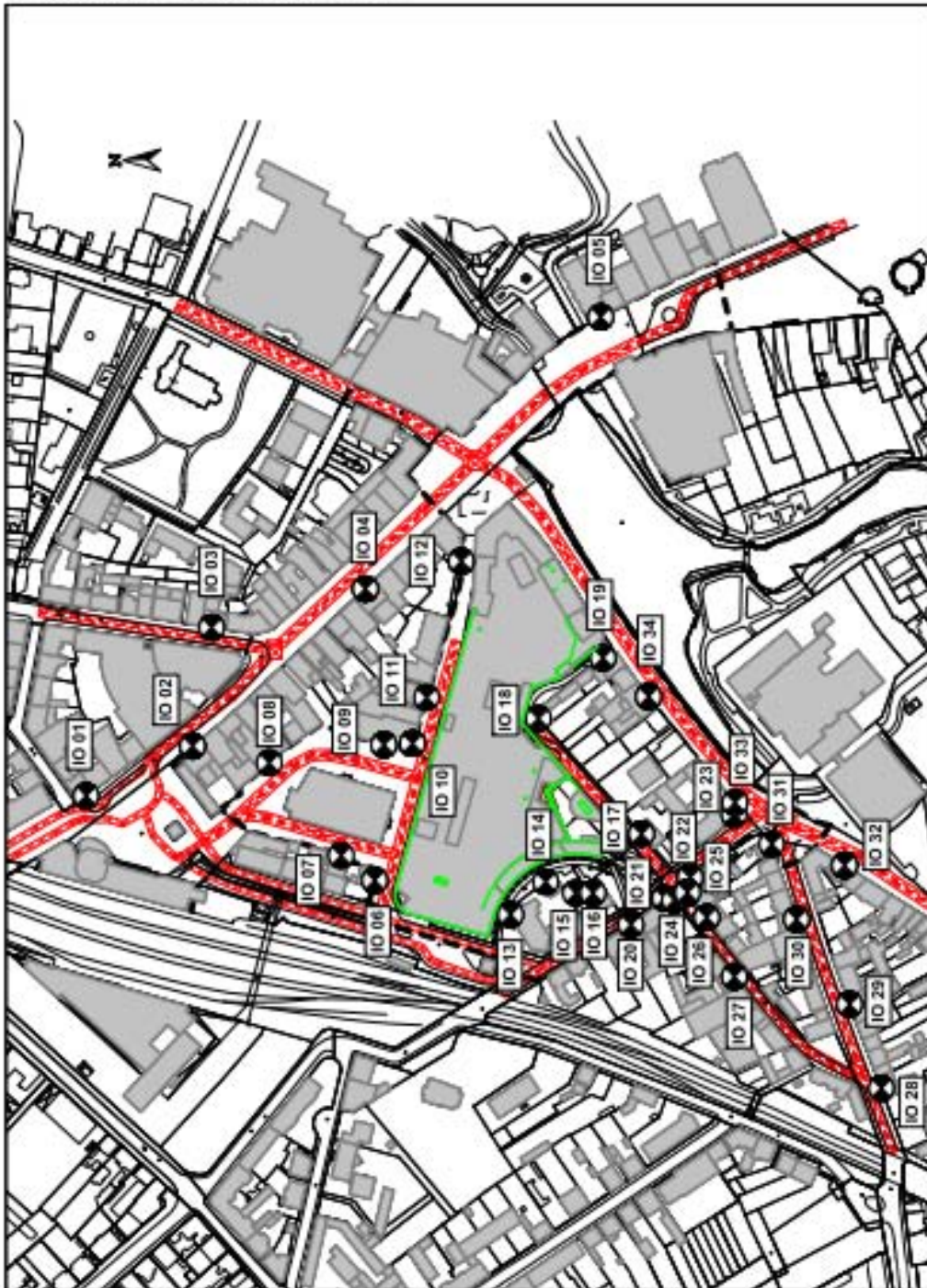
Schalltechnische Untersuchung zum
Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Bad
Neumünster

Projektnummer: 11137

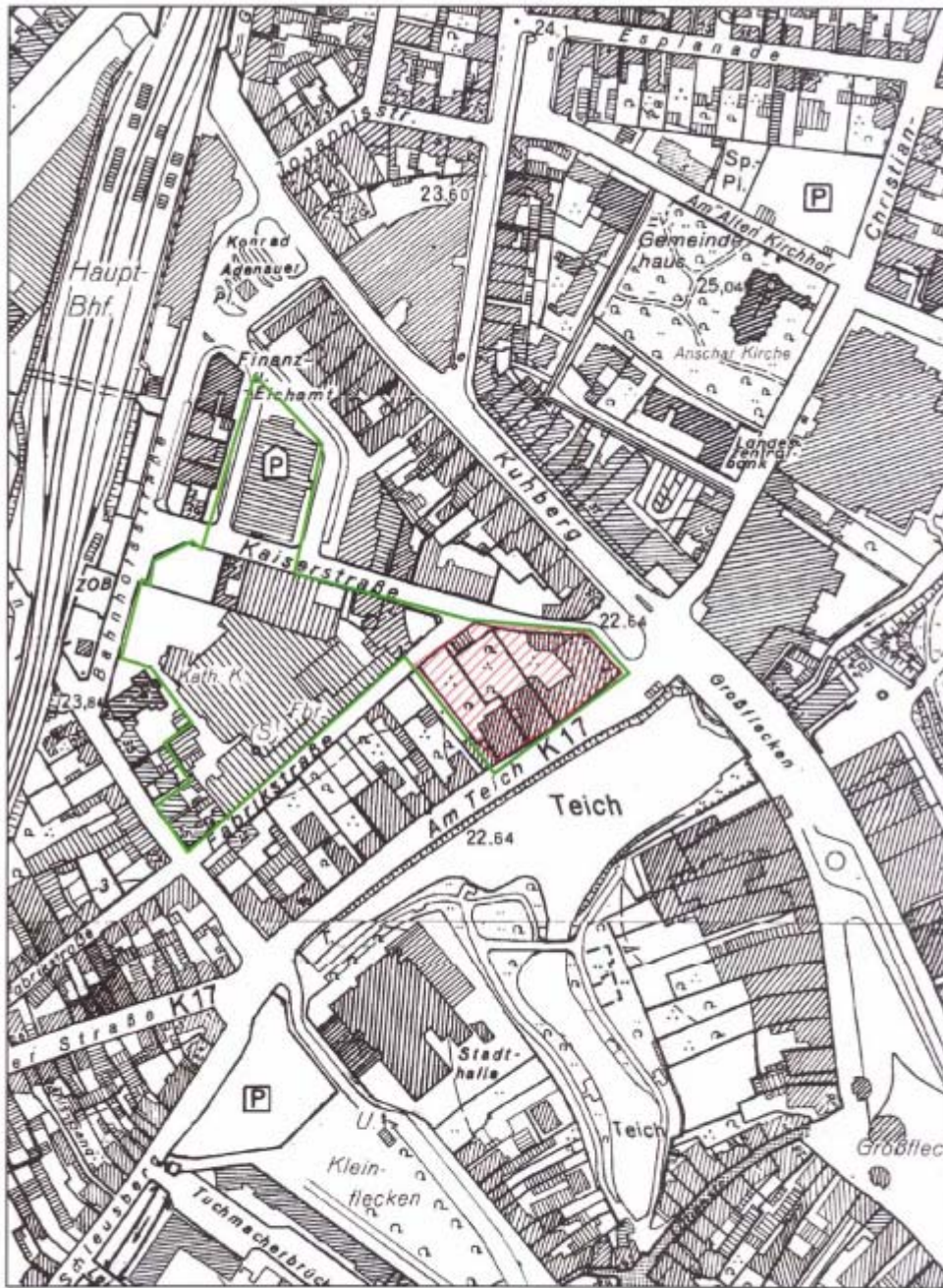


Beratendes Ingenieurbüro
für Akustik, Luftreinhaltung
und Immissionsschutz

Übersichtsplan, Maßstab 1:4.000



Anhang 3: Mittelalterlicher Altstadtbereich



Architektonisches Landesamt Schleswig-Holstein
Obere Dienstverwaltungsbehörde

Bearbeitung:
gez.: Schiller
Januar 2012
©ALSH

Neumünster

 mittelalterlicher Altstadtbereich im Geltungsbereich

Architektonisches Landesamt Schleswig-Holstein
Obere Dienstverwaltungsbehörde
Datengrundlage: DT125-V, ATK08Bewo-DLM, ATK08DOP, 0L, VerrA-04

Neumünster, den 11. Oktober 2012
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Abt. Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrage

Heilmann