Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt in Holstein

AUFTRAGGEBER: Stadt Neustadt in Holstein

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 04.09.2025

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA 2025

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkungen

Die Stadt Neustadt in Holstein, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, im Februar 2025 den Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Das Einzelhandelskonzept soll weiterhin die Basis für die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels bilden und vorliegende Anfragen zur Erweiterung und Entwicklungsmöglichkeiten bewerten. Ziel des Konzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Neustadt i. H. aufzuzeigen.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord), der Stadt Neustadt i. H., MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Neustadt i. H. und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung dar.

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 6

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung 6
2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept 6
2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument 7
2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels 8
2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen 9
2.3.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe 10
2.3.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel 11
2.3.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung 12
2.3.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung 13
3. Methodische Vorgehensweise 14
4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung 14
4.1 Bauplanungsrecht 14
4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan 14
4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan 15
4.1.3 Besonderes Städtebaurecht 16
4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 16
4.3 Vorgaben der Regionalplanung 19
4.4 Schleswig-holsteinische Bäderverordnung 19

II. Einzelhandelsstandort Neustadt i. H. 20

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Neustadt i. H. 20
2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Neustadt i. H. 23
3. Bewertung der Nahversorgungssituation 25
3.1 Quantitative Versorgungssituation 25
3.2 Qualitative Versorgungssituation 26
3.3 Räumliche Versorgungssituation 26
4. Wesentliche Änderungen seit 2019 28

III. Nachfragesituation 29

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt i. H. 29
2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Neustadt i. H. 31
3. Touristisches Kaufkraftpotenzial 32
4. Kaufkraftbewegungen 33
5. Ausstattungskennziffern des Neustädter Einzelhandels 34
6. Zentralitätskennziffer 35
7. Bevölkerungsprognose 36
8. Kaufkraftprognose für den Neustädter Einzelhandel bis zum Jahr 2030 36

IV. Einzelhandelskonzept Neustadt i. H. 37

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes 37
2. Sortimentskonzept 38
3. Standortkonzept 41
   - 3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ 41
   - 3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche 42
   - 3.3 Zentren- und Standortstruktur in Neustadt i. H. 43
     - 3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt 46
     - 3.3.2 Nahversorgungsstandort Rosengarten 50
     - 3.3.3 Nahversorgungsstandort Oldenburger Straße 51
     - 3.3.4 Nahversorgungsstandort Sandberger Weg 52
     - 3.3.5 Nahversorgungsstandort Wiesenstraße 53
     - 3.3.6 Standortlage Eutiner Straße / Sierksdorfer Straße 54
     - 3.3.7 Standortlage Rettiner Weg 55
4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung 56
   - 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt 56
   - 4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 56
     - 4.2.1 Nahversorgungsstandorte 56
     - 4.2.2 Standortlagen des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels 57
     - 4.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) 57
     - 4.2.4 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete) 57
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 59

Verzeichnisse 60

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Stadt Neustadt in Holstein. Dabei dient es nicht nur der strategischen Überlegung, sondern ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (auch von den Nachbargemeinden). Das Einzelhandelskonzept stellt eine wesentliche Begründungsgrundlage für Festsetzungen in der Bauleitplanung dar (vgl. § 1 (6) Nr. 11 und § 9 (2a) BauGB). So genügen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes dem Maßstab der Erforderlichkeit (§ 1(3) BauGB), wenn sie ihre Rechtfertigung in einem städtebaulichen Konzept der Gemeinde finden. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² ist in der BauNVO geregelt.

Die **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt i. H.** basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten und Befragungen:

- **Bestandsaufnahme des Einzelhandels** (Vollerhebung) in der Stadt Neustadt i. H.,
- Analyse und Bewertung der **Angebots- und Nachfragesituation** für den Einzelhandel in Neustadt i. H.,
- **städtebauliche Analyse** und **Kartierung** der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen in Neustadt i. H.,
- **Betriebsbefragung** ausgewählter Einzelhandelsbetriebe in Neustadt i. H..

2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Deutschland wie in Europa gewandelt:

- Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen[1], Standorte und Vertriebskanäle[2] zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**[3].
- In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der Zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.
- Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs-

1 Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so z. B. kleinere Lebensmittelvollsortimenter wie auch größere Supermärkte oder SB-Warenhäuser.

2 Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

3 Diese reichen bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung in Deutschland kritisch.[4]

Um den Handelsstandort Neustadt i. H. in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.[5] Teilaspekte dieser Betrachtung sind neben der positiven Entwicklung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung auch die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt i. H. ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

- Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln (Anforderung 1, Kapitel I., 2.1).
- Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein (Anforderung 2, Kapitel I., 2.2), um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
- Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Neustadt i. H. zu überprüfen (Anforderung 3, Kapitel I., 2.3).

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kann die Stadt Neustadt i. H. den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Unterzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Neustadt i. H. sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Maximalziel) mit leistungsfähigen, vitalen und starken Einzelhandelsstandorten wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandelskonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

---

4 Dabei ist auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt.

5 Neben dem sehr dynamischen Handel werden vermehrt städtebauliche Aspekte (Verknüpfung von Handel mit anderen Funktionen der (Innen-)Städte im Wettbewerb der Standorte) zu berücksichtigen sein.

2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte der zentralen Versorgungsbereiche präzisiert[6]; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut" genannt (vgl. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Neustadt i. H. kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**[7] bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die immer städtebaulich zu begründen sind.[8] In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen" für Einzelhändler ist.[9] In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:

- **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus),
- Ableitung einer **ortsspezifischen Liste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste),
- **Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeiten an anderen Standorten.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das Einzelhandelsstandortkonzept im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.

---

6 Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

7 Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

8 Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

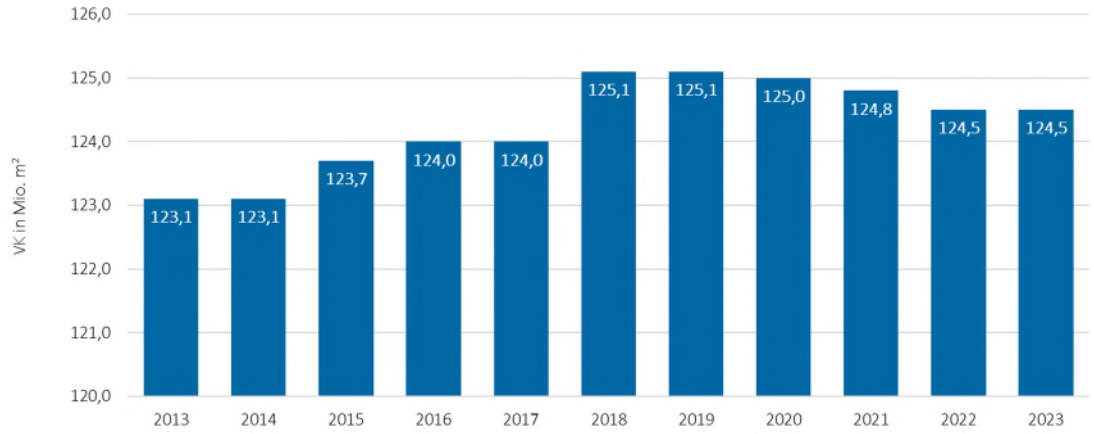
9 Vgl. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen (2018): Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel. Drucksache 127/18, Dokument COM (2018) 219 final vom 19.08.2018, Brüssel. Hierin setzt sich die Kommission mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) zu beachten (vgl. Kapitel I., 4.2). Das Einzelhandelskonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen

Stiegen die Verkaufsflächen des stationären Einzelhandels bis 2018 noch kontinuierlich an, ist seitdem eine stagnierende bzw. seit 2020 rückläufige Tendenz wahrnehmbar. Verstärkt wurde die rückläufige Flächennachfrage in den letzten Jahren zusätzlich durch die Corona-Pandemie. Die große Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung liegt heute in der Sicherung des bestehenden Angebots unter Berücksichtigung der seit Jahren parallel wachsenden Bedeutung des Onlinehandels gegenüber dem stationären Einzelhandel.

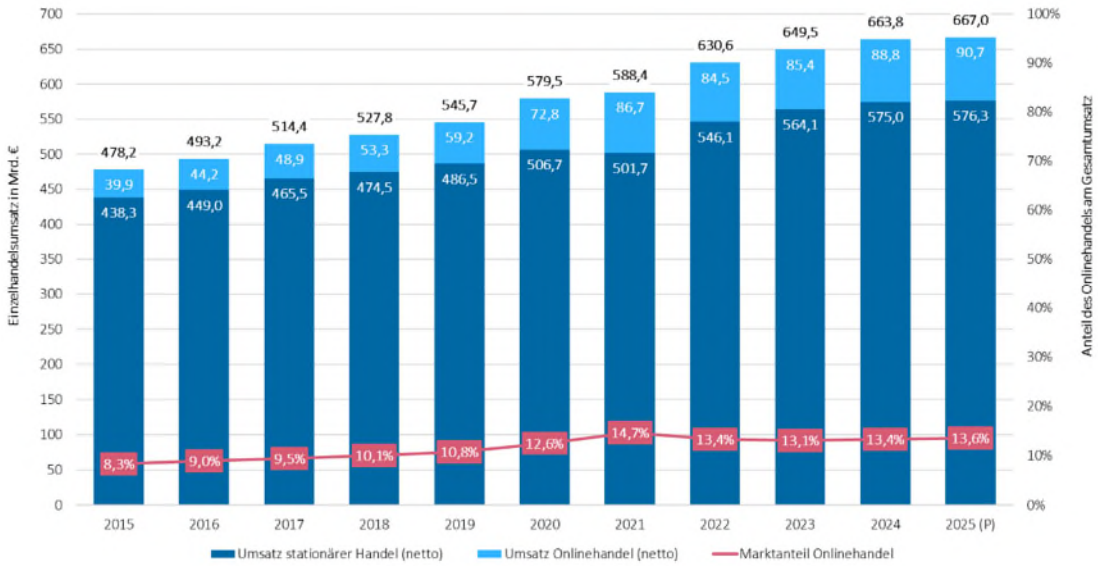
Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2023



Quelle: GMA 2025 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2023 sowie HDE Zahlenspiegel 2023

Konnte der digitale Vertriebskanal bis 2019 jährlich gut ein halbes Prozent zum jeweiligen Vorjahr zulegen, stieg der Onlinemarktanteil insbesondere von 2019 auf 2021 sprunghaft (+ 3,9 Prozentpunkte) an (vgl. Abb. 2). Zurückzuführen ist diese Entwicklung maßgeblich auf die Corona-Pandemie mit den damit verbundenen Einschränkungen des Vor-Ort-Einkaufens (Lockdown, Ladenschließung). Inwiefern sich die Kunden an das digitale Einkaufen „gewöhnt“ haben und ob der aktuelle Rückgang der Onlinemarktanteile nur eine „Pause“ oder einen Abschwung darstellt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Feststeht jedoch, dass der digitale Handel als Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient. In diesem Zusammenhang wird außerdem mit einem steigenden Flächenbedarf für Lager und Logistik zu rechnen sein, während der Flächenbedarf des Einzelhandels tendenziell weiter sinkt.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2015 und 2025



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2024, GMA-Bearbeitung 2025

2.3.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe

Neben dem wachsenden Marktanteil des Onlinehandels sind zunehmend auch negative Folgen durch die geopolitischen Entwicklungen zu erwarten. Gemäß HDE führt die Krisensituation zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher aufgrund steigender Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Verbraucherpreisindex im Mai 2025 im Vergleich zum Vorjahresmonat für Lebensmittelsortimente bei 3,3 % und ist damit jüngst nicht mehr so stark gestiegen wie zu Beginn des Ukraine-Kriegs.[10]

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung in deutschen Innenstädten birgt jedoch nur auf den ersten Blick eine Gefahr für die Weiterentwicklung zentraler Einzelhandelslagen. Bei näherer Betrachtung stellen diese strukturellen Veränderungen Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen durch Nutzungsdurchmischung dar. Diese Chancen können nur mit einer aktiven Begleitung des Strukturwandels positiv genutzt werden („change management“). Die vergangenen Jahre waren deutschlandweit durch einen Rückgang des Mietniveaus für innerstädtische Handelsimmobilien geprägt.[11] Anstelle großflächiger Handelsbetriebe (Stichwort: Galeria-Schließungen) treten zunehmend Mixed-Use-Objekte auf den Markt, die neben (verkleinerten) Handelsflächen Raum für alternative Nutzungen wie Büros, Wohnungen, Hotels, Fitness- und Freizeitangebote oder medizinische Angebote bieten.

Gleichzeitig ist der wesentliche Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung die Nahversorgung: dort zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Anbieter um attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte, an die nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt werden, Erfolg hatten. Einer verbrauchernahen Grundversorgung kommt vor dem

10 Höchststand März 2023: 21,2 %; Quelle: Statistisches Bundesamt (2025) Verbraucherpreisindex für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (Stand: 30. Juni 2025).

11 Vgl. hierzu DZ HYP (2023): Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024.

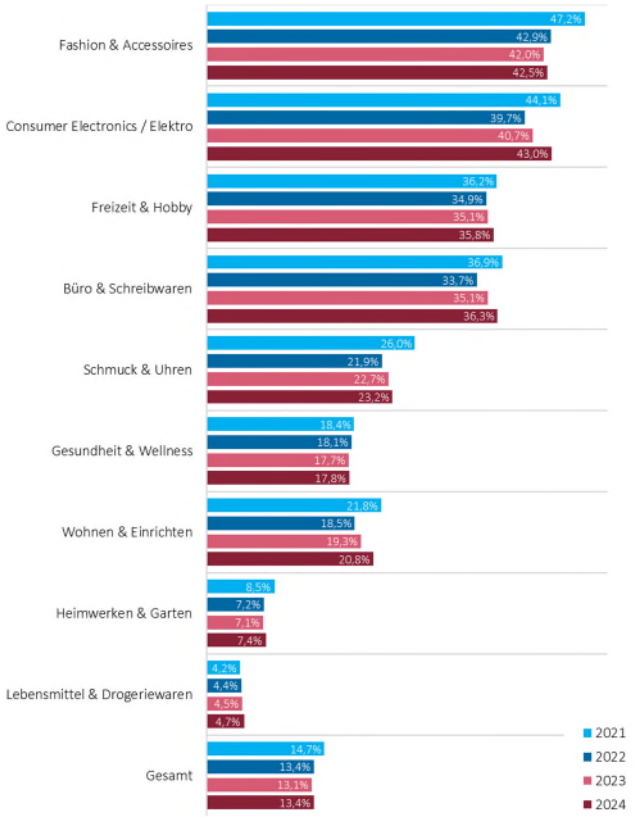
Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ in Verbindung mit einer „Verkehrsmengenreduzierung“ somit auch zukünftig eine hohe Bedeutung zu.

2.3.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben.

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die online-affine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.**[12]

Abbildung 3: Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt



Quelle: GMA-Berechnungen 2025 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre.

Die während der Corona-Pandemie aufgekommenen **Schnelllieferdienste** wie Gorillas / Getir oder Flink, die in deutschen Großstädten Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten, sind bereits wieder auf dem Rückzug bzw. spielen keine große Rolle mehr. Lieferdienste wie Picnic bündeln Lieferungen in größeren Städten entlang einer Route. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Online-Lebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.[13] Aktuell versuchen eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit Giro- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo oder Tante Enso). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

12 z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

13 Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

2.3.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung

Mit dem Thema Nahversorgung wird heute mehr als nur die reine Bedarfsdeckung verbunden. Die Nahversorgung stellt die Grundlage für Lebensqualität am Wohnstandort dar und übernimmt wichtige soziale Bindungs- und räumliche Orientierungs-funktionen.

Während die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch als Grundversorgung bezeichnet wird, stellt der Nahversorgungsbegriff ein um den Faktor „Entfernung" und deren Überwindung erweitertes Verständnis der Grundversorgung dar. Mit „Nah" wird dabei eine wohnortnahe, möglichst auch fußläufige Erreichbarkeit umschrieben, wobei ein enger Zusammenhang mit den Leitbildern und Zielen der Stadtentwicklung besteht.

Nahversorgung lässt sich wie folgt charakterisieren:

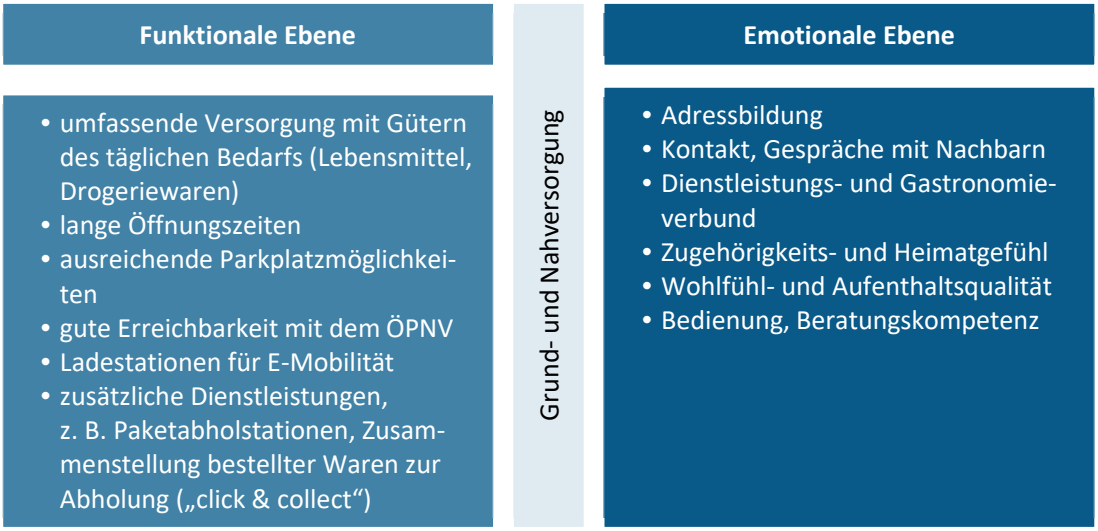
- Idealerweise existiert ein zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Lebensmittel- und Drogeriewarenangebote stehen im Mittelpunkt der Nahversorgung.
- Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile der Nahversorgung dar.
- Nahversorgung ist die Grundlage für Lebens- und Standortqualität durch soziale Treffpunkte im Alltag, Kopplungseffekte mit anderen Anbietern und Belebung des öffentlichen Raumes.

Mittelfristig ist mit folgenden Veränderungen auf der **Anbieterseite** zu rechnen:

- Alle relevanten Betreiber im Lebensmittel- und Drogeriehandel werden weiterhin ihre Standortnetze konsequent optimieren und modernisieren, bei sich fortsetzenden Konzentrations- und Übernahmetendenzen. Das beinhaltet neben der Erschließung neuer Standorte vor allem die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung. Priorität haben überwiegend Standorte in den Ballungsräumen, wenngleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei passenden Standortbedingungen.
- Grundsätzlich ziehen sich die Themen Bio, regionale Produkte, internationale Produkte, zunehmend auch fair gehandelte Produkte durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen", bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes" herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden" führen wird. Darüber hinaus werden kleinere Verpackungsgrößen und die Weiterentwicklung von Convenience ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen (Stichwort: Barrierefreiheit).
- Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema „Onlinehandel" ergeben. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.
- Durch Start-Ups ebenso wie durch die großen Ketten im Lebensmittelhandel wird die Technisierung und Digitalisierung des Handels vorangetrieben. So treten unter Stichworten wie autonomer Supermarkt, 24/7-Markt und Smart Store derzeit verstärkt neue Angebotsformate auf den Markt.

Demgegenüber werden auf der **Nachfrageseite** folgende Aspekte für „gute Nahversorgungsstandorte“ definiert:

Abbildung 4: Anforderungen an Nahversorgungsstandorte



Quelle: GMA-Darstellung 2025

2.3.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung

Wie sich der stationäre Einzelhandel im **Verhältnis zum Onlinehandel** entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum mehr prognostizieren. Stadtzentren werden in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln und die Multifunktionalität des Angebotes im Stadtzentrum (u. a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen) herauszustellen.

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten konnten lange eine anhaltende Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien grundsätzlich noch vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- Eine differenzierte Betrachtung ist für Mittelstädte vorzunehmen. Hier sind die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am deutlichsten nachzuvollziehen. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die besten Entwicklungschancen zugesprochen, die ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorhalten (ähnlich wie Großstädte).
- Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich noch stärker auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren.

Die Stadt Neustadt i. H. wird in Zukunft noch stärker gefordert sein, den erlebnis- und serviceorientierten Einkauf im stationären Handel, die Aufenthaltsqualität und die Nahversorgung weiterzuentwickeln. Hierzu sollten auch die Potenziale von Alleinstellungsmerkmalen wie dem Tourismus (Ostseebad, Neustädter Binnenwasser, Historische Altstadt, Vergnügungspark Hansa-Park in Sierksdorf) und dem Gesundheitswesen (zahlreiche Fachkliniken) eingebunden werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Datenmaterial der Stadt Neustadt i. H. zur Verfügung. Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen[14] aller Einzelhandelsbetriebe und die Aufnahme der Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, leerstehende Einheiten) erfolgte im März 2025. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien vorgenommen:

- zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen,
- städtebaulich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und wesentlichem Wohngebietsbezug,
- städtebaulich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (z. B. in Gewerbegebieten).

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA die städtebaulichen Rahmenbedingungen zentraler Versorgungsbereiche in Neustadt i. H. analysiert und bewertet.

4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

4.1 Bauplanungsrecht

4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

[14] Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Fleisch-, Wurst- und Käsetheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Tabelle 1: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE, GI	Gewerbegebiet, Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

> *„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*
>
> *(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,*
>
> *1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder*
>
> *2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelagen, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

4.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, heranzuziehen. Der Landesentwicklungsplan (LEP 2021) ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und hat den bisherigen LEP aus 2010 abgelöst.

Im LEP werden das zentralörtliche System festgelegt und die zentralen Orte und Stadtrandkerne dargestellt. Die verbindliche Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie deren Nah- und Mittelbereiche erfolgt in der Verordnung zum Zentralörtlichen System.[15] Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung,[16] wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Hierbei wird zwischen den Zentralen Orten (Oberzentren, Mittelzentren, Mittelzentren im Verdichtungsraum, Unterzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren, ländliche Zentralorte), den Stadtrandkernen I. und II. Ordnung sowie I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums unterschieden. Diesen werden unterschiedliche Einrichtungen und Angebote zugewiesen.

---

15 Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 05. September 2019. Die Fortschreibung der Landesverordnung ist zum 30.09.2024 in Kraft getreten und bestätigt die zuvor abgegrenzten Nah- und Mittelbereiche.

16 Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Stadt Neustadt i. H. ist gemäß LEP 2021 als **Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums** ausgewiesen, diese Ausweisung wird in der letzten Änderung der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte von 2024 bestätigt. In dieser Funktion soll Neustadt i. H. für die Bevölkerung des Verflechtungsraums mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ausüben und entsprechend weiterentwickeln. Für den Nahbereich ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs[17] sicherzustellen. Der Nahbereich von Neustadt i. H. ist im Rahmen der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte definiert worden, zu diesem gehören Schashagen und Sierksdorf sowie einige Ortsteile von Altenkrempe. Dem Mittelbereich von Neustadt i. H. sind Altenkrempe, Beschendorf, Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee), Manhagen sowie Schashagen und Sierksdorf zugeordnet.

Das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums übernimmt die Versorgungsfunktion für einen Nahbereich mit ca. 20.500 Einwohnern. Dieser setzt sich aus Neustadt i. H., den Gemeinden Schashagen und Sierksdorf sowie Teilen von Altenkrempe zusammen. Der Mittelbereich umfasst ca. 31.100 Einwohner.

Folgende Ziele der Raumordnung beziehen sich auf die Steuerung großflächigen Einzelhandels:

Zentralitätsgebot

*(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden **(Zentralitätsgebot).***

(2) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig.

(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- *die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,*
- *nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,*
- *diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),*
- *sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der*

[17] Einzelhandelsangebote des kurzfristigen / täglichen Bedarfs (größer / besser ausgestattet als in ländlichen Zentralorten) sowie Geldinstitute, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Kommunalverwaltungen und Fachärzte

Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)). (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 3 Z)

Beeinträchtigungsverbot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen ***(Beeinträchtigungsverbot).***

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen. (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 4 Z)

Kongruenzgebot

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet ***(Kongruenzgebot).*** *Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist*

- *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
- *für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*
- *für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet. (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 5 Z)*

Integrationsgebot und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig ***(Integrationsgebot).*** *Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig* ***(siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).***

(2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.

(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

(4) In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise die Verkaufsflä-

che für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 Z (Beeinträchtigungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).

(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 6 Z)

4.3 Vorgaben der Regionalplanung

Das im Jahr 2014 neu gefasste Landesplanungsgesetz (LaplaG) sieht vor, dass zukünftig statt bisher fünf Planungsräumen der Regionalplanung nur noch drei Planungsräume und somit drei Regionalpläne existieren werden.[18] Der neue „Planungsraum III“ umfasst die Kreise Ostholstein, Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, Steinburg, Stormarn sowie die kreisfreie Hansestadt Lübeck. Bis zur Neuaufstellung der Regionalpläne bleiben die bisherigen Regionalpläne weiter gültig.

Der für Neustadt i. H. gültige Regionalplan für den bisherigen Planungsraum II „Schleswig-Holstein Ost 2004“ sieht u. a. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur vor. In Neustadt i. H. werden der zusammenhängende Kernstadtbereich und der Stadtteil Pelzerhaken als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet festgelegt. Der aktuelle Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (Stand 2025) bestätigt diese Festlegung.

4.4 Schleswig-holsteinische Bäderverordnung

Die Landesverordnung über den Verkauf von Waren an Sonn- und Feiertagen in Kur-, Erholungs- und Tourismusorten (Bäderverordnung - BäderVO) vom 15. Juni 2018, in der Fassung vom 15.06.2023, regelt die Öffnung von Geschäften an Sonn- und Feiertagen in besonders stark durch Urlaubstourismus geprägten Gemeinden und Gemeindeteilen. In den dort aufgeführten Bereichen dürfen Verkaufsstellen in der Zeit vom 17. Dezember bis 8. Januar und vom 15. März bis 31. Oktober an Sonn- und Feiertagen für sechs Stunden im Zeitraum von 11.00 bis 19.00 Uhr für den „Verkauf von Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs, insbesondere des touristischen Bedarfs“[19], geöffnet sein. In der Stadt Neustadt i . H. gilt diese Verordnung für das gesamte Stadtgebiet.

[18] Seit 2013 befinden sich die neuen Regionalpläne in Teilaufstellung, da infolge eines Gerichtsurteils aus dem Jahr 2012 neue Regelungen zum Thema Windenergie notwendig geworden sind.

[19] Vgl. BäderVO, § 1 f

II. Einzelhandelsstandort Neustadt i. H.

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Neustadt i. H.

Die **Stadt Neustadt i. H.** liegt nördlich der Hansestadt Lübeck an der Lübecker Bucht und stellt ein beliebtes touristisches Ziel dar. Hierzu tragen die kleinteilige Altstadt, die Ostsee und das Neustädter Binnenwasser bei. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich auf die Kernstadt beiderseits des Hafens, welcher Ostsee und Binnenwasser verbindet, sowie entlang der Ostseeküste auf die beiden Stadtteile Pelzerhaken und Rettin. Neustadt i. H. ist seitens der Landesplanung als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Im März 2025 wies Neustadt i. H. ca. 16.700 Einwohner auf. Die **Einwohnerentwicklung** innerhalb der letzten fünf Jahre verlief mit einem Zuwachs um über 1.000 Personen bzw. ca. 7,4 % deutlich positiv.[20] Die Einwohnerzuwächse konzentrieren sich dabei primär auf den Stadtteil Neustadt. Rettin konnte prozentual zwar ebenfalls zulegen, mit 19 Personen fällt der Zuwachs gegenüber der Kernstadt jedoch eher gering aus. Dem Einwohnermelderegister zufolge war von 2018 bis 2025 in dem v. a. durch Campingplätze und Ferienwohnungen geprägten Stadtteil Pelzerhaken ein leichter Einwohnerrückgang zu verzeichnen.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung von Neustadt i. H. nach Stadtteilen

Daten	Einwohner		Veränderung 18 / 23	
	31.12.2018	08.04.2025	abs.	in %
Neustadt	13.882	14.911	1.029	7,4
Pelzerhaken	1.460	1.419	-41	-2,8
Rettin	316	335	19	6,0
Neustadt in Holstein gesamt	**15.658**	**16.665**	**1.007**	**6,4**

Quelle: Stadtverwaltung Neustadt i. H., 2025.

Auch gemäß den Angaben des Statistikamts Nord verlief die **Einwohnerentwicklung** seit der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit einer Zunahme um ca. + 4,3 % deutlich positiv. Dies gilt im Wesentlichen auch für den Nah- und Mittelbereich, wobei drei Gemeinden Einwohnerpotenzial verloren haben. Um die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre im Vergleich zu anderen Kommunen einordnen zu können, werden in der folgenden Tabelle die Daten des Statistischen Landesamtes (Basis Zensus 2022) verwendet:

[20] Quelle: Angaben gem. Stadtverwaltung Neustadt i. H., nur Hauptwohnsitze.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung von Neustadt i. H. im Vergleich

Daten	Einwohner (31.12.)		Veränderung 18 / 23	
	2018	2023	abs.	in %
Neustadt in Holstein	15.093	15.749	656	4,3
Altenkrempe*	1.115	1.157	42	3,8
Schashagen	2.105	2.002	-103	-4,9
Sierksdorf	1.590	1.604	14	0,9
Summe Nahbereich	**19.903**	**20.512**	**609**	**3,1**
Beschendorf	519	543	24	4,6
Dahme	1.250	1.197	-53	-4,2
Grömitz	7.236	7.257	21	0,3
Kellenhusen	1.117	1.262	145	13,0
Manhagen	379	361	-18	-4,7
Summe Mittelbereich	**30.404**	**31.132**	**728**	**2,4**
Schönwalde am Bungsberg	2.553	2.603	50	2,0
Eutin	16.971	17.296	325	1,9
Lensahn	4.932	5.121	189	3,8
Scharbeutz	11.309	11.704	395	3,5
Süsel	5.035	5.083	48	1,0
Kreis Ostholstein	**200.581**	**204.275**	**3.694**	**1,8**
Schleswig-Holstein	**2.896.712**	**2.965.691**	**68.979**	**2,4**

* = Ortsteile Klaushorst, Hasselburgermühle, Sibstin, Stolpe gehören zum Nahbereich von Schönwalde am Bungsberg; Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2025.

Die Einwohnerzunahme in Neustadt i. H. resultiert aus Wanderungsgewinnen. Zwischen 2021 und 2023 zogen 3.546 Personen nach Neustadt i. H., während 2.448 Personen fortzogen (Saldo: + 1.098 Personen). Gegenüber der Analyse aus 2020 (Saldo 2016 – 2018: + 410 Personen) hat sich der Wanderungssaldo mehr als verdoppelt. Die natürliche Bevölkerungsbilanz fällt hingegen weiterhin durchweg negativ aus, der Wanderungsgewinn konnte das Geburtendefizit in den letzten Jahren jedoch stets ausgleichen.

Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsbilanz und Zu- bzw. Fortzüge

	2021	2022	2023
Geburten	108	84	108
Sterbefälle	270	292	288
Natürliche Bevölkerungsbilanz	**-162**	**-208**	**-180**
Zuzüge	1.047	1.179	1.320
Fortzüge	768	803	877
Wanderungssaldo	**279**	**376**	**443**

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2025.

In Neustadt i. H. sind ca. 8.729 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort registriert, insgesamt stehen 5.792 Einpendlern lediglich 3.060 Auspendler entgegen, was einen positiven Pendlersaldo von 2.732 Personen bedeutet und die Bedeutung von Neustadt i. H. als Arbeitsplatz in der Region unterstreicht. Neustadt i. H. erreicht den höchsten Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner im Kreis Ostholstein.[21]

Tabelle 5: Beschäftigtenbesatz und Ein- / Auspendlersaldo im Vergleich

Ort	Beschäftigte	Einwohner	Besch. / 1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
Bad Schwartau	5.900	20.169	293	4.645	6.342	-1.697
Eutin	8.226	17.296	476	5.599	3.574	+2.025
Fehmarn	4.940	13.218	374	1.155	1.722	-567
Malente	2.830	10.976	258	1.651	2.682	-1.031
Neustadt i. H.	8.729	15.749	554	5.792	3.060	+2.732
Oldenburg i. H.	4.412	9.983	442	2.920	2.403	+517
Ratekau	2.691	15.353	175	1.849	5.419	-3.570
Scharbeutz	2.809	11.704	240	1.949	3.660	-1.711
Stockelsdorf	3.862	17.022	227	3.048	5.949	-2.901
Kreis Ostholstein	**64.509**	**204.275**	**316**	**16.479**	**30.491**	**-14.012**
Schleswig-Holstein	**1.058.498**	**2.965.691**	**357**	**146.947**	**261.326**	**-114.379**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024, GMA-Darstellung 2025

Der **Tourismus** spielt an der Ostseeküste eine wichtige Rolle. Im Jahr 2024 wurden in Neustadt i. H. über alle Betriebsformen hinweg 91.223 Gästeankünfte und 463.688 Übernachtungen registriert[22], was gegenüber 2018 (46.239 Gästeankünfte, 268.879 Übernachtungen) einen Anstieg um 72 % bei den Übernachtungen und um ca. 97 % bei den Gästeankünften bedeutet. Besonders stark fiel der Anstieg bei Hotelübernachtungen und Ferienhäusern aus, sowie in der Kurklinik (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Übernachtungen in Neustadt i. H. im Vergleich

Daten	Übernachtungen		Veränderung 18 / 24	
	2018	2024	abs.	in %
Campingplatz	53.287	77.805	24.518	46,0
Ferienhaus	31.464	80.253	48.789	155,1
Ferienwohnung	121.616	144.290	22.674	18,6
Hotel	29.023	86.801	57.778	199,1
Kurklinik	31.454	71.917	40.463	128,6
sonstige (gewerblich)	1.290	1.634	344	26,7
sonstige (privat)	745	988	243	32,6
Summe	**268.879**	**463.688**	**194.809**	**72,5**

Quelle: Stadtverwaltung Neustadt i. H., GMA-Darstellung 2025.

21 Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024

22 Quelle: Stadtverwaltung Neustadt i. H.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt damit bei ca. 5,1 Tagen, was über dem Wert für die Urlaubsregion Ostsee (3,9 Tage) und dem Landesdurchschnitt (4,1 Tage)[23] liegt. Gäste verbringen durchschnittlich etwa eine Woche in Ferienwohnungen und -häusern, bei der Kurklinik liegt der Durchschnitt bei etwas über 10 Tagen. Bei kürzeren Aufenthalten sind Hotels sehr beliebt, die inzwischen mehr Übernachtungen verzeichnen als die ebenfalls bedeutsamen Campingplätze.

Einwohnerprognose	**2020 – 2030**
- Neustadt i. H. [1]	**- 1,0 %**
- Kreis Ostholstein[1]	**- 4,1 %**
- Land Schleswig-Holstein[2]	+ 0,3 %
zentralörtliche Funktion[3]	Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[4]	Bundesdurchschnitt = 100
- Neustadt i. H.	durchschnittlich (98,9)
- Kreis Ostholstein	durchschnittlich (101,8)
- Land Schleswig-Holstein	durchschnittlich (100,9)
Beschäftigtenentwicklung 2019 – 2024[5]	
- Neustadt i. H.	steigend (+ 2,5 %)
- Kreis Ostholstein	steigend (+ 3,9 %)
- Land Schleswig-Holstein	steigend (+ 5,8 %)

[1] Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Ostholstein, 2018; [2] Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord, 2022.; [3] ZÖSysV SH 2024; [4] MB Research 2024; [5] Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019 und 30.06.2024; GMA-Zusammenstellung 2025.

2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Neustadt i. H.

Im Frühjahr 2025 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Erhebung des Einzelhandels in Neustadt i. H. durchgeführt (vgl. Tabelle 7). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die Ermittlung der Umsatzleistung erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Neustadt i. H. (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden, sowie durch die Betriebsbefragungen.

Zum Zeitpunkt der **Erhebungen gab es in der Stadt Neustadt i. H.** insgesamt:

- 133 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 52.550 m² Verkaufsfläche
- ca. 162,7 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a..

[23] Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2023

Der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 40 Betriebe (= ca. 30 % aller Betriebe)[24]
- ca. 16.350 m² Verkaufsfläche (= ca. 31 % der Gesamtverkaufsfläche)[25]
- ca. 81,5 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 50 % des Gesamtumsatzes).[26]

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

- 93 Betriebe (= ca. 70 % aller Betriebe)
- ca. 36.200 m² Verkaufsfläche (= ca. 69 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 81,2 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 50 % des Gesamtumsatzes).

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Neustadt i. H.)

Branche	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	**40**	**30**	**16.350**	**31**	**81,5**	**50**
Gesundheit, Körperpflege	9	7	2.080	4	16,9	10
Blumen, zool. Bed., Zeitschr., Bücher, Schreib- / Spielwaren	5	4	1650	4	5,4	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	24	18	6.980	13	15,7	10
Elektrowaren, Medien, Foto	4	3	3.700	7	10,1	6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	21	16	5.010	10	8,2	5
Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	7	5	14.090	27	19,3	12
Optik / Uhren, Schmuck	12	9	580	1	2,8	2
Sonstige Sortimente*	11	8	2.110	4	2,9	2
Nichtlebensmittel insg.	**93**	**70**	**36.200**	**69**	**81,2**	**50**
Einzelhandel insg.	**133**	**100**	**52.550**	**100**	**162,7**	**100**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren).

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2025, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen).

Räumlich konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe entlang der Siedlungsachsen, die sich im Bereich des Marktplatzes treffen. Im Verlauf der Sierksdorfer und Eutiner Straße findet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt in Gewerbegebietslage, mit zwei Baumärkten, einem Elektrofachmarkt, einem großen Supermarkt, einem Sonderpostenmarkt sowie weiteren Fachmärkten und Discountern. Östlich des Hafens setzt sich der Geschäftsbesatz in der Brückstraße fort, die eine der beiden Hauptlagen in der Innenstadt bildet. Die zweite Hauptlage bildet die Kremper Straße, auch am Markt sind mehrere Geschäfte ansässig. Größter Magnetbetrieb in der Innenstadt ist das Kaufhaus eska, darüber hinaus sind weitere Fachgeschäfte und –märkte vorhanden. In der Hochtorstraße ist der Einzelhandelsbesatz zuletzt zurückgegangen. Die Kremper Straße geht nordöstlich des Kremper Tors in die Oldenburger Straße über, wo weitere Einzelhandelsbetriebe außerhalb

[24] Zuordnung der Betriebe nach Verkaufsflächenschwerpunkt.

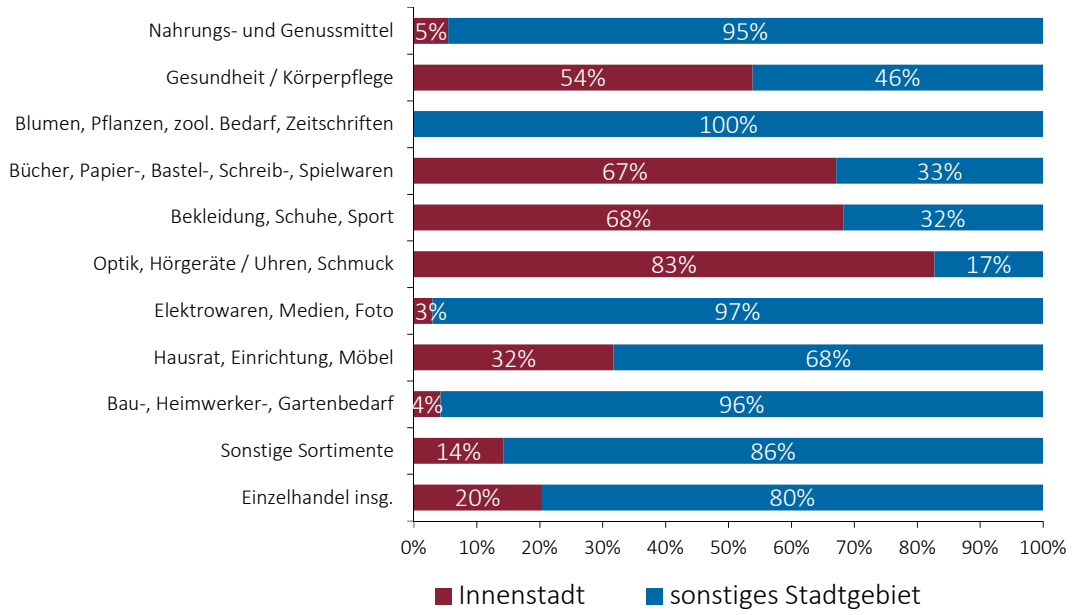
[25] Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt.

[26] Umsätze von Mehrbranchenunternehmen nach Teilsortimenten aufgeteilt.

der Innenstadt zu finden sind. Nahversorgungsbetriebe sind u. a. am Rosengarten und am Sandberger Weg zu finden. Der Verbundstandort von famila und Aldi am Rettiner Weg konnte gegenüber 2019 modernisiert werden, nach Erweiterung und Verlagerung von Aldi wird das ehemalige Aldi-Gebäude durch den ausgelagerten famila-Getränkemarkt genutzt. Im Stadtteil Pelzerhaken ist weiterhin auf eine kleine Nahversorgungslage mit Frischemarkt hinzuweisen.

Nach **Lagen und Sortimenten** stellt die Innenstadt vor allem bei den klassischen Innenstadtsortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck den Angebotsschwerpunkt dar, auch Gesundheit / Körperpflege und Bücher, Schreib- und Spielwaren sind vor allem in der Innenstadt anzutreffen. Hausrat (v. a. Haushaltswaren) und Einrichtung werden neben der Innenstadt auch in der Lienaustraße angeboten, die in die Eutiner Straße übergeht. Mit dem Fachmarkt Haack ist auch etwa die Hälfte des Angebots bei Heimtextilien in der Innenstadt verortet. Elektronik, Möbel (inkl. Küchen), der zoologische Bedarf sowie Bau-, Heimwerker-, und Gartenbedarf sind vor allem außerhalb der Innenstadt zu finden.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in Neustadt i. H. nach Lagen



GMA-Darstellung 2025.

3. Bewertung der Nahversorgungssituation

Die derzeitige Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Neustadt i. H. wird im Folgenden unter quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten beurteilt.

3.1 Quantitative Versorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen. Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich in Neustadt i. H. gemäß aktueller Einzelhandelserhebung eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel

von rd. 938 m² je 1.000 Einwohner.[27] Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 446 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,[28] damit ist für Neustadt i. H. eine weit überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Bezogen auf den gesamten Nahbereich mit ca. 21.400 Personen[29] ergibt sich eine Ausstattung von ca. 729 m² je 1.000 Personen. Diese belegt die zugewiesene Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden des Nahbereichs, sowie für weitere Umlandgemeinden, die keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen aufweisen, und ist für ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums als üblich (vgl. Abb. 6 auf S. 34) und angesichts der touristischen Bedeutung als noch angemessen zu beurteilen.

3.2 Qualitative Versorgungssituation

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur in Neustadt i. H. ist festzuhalten, dass im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt keine großen Abweichungen erkennbar sind. Den sechs Lebensmitteldiscountern stehen fünf Supermärkte gegenüber, davon ein kleinerer Nahkauf-Markt in Pelzerhaken und zwei große Supermärkte (Rewe, famila) mit Versorgungsbedeutung für das Umland. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der Supermärkte und großen Supermärkte bei ca. 42 %[30], in Neustadt i. H. liegt der Anteil bei ca. 45 %. Gegenüber der Erhebung aus 2019 konnten mehrere Betriebe modernisiert bzw. erweitert werden, so ist in 2023 mit dem Neubau von Rewe Haase der nach eigenen Angaben „modernste Supermarkt im Norden“ entstanden. Somit ist ein umfassendes Nahversorgungsangebot festzustellen.

3.3 Räumliche Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit einzelner Lebensmittelmärkte. Dabei werden Versorgungsisochrone abgegrenzt, die 10 Gehminuten umfassen (ca. 1.000 m). Im Ergebnis ist für Neustadt i. H. festzuhalten, dass die bestehenden Märkte die Wohngebiete von Neustadt i. H. weitgehend abdecken (vgl. Karte 2).

In der **Kernstadt**, die östlich des Neustädter Binnengewässers um den historischen Stadtkern entstanden ist, ist eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung gewährleistet. Insgesamt leben ca. 13.200 Personen innerhalb der 1.000-m-Isochrone, was ca. 79 % der Bevölkerung entspricht. In der historischen Altstadt spricht Nahkauf ein primär fußläufiges Einzugsgebiet an, zu dem auch die touristischen Kunden gehören. Der bisherige Rewe-Markt am Rosengarten östlich der Innenstadt ist inzwischen auf das Format Penny umgestellt worden. Entlang der Oldenburger Straße (L 309) sichern weiterhin Netto Marken-Discount (vormals Norma) und Lidl die wohnortnahe Versorgung im Norden des Stadtgebietes. An der Rettiner Straße sind famila und Aldi ansässig, die im Osten Neustadts eine Versorgung der dortigen Wohngebiete gewährleisten und auch zur Versorgung des Nahbereichs beitragen. Im Süden Neustadts ist ein weiterer Rewe-Markt (vormals Sky) in Wohngebietslage zu finden, der zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Süden der Stadt dient.

27 bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

28 Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2024.

29 Einwohner Neustadt i. H.: 16.665 (Angaben Stadt Neustadt i. H.); Einwohner Nahbereich: 4.763 (Angaben Statistikamt Nord).

30 Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2024.

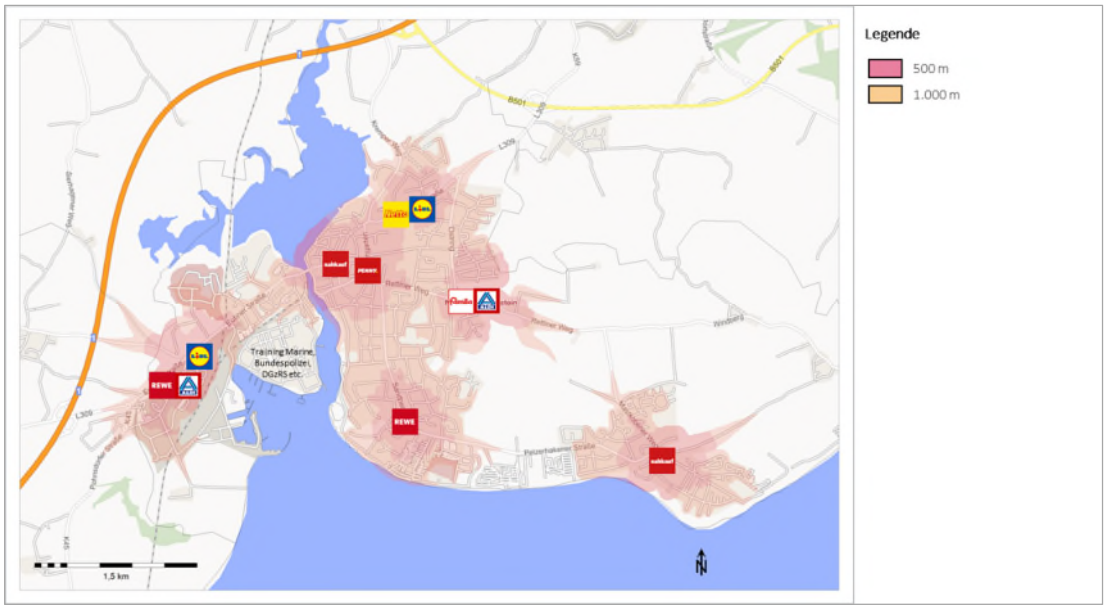
Tabelle 8: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Aldi Nord	Rettiner Weg 77	2.960
Aldi Nord	Sierksdorfer Straße 19	310
famila	Rettiner Weg 77	2.960
Lidl	Eutiner Straße 71	590
Lidl	Oldenburger Straße 34	3.350
Nahkauf	Am Markt 10	4.590
Nahkauf	Wiesenstraße 2	1.320
Netto Marken-Discount	Oldenburger Straße 26-28	4.010
Penny	Rosengarten 6	5.980
Rewe	Sandberger Weg 88	3.360
Rewe	Sierksdorfer Straße 8	310

Werte leicht gerundet, Rundungsdifferenzen möglich; GMA-Darstellung 2025

Westlich des Hafens ist zwischen dem Bahnübergang und der Brücke eine räumliche Versorgungslücke festzustellen, die Wohngebiete nördlich sowie südlich der Eutiner Straße / Lienaustraße mit ca. 700 Einwohnern sind derzeit fußläufig nicht versorgt. Dieser Bereich ist deutlich dünner besiedelt als der östlich liegende Kernbereich, ein Großteil der Flächen im Neustädter Westen wird durch gewerbliche Nutzungen, den Sportboothafen und die Einrichtungen der Marine belegt.

Karte 1: Räumliche Versorgungssituation in Neustadt i. H.



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; panadress: Stand 2024 GMA-Bearbeitung 2025

Direkt am Wasser entsteht hier derzeit die **Hafenwestseite**, in der neue Quartiere zum Leben und Arbeiten geplant sind, zudem wird das Bahnhofsumfeld zu einer „Mobilitätsdrehscheibe“ ausgebaut. Im nördlichen L-förmigen Neubau am ehemaligen Petersen-Speicher ist ein Bio-Supermarkt vorgesehen, hinzu kommen u. a. Läden mit maritimen Artikeln etc. im Hospitalquartier. Die Nahversorgungsbetriebe im Westen von Neustadt i. H. finden sich allesamt in Gewerbegebietslage ohne direkten Wohngebietsbezug. Ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot am Hafen

würde die Versorgung der neuen Wohnquartiere sowie der touristischen Gäste sichern und auch zur Schließung der räumlichen Versorgungslücke beitragen.

Der von der Kernstadt etwas abgesetzte Stadtteil **Pelzerhaken** verfügt über eine kleine Nahversorgungslage in der Wiesenstraße, innerhalb derer ein kleinflächiger Nahkauf-Markt für die Wohnbevölkerung und die Feriengäste erreichbar ist.

4. Wesentliche Änderungen seit 2019

Gegenüber 2019 ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insgesamt um ca. 10 % zurückgegangen, während die Verkaufsfläche nahezu konstant geblieben ist (+ 560 m²).

So konnte die Verkaufsfläche vor allem im **Lebensmittelbereich** ausgebaut werden, wozu insbesondere Abriss und Neubau von Rewe Haase in der Sierksdorfer Straße und die Umstrukturierung von famila und Aldi am Rettiner Weg beigetragen haben.

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Neustadt i. H.)

Einzelhandelsbestand 2019 - 2025	2019		2025		2019 - 2025 abs.		2019 - 2025 in %	
	Anzahl Betriebe	VK in m²	Anzahl Betriebe	VK in m²	Anzahl Betriebe	VK in m²	Anzahl Betriebe	VK In m²
Nahrungs- und Genussmittel	**47**	**16.460**	**40**	**17.970**	**-7**	**+1.510**	**-15%**	**+9%**
Gesundheit, Körperpflege	9	1.080	9	1.120	±0	+40	±0%	+4%
Blumen, zool. Bed., Zeitschr., Bücher, Schreib- / Spielwaren	5	460	5	590	±0	+130	±0%	+28%
Bekleidung, Schuhe, Sport	29	7.980	24	7.530	-5	-450	-17%	-6%
Elektrowaren, Medien, Foto	4	3.110	4	3.380	±0	+270	±0%	+9%
Hausrat, Einrichtung, Möbel	23	4.660	21	4.090	-2	-570	-9%	-12%
Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	8	12.660	7	12.310	-1	-350	-13%	-3%
Optik / Uhren, Schmuck	11	420	12	540	1	+120	+9%	29%
Sonstige Sortimente*	11	4.960	11	4.820	±0	-140	±0%	-3%
Nichtlebensmittel insg.	**100**	**35.330**	**93**	**34.380**	**-7**	**-950**	**-7%**	**-3%**
Einzelhandel insg.	**147**	**51.790**	**133**	**52.350**	**-14**	**+560**	**-10%**	**+1%**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2025, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen).

Die Entwicklung bei Schuhen und Einrichtung war hingegen leicht rückläufig. Beim Neubau von Rewe Haase ist eine Filiale von K+K Schuhcenter weggefallen, auch wurden vier Geschäfte für Hausrat und Dekorationen / Geschenke nicht mehr angetroffen. Nachdem in 2019 bereits das Sportgeschäft (Sport 2000) die Schließung angekündigt hatte, befand sich im März 2025 die Nachfolgenutzung, Baltic Outdoor, ebenfalls im Räumungsverkauf. In Pelzerhaken sind in Strandnähe einige kleine Geschäfte mit touristischer Ausrichtung neu entstanden.

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt i. H.

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Angebotssituation in Neustadt i. H. und im Umland
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Neustadt i. H. und im Umland
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes Neustadt i. H. 2020
- Ergebnisse der Befragung einzelner Einzelhändler in Neustadt i. H. in 2025
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

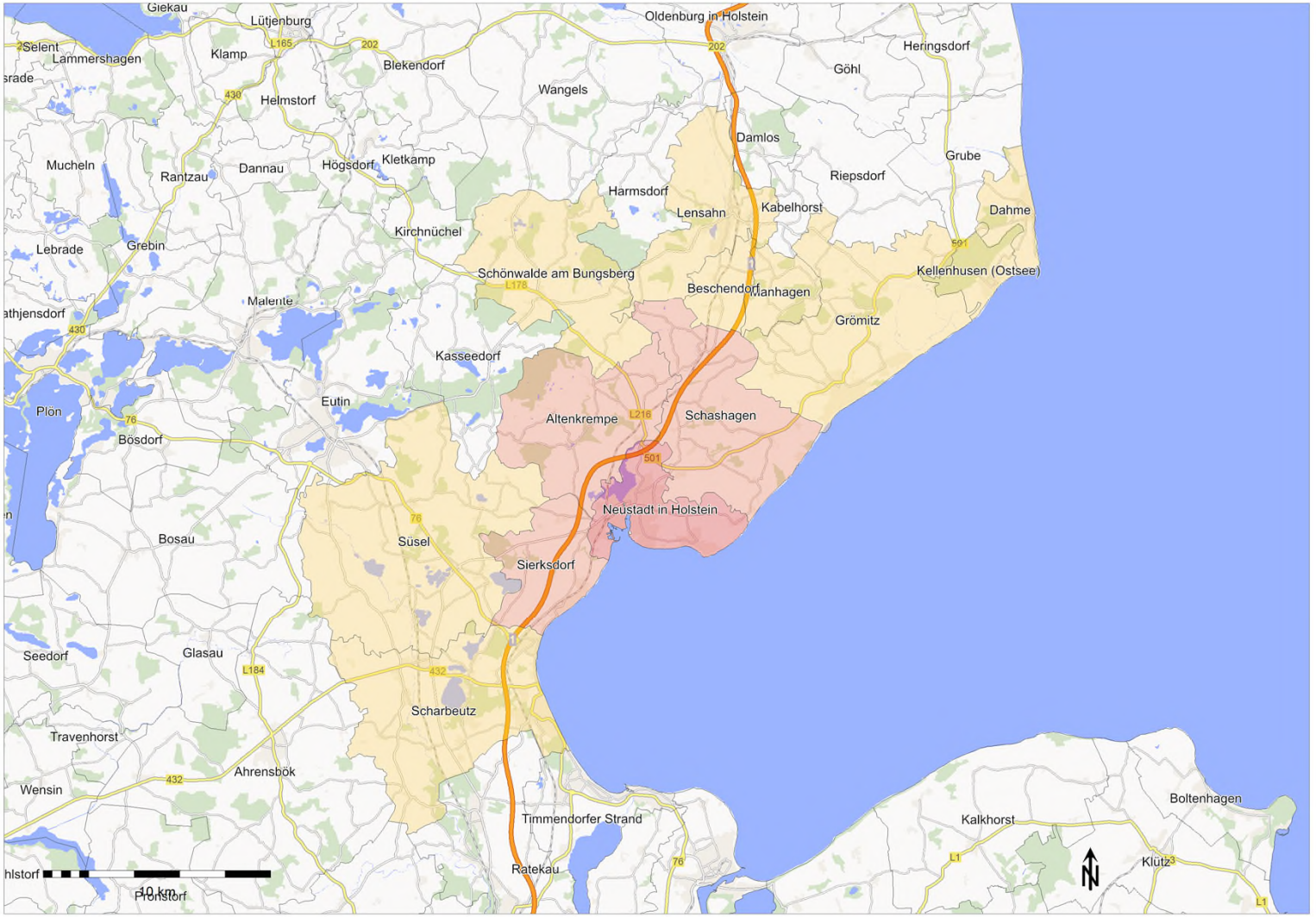
Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandelsstandorts Neustadt i. H. (Zone I) wird durch das Stadtgebiet von Neustadt i. H. gebildet, hier leben ca. 16.665 Personen.[31] Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) liegen die unmittelbaren Nachbargemeinden Altenkrempe, Schashagen und Sierksdorf mit insg. ca. 4.760 Personen, was im Wesentlichen dem Nahbereich entspricht.[32] Im Ferneinzugsgebiet (Zone III) mit ca. 35.130 Personen liegen mit Beschendorf, Dahme, Grömitz, Kellenhusen und Manhagen weitere Gemeinden des Mittelbereichs, außerdem Schönwalde am Bungsberg, Süsel, Lensahn und das Ostseeheilbad Scharbeutz. Hier liegen bereits ausgeprägte Mehrfachorientierungen an andere Einkaufsstandorte in der Region vor.

Der Einzelhandel in Neustadt i. H. strahlt teilweise über den Mittelbereich hinaus in den Kreis Ostholstein aus, dies betrifft insbesondere die großformatigen Fachmärkte wie expert und toom. Im Elektronikbereich sind vergleichbare Angebote etwa erst in Lübeck, Bad Segeberg, Oldenburg i. H. oder Kiel vorhanden. Aufgrund der touristischen Bedeutung der Stadt Neustadt i. H. fallen die Streumusätze mit Touristen und Durchfahrenden höher aus, dies gilt saisonbedingt insbesondere für die Sommermonate. Zu den Stammgästen sind jedoch auch zahlreiche Dauercamper zu zählen. Insgesamt sind rd. 56.560 Einwohner im Marktgebiet des Einzelhandels von Neustadt i. H. wohnhaft.

31 Quelle: Stadt Neustadt i. H., Stand April 2025, nur Hauptwohnsitze.

32 Die Altenkremper Ortsteile Klaushorst, Hasselburgermühle, Sibstin und Stolpe gehören zum Nahbereich von Schönwalde am Bungsberg.

Karte 2: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt i. H.



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Neustadt i. H.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft[33] (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 € p. a..

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 € p. a.
- Nichtlebensmittel ca. 3.934 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor.

In Neustadt i. H. lag im Jahr 2024 mit 98,9 ein etwa durchschnittliches Kaufkraftniveau[34] vor. Im Einzugsgebiet liegt das Kaufkraftniveau zwischen 91,0 (Beschendorf) und 111,5 (Scharbeutz).

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Neustadt i. H. kann ein Marktgebiet mit ca. 56.560 Einwohnern[35] ansprechen, die ein Kaufkraftvolumen von ca. 423,6 Mio. € p. a. repräsentieren. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 10: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Neustadt i. H.

Daten		Kaufkraft in Mio. €			
	Neustadt (Zone I)	Nahbereich (Zone II)	Mittelbereich (Zone III)	Übrige Gemeinden (Zone III)	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	48,29	14,55	66,70	38,24	167,78
Gesundheit, Körperpflege	7,68	2,31	10,61	6,08	26,68
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	3,40	1,02	4,69	2,69	11,80
Bücher, Schreib- und Spielwaren	3,97	1,20	5,49	3,15	13,81
Bekleidung, Schuhe, Sport	11,34	3,42	15,66	8,98	39,40
Elektrowaren, Medien, Foto	9,69	2,92	13,39	38,24	64,24
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10,60	3,19	14,64	8,39	36,82
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9,03	2,72	12,48	7,15	31,38
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	2,65	0,80	3,67	2,10	9,22
sonstige Sortimente	6,48	1,95	8,95	5,13	22,51
Einzelhandel insgesamt	**113,13**	**34,08**	**156,28**	**120,15**	**423,64**

GMA-Berechnung 2025.

33 Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

34 Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research GmbH, Nürnberg 2024: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Basis Einkommenssteuerstatistik von MBR.

35 Quelle: Statistikamt Nord; Stand: 31.12.2023.

3. Touristisches Kaufkraftpotenzial

Zusätzlich zum Nachfragepotenzial der Einwohner im Marktgebiet ist ein touristisches Zusatzpotenzial zu berücksichtigen.[36] Hierbei wird zwischen Übernachtungs- und Tagesgästen differenziert.

Für die Berechnung des Kaufkraftvolumens der Übernachtungs- und Tagesgäste wird die Ausarbeitung des dwif für den Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein und den Tourismusverband Schleswig-Holstein aus 2023 herangezogen.[37] Gegenüber dem Stand vor der Pandemie (2019) sind demzufolge die touristischen Ausgaben in Schleswig Holstein um ca. 6,9 % angestiegen. Die Übernachtungszahlen konnten sich schnell erholen, die Zahl der Tagesreisen blieb zunächst hinter der Vor-Corona-Zeit zurück. Hiernach waren über alle touristischen Segmente hinweg im Jahr 2022 in Schleswig-Holstein 217,6 Mio. Aufenthaltstage zu verzeichnen, die touristischen Ausgaben sind mit ca. 10.367 Mio. € angegeben. Davon entfallen ca. 6.019 Mio. € auf Übernachtungsgäste und ca. 4.348 Mio. € auf Tagesgäste. Bei Tagesgästen wird ein höherer Anteil der Ausgaben im Einzelhandel getätigt (ca. 43,5 %), bei Übernachtungsgästen fällt dieser Anteil geringer aus (ca. 18,7 %). Somit haben Übernachtungsgäste im Jahr 2022 in Schleswig-Holstein pro Kopf ca. 12,60 € ausgegeben, bei Tagesgästen waren es ca. 14,80 €.

Das Verhältnis von Tagesgästen zu Übernachtungen beziffert sich für die Region auf 4,5 zu 1.[38] Aus der Zahl der Übernachtungen sowie der Zahl der Tagesgäste lässt sich rein rechnerisch ein zusätzliches touristisches Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 36,7 Mio. € ableiten, das dem Einzelhandel theoretisch zur Verfügung steht. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass touristische Tagesausgaben in der regionalen und saisonalen Betrachtung größeren Schwankungen unterliegen können und ein Großteil des touristischen Zusatzpotenzials nicht ausschließlich in Neustadt i. H. gebunden werden kann (u. a. Hansestadt Lübeck und Designer Outlet Neumünster binden touristische Kaufkraft). Gäste der Kurklinik beispielsweise werden grundsätzlich seltener in Neustadt i. H. einkaufen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sämtliche Anstrengungen im touristischen Bereich Möglichkeiten zur Umsatzsteigerung des Einzelhandels in Neustadt i. H. bergen.

Tabelle 11: Touristisches Nachfragepotenzial für die Stadt Neustadt i. H.

Tourismusform	Anzahl Gäste	Ausgaben in Mio. € Gesamtausgaben
Übernachtungsgäste	463.688	5,8
Tagestouristen*	2.087.000	30,9
Summe	**2.550.688**	**36,7**

* Hochrechnung: 4,5 Tagestouristen je Gästeübernachtung; GMA-Berechnungen 2025 auf Datenbasis der Stadt Neustadt i. H. (Stand: 31.12.2024) sowie dwif e. V. (2023); ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

36 Bei der Ermittlung touristischer Nachfragepotenziale ist zu berücksichtigen, dass die Besucher zum einen aus verschiedenen Regionen bzw. Ländern stammen und daher über unterschiedlich hohe Kaufkraftbeträge verfügen. Zum anderen richtet sich die touristische Nachfrage häufig nur auf bestimmte Branchen (z. B. Souvenirs, Getränke, Bücher), während in anderen Branchen geringere bis keine Nachfrage durch Touristen herrscht.

37 SparkassenTourismusbarometer Schleswig-Holstein Wirtschaftsfaktor Tourismus - Auszug aus dem Jahresbericht 2023.

38 Quelle: dwif e.V. (2013): Tagesreisen der Deutschen (= Schriftenreihe des dwif e.V., Nr. 55/2013), S. 78.

4. Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Gesamtstadt durch den Einzelhandel in Neustadt i. H. vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte[39] außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Neustadt i. H. mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Neustadt i. H. mit dem lokalen Kaufkraftpotenzial lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel in Neustadt i. H. insgesamt stellt sich die Bilanz[40] wie folgt dar:

	ca. 162,7 Mio. €	Gesamtumsatz des Neustädter Einzelhandels
-	ca. 25,7 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit Touristen)
-	ca. 54,2 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit Kunden aus dem Umland)
=	**ca. 82,8 Mio. €**	**Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Neustadt i. H.**

	ca. 82,8 Mio. €	Umsatz Wohnbevölkerung
/	ca. 113,1 Mio. €	Kaufkraft der Wohnbevölkerung

= ca. 73 % Kaufkraftbindung.

Der Einzelhandel in Neustadt i. H. bindet gegenwärtig ca. 73 % der Kaufkraft, d. h. etwa ein Viertel der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte außerhalb der Stadt ab. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentsspezifisch jedoch große Unterschiede. Die höchste Kaufkraftbindung wird im kurzfristigen Bedarf erreicht (ca. 89 %). Gegenüber der Fortschreibung 2019 / 2020 (ca. 88 %) konnte die Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich leicht erhöht werden, u. a. durch den Neubau von Rewe und die Modernisierung von famila. Im mittelfristigen Bedarf fällt die Kaufkraftbindung mit ca. 65 % etwas niedriger aus, auch im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung (ca. 71 %). Grund hierfür sind v. a. die steigenden Marktanteile im Onlinehandel. Im langfristigen Bedarf wird mit ca. 52 % noch der Großteil der Kaufkraft vor Ort gebunden.

Mit ca. 26 Mio. € p. a. macht die touristische Kaufkraft rd. 15 – 16 % des Einzelhandelsumsatzes aus, hiervon profitiert mit ca. 17 – 18 Mio. € insbesondere der kurzfristige Bedarf. Auf den mittel- und langfristigen Bedarf entfallen je ca. 3 – 4 Mio. €, die mit Touristen generiert werden.

Aus dem Umland fließen dem Einzelhandel ca. 54 – 55 Mio. € zu, was die mittelzentrale Teilfunktion von Neustadt i. H. unterstreicht. Mit ca. 29 – 30 Mio. € entfällt der Großteil hiervon auf den kurzfristigen Bedarf. Im mittelfristigen Bedarf beträgt der Kaufkraftzufluss aus dem Umland ca. 5 – 6 Mio. €, weitere ca. 19 – 20 Mio. € entfallen auf den langfristigen Bedarf.

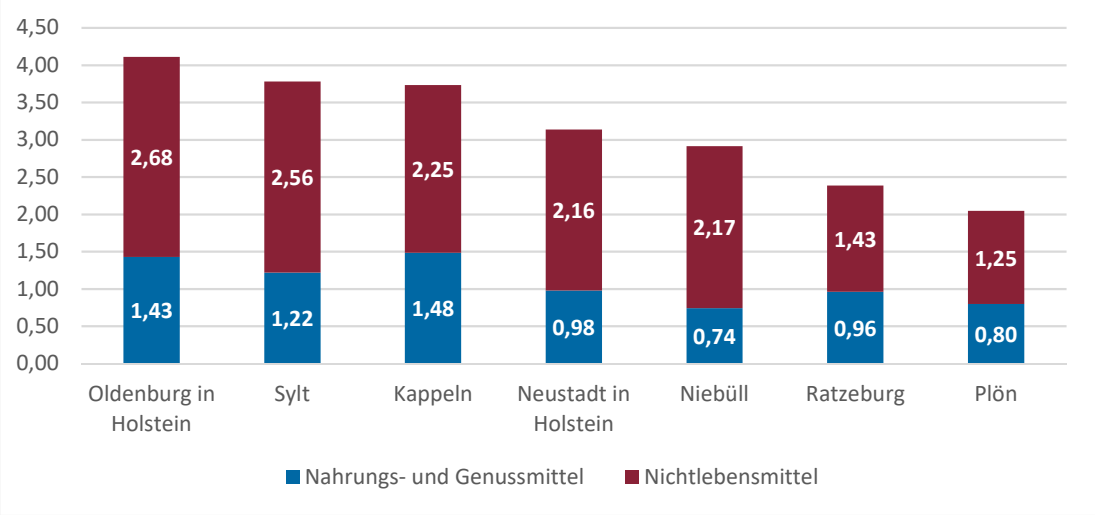
[39] Inkl. Online- und Versandhandel.

[40] Ca.-Werte, Rundungsdifferenz möglich.

5. Ausstattungskennziffern des Neustädter Einzelhandels

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Neustadt i. H.. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Abbildung 6: Verkaufsflächenausstattung von Neustadt i. H. im Vergleich (Verkaufsfläche in m² pro Einwohner)



Bezogen auf gesamte Verkaufsfläche (inkl. Betriebe unter 400 m²); Quelle: GMA-Erhebung Neustadt in Holstein 2025; GMA-Erhebung Schleswig-Holstein 2023 - 2024

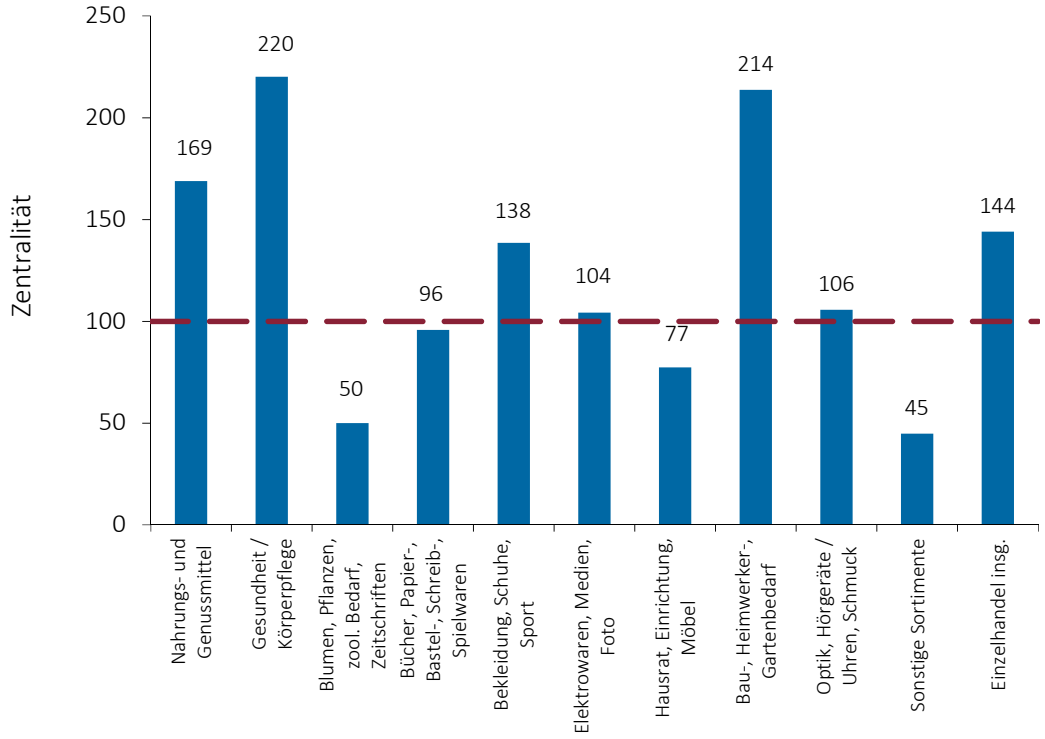
Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 3,13 m² je Einwohner belegt Neustadt i. H. im regionalen Vergleich unter den größeren Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (ab 8.000 EW) einen mittleren Rang, zwischen Kappeln und Niebüll. Mit über 16.000 Personen stellt Neustadt i. H. außerdem die größte Stadt dieser Kategorie[41] dar, gefolgt von den nächstkleineren Orten Ratzeburg (ca. 14.500 EW) und Sylt (ca. 13.700 EW). Die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich ist für die Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums in Schleswig-Holstein typisch, was auf die Versorgungsfunktion für das dünner besiedelte Umland und die meist touristische Prägung zurückzuführen ist.

41 Einwohnerzahlen: Oldenburg in Holstein: 9.983, Sylt: 13.679, Kappeln: 8.683, Neustadt in Holstein: 16.665, Niebüll: 10.159, Meldorf: 7.318, Ratzeburg: 14.552, Plön: 8.919, Tönning: 4.940; Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023, Stadt Neustadt in Holstein, Stand 08.04.2025.

6. Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität[42] zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Neustadt i. H. in einigen Sortimenten ein deutlicher Kaufkraftzufluss vorliegt, während in anderen Sortimenten nennenswerte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 144** deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Neustadt i. H.



Werte über 100 weisen per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse in dieser Warengruppe hin („Bedeutungsüberschuss"), Werte unter 100 hingegen auf Kaufkraftabflüsse per Saldo („Angebotsdefizite"); 100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, gerundet).

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten profitiert der Neustädter Einzelhandel von einer hohen Kaufkraftbindungsquote sowie von Kaufkraftzuflüssen aus den Gemeinden des Marktgebiets. Dies gilt auch für Gesundheit und Körperpflege, nicht zuletzt aufgrund der Kliniken kommt Neustadt i. H. hier eine hohe Bedeutung zu, die sich auch in zahlreichen Apotheken und Sanitätshäusern niederschlägt. Bei Bekleidung, Schuhe, Sport wird durch Umsatzzuflüsse aus dem Umland und touristische Nachfrage eine positive Zentralität erreicht, hier ist auch auf das kleine Traditionskaufhaus eska hinzuweisen. Bei Elektrowaren behauptet sich vor allem der Fachmarkt expert gegen steigende Marktanteile des Onlinehandels, das Knop Technikcenter bietet v. a. Elektrogroßgeräte an. Im Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf sind die höheren Zentralitätswerte auf die großen Magnetbetriebe zurückzuführen, mit zwei Baumärkten übernimmt Neustadt i. H. eine bedeutende Versorgungsfunktion für das Umland. Auch bei Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck kann Neustadt ein ausgeprägtes Fachhandelsangebot vorweisen. In der Nähe der Marina sind außerdem zahlreiche Angebote rund um Boote und Zubehör verortet.

42 Die Einzelhandelszentralität stellt den getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im betrachteten Untersuchungsgebiet (Stadt) gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

7. Bevölkerungsprognose

Für den **Zeitraum zwischen 2018 und 2023** ist für die Stadt Neustadt i. H. – wie in Kapitel II. 1 dargestellt – eine Bevölkerungszunahme von etwa + 4 % zu verzeichnen gewesen. Bis zum **Prognosejahr 2040** ist im Kreis Ostholstein von einem Einwohnerrückgang um ca. 8,1 % gegenüber dem Basisjahr 2020 auszugehen,[43] was den zweithöchsten Bevölkerungsrückgang unter den Kreisen und kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein bedeuten würde. Hauptursache ist, dass neben dem Wachstum, das durch Zuwanderung gespeist wird, ein demografiebedingter Rückgang eintreten wird. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in Schleswig-Holstein bis 2040 deutlich zurückgehen wird.

Der **Kreis Ostholstein** geht bereits in der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2018 davon aus, dass die Bevölkerungszahl zunächst weiter ansteigen wird, wobei zwischen 2024 und 2029 eine Trendwende einsetzen und die Bevölkerungszahl mittelfristig absinken soll. Damit würde die Einwohnerzahl in der Stadt Neustadt bis 2030 wieder auf dem Stand von 2014 liegen. Zusätzlich ist ein Anstieg der kleineren und älteren Haushalte zu erwarten, weshalb aufgrund der sinkenden Haushaltsgröße dennoch weitere Wohneinheiten benötigt werden.[44]

Sondereffekte wie die Zunahme der Geflüchteten in 2015 und 2022 sind hierbei nicht berücksichtigt, da sie die Prognose verzerren würden bzw. noch nicht eingetreten waren. Auch werden in Neustadt vermehrt attraktive Wohnungen (u. a. Lübscher Mühlenberg, Hafenwestseite) geschaffen. Die GMA geht daher aufgrund weiterer Zuwanderungsgewinne davon aus, dass sich die Trendwende etwas weiter nach hinten verschieben wird.

8. Kaufkraftprognose für den Neustädter Einzelhandel bis zum Jahr 2030

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Stadt Neustadt i. H. bis zum Jahr 2030 ist neben der Bevölkerungsvorausberechnung vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen (vgl. Abbildung 3 in Kapitel I.2.3.2).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Unwägbarkeiten und der Inflation durch den russischen Krieg in der Ukraine, deren Dauer und weiterer Verlauf nicht abschätzbar ist, ist eine belastbare Kaufkraftprognose nicht möglich. Für den Kreis Ostholstein, dem die Zonen I und II des Einzugsgebiets angehören, ist bis 2040 von einem Einwohnerrückgang um ca. 8,1 % auszugehen, was den zweithöchsten Bevölkerungsrückgang in Schleswig-Holstein markiert. Angesichts der demografischen Entwicklung deutet sich auch in Neustadt i. H. ab den 2030er Jahren ein Bevölkerungsrückgang an. Somit ist insgesamt von einer **zunächst konstanten, ab 2030 jedoch leicht rückläufigen Kaufkraftentwicklung auszugehen**.

---

43 Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord, 2022.

44 Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Ostholstein bis zum Jahr 2030, Kreis Ostholstein, 2018.

IV. Einzelhandelskonzept Neustadt i. H.

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels in der Stadt Neustadt i. H. ist die Verabschiedung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte.[45] Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LEP Schleswig-Holstein) und insbesondere die Versorgungsaufgabe als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Neustadt i. H. werden wie folgt fortgeschrieben:

- Sicherung der Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und touristische Destination
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten, d. h. keine Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Innenstadt
  - Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf für die Gemeinden des Nahbereichs
  - Ausbau der mittelzentralen Teilfunktion durch Sicherung der Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Mittelbereichs im mittel- und langfristigen Bedarf
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
  - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstandorte
  - ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

[45] Durch den Beschluss der Stadtvertretung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial" für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis" bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente,** da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im kurzfristigen Bedarf erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt.

Tabelle 12: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Gemeinde	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache, Leitsortiment
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Gemeindesortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde	Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt

GMA Zusammenstellung 2025.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einstufung der Sortimente dar, diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Neustadt i. H., den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i. d. R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 13: Neustädter Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Sanitätshauswaren - Bücher - Papier / Bürobedarf / Schreibwaren - Spielwaren, Bastelartikel - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schals, Hüte) - Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Sportbekleidung, Sportartikel, Sportschuhe - Schuhe, Lederwaren - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires - Antiquitäten - Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche - Gardinen / Zubehör - Optik, Hörgeräteakustik - Uhren, Schmuck - Fahrräder / Zubehör - Musikalien, Musikinstrumente - Telekommunikation, Foto	- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher - Baustoffe, Bauelemente - Installationsmaterial, Beschläge - Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör - Elektrokleingeräte, Medien - Elektrogroßgeräte - Eisenwaren und Werkzeuge - Farben, Lacke, Tapeten - baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern) - Sanitär / Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Sportgroßgeräte - Kinderwagen, Autokindersitze - Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung, Gartenmöbel - Matratzen, Matratzenschoner - Teppiche, Bodenbeläge - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Auto- / Motorradzubehör - Reitsportartikel - Jagdbedarf - Angelbedarf
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)	
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke - Reformwaren - Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, - Apothekenwaren - Zeitungen, Zeitschriften - Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich	

GMA-Empfehlungen 2025; rot: Änderungen gegenüber 2020; unterstrichen: i.d.R. zentrenrelevant gem. LEP 2021

Gegenüber der Liste aus 2020 werden Gardinen und Zubehör zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt, da insgesamt ca. 47 % der Verkaufsflächen für Heimtextilien in der Innenstadt zu finden sind und Gardinen u. a. bei Haack Heimtex angeboten werden. Angelzubehör wird nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft, da sich hierbei nur geringe Synergien ergeben. Die Angebote konzentrieren sich auf Randlagen unmittelbar außerhalb der Hauptlage, etwa bei Kalles Anglershop vor dem Kremper Tor. Bisher waren Elektrokleingeräte als zentrenrelevant eingestuft, diese werden jedoch fast ausschließlich außerhalb der Innenstadt angeboten. Bei Schlüter Haushaltswaren in der Innenstadt nehmen Elektrokleingeräte nur einen untergeordneten Flächenanteil ein, ein ähnliches Angebot findet sich auch außerhalb der Innenstadt im Haushaltswarengeschäft Haase in der Lienaustraße. Der Angebotsschwerpunkt ist bei Expert in Gewerbegebietslage verortet.

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben des LEP (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 6 Z) zu berücksichtigen:

> *„(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.*
>
> *(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen."*

Zu beachten ist ferner, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden müssen. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die **Entwicklungspotenziale** begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges **Gesamtkonzept** muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu sehen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als **räumliche Grundlage** für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Neustadt i. H. als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Überprüfung der Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen **Schutznormen** enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs:[46]

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.
- Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung in **§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG** verankert. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der **Aufstellung der Bauleitpläne** insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemeingültige Definition vorliegt.

[46] Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

> *„Zentrale Versorgungsbereiche" sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich" setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles der Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]."*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine **städtebaulich integrierte Einzelhandelslage** darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt.[47] In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat.[48]

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener **Versorgungseinrichtungen** maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (z. B. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als **„Muss-Kriterien"** gelten. Die Abgrenzung[49] erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben" gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle

47 Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

48 Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

49 Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.11.2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[50] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[51]

- In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus**: Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

3.3 Zentren- und Standortstruktur in Neustadt i. H.

Unter Berücksichtigung der im vorhergehenden Kapitel dargestellten Aspekte und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, der Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung sowie der bisherigen Einordnung der Einkaufslagen, wird aktuell folgende Zentren- und Standortstruktur für Neustadt i. H. empfohlen:

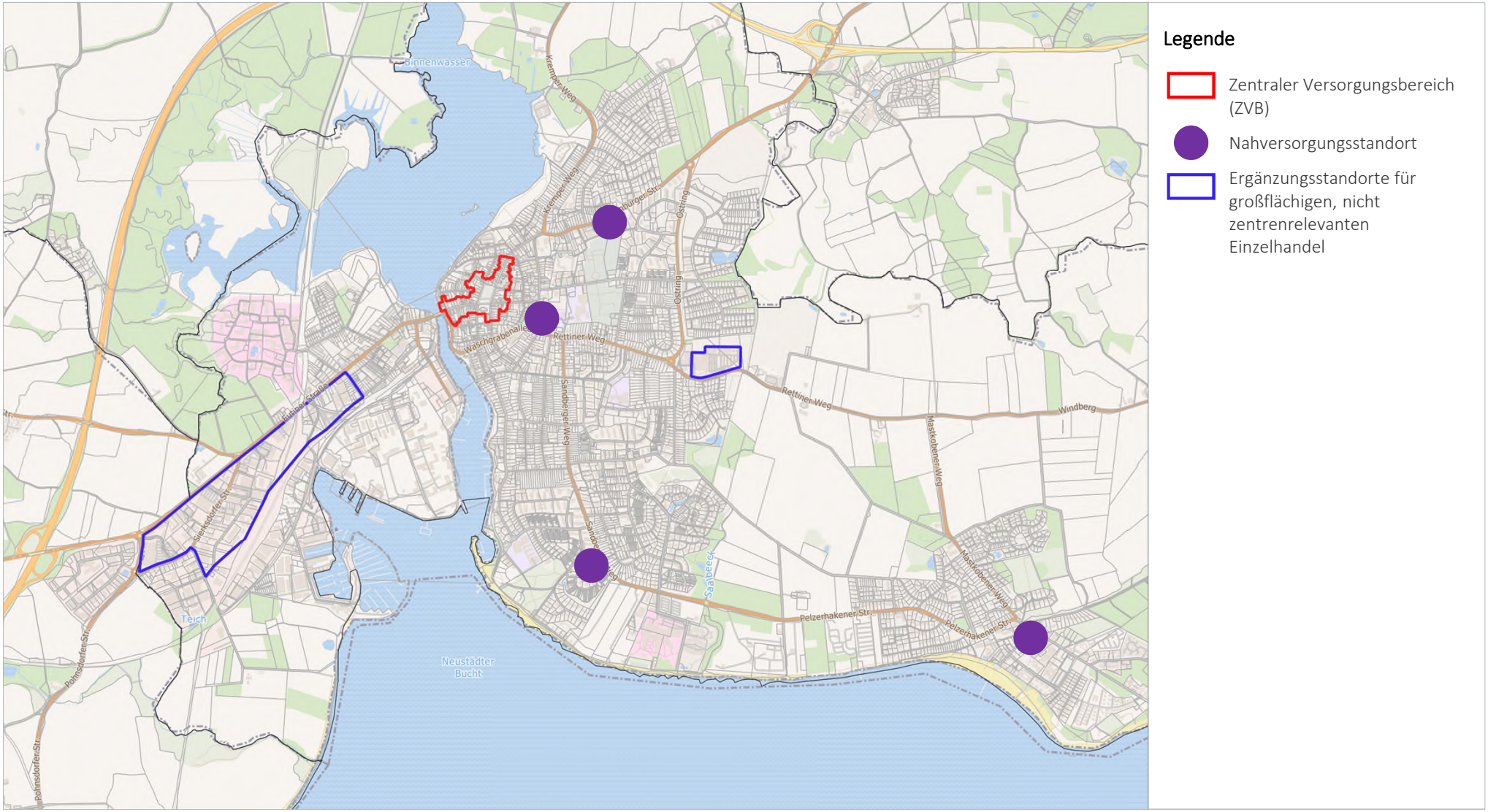
- Innerhalb der historischen Altstadt wird rings um den Markt, entlang der Brückstraße, Kremper Straße und Hochtorstraße der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** festgelegt. Bei diesem durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Nutzungen geprägten Stadtraum handelt es sich weiterhin um den einzigen zentralen Versorgungsbereich in Neustadt i. H..
- **Nahversorgungsstandorte** dienen der Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Neustadt i. H. sind die Bereiche **Oldenburger Straße** (derzeit u. a. Lidl, Netto Marken-Discount), **Wiesenstraße,** (derzeit Nahkauf) **Rosengarten** (derzeit Penny) und **Sandberger Weg** (derzeit Rewe) als Nahversorgungsstandorte zu identifizieren.
- Am Rettiner Weg und an der Eutiner Straße / Sierksdorfer Straße haben sich **Fachmarktlagen** entwickelt, die gut geeignet sind um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen.

50 Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

51 d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- Darüber hinaus sind **weitere Einzelhandelsbetriebe** im Stadtgebiet verteilt. Hierbei handelt es sich um Streu- und Nebenlagen, wozu städtebaulich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) zählen. Kleinere Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe (< 800 m² VK) bedürfen nicht der planungsrechtlichen Steuerung, deren Zulässigkeit ist nach den entsprechenden Gebietstypen der BauNVO geregelt.

Karte 3: Zentrenstruktur Neustadt i. H.



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Foto 1: Marktplatz, Kremper Straße	Foto 2: Brückstraße

Aufnahmen: GMA 2025

Räumliche Situation

- Entsprechend der faktischen Prägung kann innerhalb der **historischen Altstadt** um den Marktplatz mit der Kremper Straße, der Brückstraße, Teilen der Reiferstraße, Hochtorstraße, Waschgrabenstraße, Kirchenstraße, und Klosterstraße ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Die Hauptlage Kremper Straße ist als Fußgängerzone eingerichtet.
- Nach **Norden** verläuft die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Kremper Straße bis zum Kremper Tor, in dem das Museum zeiTTor untergebracht ist. Nördlich des Stadttors geht der Einzelhandelsbesatz deutlich zurück, das Stadttor selbst markiert den Beginn bzw. den Abschluss der Einkaufsinnenstadt.
- Im **Osten** reicht der Einzelhandelsbesatz noch etwa bis zur Hälfte von Reiferstraße und Hochtorstraße. Die Grabenstraße stellt bereits ein überwiegend ruhiges Wohnquartier mit einigen Handwerksbetrieben dar, das den zentralen Versorgungsbereich begrenzt.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die überwiegend kleinteilige Wohnbebauung in der Fischerstraße begrenzt, auch in der Schmiedestraße ist kein Einzelhandel mehr vertreten.
- Im **Westen** reicht der Besatz bis an die Schiffbrücke heran, hier stellt die als Einbahnstraße eingerichtete Brückstraße den fußläufigen Zugang vom Hafen in die Innenstadt sicher. Entlang der Burgstraße und der Klosterstraße sind nur direkt am Marktplatz Einzelhandelsnutzungen anzutreffen.
- **Gegenüber 2019** sind in der östlichen Hochtorstraße kaum noch Einzelhandelsbetriebe angetroffen worden, deshalb wird dieser Bereich nur noch teilweise dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Im Westen wird der zentrale Versorgungsbereich bis ans Ufer herangezogen, da auch an der Schiffbrücke, mit der sich die Neustädter Innenstadt zum Binnenwasser / zum Hafen präsentiert, Einzelhandelsbetriebe (u. a. Weinhandlung, Bücher) anzutreffen und erwünscht sind. Auch der durch Gastronomie geprägte Pagodenspeicher gehört zur Eingangssituation und wird in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Versorgungsfunktion

- Die Betriebe in der Innenstadt übernehmen vor allem im mittelfristigen Bedarf eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, den Mittelbereich und die touristischen Gäste. Die Verkaufsflächenschwerpunkte in den Sortimenten Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren sowie Bekleidung, Schuhe Sport und auch Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck sind hier verortet, auch bei Hausrat und Einrichtung sind nennenswerte Angebote vorhanden. Die Einzelhandelsfunktion wird durch Betriebe aus der Gastronomie, Dienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen und Handwerksbetriebe ergänzt.
- ca. **10.680 m² Verkaufsfläche** in 61 Einzelhandelsbetrieben. Gegenüber 2020 ist dies ein Rückgang um 8 Betriebe (ca. -11 %) und 1.090 m² Verkaufsfläche (ca. -9 %).

- **Strukturprägende Betriebe** (> 400 m² VK): eska Kaufhaus, Rossmann, Haack Heimtex, Takko, Armbruster Schuhe.
- **Öffentliche Einrichtungen**: Bürgerbüro, Rathaus, Agentur für Arbeit.
- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst 62 Nutzungen, davon 24 Dienstleistungen und 16 Gastronomiebetriebe. Auch kirchliche und öffentliche Nutzungen sind vertreten sowie zahlreiche medizinische Nutzungen und zwei Spielhallen.
- 6 **Leerstände** (Leerstandsquote: ca. 5 %). Gegenüber 2020 (7 Leerstände) ist die Zahl der Leerstände nahezu unverändert.
- Auf dem Marktplatz findet dienstags und freitags der **Wochenmarkt** statt. Nach eigenen Angaben handelt es sich um den zweitgrößten Marktplatz in Schleswig-Holstein.
- Im **Lebensmittelbereich** hat sich Nahkauf als fußläufiger Nahversorger mit Convenience-Angebot etabliert, ergänzt durch einen kleinen Biomarkt, ein Reformhaus, Bäckereien und Feinkost. Insgesamt ist das Angebot eher spezialisiert, der klassische Wochenendeinkauf wird i. d. R. außerhalb der Innenstadt getätigt.
- Bei **Gesundheit, Körperpflege** stellt der Rossmann-Drogeriemarkt den größten Betrieb dar, gefolgt von der Parfümerie Schuback. Neben zwei Sanitätshäusern sind alleine vier Apotheken in der Innenstadt zu finden, angesichts dieser sehr guten Ausstattung macht sich die mittelzentrale Teilfunktion von Neustadt i. H. bemerkbar.
- **Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf** sind in der Innenstadt so gut wie nicht vertreten. Die Blumenhandlung, die noch 2020 in der Kremper Straße ansässig war, wurde nicht mehr angetroffen, somit fehlt dieses Sortiment in der Neustädter Innenstadt gänzlich.
- **Bücher, Papier-, Büro- und Schreibwaren (PBS) und Spielwaren** werden v. a. im Kaufhaus eska angeboten, bei Büchern sind zwei Fachbuchhandlungen und eine Second-Hand-Buchhandlung vorhanden. Die großzügige Fachabteilung im eska Kaufhaus übernimmt die Funktion eines gut sortierten Spielwarengeschäfts.
- Bei **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist das größte Angebot weiterhin im Kaufhaus eska zu finden, das durch die Hinzunahme einer ehemaligen Bäckereifläche geringfügig erweitert werden konnte. Einige Bekleidungsgeschäfte sind inzwischen durch andere Nutzungen nachbelegt. Gina Laura ist nicht mehr in Neustadt vertreten (inzwischen Weinladen, Kinderbetreuung), ebenso wie twentyseven (inzwischen Kosmetik, Fahrradgeschäft) oder pretty woman (inzwischen Souvenirs). Takko ist weiterhin ansässig, dies gilt auch für Ernsting's family. Neben Armbruster Schuhe gibt es zwei weitere Schuhgeschäfte, Schuh Glöckner firmiert inzwischen auf einer großen, modernen Fläche unter dem Namen Krohn. Im Sportbereich ist bedi Sport weiterhin vorhanden, der Nachfolger von Sport 2000, Baltic Outdoor, befand sich zum Erhebungszeitpunkt im Räumungsverkauf. Angesichts des weiterhin hohen Online-Anteile im Bekleidungseinzelhandel[52] und der gebremsten Wachstumsraten im filialisierten Modehandel[53] sind weitere Rückgänge im Bekleidungsbereich nicht auszuschließen, wobei regionale und lokale Anbieter mit Servicekompetenz und standortangepassten Sortimenten weniger anfällig sind als reine Filialisten. Darüber hinaus haben sich die Übernachtungszahlen in Neustadt i. H. sehr positiv entwickelt, die Stadt verzeichnete zuletzt über 70 % mehr Übernachtungen als in 2018. Entwicklungen sind daher auf die Innenstadt zu lenken.
- Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** sind in der Innenstadt auch weiterhin zwei Handyshops zu finden, der Angebotsschwerpunkt für dieses langfristige Sortiment liegt u. a. mit Expert im Gewerbegebiet Eutiner Straße. Aufgrund der ausgeprägten Marktanteile im Online-Handel (ca. 40 %) und des bestehenden Schwerpunkts an der Eutiner Straße ist eine weitere Ergänzung in diesem Sortiment in der Innenstadt nicht zu erwarten.
- **Hausrat, Einrichtung, Möbel** sind in der Innenstadt von Neustadt i. H. weiter ausgeprägt vertreten, neben dem großen Showroom von Haack (Gardinen) und der Fachabteilung im Kaufhaus eska ist auf Schlüter Haushaltswaren und das Stoffparadies hinzuweisen. Hinzu kommen zahlreiche kleine Fachgeschäfte für Geschenkartikel, Souvenirs und Teezubehör, die sich u. a. an Touristen richten.

52 Vgl. Kapitel I.2.3.2

53 Anm.: Die Expansion im Modehandel geriet bereits vor der Corona-Krise ins Stocken.

- Bei **Optik, Akustik / Uhren, Schmuck** sind drei Optiker und zwei Hörgeräteakustiker vorhanden. Uhren und Schmuck werden in vier Fachgeschäften sowie im Kaufhaus eska angeboten, darunter auch eine handwerkliche Gold- und Silberschmiede und ein Trauringstudio.
- Gegenüber der Erhebung aus 2019 konnte ein kleines **Fahrradgeschäft** in der Innenstadt neu angesiedelt werden.
- Bei den **sonstigen Sortimenten** bietet Euroshop ein breites Angebot an niedrigpreisigen Nonfood-Artikeln.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➤ Sicherung und Stärkung der (teilweise) mittelzentralen Versorgungsfunktion
- ➤ Förderung der funktionalen Dichte durch Entwicklung und Einbindung weiterer Nutzungen (z. B. Ärzte, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk usw.)
- ➤ Weiterentwicklung des touristischen Potenzials
- ➤ Erhöhung und Sicherung der Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen
- ➤ Sicherung und Förderung des Wochenmarktes (Dienstag und Freitag)
- ➤ Sicherung und weiterer Ausbau der Multifunktionalität der Neustädter Innenstadt
- ➤ Nachbelegung der kleinteiligen Ladenleerstände

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

3.3.2 Nahversorgungsstandort Rosengarten

Foto 3: Penny-Discounter	Luftbild Nahversorgungsstandort

Aufnahmen: GMA 2025; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps; GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich im Kreuzungsbereich Waschgrabenstraße / Rosengarten. Gegenüber 2020 wurde der Rewe-Markt zu Penny umgeflaggt.
- Der Parkplatz von Penny ist etwas unterdimensioniert, der Markt übernimmt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete im Zentrum von Neustadt i. H..
- Die Bushaltestelle Hochtorstraße (eine Buslinie) befindet sich unmittelbar westlich von Penny, die Haltestelle Postamt (sechs Buslinien) an der Waschgrabenallee ist deutlich stärker frequentiert.
- Im Standortumfeld sind u. a. das Sozialkaufhaus, schulische Einrichtungen, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau vorhanden. Westlich liegen eine Grünfläche (Alter Friedhof) und die kleinteilig strukturierte Altstadt.
- An der Waschgrabenallee liegt das Postareal, das ursprünglich als Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt (vormals Rewe) entwickelt werden sollte. Dieser Standort wird zunächst nicht entwickelt.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.030 m² vorhanden; im Vorkassenbereich von Penny befindet sich eine Bäckerei.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Penny.
- **Komplementärnutzungen:** Kita, Kinderschutzbund, Sozialkaufhaus.

Bebauungsplan

- Kein Bebauungsplan.
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 92 zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Postgebäudes (Sanierungsgebiet „Altstadt“).

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➤ Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Zentrum von Neustadt i. H..
- ➤ nach Umstellung auf das Format Penny kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.
- ➤ Sicherung der Entwicklung der Nahversorgung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.
- ➤ mittelfristig städtebauliche Neuordnung des Postareals.

3.3.3 Nahversorgungsstandort Oldenburger Straße

Foto 4: Lidl Discounter	Luftbild Nahversorgungsstandort

Aufnahmen: GMA 2025; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps; GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich nördlich des Friedhofs in einem gemischt genutzten Bereich, der ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesen war. Neben den Lebensmittelmärkten stellen Autohandel und -werkstätten die prägenden gewerblichen Nutzungen dar.
- Die Oldenburger Straße ist die nordöstliche Verlängerung der Kremper Straße / Vor dem Kremper Tore und bindet so direkt an die Altstadt an (ca. 500 m westlich).
- Mit Ausnahme des Friedhofs sind in allen vier Himmelsrichtungen unterschiedliche Wohngebiete vorhanden, darunter freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau.
- Die Bushaltestellen Vor dem Kremper Tor (eine Buslinie) liegt ca. 300 m nordwestlich, Ostring (zwei Buslinien) ca. 600 m östlich und Kirchhofsallee (sechs Buslinien) ca. 500 m südlich.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.160 m² vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Lidl, Netto Marken-Discount, Tankstelle.
- **Komplementärnutzungen:** Autowerkstätten, Orthopädietechnik, Friseursalon.

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan wurde aufgehoben.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➤ Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Norden von Neustadt i. H..
- ➤ Für Lidl ist eine Verkaufsflächenerweiterung durch Abriss und Neubau geplant.
- ➤ Netto Marken-Discount agiert auf betreiberüblicher Flächengröße.
- ➤ langfristig Verringerung des gewerblichen Anteils in der zentralen Wohngebietslage (Autowerkstätten) und Ergänzung von nahversorgungsaffinen Komplementärnutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) und Wohnen zu empfehlen.
- ➤ Sicherung der Entwicklung der Nahversorgung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3.3.4 Nahversorgungsstandort Sandberger Weg

Foto 5: Rewe Supermarkt	Luftbild Nahversorgungsstandort

Aufnahmen: GMA 2025; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps; GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich im Süden der Kernstadt.
- In allen vier Himmelsrichtungen sind unterschiedliche Wohngebiete vorhanden, darunter freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau.
- Knapp 500 m südlich liegt die Ostsee, im Südosten sind daher größere Campingplätze vorhanden, außerdem sind zahlreihe Ferienwohnungen zu finden. Etwa 400 m westlich liegen das Küstengymnasium sowie ein Kindergarten. Östlich des Campingplatzes befinden sich die Schön Klinik Neustadt, ein Pflegeheim und eine Seniorenresidenz.
- Bushaltestellen Butzhorn (vier Buslinien) rd. 250 m nördlich und Klinikum (eine Buslinie) rd. 400 m östlich.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² vorhanden, im Vorkassenbereich von Rewe befindet sich eine Bäckerei.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Rewe.
- **Komplementärnutzungen:** keine.

Bebauungsplan

- Kein Bebauungsplan.

Entwicklungspotenziale und Ziele

➤ Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Süden von Neustadt i. H..

➤ Modernisierung des Rewe-Markts zur Standortsicherung.

➤ Im unmittelbaren Umfeld sind keine Potenzialflächen erkennbar.

➤ Sicherung der Entwicklung der Nahversorgung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3.3.5 Nahversorgungsstandort Wiesenstraße

Foto 6: Nahkauf Pelzerhaken	Luftbild Nahversorgungsstandort

Aufnahmen: GMA 2025; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps; GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich im Stadtteil Pelzerhaken, der durch Ferienhäuser und den Ostsee-Tourismus geprägt ist.
- In allen vier Himmelsrichtungen schließt unmittelbar Wohnbebauung an, nordöstlich befindet sich am Schaarweg eine Grünfläche. Südöstlich liegt das weitläufige Kurzentrum Pelzerhaken.
- Im weiteren Standortumfeld befinden sich einheitlich geplante (Ferien-) Wohnsiedlungen, die meist aus jeweils mehreren, typgleichen Einfamilienhäusern bestehen.
- Unmittelbar vor dem Nahkauf-Markt liegt die Bushaltestelle Schaarweg (1 Buslinie).

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 240 m² vorhanden, das Angebot ist auf Feriengäste zugeschnitten.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Nahkauf.
- **Komplementärnutzungen:** Café.

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan Nr. 4 (2. Änderung) setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Entwicklungspotenziale und Ziele

➤ Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Pelzerhaken für Wohnbevölkerung und Feriengäste.

➤ Verkaufsflächenerweiterung zur Standortsicherung empfehlenswert.

➤ Im unmittelbaren Umfeld sind keine Potenzialflächen erkennbar.

3.3.6 Standortlage Eutiner Straße / Sierksdorfer Straße

Foto 7: Rewe Haase Sierksdorfer Straße	Foto 8: Aldi Sierksdorfer Straße

Aufnahmen: GMA 2025

Räumliche Situation

- Die Gewerbegebiete liegen im Verlauf der Sierksdorfer und Eutiner Straße am westlichen Stadteingang zwischen der Pohnsdorfer Straße, der Bahnstrecke Richtung Lübeck, der Eutiner Straße und der Priesterkoppel. Östlich befinden sich der Yachthafen, der Marinestützpunkt und einzelne Wohngebiete.
- Gegenüber 2019 konnte Rewe an gleicher Stelle neu gebaut und modernisiert werden, ein Schuhfachmarkt ist dabei weggefallen.
- Bushaltestellen Sierksdorfer Straße (3 Buslinien) und Neukoppel (zwei Buslinien) befinden sich innerhalb des Gewerbegebiets

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 6.600 m² vorhanden.
- Im **mittelfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² anzutreffen.
- Im **langfristigen Bedarf** sind ca. 19.400 m² Verkaufsfläche vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Toom Baumarkt, Rewe, Jawoll-Sonderpostenmarkt, Team Baucenter, Expert, Knop Ambiente & Technikcenter, Lidl, JYSK, Aldi, Kik, Trigema Sportbekleidung, Das Futterhaus, Autoteile Friedrich, Haase Fischerei, Bollmann Fliesen, MAC Outlet, außerdem Tankstellenshops, Bäckereien, Küchen, Raumausstattung.
- **Komplementärnutzungen:** u. a. Alten- und Pflegeheim, McDonald's, Großhandel, Handwerk, Autohandel

Bebauungsplan

- Bebauungsplan Nr. 37 (1. Änderung): Festsetzung Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI).
- Bebauungsplan Nr. 54: (GE, MI).
- Bebauungsplan Nr. 70: (SO Bau- Wohn- und Gartenmarkt bis 8.000 m² VK, zulässige Sortimente festgesetzt; SO Elektromarkt bis 2.000 m² VK, max. 10 % Randsortiment).
- Bebauungsplan Nr. 80: (GE), nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.
- In Aufstellung befindet sich der Bebauungspläne Nr. 75.

Entwicklungspotenziale und Ziele

➤ ggf. Verlagerung von team Baucenter, da Erweiterung am Standort nicht möglich ist

➤ Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch Bebauungspläne

➤ Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

3.3.7 Standortlage Rettiner Weg

Foto 9: famila	Foto 10: Aldi

Aufnahmen: GMA 2025

Räumliche Situation

- Die Standortlage Rettiner Weg befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt.
- Gegenüber 2019 wurde famila durch einen Anbau erweitert und um weitere Ladeneinheiten ergänzt, Aldi wurde neu gebaut und der famila Getränkemarkt hat den bisherigen Aldi-Markt nachbelegt.
- Nördlich, westlich und südlich schließt Wohnbebauung an, im Norden sind außerdem Grünflächen vorhanden, vor dem Kreisverkehr im Westen liegt ein Autohaus. Östlich ist landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend.
- Die Bushaltestelle Danziger Straße (sechs Buslinien) liegt ca. 500 m westlich, die Haltestelle Lübscher Mühlenberg (zwei Buslinien) ca. 600 m nördlich.
- Ein Fußweg sichert die Anbindung an das Neubaugebiet Lübscher Mühlenberg.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 5.400 m² vorhanden.
- Im **mittelfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² anzutreffen.
- Im **langfristigen Bedarf** sind ca. 300 m² Verkaufsfläche vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** famila, famila Getränkemarkt, Aldi, Ernsting's family, Konzessionäre.
- **Komplementärnutzungen:** Restaurant, Tankstelle, Geldautomat, Autohaus.

Bebauungsplan

- Bebauungsplan Nr. 85 (1. Änderung): Festsetzung Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO), Drogeriemärkte sind ausgeschlossen. **Baufenster A:** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten; nicht-zentrenrelevante Sortimente mit max. 15 % der VK. **Baufenster B:** Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten; nicht-zentrenrelevante Sortimente mit max. 15 % der VK. **Baufenster C:** Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den Sortimenten Campingartikel, Gartenbedarf und Gartenmöbel, Reitsportartikel, Tierpflegemittel und Tiernahrung, Sportgroßgeräte mit Bezug zu Strand und Wasser, Bau- und Heimwerkerbedarf. **Zusätzlich** sind im Baufenster A **oder** im Baufenster C Getränke auf max. 500 m² VK zulässig, der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment beträgt max. 10 % der VK. **Baufenster D:** Tankstelle mit Waschplatz und Nebenanlagen, Tankstellenshop.

Entwicklungspotenziale und Ziele

➤ Nach bereits abgeschlossener Modernisierung kein unmittelbarer Handlungsbedarf

4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.[54] Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.[55] Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Neustadt i. H. branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h. sowohl großflächige Betriebe[56] als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier grundsätzlich möglich. Etwaige Flächenpotenziale, etwa aus der Neuvermietung von aktuellen Leerständen, sollten Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

Drogeriemärkte sollen explizit nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt untergebracht werden, da diese wesentlich zur Nahversorgungsfunktion der Innenstadt sowie deren Stärkung beitragen und so aus den meisten Wohngebieten gut erreichbar sind.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.2.1 Nahversorgungsstandorte

Bei den Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Standorte im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet, die zwar einen gewissen Einzelhandelsbesatz aufweisen, aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden können. Sie weisen häufig bereits Zentrumsansätze

54 Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

55 Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

56 ab 800 m² Verkaufsfläche

auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere. Nahversorgungsstandorte kommen insbesondere für Maßnahmen der Bestandssicherung in Betracht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind möglich, sofern durch Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und Drogeriemärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Bei Planung von Agglomeration aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss im Zweifelsfall der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Einzelfallgutachten erbracht werden.

4.2.2 Standortlagen des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Die Standortlagen des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sollen die (teilweise) mittelzentrale Versorgungsfunktion von Neustadt i. H. sichern und eine unterstützende Funktion für die Innenstadt übernehmen. Um den zentralen Versorgungsbereich in seinen bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in dessen Entwicklung nicht zu behindern, soll an Standortlagen des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels zukünftig keine Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten mehr erfolgen. An diesen Standorten soll zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall zwingend im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.

4.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs und weiterer Nahversorgungsstandorte vorliegen. Neben kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken wird für Lebensmittelversorger eine grundsätzliche Zulässigkeit unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) als sinnvoll erachtet. Großflächige Betriebe sollten unabhängig von den geführten Sortimenten in sonstigen integrierten Lagen nicht angesiedelt werden. Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten nicht in sonstigen integrierten Standorten neu angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Innenstadt beitragen und deshalb funktional betrachtet hierhin gehören.

4.2.4 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete)

Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sollen in Gewerbegebieten darüber hinaus zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erwei-

terungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ermöglicht werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Eine Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll nur ausnahmsweise erfolgen, wenn an den beiden Standortlagen des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels keine Ansiedlung möglich ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weitere be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.[57]

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende **Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes, jedoch auf höchstens 800 m² begrenzt werden sollte.

Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.[58] Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen:

- Netzabdeckung,
- fußläufige Erreichbarkeit,
- Einbindung in das ÖPNV-Netz,
- städtebauliche und
- versorgungsstrukturelle Auswirkungen.

---

57 Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

58 Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Neustadt i. H. erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die Stadtverordnetenversammlung als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht bereits erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Stadtvertretung beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Stadt Neustadt i. H. für die Einzelhandelsentwicklung,
- Zentren- und Standortstruktur,
- Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Neustädter Sortimentsliste.

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Neustädter Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2023	9
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2015 und 2025	10
Abbildung 3:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	11
Abbildung 4:	Anforderungen an Nahversorgungsstandorte	13
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in Neustadt i. H. nach Lagen	25
Abbildung 6:	Verkaufsflächenausstattung von Neustadt i. H. im Vergleich (Verkaufsfläche in m² pro Einwohner)	34
Abbildung 7:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Neustadt i. H.	35

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Räumliche Versorgungssituation in Neustadt i. H.	27
Karte 2:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt i. H.	30
Karte 3:	Zentrenstruktur Neustadt i. H.	45
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	15
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung von Neustadt i. H. nach Stadtteilen	20
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung von Neustadt i. H. im Vergleich	21
Tabelle 4:	Natürliche Bevölkerungsbilanz und Zu- bzw. Fortzüge	21
Tabelle 5:	Beschäftigtenbesatz und Ein- / Auspendlersaldo im Vergleich	22
Tabelle 6:	Übernachtungen in Neustadt i. H. im Vergleich	22
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Neustadt i. H.)	24
Tabelle 8:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	27
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Neustadt i. H.)	28
Tabelle 10:	Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Neustadt i. H.	31
Tabelle 11:	Touristisches Nachfragepotenzial für die Stadt Neustadt i. H.	32
Tabelle 12:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	38
Tabelle 13:	Neustädter Sortimentsliste	39