



Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bordesholm



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-289 68 21
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleitung: Julia Lemke

Lübeck, 11. März 2019

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Einzelhandelsstandort Bordesholm – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Zentralörtliche Bedeutung	6
2.2 Sozioökonomische Strukturdaten.....	7
3 Marktgebiet und Marktpotenziale	8
3.1 Marktgebiet Gemeinde Bordesholm.....	8
3.2 Marktpotenzial Gemeinde Bordesholm.....	9
4 Einzelhandelsstrukturdaten der Gemeinde Bordesholm	10
4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Bordesholm.....	10
4.2 Einzelhandelszentralität in der Gemeinde Bordesholm	13
4.3 Kaufkraftstromanalyse des Einzelhandels in der Gemeinde Bordesholm.....	15
4.4 Fazit und Handlungsempfehlungen.....	18
5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Bordesholm	20
6 Zentrenkonzept für die Gemeinde Bordesholm	23
6.1 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches.....	24
6.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Bordesholm.....	25
6.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm	25
6.2.2 Nahversorgungszentrum Mühlenstraße.....	28
6.2.3 Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße	29
6.2.4 Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte	30
7 Ableitung der Sortimentsliste Bordesholm	31
7.1 Vorbemerkung	31
7.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	31
7.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste Bordesholm	34
8 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Bordesholm	39
9 Anhang	41
9.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials.....	41
9.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation.....	42
9.3 Abgrenzung von Betriebstypen.....	43
9.4 Zur Definition zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung	44
9.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Raum.....	6
Abb. 2:	Sozioökonomische Rahmendaten der Gemeinde Bordesholm.....	7
Abb. 3:	Marktgebiet Gemeinde Bordesholm.....	8
Abb. 4:	Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Gemeinde Bordesholm.....	9
Abb. 5:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Bordesholm.....	10
Abb. 6:	Verkaufsfläche je Einwohner in Bordesholm.....	11
Abb. 7:	Einzelhandelsbesatz in Bordesholm.....	12
Abb. 8:	Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Bordesholm.....	13
Abb. 9:	Ranking: Handelszentralität in Bordesholm.....	15
Abb.10:	Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Bordesholm.....	15
Abb.11:	Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Bordesholm.....	16
Abb.12:	Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Bordesholm.....	17
Abb.13:	Datenblatt Gemeinde Bordesholm.....	19
Abb.14:	Einzelhandel in der Gemeinde Bordesholm.....	19
Abb.15:	Nahversorgungsstruktur in Bordesholm (Betriebe ab 400 m ² Verkaufsfläche).....	22
Abb.16:	Zentrenstruktur Gemeinde Bordesholm im Überblick.....	23
Abb.17:	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm.....	26
Abb.18:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm.....	26
Abb.19:	Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm.....	27
Abb.20:	Nahversorgungszentrum Mühlenstraße.....	28
Abb.21:	Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße.....	29
Abb.22:	Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente.....	34
Abb.23:	Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: zentrenrelevante Sortimente.....	35
Abb.24:	Liste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente für Bordesholm.....	38
Abb.25:	Ansiedlungsmatrix für Bordesholm.....	40
Abb.26:	cima Warengruppen.....	42
Abb.27:	Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche.....	46

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Für die Gemeinde Bordesholm liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 und eine Teilfortschreibung aus dem Jahr 2011 vor.
- Derzeit werden in der Gemeinde Bordesholm verschiedene Planvorhaben zur Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert. Während der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA im Standortbereich Bahnhofstraße Ost eine Verkaufsflächenerweiterung plant, wird für den SKY Markt an der Mühlenstraße eine Modernisierung und Verkleinerung angedacht; der SKY Markt würde zudem unter der Firmierung REWE neu eröffnen. Ferner ist der Lebensmitteldiscounter ALDI an der Mühlenstraße zu finden; für den Lebensmitteldiscountmarkt wird wiederum eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant.
- Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt diesen Zeitpunkt zu nutzen, um eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Steuerungsgrundlage und Entscheidungshilfe für die Weiterentwicklung des Einzelhandels erarbeiten zu lassen.

Auftraggeber

- Gemeinde Bordesholm

Zeitraum

- Januar bis März 2019

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Darstellung der aktuellen Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung in der Gemeinde Bordesholm

- Neuabgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels in Bordesholm und Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage
- Warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) sowie der Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse
- Überprüfung der vorliegenden Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Bordesholm unter Berücksichtigung einer für Bordesholm spezifischen Zentrenhierarchie
- Dokumentation relevanter Ergänzungsstandorte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und städtebaulichen Integration
- Neufassung der Bordesholmer Sortimentsliste

Vorbemerkung zur Methodik

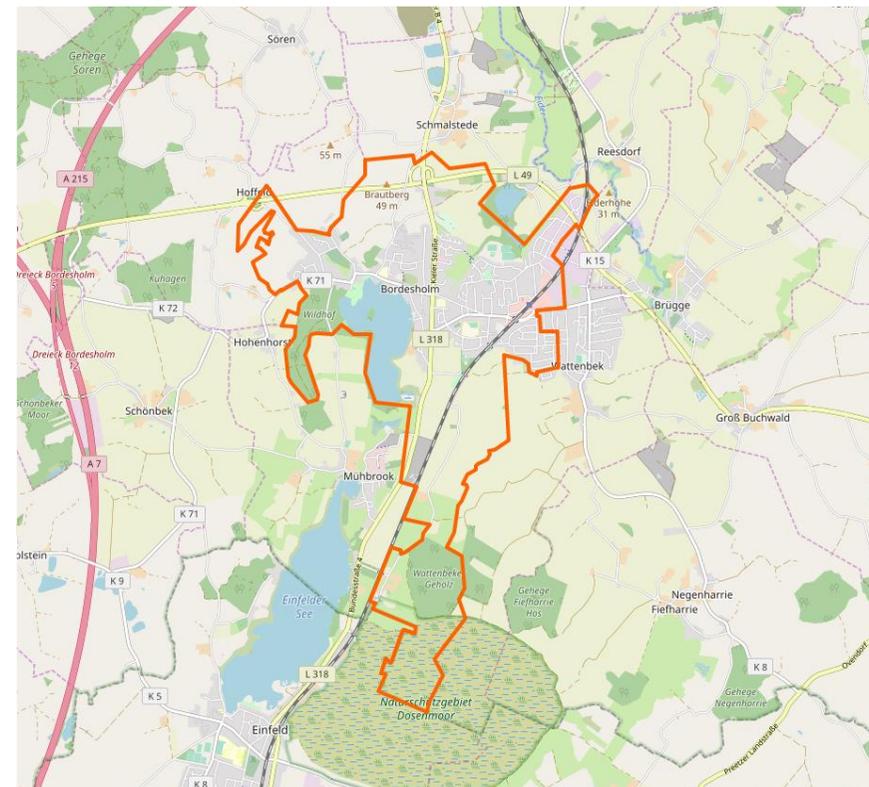
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Bordesholm basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im Januar 2019.
- Die Herleitung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weiterer Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Gemeinde Bordesholm beziehen sich auf das Jahr 2019.

2 Einzelhandelsstandort Bordesholm – Wirtschaftsraumliche Rahmenbedingungen

2.1 Zentralörtliche Bedeutung

- In der Gemeinde Bordesholm leben 7.646 Einwohner.¹
- Die Gemeinde Bordesholm ist im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein als ein Unterzentrum definiert. Als zentraler Ort hat die Gemeinde Bordesholm damit die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung des eigenen Gemeindegebietes und der Gemeinden des raumordnerischen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Die Gemeinde Bordesholm ist zudem Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes Bordesholm.
- Das Gemeindegebiet ist durch einen kompakten Siedlungskörper geprägt; einzig der Siedlungsbereich Alt-Bordesholm ist räumlich vom Kernort getrennt. Darüber hinaus ist die Gemeinde Bordesholm siedlungsstrukturell eng mit der Gemeinde Wattenbek verbunden; die kommunalen Siedlungsgrenzen zwischen den Gemeinden Bordesholm und Wattenbek verlaufen z.T. durch Baublöcke und bestehende Wohnbereiche.
- An das überregionale Straßennetz (A7, A215, B404/ A21) ist Bordesholm über Landesstraße 49 angebunden. Ferner besteht über die B4 eine direkte Anbindung an die Oberzentren Neumünster und Kiel.
- Die verkehrliche Anbindung an das schienengebundene Netz ist zudem als sehr gut zu bewerten. Mit der Lage an der Bahnstecke (Hamburg – Neumünster - Kiel) ist die Gemeinde Bordesholm optimal in den Personennah- und Fernverkehr angebunden.

Abb. 1: Lage im Raum.



Kartengrundlage: openstreetmap
 Bearbeitung: cima 2019

¹ Quelle: Statistikamt Nord (Stand: 01.01.2018)

2.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Abb. 2: Sozioökonomische Rahmendaten der Gemeinde Bordesholm

Indikatoren		Bordesholm	Kreis Rendsburg-Eckernförde	Schleswig-Holstein	
Bevölkerungs-entwicklung	31.03.2013	7.441	268.075	2.815.955	
	31.12.2015	7.454	270.378	2.858.714	
	31.12.2017	7.646	273.022	2.889.821	
	+/- in % 2013 - 2017	2,8	1,8	2,6	
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019					
Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2013	2.028	71.290	884.789	
	30.06.2015	2.187	72.478	914.451	
	30.06.2017	2.344	76.572	964.957	
	+/- in % 2013 - 2017	15,6	7,4	9,1	
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019					
Einpendler	30.06.2013	1.496	11.675	87.939	
	Auspendler	30.06.2013	1.698	10.669	69.872
		Saldo	-202	1.006	18.067
Einpendler	30.06.2015	1.671	13.776	111.661	
	Auspendler	30.06.2015	1.655	11.096	74.317
		Saldo	16	2.680	37.344
Einpendler	30.06.2017	1.830	13.138	96.375	
	Auspendler	30.06.2017	1.649	11.463	79.097
		Saldo	181	1.675	17.278
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019					

Bearbeitung: cima 2019

- Die Gemeinde Bordesholm zeichnet sich im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2017 durch eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung aus (+ 2,8 %). Der Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie das Land Schleswig-Holstein können ebenfalls einen Bevölkerungsanstieg zwischen 2013 und 2017 verzeichnen (+ 1,8 % bzw. 2,6 %).
- Dem bundesdeutschen Trend folgend, verläuft die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Bordesholm ebenfalls sehr positiv. Von 2013 bis 2017 konnte die Anzahl der Beschäftigten deutlich gesteigert werden (+ 15,6 %). Im Kreis Rendsburg-Eckernförde ist ebenfalls eine positive Entwicklung zu erkennen. Die Steigerung liegt im Beobachtungszeitraum bei + 7,4 %. In Schleswig-Holstein konnte die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um gute 9,1 % gesteigert werden. Die positive wirtschaftliche Entwicklung auf Landesebene wird in Bordesholm jedoch noch deutlich übertroffen.

Die Indikatoren zum Wirtschaftsstandort Bordesholm sind sehr positiv zu bewerten. Die Gemeinde Bordesholm kann sowohl auf positive Entwicklungstrends bei den wirtschaftlichen Rahmendaten (Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Einpendler und Auspendler) als auch auf einer sehr erfreulichen Entwicklung der Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren aufbauen.

Die beschriebenen sozioökonomischen Strukturdaten lassen die Schlussfolgerung zu, dass die Gemeinde Bordesholm auch weiterhin eine wichtige Funktion als Wohnstandort einnehmen wird. Von besonderer Bedeutung ist somit die Entwicklung attraktiver und auf die Nachfrage zugeschnittener Wohngebietslagen sowie der Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung.

3 Marktgebiet und Marktpotenziale

3.1 Marktgebiet Gemeinde Bordesholm

Das Marktgebiet spiegelt die aktuelle Anziehungskraft des Einzelhandels wieder. Auch wenn einzelne Betriebe ein größeres individuelles Einzugsgebiet aufweisen können, so stellt das Marktgebiet den Durchschnitt der einzelbetrieblichen Einzugsgebiete des Bordesholmer Einzelhandels dar.

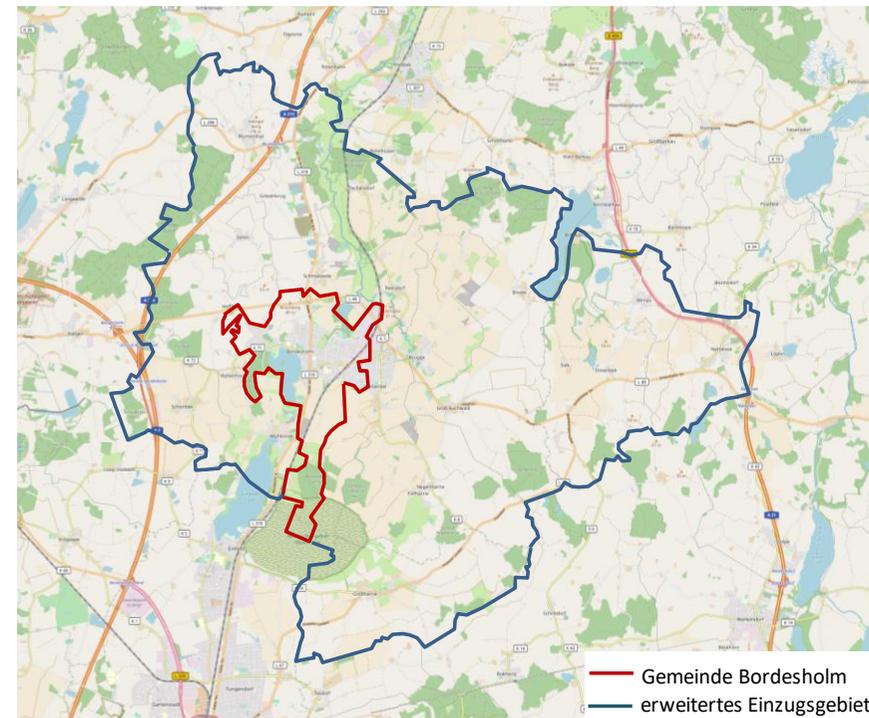
Auf Basis des vorhandenen Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Bordesholm sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden (u.a. Neumünster, Kiel, Flintbek, Nortorf) umfasst das direkte Marktgebiet das Gemeindegebiet von Bordesholm, Wattenbek und Brügge. Darüber hinaus werden die Gemeinden Sören, Grevenkrug, Techelsdorf, Schmalstede, Reesdorf, Bisse, Bothkamp, Groß Buchwald, Negenharrie, Mühbrook, Schönbek und Hoffeld dem erweiterten Marktgebiet zugerechnet.

Für die Bewohner der Gemeinden Blumenthal im Norden sowie Großharrie im Süden besteht die Wahlmöglichkeit, für Einkäufe entweder nach Bordesholm oder nach z.B. Flintbek/ Kiel oder Neumünster zu fahren; eine eindeutige Orientierung auf den Einzelhandelsstandort Bordesholm kann entsprechend nicht unterstellt werden. Aus Sicht der cima können diese Gemeinden dennoch dem Marktgebiet des Bordesholmer Einzelhandels zugerechnet werden, da hier historisch gewachsene Einkaufsverflechtungen bestehen.

Neu in das Marktgebiet mit aufgenommen sind im Vergleich zum Jahr 2009 die Gemeinden Warnau und Nettensee. In Folge der Modernisierung des Nahversorgungszentrums an der Bahnhofstraße dürfte sich das Marktgebiet insbesondere nach Osten vergrößert haben.

Insgesamt leben somit 16.607 Einwohner im Marktgebiet des Bordesholmer Einzelhandels. Der Einflussbereich nimmt jedoch zu den Rändern des dargestellten Marktgebietes ab; im Norden und Süden begrenzen die Städte Kiel und Neumünster eine weitere Ausdehnung des Marktgebietes.

Abb. 3: Marktgebiet Gemeinde Bordesholm



Kartengrundlage: openstreetmap
 Bearbeitung: cima 2019

3.2 Marktpotenzial Gemeinde Bordesholm

Die Berechnung des Nachfragepotenzials² in Bordesholm erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl (7.646)³ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (101,4)⁴. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.366 € für das Jahr 2019 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Gemeinde Bordesholm mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners der Gemeinde Bordesholm entspricht im Durchschnitt 5.441 €. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf von Bordesholm über dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial in der Gemeinde Bordesholm somit auf rd. 41,6 Mio. €. Davon entfallen etwa 20,6 Mio. € auf den täglichen/ periodischen Bedarf und weitere 21,0 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.

Neben der örtlichen Nachfrage müssen jedoch auch die Kaufkraftpotenziale und Kaufkraftzuflüsse aus dem erweiterten Marktgebiet berücksichtigt werden. In den Berechnungen wird ein zusätzliches Marktpotenzial i.H. von 49,8 Mio. € zu Grunde gelegt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial im Marktgebiet auf rd. 91,4 Mio. €.

Abb. 4: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Gemeinde Bordesholm

CIMA Warengruppen	Gemeinde Bordesholm	erweitertes Marktgebiet	Marktgebiet insgesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	20,6	24,7	45,3
Nahrung und Genussmittel	16,6	19,9	36,5
Gesundheit und Körperpflege	3,3	4,0	7,3
Zeitschriften, Schnittblumen	0,7	0,8	1,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	21,0	25,1	46,1
Bekleidung, Wäsche	3,8	4,6	8,4
Schuhe, Lederwaren	1,2	1,5	2,7
Bücher, Schreibwaren	0,8	1,0	1,8
Spielwaren, Hobbybedarf	0,6	0,7	1,2
Sportartikel, Fahrräder	1,4	1,7	3,0
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3,6	4,3	7,8
Uhren, Schmuck	0,6	0,7	1,3
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	1,3	1,5	2,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,7	0,8	1,4
Einrichtungsbedarf	3,1	3,7	6,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	4,0	4,8	8,8
SUMME	41,6	49,8	91,4
EINWOHNER	7.646	8.961	16.607

Quelle: cima 2019

² Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Gemeinde Bordesholm, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

³ Quelle: Statistikamt Nord (Stand: 01.01.2018)

⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018

4 Einzelhandelsstrukturdaten der Gemeinde Bordesholm

4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Bordesholm

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Bordesholm im Januar 2019.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Bordesholm wurden 67 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 16.510 m² erhoben. Sie erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von 54,0 Mio. €.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Abb. 5 dokumentiert.

Abb. 5: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Bordesholm

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	34	8.320	37,6
Nahrung und Genussmittel	25	7.185	32,0
Gesundheit und Körperpflege	5	985	4,8
Zeitschriften, Schnittblumen	4	150	0,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	33	8.190	16,4
Bekleidung, Wäsche	4	1.080	2,2
Schuhe, Lederwaren	3	415	1,2
Bücher, Schreibwaren	1	140	0,5
Spielwaren, Hobbybedarf	0	190	0,6
Sportartikel, Fahrräder	2	885	2,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	240	0,9
Uhren, Schmuck	3	85	0,5
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	4	150	0,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	1.005	1,1
Einrichtungsbedarf	3	310	0,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	10	3.690	5,8
Einzelhandel insgesamt	67	16.510	54,0

Quelle: cima 2019

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Umsätze erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen. Z.T. sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird. Die warengruppenspezifische Anzahl der Betriebe bezieht sich nur auf das Hauptsortiment.

Folgende Ergebnisse sind hervorzuheben:

- Die Warengruppe Nahrung und Genussmittel beherbergt 25 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 7.185 m². Sie realisieren einen Umsatz von rd. 32,0 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt bei rd. 33 % bzw. 58 % am gesamten Einzelhandel. Sowohl der Verkaufsflächenanteil als auch der Umsatzanteil entspricht einer sehr guten Ausstattung.
- Die Hauptwarengruppe Gesundheit und Körperpflege realisiert in der Gemeinde Bordesholm einen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 5 % bzw. 9 % am gesamten Einzelhandel. Auch diese Anteilswerte sind als gut zu bewerten. In der Branche der Drogerieartikel sind der ROSSMANN Drogeriefachmarkt sowie die kleinteilige Drogerie ILIUS in integrierter Ortskernlage zu nennen. Darüber hinaus werden Drogerieartikel als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten. Zudem sind drei Apotheken im Gemeindegebiet vorhanden.
- In der Warengruppe Bekleidung, Wäsche sind vier Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.080 m² vorhanden. Der Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 5 % bzw. 4 % entspricht einer vergleichsweise guten Ausstattung.
- In der Warengruppe Sportartikel, Fahrräder wird ein Umsatzvolumen von 2,2 Mio. € generiert. Dies entspricht einem prozentualen Anteil am Gesamtumsatz der Gemeinde Bordesholm von 4 %. Der Verkaufsflächenanteil liegt ebenfalls bei 4 % (880 m²). Das Fachgeschäft FAHR-RADHAUS und der filialisierte Fahrradfachmarkt MEGA BIKE sowie das Randsortiment bei PROFI KIEL prägen die gute Verkaufsflächenausstattung.
- Die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat erreicht mit 1.005 m² einen Verkaufsflächenanteil von 5 %. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 1,1 Mio. € (= 2 %). Die größten Verkaufsflächenanteile dieser Branche entfällt auf das Fachmarktkonzept HINRICH KIEL in zentraler Ortskernlage sowie auf Randsortimente in den Lebensmittelmärkten. Das qualitätsorientierte Segment ist im kleinteiligen Fach-

einzelhandel B-WOHNTE, KLEINES TEEHAUS etc. im Ortskern vorhanden.

- Die Hauptwarengruppe Baumarktartikel/ Gartenbedarf/ Zooartikel generiert ein Umsatzvolumen von 5,8 Mio. €. Dies entspricht einem prozentualen Anteil am Gesamtumsatz der Gemeinde Bordesholm von 11 %. Der Verkaufsflächenanteil liegt sogar bei sehr guten 22 % (3.690 m²). Diese überdurchschnittlichen Ausstattungswerte werden insbesondere durch den Baufachmarkt PROFI KIEL geprägt.

Verkaufsfläche je Einwohner

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner (inkl. ländlich geprägte Räume). In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche liegt die Gemeinde Bordesholm somit über den Werten des Bundesdurchschnitts.

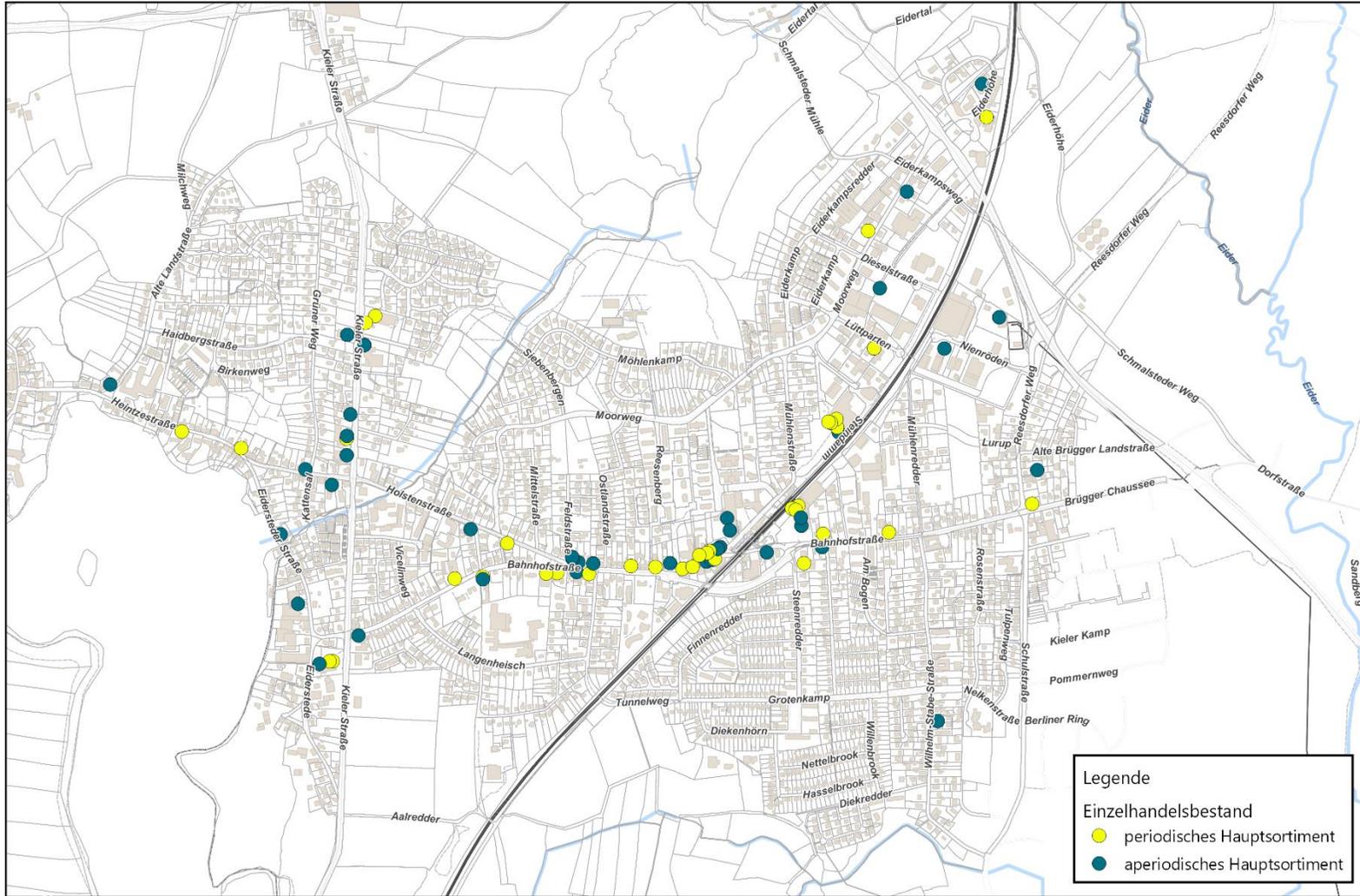
Abb. 6: Verkaufsfläche je Einwohner in Bordesholm

Einwohner	7.646
Verkaufsfläche je Einwohner in m ²	2,16
im periodischen Bedarf	1,09
<i>in der Branche Nahrung und Genussmittel</i>	<i>0,94</i>
im aperiodischen Bedarf	1,07

Quelle: cima 2019

In der Warengruppe Nahrung und Genussmittel wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,35 – 0,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner als Vergleichswert angenommen. Mit 0,94 m²/ Einwohner liegt Bordesholm auch hier über dem Bundesdurchschnittswert; der Kennwert ist als ein weiteres Indiz für eine gute Nahversorgungssituation zu werten.

Abb. 7: Einzelhandelsbesatz in Bordesholm



Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Bordesholm sowie OpenStreetMap-Mitwirkende
Copyright: 2019; Bearbeitung: cima

4.2 Einzelhandelszentralität in der Gemeinde Bordesholm

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage.

Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt.

Abb. 8: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Bordesholm

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	37,6	20,6	182
Nahrung und Genussmittel	32,0	16,6	192
Gesundheit und Körperpflege	4,8	3,3	145
Zeitschriften, Schnittblumen	0,8	0,7	120
Aperiodischer Bedarf insgesamt	16,4	21,0	78
Bekleidung, Wäsche	2,2	3,8	57
Schuhe, Lederwaren	1,2	1,2	93
Bücher, Schreibwaren	0,5	0,8	57
Spielwaren, Hobbybedarf	0,6	0,6	99
Sportartikel, Fahrräder	2,2	1,4	158
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0,9	3,6	25
Uhren, Schmuck	0,5	0,6	77
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,9	1,3	69
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,1	0,7	173
Einrichtungsbedarf	0,7	3,1	22
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	5,8	4,0	144
Einzelhandel insgesamt	54,0	41,6	130

Quelle: cima 2019

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität der Gemeinde Bordesholm als sehr gut zu bewerten (130). Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden. Mit Blick auf die Wettbewerbskulisse mit den benachbarten Oberzentren Kiel und Neumünster dürfte eine weitere Steigerung der Zentralität nur in sehr begrenztem Umfang möglich sein.

Die Gesamtzentralität für die Gemeinde Bordesholm beruht auf den sortimentspezifischen Zentralitätswerten für die einzelnen Warengruppen. Hier ist festzuhalten, dass bei den Angeboten des periodischen Bedarfs insgesamt eine Zentralität von 182 erreicht wird. Für die Branche Nahrung und Genussmittel wird sogar eine Handelszentralität von 192 ermittelt. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 32,0 Mio. € ein lokales Nachfragevolumen von 16,6 Mio. € gegenüber. Die Werte veranschaulichen, dass in der Branche Nahrung und Genussmittel ein sehr gutes Angebot vorhanden ist und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Gemeinde Bordesholm (Marktgebiet) erzielt werden.

Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen konzentrieren sich in Bordesholm fast vollständig auf die Nahversorgungszentren an der Mühlenstraße und der Bahnhofstraße: Südlich der Bahntrasse ist an der Bahnhofstraße der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA adressiert. Am Standort Mühlenstraße sind der Lebensmittelfrischemarkt SKY und der Lebensmitteldiscounter ALDI zu finden. Ferner sind an der Kieler Straße (B4) die Lebensmitteldiscounter NETTO und LIDL vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das Lebensmittelangebot im Gemeindegebiet.

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege signalisiert die Handelszentralität von 145 ebenfalls ein sehr gutes Angebotsniveau. An der Bahnhofstraße sind der Drogeriefachmarkt ROSSMANN und die Drogerie ILIUS in zentraler Ortskernlage vorhanden. Darüber hinaus werden Drogerieartikel im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Ferner sind insgesamt drei Apotheken der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zugeordnet. Eine originäre Parfümerie konnte in Bordesholm nicht erfasst werden. Insgesamt steht einem Nachfragevolumen von 3,3 Mio. € ein Umsatz von 4,8 Mio. € gegenüber.

In den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird eine Handelszentralität von 83 erzielt. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob durch gezielte Ergänzungen die Zentralität noch gesteigert werden kann.

Die niedrigsten Zentralitätswerte werden in den Warengruppe Einrichtungsbedarf (22) und Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik (25) dokumentiert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebstypen- und Branchenentwicklungen ist jedoch weder die Ansiedlung eines modernen Möbelfachmarktes noch eines Elektrofachmarktes im Gemeindegebiet von Bordesholm als wahrscheinlich anzusehen.

In der Branche Bekleidung/ Wäsche wird eine Handelszentralität von 59 erreicht. In integrierter Ortskernlage sind die inhabergeführten Fachgeschäfte GLANTZ UND GLORIA und ORANGE 2 vorhanden. Als Bekleidungsfilialist im niedrigpreisigen Segment ist ERNSTINGS FAMILY an der Mühlenstraße aufzuführen. Im Fachmarktsegment ist der Textilfachmarkt KIK am Standort Bahnhofstraße zu nennen.

Der Schuhfachmarkt K+K (Bahnhofstraße) ist maßgeblich für die vergleichsweise guten Zentralitätswerte in der Warengruppe Schuhe und Lederwaren (93) verantwortlich. Das marken- und qualitätsorientierte Angebot fehlt in der Gemeinde Bordesholm nach der Geschäftsaufgabe vom SCHUHHAUS CLAUSSEN.

Der Facheinzelhandel in der Warengruppe Bücher und Schreibwaren realisiert eine Handelszentralität von 57. Bücher werden aktuell in der AHL-MANNSCHEN BUCHHANDLUNG angeboten; im Segment Schreibwaren sind die Randsortimente bei ROSSMANN und HINRICH KIEL aufzuführen.

Gute Zentralitätswerte werden ebenso in der Warengruppe Spielwaren und Hobbybedarf (Musikinstrumente, Waffen etc.) erzielt. Ein Spielwarenfachgeschäft ist in der Gemeinde Bordesholm zwar nicht vorhanden, Spielwaren werden jedoch ebenfalls als Randsortiment bei ROSSMANN und HINRICH KIEL angeboten.

Die zusammengeführte Warengruppe Sportartikel/ Fahrrädern erreicht eine überdurchschnittlich gute Handelszentralität von 158. Sportartikel im Sinne von Sportbekleidung konnten in der Gemeinde Bordesholm zwar

nicht erfasst werden, Fahrräder und Fahrradzubehör werden aber im FAHRRADHAUS und bei MEGA BIKE sowie im Randsortiment von PROFI KIEL vorgehalten.

In der Sortimentsgruppe Uhren und Schmuck wird eine Zentralität von 77 erzielt; die ermittelte Handelszentralität signalisiert auch in diesem Segment ein gutes Angebotsniveau. Insgesamt zwei Juweliere und ein Goldankauf sind im Gemeindegebiet erfasst.

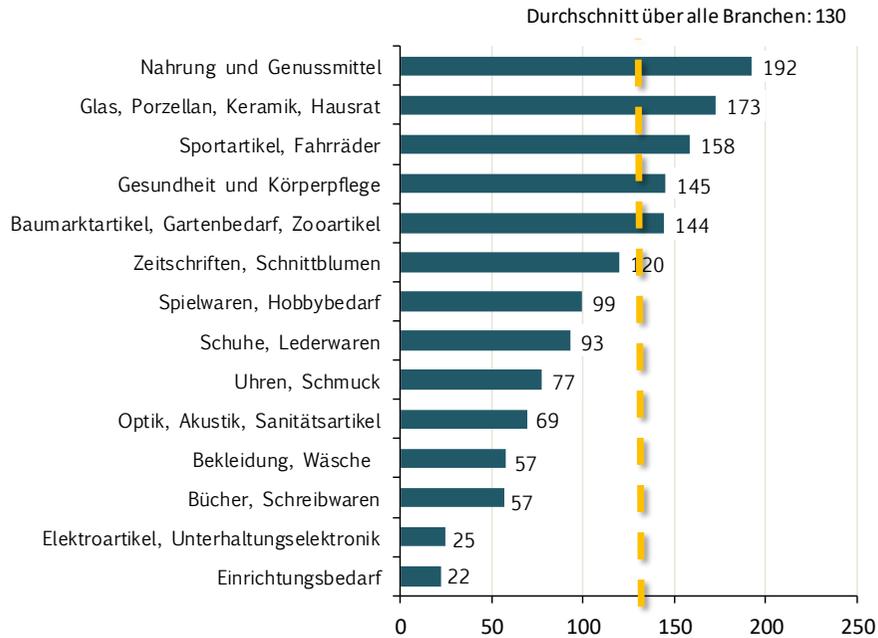
Zwei Optiker und ein Hörgeräteakustiker sind in Bordesholm zu finden. Darüber hinaus ist das SANITÄTSHAUS O.T.N. an der Bahnhofstraße vorhanden. In der Warengruppe Optik/ Akustik/ Sanitätsartikel wird eine Handelszentralität von 69 erzielt.

Die bereits beschriebene überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung begründet zugleich die gute Einzelhandelszentralität in der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat (173). Das vorhandene Angebot wird insbesondere durch den Anbieter HINRICH KIEL im Bordesholmer Ortskern geprägt. Das qualitätsorientierte Segment ist ergänzend im Facheinzelhandel vorhanden (B-WOHNT etc.).

Ebenfalls hohe Zentralitätswerte werden in der Branche Baumarktartikel/ Gartenbedarf/ Zooartikel (144) erzielt. Hier ist der Bau-, Garten- und Freizeitfachmarkt PROFI KIEL im Ortskern zu nennen, der einen Einflussbereich entfalten kann, der weit über das Bordesholmer Gemeindegebiet hinausreicht.

Die nachfolgende Abb. 9 zeigt die Rangfolge der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten des Einzelhandels in der Gemeinde Bordesholm.

Abb. 9: Ranking: Handelszentralität in Bordesholm



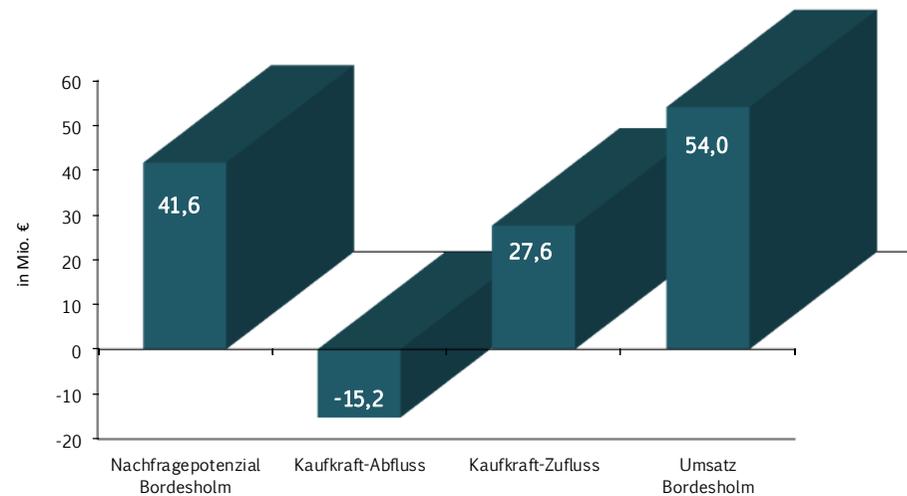
Quelle: cima 2019

4.3 Kaufkraftstromanalyse des Einzelhandels in der Gemeinde Bordesholm

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz für den Einzelhandel in der Gemeinde Bordesholm.

Die Kaufkraftbilanz verdeutlicht zusammenfassend über alle Sortimentsbereiche hinweg, in welchen Größenordnungen vorhandene Kaufkraft von außen abgezogen wird bzw. von außen zufließt.

Abb.10: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Bordesholm

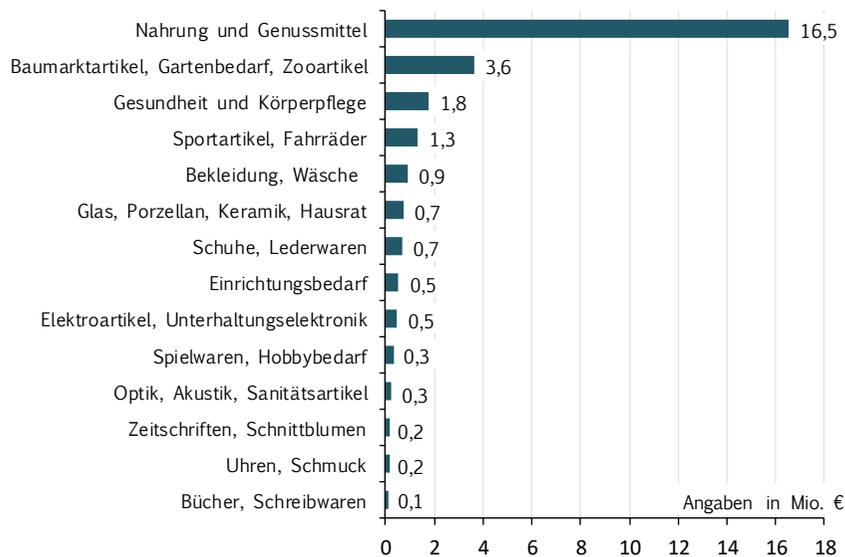


Quelle: cima 2019

Einem Kaufkraftzufluss von 27,6 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 15,2 Mio. € gegenüber. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf rd. 54,0 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen liegt in der Gemeinde Bordesholm bei ca. 41,6 Mio. €.

Die **Kaufkraftzuflüsse** generieren mehr als 50 % des in der Gemeinde Bordesholm erzielten Einzelhandelsumsatzes. Die Kaufkraftzuflussquote basiert in erster Linie auf den Angebotskompetenzen im periodischen Bedarf sowie den flächenintensiven Fachmarktangeboten (PROFI KIEL, HINRICH KIEL, KIK, K+K etc.).

Abb.11: Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Bordesholm



Quelle: cima 2019

Die höchsten Kaufkraftzuflüsse werden in der Branche Nahrung und Genussmittel erzielt (16,5 Mio. €). Wie bereits die Dokumentationen der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten verdeutlicht hat, ist mit den vorhandenen Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern ein sehr gutes Angebotsniveau vorhanden. Hier wird die Bedeutung der Gemeinde Bordesholm als Einzelhandelsstandort sichtbar. Die Werte veranschaulichen, dass die Gemeinde Bordesholm ihren Versorgungsauftrag für die Umlandgemeinden wahrnehmen kann.

In der Branche Baumarktartikel/ Gartenbedarf/ Zooartikel werden ebenso vergleichsweise hohe Kaufkraftzuflüsse (3,6 Mio. €) realisiert. Am Standort Mühlenstraße im zentralen Gemeindegebiet ist der Bau-, Garten- und Freizeitfachmarkt PROFİ KIEL vorhanden. Der Fachmarkt spricht ein weites Einzugsgebiet an.

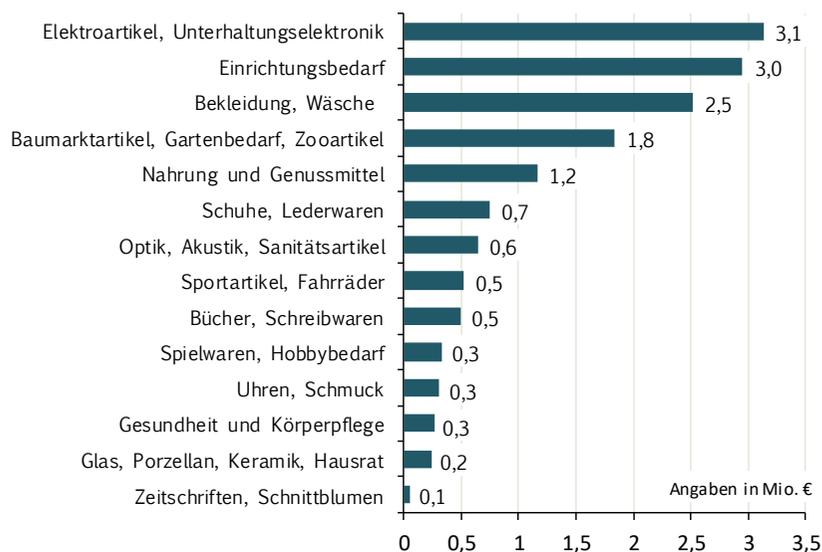
In der Branche Gesundheit und Körperpflege liegt der Kaufkraftzufluss bei rd. 1,8 Mio. €. Die Zuflüsse werden in erster Linie durch die vorhandenen Apotheken und den Drogeriefachmarkt ROSSMANN erzielt. Ferner werden Drogerieartikel als Randsortiment in den größeren Lebensmittelmärkten angeboten, diese Betriebe profitieren von den Mitnahmeeffekten im Bereich der Drogerieartikel.

In der Branche Sportartikel, Fahrräder liegt der Kaufkraftzufluss bei rd. 1,3 Mio. €. Die Zuflüsse werden durch den Facheinzelhandel FAHRRADHAUS, den Fahrradfachmarkt MEGA BIKE und das Randsortiment bei PROFİ KIEL erzielt.

In allen weiteren Branchen sind die Kaufkraftzuflüsse deutlich geringer und liegen bei unter 1,0 Mio. €.

Der **Kaufkraftabfluss** beläuft sich auf 37 % des in der Gemeinde Bordesholm vorhandenen Nachfragevolumens. Die Kaufkraftabflussquote basiert auf der beschriebenen Angebotsstruktur und den dokumentierten Angebotsdefiziten in einzelnen Sortimenten.

Abb.12: Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Bordesholm



Quelle: cima 2019

Die höchsten Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Bordesholm entfallen auf die Warengruppe Elektroartikel, Unterhaltungselektronik (3,1 Mio. €). Die Kaufkraftabflüsse sind mit den Angebotsdefiziten und der starken regionalen Wettbewerbskulisse begründet.

Vor dem Hintergrund der erreichten Handelszentralität von 22 ist der ermittelte Kaufkraftabfluss in der Warengruppe Einrichtungsbedarf mit den vorhandenen Angebotsdefiziten begründet. Der Kaufkraftabfluss liegt bei 3,0 Mio. € Die Kaufkraftabflüsse verdeutlichen die Einkaufsfahrten zu den großflächigen Möbelhausstandorten (u.a. in Kiel und Bad Segeberg).

In der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche liegt der Kaufkraftabfluss bei 2,5 Mio. €. Der Kaufkraftabfluss ist in erster Linie mit Angebotsdefiziten auf der Ebene des qualitativen Angebotsmix begründet; Angebotslücken bestehen im Bereich des filialisierten Einzelhandels sowie im marken- und qualitätsorientierten Segment.

In der Warengruppe Baumartikel/ Gartenbedarf/ Zooartikel müssen ebenfalls Kaufkraftabflüsse (1,8 Mio. €) verzeichnet werden. Die Kaufkraftabflüsse spiegeln die regionale Wettbewerbssituation wider und die Einkaufsfahrten zu Wettbewerbsstandorten in Kiel und Neumünster. Das baumarktspezifische Sortiment im Bau-, Garten- und Freizeitfachmarkt PROFI KIEL kann die vorhandene Nachfrage in der Gemeinde Bordesholm nicht vollumfänglich binden.

Trotz der beschriebenen guten Angebotssituation in den Branchen Nahrung und Genussmittel werden auch hier Kaufkraftabflüsse i.H. 1,2 Mio. € dokumentiert. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse dürften auch zukünftig nicht in vollem Ausmaß in Bordesholm gebunden werden können; insbesondere die Branche Lebensmittel wird z.T. über Kopplungskäufe im Kontext von Pendlerverflechtungen auch an Wettbewerbsstandorten außerhalb des Gemeindegebietes von Bordesholm gebunden.

Der Kaufkraftabfluss in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren (0,7 Mio. €) begründet sich mit Blick auf die unzureichende Angebotssituation in Bordesholm. Nach der Geschäftsaufgabe des Schuhfachgeschäftes CLAUSSEN ist ausschließlich das niedrigpreisige Angebotsgenre im K+K Schuhfachmarkt vertreten.

In den übrigen Branchen liegen die ermittelten Kaufkraftabflüsse zwischen 0,6 und weniger als 0,1 Mio. €. Im Rahmen der Analyse der Handelszentralitäten konnten bereits sortimentspezifische Angebotsdefizite im Gemeindegebiet Bordesholm identifiziert werden, z.T. sind auch hier Mitnahmeeffekte im Kontext von Einkaufsfahrten in die nächstgelegenen Einkaufsstandorte Kiel und Neumünster zu verzeichnen.

4.4 Fazit und Handlungsempfehlungen

Alle Überlegungen zur nachhaltigen Weiterentwicklung und Profilierung des Einzelhandelsstandortes Bordesholm sollten auf dem zentralörtlichen Versorgungscharakter eines Unterzentrums aufbauen, d.h. es sollte das Ziel der Gemeinde- und Einzelhandelsentwicklung sein, eine ausreichende Nahversorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und eine darüber hinaus gehende Grundversorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu erreichen.

Insgesamt ist die Einzelhandelssituation in der Gemeinde Bordesholm als sehr gut zu bewerten. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von heute 130 z.T. deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Marktgebiet sowie dem raumordnerischen Versorgungsgebiet. Im Vergleich zu den Einzelhandelsuntersuchungen aus den Jahren 2009 und 2011 konnte sich die Handelszentralität der Gemeinde Bordesholm sowohl insgesamt als auch in den Branchen des periodischen Bedarfs deutlich verbessern. Die Weichen zu einer nachhaltigen Absicherung der Versorgungsfunktion sind somit in den vergangenen Jahren richtig gestellt worden.

Insbesondere das neu entstandene Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße ist für die Zunahme der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland verantwortlich. Bei einer Handelszentralität von 192 in der Branche Nahrung und Genussmittel sind die marktseitigen Grenzen des in Bordesholm bindbaren Nachfragepotentials aus Gutachtersicht jedoch heute weitestgehend erreicht. Während Modernisierungen und Anpassungen an die aktuellen Marktbedingungen auch zukünftig möglich sein sollten, ist weiteres Gestaltungspotenzial für Neuansiedlungen auf Basis der ermittelten Kennzahlen nur noch in begrenztem Umfang abzuleiten.

Derzeit werden in der Gemeinde Bordesholm verschiedene Planvorhaben zur Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert. Während der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA im Standortbereich Bahnhofstraße Ost eine Verkaufsflächenerweiterung plant, wird für den SKY Markt an der Mühlenstraße eine Modernisierung und Verkleinerung angedacht; der

SKY Markt würde zudem unter der Firmierung REWE neu eröffnen. Für den Lebensmitteldiscounter ALDI wird wiederum eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant. Eine weitere Zunahme der Kaufkraftzuflüsse ist somit nur z.T. zu erwarten; die Planungen dürften in erster Linie eine Umsatzumverteilung im Gemeindegebiet von Bordesholm zur Folge haben.

Darüber hinaus konnte die Angebotssituation auch in den Branchen des aperiodischen Bedarfs in erfreulichem Umfang verbessert werden. Im zentralen Gemeindegebiet haben die städtebaulichen Umbaumaßnahmen zwischen Bahnhof und neuem Rathaus zu einer deutlichen Attraktivierung der Ortskernlage geführt. Im Zuge der Neu- und Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes konnten hier moderne und leistungsfähige Verkaufsflächen entstehen (u.a. PROFI KIEL und HINRICH KIEL mit der Kiel-Passage).

Im Ergebnis ist heute ein sehr gutes Angebotsniveau für eine Gemeinde der Größe und der Struktur von Bordesholm dokumentiert. Hier wird es in den nächsten Jahren in erster Linie die Aufgabe sein müssen, das vorhandene Angebotsniveau zu erhalten und im Bestand zu sichern. Aus gutachterlicher Sicht wäre es wünschenswert, weitere Facheinzelhandelsnutzungen für den Ortskern von Bordesholm zu gewinnen, um die Versorgungsfunktion als Hauptzentrum der Gemeinde auch zukünftig sicherzustellen. Weitere inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe könnten das bestehende Angebot quantitativ und qualitativ ergänzen.

Abb. 13 fasst die maßgeblichen Strukturdaten des Einzelhandels auf der Ebene der Gemeinde Bordesholm zusammen.

Abb.13: Datenblatt Gemeinde Bordesholm

Gemeinde Bordesholm	2019
Anzahl Betriebe	67
Verkaufsfläche in m ²	16.510
Umsatz in Mio. €	54,0
Flächenproduktivität in € / m ²	3.269
Nachfragepotenzial in Mio. €	41,6
Zentralität	130
Zentralität periodisch	182
<i>in der Branche Nahrung und Genussmittel</i>	<i>192</i>
Zentralität aperiodisch	78
Einwohner	7.646
Verkaufsfläche je Einwohner in m ²	2,16
im periodischen Bedarf	1,09
<i>in der Branche Nahrung und Genussmittel</i>	<i>0,94</i>
im aperiodischen Bedarf	1,07
Umsatz je Einwohner in €	7.058
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	101,4

* Quelle: Statistisches Landesamt Nord (01.01.2018)

Quelle: cima 2019

Abb.14: Einzelhandel in der Gemeinde Bordesholm



Fotos: cima 2019

5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Bordesholm

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels getroffen werden.

- Die Gemeinde Bordesholm verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Nahrung und Genussmittel von 7.185 m²
- Für die Branche Nahrung und Genussmittel wird eine Handelszentralität von 192 ermittelt. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 32,0 Mio. € ein lokales Nachfragevolumen von 16,6 Mio. € gegenüber.

In Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot kann die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Bordesholm als sehr gut bezeichnet werden. Die Werte veranschaulichen, dass Kaufkraftzuflüsse in maßgeblichem Umfang aus dem Umland erzielt werden.

Auf Basis der ermittelten Kennzahlen ist ein weiteres Gestaltungspotenzial für zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel rechnerisch nur noch sehr eingeschränkt vorhanden.

Insgesamt konnten fünf Nahversorgungsbetriebe⁵ in Bordesholm erfasst werden, die sich in zwei Lebensmittelfrischemärkte (EDEKA, SKY) und drei Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL, NETTO) unterteilen lassen.

Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen konzentrieren sich dabei die Nahversorgungszentren an der Mühlenstraße und der Bahnhofstraße:

Am großflächigen Nahversorgungsstandort Mühlenstraße sind der Lebensmittelfrischemarkt SKY und die Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Als weiterer wichtiger Nahversorgungsstandort ist der Standortbereich an der östlichen Bahnhofstraße aufzuführen, hier ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA zu finden. Der großflächige Nahversorgungsstand-

ort ist neben der Nahversorgung der Bordesholmer Bevölkerung ebenso auf die Versorgung der Bewohner von Wattenbek ausgerichtet.

Das Nahversorgungsangebot im Ortskern der Gemeinde Bordesholm beschränkt sich auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) und den kleinteiligen Biosupermarkt CARLS BIO MARKT & CAFE.

Darüber hinaus sind an der Kieler Straße (B4) zwei solitärere Lebensmitteldiscounter vorhanden (NETTO, LIDL). Vor allem für die Bewohner der westlichen Siedlungsbereiche übernehmen diese Nahversorgungsstandort eine wichtige Versorgungsaufgabe.

Neben den rein quantitativen Bewertungsmerkmalen sind jedoch auch qualitative Aspekte bei der gutachterlichen Bewertung der Nahversorgungssituation in Bordesholm zu berücksichtigen. Die cima vor-Ort-Begehungen haben aufgezeigt, dass der NETTO Markt an der südlichen Kieler Straße keine marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen vorhalten kann; mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 800 m² entspricht der Markt nicht den aktuellen Standards eines modernen Lebensmitteldiscounters. Aus Sicht der cima sollten Anfragen zur Modernisierung Optimierung positiv begleitet werden.

Darüber hinaus kann der Verbundstandort SKY/ ALDI an der Mühlenstraße keine optimalen Standortbedingungen abbilden. Die Immobilien- und Verkaufsflächenstruktur entspricht nur eingeschränkt den Anforderungen an modernen Lebensmitteleinzelhandel. Während der Lebensmittelfrischemarkt SKY die verfügbaren (genehmigten) Verkaufsflächen nicht vollständig nutzt, bestehen für den Lebensmitteldiscounter ALDI augenscheinliche Erweiterungsbedarfe. Aus Sicht der cima erscheint es somit nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent, dass die beschriebenen Modernisierungsabsichten (Verkleinerung und Konsolidierung des SKY Marktes und Neufirmierung REWE; Erweiterung des ALDI Marktes) umgesetzt werden.

⁵ Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche, keine Getränkemärkte oder Biomärkte

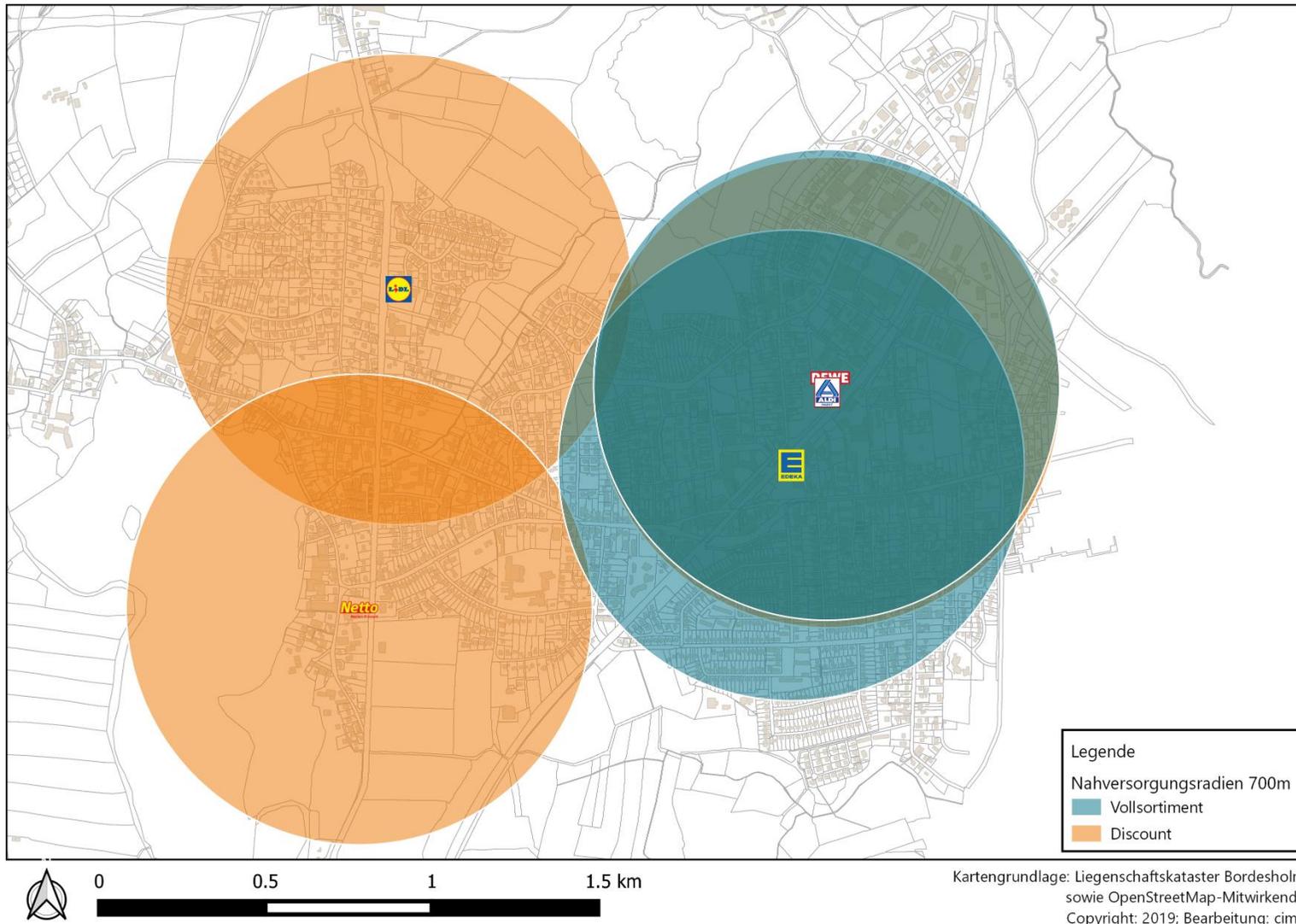
Für den EDEKA Lebensmittelfrischemarkt im Standortbereich Bahnhofstraße Ost werden ebenfalls Planungen diskutiert, die der Bestandsoptimierung und Modernisierung dienen. Der Lebensmittelfrischemarkt plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 645 m².

Ohne einen direkten Verdrängungswettbewerb zu befürworten, sollten Modernisierungen und Anpassungen an die aktuellen Marktbedingungen für den EDEKA Markt möglich sein. Die Planungen sollten jedoch nur genehmigt und umgesetzt werden, wenn die Verträglichkeit für das bestehende Netz an Nahversorgungsstandorten sichergestellt ist.

Wir empfehlen auch zukünftig einen Wettbewerb auf Augenhöhe zwischen den Nahversorgungszentren sicherzustellen, da ansonsten die Gefahr einer maßgeblichen Verschärfung des Wettbewerbs besteht.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Gemeindegebiet verdeutlicht, dass in nahezu allen Teilen des Bordesholmer Gemeindegebietes flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können (vgl. Abb. 15).

Abb.15: Nahversorgungsstruktur in Bordesholm (Betriebe ab 400 m² Verkaufsfläche)



6 Zentrenkonzept für die Gemeinde Bordesholm

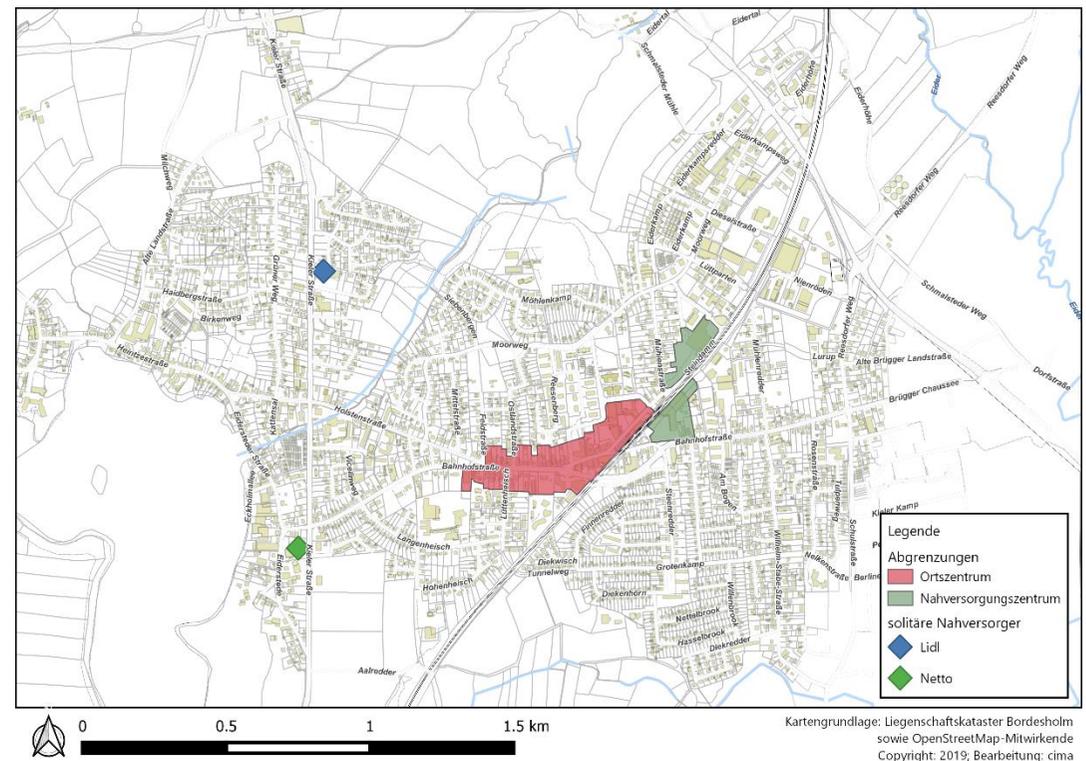
Auf Grundlage der beschriebenen Einzelhandelsstrukturen empfehlen wir das räumliche Zentrenkonzept der Gemeinde Bordesholm gemäß Einzelhandelskonzept 2009 und der Teilfortschreibung 2011 beizubehalten.

Das räumliche Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bordesholm basiert auf dem planerischen Leitgedanken die weitere Einzelhandelsentwicklung auf die bereits heute vorhandenen Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet konzentrieren. Gerade in kleinen Städten und Gemeinden sollte es das vorrangige Ziel sein, die vorhandenen und zukünftigen Nutzer räumlich zu bündeln und so die maximalen Synergieeffekte zwischen den Betrieben zu nutzen.

Dem Konzept liegen die folgenden Zielvorstellungen zugrunde:

- Der **Ortskern von Bordesholm ist Hauptzentrum** und wichtigster Versorgungsstandort für alle zentrenrelevanten und ortskerntypischen Waren (Drogeriewaren, Optik, Bekleidung, Uhren/ Schmuck, Glas/ Porzellan/ Hausrat, Bücher etc.). Der als Ortskern definierte Bereich soll planerisch eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen. Eine Erweiterung der Angebote wird sowohl bei den Waren des täglichen als auch des aperiodischen Bedarfs befürwortet. Die kleinräumige Abgrenzung des Ortskerns wird in Kap. 6.3.1 erläutert.
- Die **Nahversorgungszentren Mühlenstraße und Bahnhofstraße** übernehmen eine Ergänzungsfunktion für den Ortskern der Gemeinde Bordesholm. Die Nahversorgungszentren dienen überwiegend der Nahversorgung und bieten darüber hinaus ein ergänzendes Angebot im Segment des aperiodischen Bedarfsbereiches.
- Zwei ergänzende Nahversorgungsstandorte** sind in integrierter Wohngebietslage an der Kieler Straße festgelegt.

Abb.16: Zentrenstruktur Gemeinde Bordesholm im Überblick



6.1 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserslassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind die zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen; Rechtsurteile haben dabei klargestellt, dass eine Stadt/ Gemeinde mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann.

- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig festzulegen, welche Nutzungen oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen.⁶
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierte Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

⁶ Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Gemeinde.

6.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Bordesholm

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bordesholm (cima, 2009) und der Teilfortschreibung aus dem Jahr 2011. Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand sowie konkreten räumlichen und funktionalen Gegebenheiten vor Ort.

In die Abgrenzung sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen.⁷

⁷ Sowohl die dargestellten Kennziffern der zentralen Versorgungsbereiche als auch die kartografische Darstellung beruhen auf den ermittelten Strukturdaten im Erhebungszeitraum Januar 2019.

Mittels der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in m², Anzahl der Betriebe, Umsatz) wird die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche für die Versorgung der Bewohner und Besucher der Gemeinde Bordesholm dargestellt.

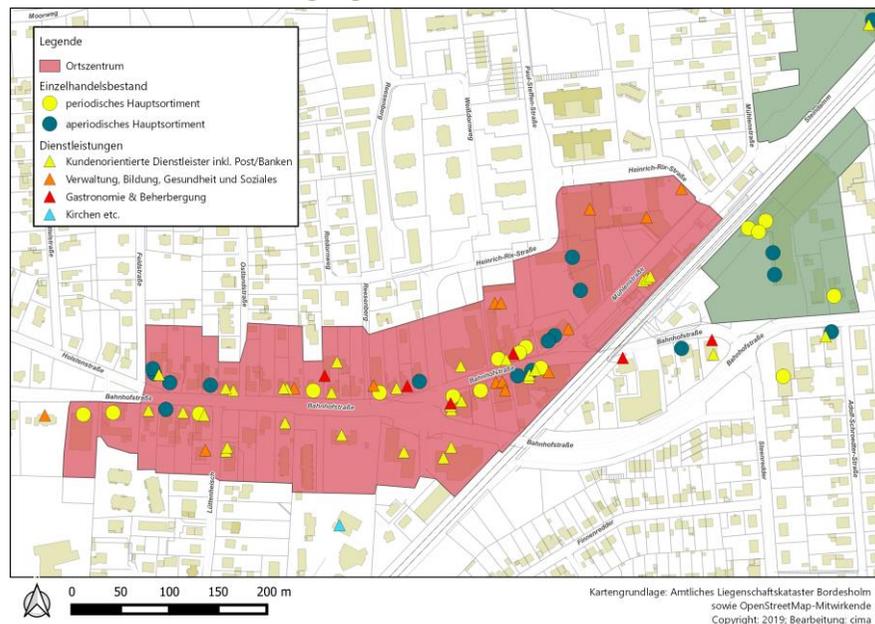
6.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde Bordesholm. Innerhalb des definierten Bereiches ist ein wesentlicher Anteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der Gemeinde Bordesholm vorhanden. Ergänzend finden sich in dem definierten Bereich soziale und freizeitbezogene Einrichtungen (Ärzte, Gastronomie etc.). In den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich einbezogen ist zudem das Rathaus der Gemeinde Bordesholm. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist mit dem DB-Haltepunkt ebenso gegeben. Alle innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches befindlichen Grundstücke bzw. Flurstücke sind in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Der für den Einzelhandel relevante Bereich des zentralen Versorgungsbereiches umfasst den gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der Bahnhofstraße/ Mühlenstraße zwischen dem Kreisverkehr im Westen und dem Rathausplatz im Osten. Hinzu kommt der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der westlichen Bahnhofstraße bis zur Gabelung in die Holstenstraße. Neu in den zentralen Versorgungsbereich mit aufgenommen sind alle südlich an die Bahnhofstraße andockenden Grundstücke zwischen der Einmündung Lüttenheisch und Kreisverkehr. Einzelhandel ist hier zwar nicht vorhanden; die Flächen bieten jedoch Entwicklungspotenzial.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Verteilung des Handels sowie der Besatz an ergänzenden Nutzungen wird in Abb. 17 deutlich.

Abb.17: Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm



Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Ortskern der Gemeinde Bordesholm 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m² erhoben. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 14,1 Mio. €.

Abb.18: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm

Ortskern Bordesholm	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	11	1.080	5,1
Nahrung und Genussmittel	6	505	2,0
Gesundheit und Körperpflege	4	555	3,0
Schnittblumen, Zeitschriften	1	20	0,1
Aperiodischer Bedarf insgesamt	12	4.920	9,0
Bekleidung, Wäsche	2	335	0,8
Schuhe, Lederwaren	0	45	0,1
Bücher, Schreibwaren	1	135	0,5
Spielwaren, Hobbybedarf	0	145	0,5
Sportartikel, Fahrräder	1	745	1,8
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	90	0,3
Uhren, Schmuck	0	0	0,0
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	3	120	0,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	775	0,8
sonstiger aperiodischer Bedarf	3	2.530	3,5
Einzelhandel insgesamt	23	6.000	14,1

Quelle: cima 2019

Mit elf Betrieben und einer Verkaufsfläche von 1.080 m² entfällt auf die Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs nur ein geringer Anteil des Einzelhandels in der integrierten Ortskernlage.

Die Warengruppe Nahrung und Genussmittel belegt nur 505 m² Verkaufsfläche im Bordesholmer Ortskern. Ausschließlich der kleinteilige Bio-

supermarkt CARLS BIO MARKT, ein Teeladen (KLEINES TEEHAUS), eine Tankstelle und insgesamt drei Bäckereien sind derzeit im Ortskern der Gemeinde Bordesholm vorhanden.

Üblicherweise zeichnet sich eine klassische Ortskernlage jedoch durch ein breiteres Angebot mit Lebensmitteln aus. Der Bordesholmer Ortskern ist jedoch nur kleinteilig strukturiert, zudem sind keine Baulücken offensichtlich. Entsprechend sind die Entwicklungspotenziale für einen Lebensmittelmarkt im Ortskern nur sehr begrenzt. Mit der Definition der ergänzenden Nahversorgungszentren an der Mühlenstraße und der Bahnhofstraße wurde dem bestehenden Flächenbedarf von Betrieben aus dem Lebensmitteleinzelhandel planerisch Rechnung getragen.

Neben den Lebensmittelanbietern werden die vorhandenen Apotheken, das Blumengeschäft ALLES BLUME, die Drogerie ILIUS und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN den Angeboten des täglichen Bedarfs zugeordnet.

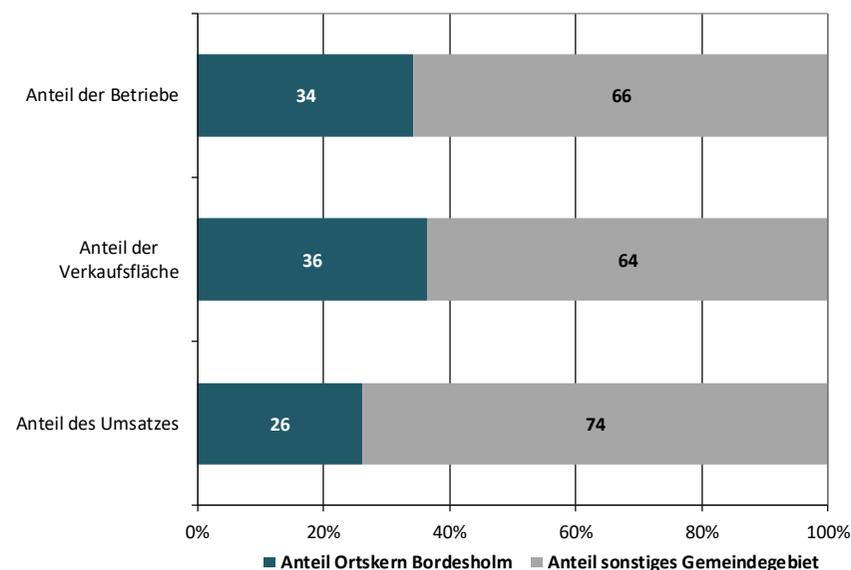
In den Branchen des aperiodischen Bedarfs ist das Einzelhandelsangebot im Ortskern von Bordesholm einerseits durch die flächenintensiven Anbieter am Rathausplatz geprägt (PROFI KIEL, HINRICH KIEL) sowie andererseits durch inhabergeführte, vorwiegend kleinteilige Facheinzelhandelsbetriebe.

Bei einer qualitativen Wertung des Geschäftsbesatzes im Ortskern ist hervorzuheben, dass eine zwar begrenzte aber für ein Unterzentrum wie Bordesholm nicht selbstverständliche Anzahl von Fachgeschäften mit einem qualitativ überzeugenden Marktauftritt vorhanden ist. Diese Anbieter stellen ein wichtiges Potenzial der integrierten Ortskernlage als Einzelhandelsstandort dar.

Mit einer Buchhandlung, einer Bildergalerie, zwei Optikern und einem Hörgeräteakustiker sowie zwei Bekleidungsfachgeschäften und einem Fahrradfachgeschäft verfügt der Ortskern von Bordesholm über ein gutes Angebot.

Eine Angebotserweiterung kann in erster Linie über weitere inhabergeführte Betriebe erfolgen. Die ergänzende Neuansiedlung von kleineren Fachmarkt- und Filialkonzepten ist hingegen nur z.T. erwartbar. Insbesondere die beschriebenen qualitativen Angebotsdefizite in der Branche Schuhe/ Lederwaren sollten als Anlass für eine gezielte, aber maßvolle Angebotserweiterung genommen werden. Grundsätzlich sollte das vorhandene Facheinzelhandelsangebot in der integrierten Ortskernlage nicht durch Fachmarktansiedlungen in den Außenbereichen der Gemeinde Bordesholm gefährdet werden.

Abb.19: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Bordesholm



Quelle: cima 2019

Im Ortskern befinden sich 34 % der Betriebe, auf die 36 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen und die rd. 26 % des Gesamtumsatzes in der Gemeinde Bordesholm erzielen.

Sowohl der Lebensmittelfrischemarkt SKY als auch der Lebensmitteldiscounter ALDI können keine optimalen Standortbedingungen abbilden. Die Immobilien- und Verkaufsflächenstruktur entspricht nur eingeschränkt den Anforderungen an modernen Lebensmitteleinzelhandel. Während der Lebensmittelfrischemarkt SKY die verfügbaren (genehmigten) Verkaufsflächen nicht vollständig bespielt, bestehen für den Lebensmitteldiscounter ALDI augenscheinliche Erweiterungsbedarfe.

Mit dem Ziel das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungsstandorten im Gemeindegebiet zu erhalten, ist der Ausbau und die Erweiterung des Nahversorgungszentrums jedoch nur zu befürworten, wenn der Erhalt der weiteren Nahversorgungsstrukturen (Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße, solitäre Nahversorgungsstandorte) sichergestellt ist.

6.2.3 Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße

Das ergänzende Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße befindet sich in einem kompakten Standortbereich an der östlichen Bahnhofstraße. Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch die Bahntrasse begrenzt, im Süden stellt die Bahnhofstraße die Begrenzung des Nahversorgungszentrums dar. Die viel frequentierte Bahnhofstraße stellt nicht nur eine funktionale Barriere für den Kunden dar, sondern ist zudem die kommunale Siedlungsgrenze zur Gemeinde Wattenbek.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen südlich der Bahnhofstraße (u.a. GETRÄNKE HOFFMANN) befindet sich bereits in der Gemeinde Wattenbek. Die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde Bordesholm sind für diesen Standortbereich somit stark eingeschränkt; die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Wattenbek. Aus diesem Grund empfehlen wir die Grundstücke südlich der Bahnhofstraße nicht in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Mit dieser Neuabgrenzung wird eine Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aus dem Jahr 2011 umgesetzt.

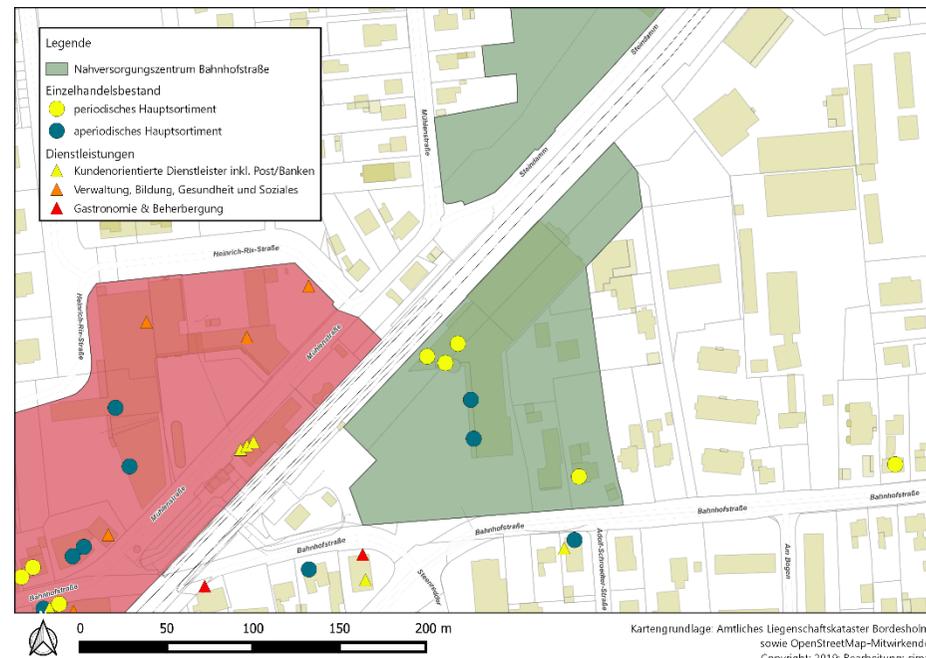
Der wichtigste Einzelhandelsbetrieb im Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA. Eine Bäckerei und

ein Kiosk ergänzen das Nahversorgungsangebot. Angebote aus dem aperiodischen Bedarfsbereich sind mit dem Textilfachmarkt KIK und dem Schuhfachmarkt K+K vorhanden.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Siedlungsgrenzbereich zwischen den Gemeinden Bordesholm und Wattenbek übernimmt der Einzelhandelsstandort nicht nur für die Bewohner Bordesholms sondern auch für die Bewohner der Gemeinde Wattenbek eine bedeutende Versorgungsfunktion. In Wattenbek konnte kein vergleichbares Nahversorgungsangebot erfasst werden.

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.470 m² dokumentiert.

Abb.21: Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße



Der zentrale Versorgungsbereich Bahnhofstraße ist ebenfalls durch Planungen zur Umstrukturierung und Modernisierung geprägt. Aktuell werden die Erweiterungsabsichten des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA diskutiert.

Die Erweiterungsabsichten sollten nur genehmigungsfähig sein, wenn die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche Ortskern und Mühlenstraße sichergestellt wird. Wir empfehlen auch zukünftig einen Wettbewerb auf Augenhöhe zwischen den Nahversorgungszentren Mühlenstraße und Bahnhofstraße sicherzustellen.

6.2.4 Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben den beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen wurden im Bordesholmer Gemeindegebiet zwei solitäre Nahversorgungsstandorte identifiziert, die eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Die cima hat sich im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen intensiv mit den Voraussetzungen dieser Standorte auseinandergesetzt.

Diese ergänzenden Nahversorgungsstandorte nehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion als solitäre Nahversorgungsstandorte gestärkt werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen diese Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein.

Die ergänzenden Nahversorgungsanlagen verfügen über kein erhöhtes baurechtliches Schutzbedürfnis entsprechend der eindeutig definierten zentralen Versorgungsbereiche. Dennoch sollten die wohnortnahen Nahversorgungsbereiche bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Als Nahversorgungsstandorte sind sie zu sichern; ggf. bestehende Gefährdungspotenziale sind auszuloten.

Als ergänzende Nahversorgungsstandorte wurden folgende Standorte definiert:

- NETTO (südliche Kieler Straße)
- LIDL (nördliche Kieler Straße)

c

7 Ableitung der Sortimentsliste Bordesholm

7.1 Vorbemerkung

Ein pauschaler Hinweis auf allgemein gültige Sortimentslisten ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus. Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.⁸

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Bordesholm dient dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll. Die Sortimentsliste regelt im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche): Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten außerhalb des Ortskerns in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden.

⁸ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

7.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.⁹

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann.

⁹ Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschuss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.¹⁰

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.¹¹ Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.¹²

Die Sortimentsliste muss politisch per Gemeinderatsbeschluss bestätigt werden, wenn diese in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden soll. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

¹⁰ Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

¹¹ vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

¹² Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Entwicklung einer Sortimentsliste für Bordesholm soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Gemeinde bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Verwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in der Gemeinde Bordesholm kann lediglich als Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb der Gemeinde Bordesholm sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m²) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Ortskernlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Bordesholm attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem kleinen Untzentrum sind die Frequenzbringer der zentralen Versorgungsbereiche beispielhaft in den folgenden Branchen zu finden: Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Bekleidung, Bücher, Glas/ Porzellan/ Hausrat.
- **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen des Ortskerns umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich.

Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem sol-

chen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

- **Planungswille der Gemeinde:** Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

7.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste Bordesholm

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Bordesholm. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung.

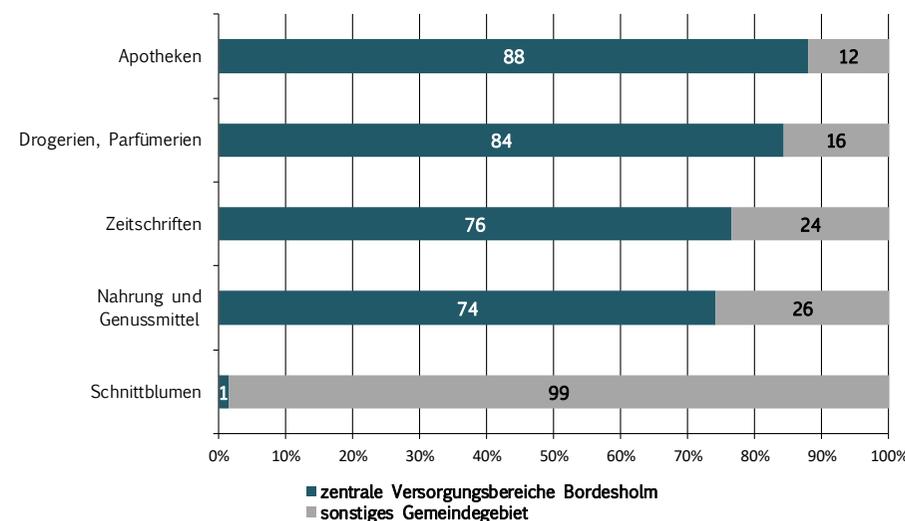
Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Bordesholm sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

- Die angeführten Sortimente finden sich bereits heute in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Bordesholm und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion des Ortskerns bzw. der ergänzenden Nahversorgungszentren bei.
- Die über die Warengruppe Nahrung und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.

- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen vielfach über Fachgeschäfte in integrierten Lagen verkauft werden, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft (z.B. GÄRNEREI CHRIS-TENSEN in Alt-Bordesholm).

Abb.22: Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: cima 2019

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Bordesholm sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

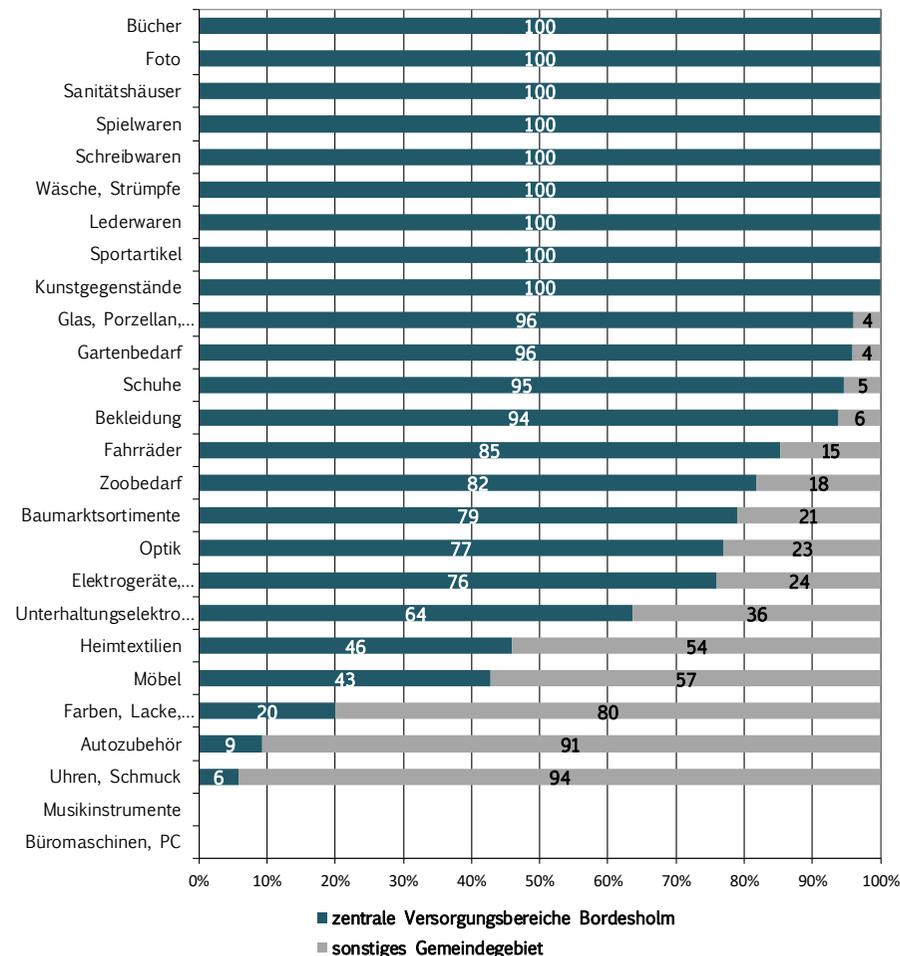
- Nahrung und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Definition der zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen mit aperiodischen Sortimenten dokumentiert.

Die als zentrenrelevant definierten Sortimente nehmen eine maßgebliche Bedeutung für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen ein. Darüber hinaus wird die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente explizit begründet, wenn diese bisher nicht in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten sind, aber eine strategische Bedeutung für die Entwicklung und die Frequenzsicherung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können.

Abb.23: Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: zentrenrelevante Sortimente



Quelle: cima 2019

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in Bordesholm sind somit folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Bekleidung
- Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen)
- Sportartikel, Sportbekleidung und –schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Fahrräder und Zubehör

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ist durch folgende Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Bordesholm begründet:

Die Sortimente Bekleidung und Wäsche sollten auch weiterhin den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet sein. Nur so können Einzelhandelsansiedlungen auf den Ortskern der Gemeinde Bordesholm konzentriert werden. In der Branche Bekleidung sind heute 94 % der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden (inkl. KIK an der Mühlenstraße und ERNSTINGS FAMILY an der Bahnhofstraße); Wä-

sche und Strümpfe sind sogar zu 100 % in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten.

Das Sortiment Heimtextilien wird im Ortskern der Gemeinde Bordesholm sowohl im Randsortiment von PROFI KIEL und HINRICH KIEL angeboten als auch Facheinzelhandel STRICK DEERN; der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 46 %. Mit der Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten bewahrt sich die Gemeinde Bordesholm planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche geht.

Aus Gutachtersicht sollten zudem Sportartikel den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. Im Falle von Einzelhandelsneuan siedlungen mit Sportartikeln (Bälle, Tennisschläger etc.), Sportbekleidung und Sportschuhen sollte der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Priorität haben. Sportgeräte (Boote, Hometrainer usw.) sind von dieser Festlegung ausgenommen.

Im Segment Schuhe ist heute der K+K Schuhfachmarkt im Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße vorhanden. Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 95 %. Eine mögliche Neuan siedlung sollte nach Möglichkeit im Ortskern erfolgen. Schuhe sind entsprechend als zentrenrelevant zu definieren.

Der medizinische und orthopädische Bedarf (Sanitätsartikel) sollte ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft werden. Das Sanitätshaus O.T.N. befindet sich an der Bahnhofstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern; medizinische und orthopädische Artikel sind zudem Sortimentsbestandteil von Apotheken.

Das Sortiment Bücher ist aufgrund des Verkaufsflächenanteils von 100 % im Ortskern der Gemeinde Bordesholm den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Im Ortskern ist die AHLMANNSCHE BUCHHANDLUNG vorhanden.

Ferner ist das Sortiment Schreibwaren aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen; Schreibwaren werden u.a. bei ROSS-

MANN und HINRICH KIEL in zentraler Ortskernlage im Randsortiment angeboten. Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt heute bei 100 %.

Auch Spielwaren sind aus Sicht der cima ein zentrenrelevantes Sortiment. In der Branche Spielwaren entfällt aktuell ein Anteil von 100 % der Verkaufsfläche auf die zentralen Versorgungsbereiche. Spielwaren werden beispielhaft im Randsortiment von HINRICH KIEL, ROSSMANN und SKY an der Mühlenstraße angeboten.

Auch Kunstgegenstände und Bilder sind aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Im Ortskern befindet sich die GALERIE GÖLDNER.

Das Sortiment Hausrat/ Glas/ Porzellan/ Keramik sollte ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden; der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 96 %. Das Angebot wird sowohl durch den flächenintensiven Anbieter HINRICH KIEL als auch inhabergeführte Facheinzelhandelsbetriebe (B-WOHNT) geprägt.

Das Sortiment Fotoartikel und Fotobedarf wird heute nur auf sehr geringen Verkaufsflächen im Ortskern von Bordesholm angeboten. Für eine zukunftsorientierte Bauleitplanung empfiehlt die cima dennoch auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Branchen zuzurechnen.

Die Warengruppe Augenoptik und Hörgeräteakustik ist im Ortskern von Bordesholm durch zwei Optiker und einen Hörgeräteakustiker vertreten. Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 77 %. Wir empfehlen eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

In der Gemeinde Bordesholm wurden zwei Juweliere und ein Goldankauf erfasst; keiner der Anbieter befindet sich jedoch in den zentralen Versorgungsbereichen. Die cima empfiehlt dieses Sortiment dennoch als zentrenrelevant zu bewerten, um jede Neuansiedlung auf den Ortskern zu konzentrieren.

Lederwaren/ Taschen werden im gesamten Gemeindegebiet ausschließlich im Randsortiment angeboten (u.a. HINRICH KIEL, K+K). Es sollte das Entwicklungsziel der Gemeinde Bordesholm sein, dieses Sortiment auch

zukünftig mit Priorität innerhalb des Ortskerns weiterzuentwickeln. Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 100 %.

Musikinstrumente konnten im Rahmen der Einzelhandelsbestandsanalyse in Bordesholm nicht erfasst werden. Wir empfehlen dieses Sortiment auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

Fahrräder und Fahrradzubehör sind aus Sicht der cima eindeutig den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Im Ortskern der Gemeinde Bordesholm sind zwei Fahrradfachbetriebe vorhanden (RADHAUS, MEGA BIKE).

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Für alle weiteren Sortimente kann auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur im Gemeindegebiet keine Zentrenrelevanz oder strukturprägende Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche nachgewiesen werden. Zudem sind die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in den zentralen Versorgungsbereichen z.T. nur sehr eingeschränkt mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen (z.B. Möbel, Autozubehör).

Eine abschließende Liste der nicht-zentrenrelevanten Leitsortimente ist kein Bestandteil der hier vorgelegten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Im Sinne der Rechtsprechung sollten Sortimentslisten nicht abschließend formuliert sein. D.h. alle Sortimente, die nicht explizit als nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant definiert sind, sind als nicht-zentrenrelevant zu verstehen.

Für folgende Sortimente möchten wir die Zuordnung dennoch explizit erläutern:

Im Unterschied zur Sortimentsliste 2011 empfehlen wir, die Branchen Elektrohaushaltsgeräte/ Lampen und Leuchten sowie Unterhaltungselektronik den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Diese Sortimente werden heute in den zentralen Versorgungsbereichen ausschließlich im Randsortiment angeboten. In Kenntnis der aktuellen Betriebstypenentwicklung sowie der starken Nachfrage im Online-Handel, ist die

Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes im Ortskern der Gemeinde Bordesholm als unwahrscheinlich zu bewerten.

Gleiches gilt für die Branche Tiernahrung/ Zooartikel: Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche im Segment Tiernahrung/ Zooartikel beläuft sich zwar auf 82 %. Das derzeitige Angebot beschränkt sich jedoch fast ausschließlich auf die Randsortimente in den Lebensmittelbetrieben. Bei einer Berücksichtigung der aktuellen Betriebstypenentwicklung im Segment Zooartikel und Tierfutter sollte auch dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant bewertet werden.

Die Branche Möbel wird ebenfalls nur auf sehr geringer Verkaufsfläche im Randsortiment von HINRICH KIEL vorgehalten. Eine strukturprägende Relevanz kann diesem Sortiment weder für den Ortskern noch die Nahversorgungszentren zugesprochen werden. Mit der Festsetzung dieser Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevante Branche bewahrt man sich planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geht.

Die Sortimentsgruppe der Baumarktartikel (inkl. Farben, Lacken, Tapeten und Gartenbedarf) wird heute bei PROFI KIEL im Ortskern von Bordesholm angeboten. Mit der Zuordnung dieser Sortimentsgruppe zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird eine ergänzende Verkaufsflächenentwicklung auch außerhalb der integrierten Ortskernlage ermöglicht.

Abb.24: Liste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente für Bordesholm

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel,	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe) ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (WZ 47.64.2)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sanitätswaren	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Augenoptik und Hörgeräteakustik	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)

Quelle: cima 2019

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“). Eine Zuordnung der cima-Warengruppen zu den WZ-Gruppen wurde bereits vorgenommen.

8 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Bordesholm

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Stadtentwicklung einer Gemeinde wie Bordesholm eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion des Ortskerns und der ergänzenden Nahversorgungszentren bei, sodass diese ihrer Aufgaben im Gefüge der Gemeinde als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich der Gemeinde gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig.

Die hier vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten auch zukünftige Planvorhaben an den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung bewertet und beurteilt werden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Gemeinde Bordesholm kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Mit der Orientierung an den folgenden Grundsätzen sollen unternehmerische Initiativen nicht aus Bordesholm getrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Gemeinde.

Wenn es in Bordesholm, auch weiterhin gelingt, sich an den aufgeführten Grundsätzen zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen und Spielräume im Ortskern und den ergänzenden Nahversorgungszentren.

Grundsatz 1: Entwicklung des Ortskerns

Der Ortskern von Bordesholm genießt Entwicklungspriorität. Der Ortskern ist das Hauptzentrum und wichtigster Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort innerhalb des Gemeindegebietes. Der zentrale Versorgungsbereich soll planerisch eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches etabliert werden. Gleichzeitig sollte der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen entgegen gewirkt werden.

Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgungszentren

Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrung- und Genussmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) kann sowohl im Ortskern als auch in den ergänzenden Nahversorgungszentren Mühlenstraße und Bahnhofstraße erfolgen.

Die festgelegten Nahversorgungszentren übernehmen eine ortskerner-gänzende Versorgungsfunktion. Die ergänzenden Nahversorgungszentren sind im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern. Potenziale zur Weiterentwicklung bestehen in einer Bestandsoptimierung und Modernisierung der bestehenden Anbieter.

Ein Wettbewerb „auf Augenhöhe“ zwischen den Nahversorgungszentren Mühlenstraße und Bahnhofstraße ist jedoch sicherzustellen.

Grundsatz 3: Entwicklung der Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind zwei solitäre Nahversorgungsstandorte in Bordesholm festgelegt. Die ergänzenden Nahversorgungsstandorte sind im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern. Das Baurecht sollte an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten so gestaltet sein, dass der Erhalt der Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Bordesholm gesichert ist.

Weitere Nahversorgungsstandorte sollten nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes heute nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.

Grundsatz 4: Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortimenten kann auch weiterhin an den bestehenden Gewerbegebietsstandorten realisiert werden. Eine räumliche Bündelung der Angebote ist jedoch anzustreben.

Grundsatz 5: Zentrenverträglichkeit

Grundsätzlich ist bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des Ortskerns, der ergänzenden Nahversorgungszentren und der solitären Nahversorgungsstandorte nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Abb.25: Ansiedlungsmatrix für Bordesholm

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungs- relevante Hauptsortimente	nicht- zentrenrelevantes Hauptsortimente
zentraler Versorgungsbereich Ortskern	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Nahversorgungszentren Bahnhofstraße und Mühlenstraße	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Solitäre Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)
Gewerbegebiete	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)

Quelle: cima 2019

9 Anhang

9.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials

Das Marktgebiet wird auf Basis einer intensiven Wettbewerbsanalyse vor Ort abgegrenzt. Ergänzend werden auch ökonometrische Modellrechnungen nach HUFF berücksichtigt. In der Regel erfolgen Anpassungen gegenüber dem Rechenmodell. Ggf. liefern Haushaltsbefragungen und Expertengespräche ergänzende Informationen. Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.
- Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:
 - der Attraktivität der Konkurrenzorte,
 - der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
 - der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
 - den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
 - den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Die Kaufkraftkennziffer berücksichtigen unterschiedliche Kaufkraftniveaus der Bevölkerung in Deutschland. Die verwendeten Kaufkraftkennziffern

wurden von mb research, Nürnberg ermittelt. In die Datengrundlagen sind Informationen der cima mit eingeflossen.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von

5.366 €

für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung (Vorausberechnung für das Jahr 2019).

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Diese werden mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern gewichtet.

9.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgt anhand der nachfolgenden Merkmale:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 14 Warengruppen.

Abb.26: cima Warengruppen

CIMA Warengruppen
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrung und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Quelle: cima 2019

9.3 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus, die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

9.4 Zur Definition zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wurde erstmals in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.¹³

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der zentralen Versorgungsbereiche stärker in den Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von

Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Regelungen des § 34, Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion, sondern beziehen sich auf die dem zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden¹⁴. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Mittlerweile hat das BVerwG jedoch Kernaussagen zu zentralen Versorgungsbereichen getroffen¹⁵:

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

¹³ Vgl. hierzu auch Einzelhandelsertlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

¹⁴ Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209,S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

¹⁵ Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus¹⁶:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus¹⁷:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereich des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden¹⁸.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die obenstehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt¹⁹.

¹⁸ Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

¹⁹ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

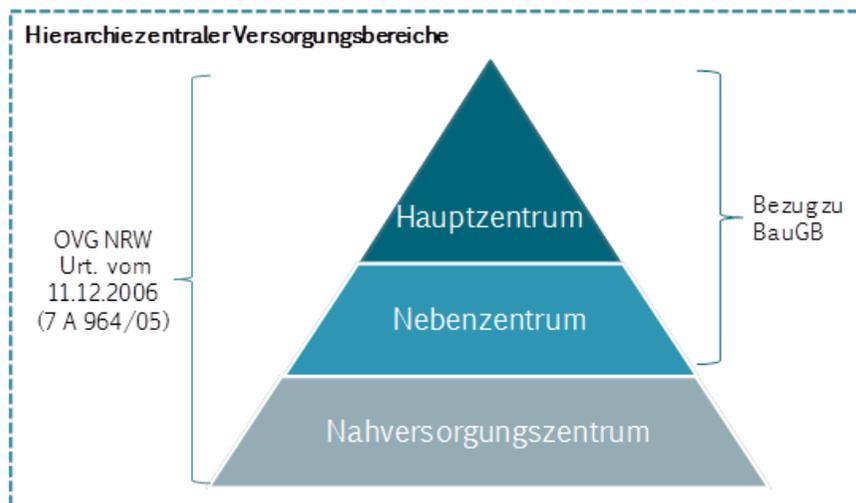
¹⁶ Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

¹⁷ BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Abb.27: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche



Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche. Die nachvollziehbare, eindeutige Festlegung mit einer Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse heißt auch, dass Angebotsqualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine bloße räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus, die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,

- Ggf. optimale Einbindung des ‚zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die landesplanerische Relevanz zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. In § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG wird ausgeführt:

„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.“

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert und entwicklungsfähig sind.²⁰

Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, kleinflächiger Nahversorger etc.) als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.²¹

Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen. Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche.

Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und deziert in ihrer Abgrenzung begründete zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

²⁰ Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

²¹ Zum Begriff „zentral“ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Einzelhandelsnutzungen vorliegen.

9.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere also Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) müssen baurechtlich in Sonder- oder Kerngebieten angesiedelt werden. Die Auswirkungen eines Projektvorhabens auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen sind sorgfältig und umfassend abzuwägen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Jedoch darf die kommunale Planungshoheit durch die Abwägung nicht unzumutbar oder rücksichtslos beeinträchtigt werden.

Als Auswirkungen zu begreifen sind gemäß des § 11 Abs. 3 Auswirkungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen bei einer warengruppenspezifischen relativen Umsatzverlagerung im Einzelhandel von 10 % Auswirkungen anzunehmen sind. Dabei ist nicht Gegenstand der Bewertung, ob ein konkreter Wettbewerber betroffen ist, sondern ob die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereichs in seiner Angebotsqualität und Multifunktionalität deutlich beeinträchtigt wird. Die Bewertungsmaßstäbe orientieren sich somit grundsätzlich an städtebaulichen Strukturen und in keinem Fall an wettbewerblichen Überlegungen. Die 10 %-Schwelle wurde als eine vage Vermutungsgrenze formuliert. Sie ist nicht als eine feststehende Grenze zu bewerten. Auch in

Zukunft werden sich diesbezüglich die die Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte hier enthalten.

Mit dem Prüftatbestand zum § 34 Abs. 3 BauGB ist der Begriff der schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche formuliert worden.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu schädlichen Auswirkungen bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von schädlichen Auswirkungen aus.

In der Erstkommentierung zum BauGB 2004 heben BERKEMANN und HALAMA hervor, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich von Projektentwicklungen im unbeplanten Innenbereich hohe Hürden zu berücksichtigen sind, die anders zu bewerten sind als die Beurteilung von Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Schädliche Auswirkungen für Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem zentralen Versorgungsbereich führt (z. B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse²².

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen

²² Einen möglichen Verfahrensweg weist hier das OVG-Urteil vom 22.11.2010 mit Aktenzeichen 7 D 1/09.NE. Im vorliegenden Fall wird die plausible Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mittels Passantenfrequenzen dokumentiert und ein potentiell eintretender immobilienwirtschaftlicher Schaden aufgrund der eintretenden Umsatzverlagerungen aufgezeigt.

sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch Trading-Down-Effekte gekennzeichnet sind.

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sein.²³

Die Praxis und zukünftige Rechtsprechung wird zeigen, welche Umsatzverlagerungen ‚wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

²³ Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363.