

NAHVERSORGUNGSKONZEPT NEUMÜNSTER

in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept

(STAND: 30. APRIL 2025)

Dortmund, April 2025

Nahversorgungskonzept Neumünster

in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Auftrag der Stadt Neumünster

Bearbeitung und Konzeption
Stefan Kruse

Unter Mitarbeit von
Luca Orlando



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. +049 231 - 557858-0
Fax +049 0231 - 557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Projektbetreuung
Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Ansprechpartnerin:
Kathrin Grallert
www.neumuenster.de

Fassung: April 2025

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden stets männliche und weibliche Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich nicht binäre Personen, Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten sind für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung,
Markt 5 | D-44137 Dortmund
Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |
Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de |
www.junker-kruse.de

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	1
2	Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung	2
3	Rahmenbedingungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel.....	9
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	11
5	Aktuelle Nahversorgungssituation in Neumünster	16
5.1	Eckdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in Neumünster.....	16
5.2	Struktur und räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots	18
5.3	Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Neumünsters	21
5.3.1	Nahversorgungssituation im Stadtteil Stadtmitte	21
5.3.2	Nahversorgungssituation im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen.....	23
5.3.3	Nahversorgungssituation im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg	25
5.3.4	Nahversorgungssituation im Stadtteil Einfeld	26
5.3.5	Nahversorgungssituation im Stadtteil Faldera	28
5.3.6	Nahversorgungssituation im Stadtteil Gadeland	29
5.3.7	Nahversorgungssituation im Stadtteil Gartenstadt.....	31
5.3.8	Nahversorgungssituation im Stadtteil Tungendorf.....	32
5.3.9	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wittorf	34
5.4	Fazit zur Nahversorgungssituation in Neumünster	35
6	Überprüfung und Fortschreibung der konzeptionellen Bausteine zur Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung in Neumünster	36
6.1	Fortschreibung der Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.....	36
6.2	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells	37
6.3	Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster.....	39
6.4	Wohnortnahe Nahversorgungsstandorte in Neumünster.....	39
6.4.1	Solitäre Nahversorgungsstandorte.....	41
6.4.2	Sonstige Lebensmittelstandorte.....	47
6.4.3	Sonstige Lebensmittelstandorte an Sonderstandorten	49
6.4.4	Lokale Versorgungslücken	51

6.5	Fortschreibung des Steuerungsgrundsatzes für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	54
7	Anhang A.....	59
7.1	Legenden.....	59
7.2	Abkürzungen	59
7.3	Verzeichnisse	61
8	Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	63

1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept, das vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung erarbeitet und 2015 von dem Rat der Stadt Neumünster als „Einzelhandels- und Zentrenkonzept – für die Stadt Neumünster“ beschlossen wurde.

Dieses Entwicklungskonzept dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Neumünster zum einen als fundierte Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen und stellt zum anderen eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster dar.

Dazu formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung. Es entfaltet jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Ziele und Grundsätze somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet getroffen werden. Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkret örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen.

Konkreten Anlass für die vorliegende vertiefende Untersuchung geben verschiedene Anfragen und Diskussionen in der Stadt Neumünster, für die mögliche Entwicklungs- und Ansiedlungsabsichten formuliert wurden. Diese Vorhaben sollen jedoch nicht nur als Einzelfälle separat bewertet werden, sondern müssen aus Sicht der Stadt Neumünster auch in einem Gesamtzusammenhang betrachtet werden, um die möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Grundversorgung durch die Überdimensionierung einzelner Standorte nicht zu gefährden.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat die Stadt Neumünster das Planungsbüro Junker + Kruse Stadtforschung Planung mit der Erarbeitung eines vertiefenden Nahversorgungskonzepts in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster beauftragt. Die vorliegende gutachterliche Untersuchung trifft vertiefende Aussagen dazu, wie groß weitere Nahversorgungsbausteine an verschiedenen, potenziellen Entwicklungsstandorten im Stadtgebiet Neumünsters sein können, um das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in der Stadt nicht zu gefährden. Ebenso wird bewertet, welche jeweiligen Teilbereiche der Stadt einzelnen Versorgungsstandorten als Versorgungsgebiet zugeordnet werden können, um Aussagen zu wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächengrößen unter Berücksichtigung der räumlichen Standortstruktur ableiten zu können. Diese Prüfkulisse orientiert sich vor allem auch an den Inhalten des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO), der sowohl zentrale Versorgungsbereiche als auch die verbrauchernahe Versorgung einzelner Standorte zum Gegenstand hat.

2 Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis (Kapitel 4 und 5). Darauf aufbauend werden die im Jahr 2016 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Bezug auf den Baustein Nahversorgung kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst (Kapitel 6).

Angebotsseitige Datenbasis

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dem Gutachter liegen aus der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts flächendeckende Datengrundlagen aus dem Jahr 2015 für das gesamte Stadtgebiet Neumünsters vor. Diese wurden jedoch, auch mit Blick auf den zeitlichen Wirkungsgrad einer vertiefenden Analyse zur Nahversorgung, auf eine aktuelle Grundlage gestellt. Dementsprechend wurde von Oktober bis Dezember 2024 eine flächendeckende **Vollerhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands** in der Stadt Neumünster durchgeführt. Sie basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Erhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin erfolgte die räumliche Verortung und Lagezuordnung der Einzelhandelsbetriebe.

Somit liegt eine valide primärstatistische Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage vor, die neben dem Hauptsortiment der Einzelhandelsbetriebe auch relevante Nebensortimente umfasst. Die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen erfolgt auf Basis eines umfassenden Erhebungsschlüssels, wovon folgende Sortimentsgruppen als nahversorgungsrelevant im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster gelten:

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Im Sinne der vorliegenden Untersuchung soll es vor allem darum gehen, mögliche Potenzialflächen für Entwicklungen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen sowohl hinsichtlich der grundsätzlichen Eignung des jeweiligen Standorts als auch in Bezug auf eine der Versorgungsfunktion entsprechenden Größenordnung zu bewerten. Diesbezüglich sind vor allem die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege von untersuchungsrelevantem Interesse, da es allein hier um die mögliche Ansiedlung / Erweiterung größerer Betriebseinheiten geht, die wohnortnahe Grundversorgungsfunktionen übernehmen können.

Kleinteilige Ladeneinheiten (von in der Regel deutlich weniger als 200 m² Verkaufsfläche) **der Grundversorgung** (wie Backshops, Blumenfachgeschäfte, Apotheken, Lotto-Toto-Zeitschriften-Läden) sind an städtebaulich integrierten Standorten im Sinne einer räumlich ausgewogenen Grundversorgung in der Regel als unkritisch zu bewerten. Zum einen sind durch solche Entwicklungen üblicherweise keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu erwarten. Zum anderen lassen sich solche Betriebseinheiten bauplanungsrechtlich (beispielsweise in allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten ohnehin kaum ausschließen.

Daher wird mit Blick auf die hier zu bewertenden Entwicklungsabsichten ein Fokus auf die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheit und Körperpflege** als untersuchungsrelevante Warengruppen gelegt!

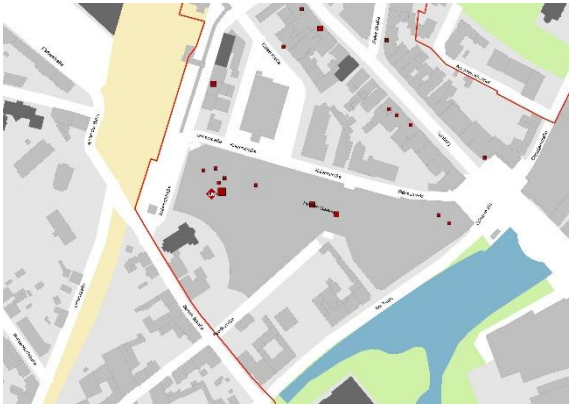

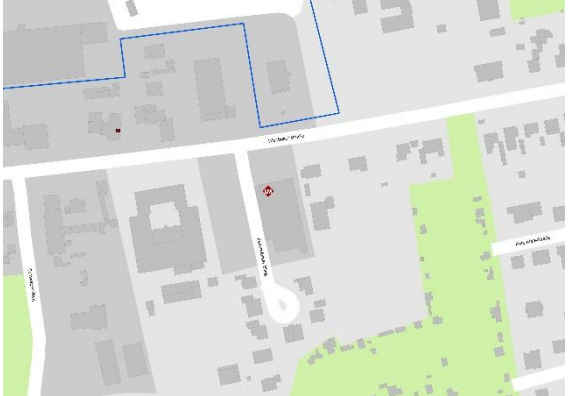
Den Erhebungsdaten liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Im Rahmen der Datenerfassung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentrale (Versorgungs-)Bereiche</p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.</p>	<p>Beispiel: Rewe, Innenstadt Hauptgeschäftsbereich</p> 
<p>Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage</p> <p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne dieses Nahversorgungskonzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.</p>	<p>Beispiel: Markant-Markt, Hauptstraße</p> 
<p>Städtebaulich nicht integrierte Lage</p> <p>Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).</p>	<p>Beispiel: Lidl, Wasbeker Straße</p> 

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in Neumünster werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte den jeweiligen Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten

Angebotsstrukturen in Neumünster. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand der einzelnen Betriebe hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“ im Sinne des Nahversorgungskonzepts

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen / Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit- und Körperpflege gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen / Sortimente häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Nahversorgungskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur des Stadtgebiets von Neumünster wird eine Distanz von ca. 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußwegedistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, wie beispielsweise der *Hauptgeschäftsbereich*, der eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnimmt.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Bank(automat) Arzt, Friseur, Lotto
Mögliche Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Nachfrageseitige Datenbasis

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das untersuchungsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung Neumünsters und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt jedoch zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK), Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebiets. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Neumünster im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Die Grundlage hierfür bilden die im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster durchgeführten städtebaulichen Analysen der einzelnen Standortbereiche, die nach wie vor als weitgehend aktuell betrachtet werden dürfen und im Einzelfall durch aktuelle Ortsbegehungen geprüft wurden, wie beispielsweise bei den ehemaligen Nahversorgungszentren.

3 Rahmenbedingungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor, insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel. Diese haben zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur.

Standort- und Strukturentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich auch die Expansion im Lebensmitteleinzelhandel noch immer fort: Zwischen den Jahren 2015 und 2023 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 35,5 Mio. um ca. 4,8 % auf rund 37,2 Mio. m² an¹.
- Auch der **Umsatz** im Lebensmitteleinzelhandel steigt weiter. Nach einem Gesamtumsatz von rund 150 Mrd. Euro im Jahr 2015, wurde im Jahr 2023 ein Gesamtumsatz von rund 205 Mrd. Euro im deutschen Lebensmitteleinzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von mehr als 36 % entspricht.²
- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt; dazu gehören kleinere Formate von – üblicherweise großflächigen – Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Onlinehandel. Zu nennen sind hier beispielsweise **Kleinflächenkonzepte**, die u.a. von Edeka (nah & gut), Rewe (Rewe City) oder tegut (Lädchen für alles) betrieben werden. Einen **Onlinehandel** mit Lebensmitteln betreiben u. a. der Supermarktbetreiber Rewe (shop.rewe.de) und das Unternehmen picnic (www.picnic.de). Der Anteil des Onlinehandels im Lebensmitteleinzelhandel hat mit 2,4 % im Jahr 2023 gegenüber 2015 einen Bedeutungsgewinn erfahren (damals 0,6 %), bleibt aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau³. Nach einer Studie der IFH Retail Consultants GmbH, Köln könnte der Online-Anteil des Lebensmitteleinzelhandels bis zum Jahr 2030 auf bis zu 9 % ansteigen⁴.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren, in

¹ Quelle: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft 2025: Lebensmitteleinzelhandel. Verkaufsstätten im Lebensmitteleinzelhandel Abruf unter <https://www.bmel-statistik.de> (Februar 2025)

² Quelle: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft 2025: Lebensmitteleinzelhandel. Verkaufsstätten im Lebensmitteleinzelhandel Abruf unter <https://www.bmel-statistik.de> (Februar 2025)

³ Quelle: Hahn Gruppe 2025: Retail Real Estate Report Germany 2024 / 2025, S. 28

⁴ Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2020: Lebensmittel online – heute und 2030. Wie Kund*innen den (Gesamt-) Markt in Bewegung bringen

denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.

- Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb wie vor allem auch außerhalb der Zentren droht auch weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren-, aber auch nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite, führen vor allem im Lebensmitteleinzelhandel und im Handel mit Drogeriewaren zu einer zunehmenden **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Städte und Stadtteile größerer Städte.
- Gleichwohl stellen Lebensmittelmärkte nach wie vor – und werden es auch in Zukunft tun – wichtige Magnetbetriebe insbesondere für Klein- und Nebenzentren dar. Aus diesem Grund bedarf die Bewertung dieser Betriebe auch außerhalb der zentralen Strukturen einer besonderen Aufmerksamkeit.

4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnorts getätigt. Im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Neumünster aus dem Kerneinzugsgebiet Neumünster selbst und aus den Siedlungsgebieten der jeweils umliegenden Stadtteile bzw. statistischen Stadtteile stammen wird, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohn- und Angebotsstandorten vorhanden ist. Zwar mögen gewisse Kundenanteile einzelner Betriebe (beispielsweise des SB-Warenhauses „Edeka“) auch von außerhalb Neumünsters stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb Neumünsters weisen mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch insgesamt eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte auf.

Daher beschränken sich die Betrachtungen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf das Stadtgebiet Neumünsters als Grundlage zur Analyse der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des Nachfragepotenzials.

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Grundversorgungssituation in der Stadt Neumünster eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität der Einzelhandelsstandorte in Neumünster auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne eines vollständigen und für sich verständlichen Nahversorgungskonzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die kreisfreie Stadt Neumünster zählt derzeit rund 81.100 Einwohner⁵, so dass gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2015 (rd. 79.000 Einwohner) ein leichter Anstieg der

⁵ Quelle: Stadt Neumünster, Einwohner/-innen nach statistischen Stadtteilen; Stand 31.12.2023

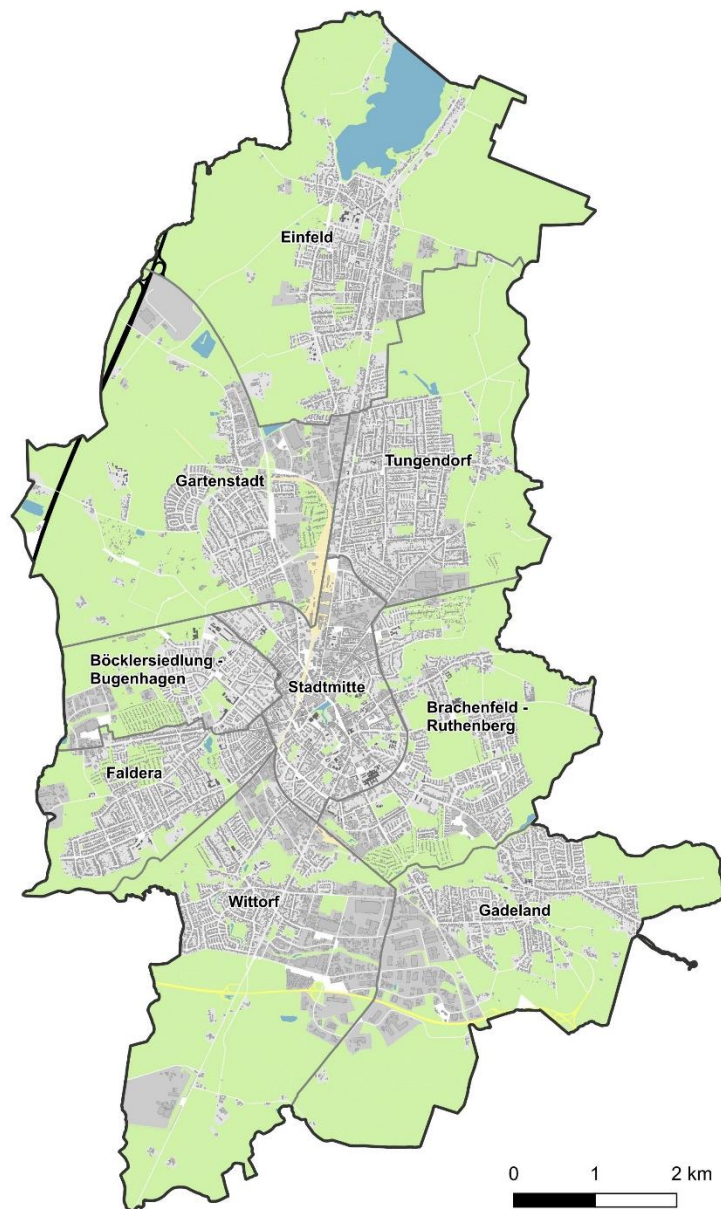
Einwohnerzahl um etwa 3 % zu verbuchen ist. Nach der Landeshauptstadt Kiel (ca. 251.800 EW), der Hansestadt Lübeck (ca. 217.000 EW) und Flensburg (ca. 96.400 EW) bleibt Neumünster weiterhin die viertgrößte Stadt in Schleswig-Holstein.

Landesplanerisch übernimmt Neumünster die Funktion als Oberzentrum, womit die Stadt eine weit über ihre Grenzen hinausgehende Versorgungsfunktion für das überwiegend ländlich strukturierte und relativ dünn besiedelte Umland übernimmt. In den umliegenden Kreisen Plön (rd. 130.600 Einwohner; + 2,8 %), Rendsburg-Eckernförde (269.000 EW, + 3,3 %) und Segeberg (282.300 Einwohner; + 6,5%) sind im Vergleich zu 2015 steigende Einwohnerzahlen⁶ zu konstatieren.

Die kreisfreie Stadt Neumünster gliedert sich in neun Stadtteile. Die fünf statistischen Stadtteile Kern, Nord, Süd, West und Nordwest bilden dabei die Stadtmitte. Darüber hinaus gehören Neumünster die Stadtteile Böcklersiedlung-Bughagen, Brachenfeld-Ruthenberg, Einfeld, Faldera, Gadeland, Gartenstadt, Tungendorf und Wittorf an, die sich in abgesetzter Lage von der Stadtmitte befinden. Das gesamte Stadtgebiet umfasst rund 72 km² und es leben dort derzeit rund 81.100 Einwohner. Neumünster zeichnet sich durch eine deutlich auf das Zentrum der Stadtmitte ausgerichtete Siedlungsstruktur aus, wobei kleinere örtliche Kerne in den abgesetzten Stadtteilen Böcklersiedlung-Bughagen, Einfeld, Gadeland und Wittorf bestehen, die vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil übernehmen (vgl. Karte 1).

⁶ Quelle: Landesportal Schleswig-Holstein (Bevölkerung in Schleswig-Holstein nach Kreisen); Stand: 31.12.2023 unter <http://www.schleswig-holstein.de>; Zugriff am 07.03.2025

Karte 1: Siedlungsstruktur Neumünsters



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Den Siedlungsschwerpunkt bildet die Stadtmittel mit rund 20.700 Einwohnern (rund 25 % der gesamtstädtischen Bevölkerung) im zentralen Stadtgebiet. Die übrige Bevölkerung außerhalb der Stadtmittel verteilt sich auf die westlich abgesetzten Stadtteile Böcklersiedlung-Bugenhagen mit 6.000 Einwohnern und Faldera mit 9.600 Einwohnern. Die nördlichen Stadtteile umfassen Gartenstadt mit 5.300 Einwohnern, Tungendorf mit 8.900 Einwohnern und Einfeld mit 7.800 Einwohnern. Südlich der Stadtmittel befinden sich die Stadtteile Wittorf mit 5.600 Einwohnern, Gadeland mit 5.700 Einwohner und südöstlich angrenzend Brächenfeld-Ruthenberg mit 11.300 Einwohnern. (vgl. Tabelle 4). Ein Vergleich mit den dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrundeliegenden Einwohnerzahlen zeigt eine Bevölkerungszunahme um +3 % in den vergangenen acht Jahren.

Tabelle 4: Einwohner Neumünsters nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2015	Einwohner 2023	Veränderung
Böcklersiedlung-Bugenhagen	2.596	6.008	57%
Brachenfeld-Ruthenberg	8.593	11.307	24%
Einfeld	7.742	7.782	1%
Faldera	6.576	9.604	32%
Gadeland	5.361	5.735	7%
Gartenstadt	5.097	5.275	3%
Stadtmitte	29.188	20.744	-41%
Tungendorf	8.222	8.919	8%
Wittorf	5.701	5.742	1%
Gesamt	79.076	81.116	3%

Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Datengrundlage: Stadt Neumünster 2024⁷

Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Neumünster

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen (vgl. Kapitel 2). Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Neumünster vom Bundesdurchschnitt (= 100) an. Aktuell ergibt sich in Neumünster eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 92,5, d. h. dass die Bevölkerung Neumünsters über ein etwa 7,5 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2015 (Kaufkraftkennziffer: 93,7) ist das Kaufkraftniveau leicht rückläufig, das absolute Kaufkraftvolumen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege ist dagegen um rund ein Viertel gestiegen.⁸

⁷ Stadt Neumünster 2024: Einwohner/-innen nach statistischen Stadtteilen. Anmerkung: Eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund Neudefinierung der Stadtteile aus dem Jahr 2019.

⁸ Das 2016 vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept wies auf Basis von Kaufkraftdaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln (2015) ein absolutes Kaufkraftvolumen von rund 204,7 Mio. Euro in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege aus.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Neumünster in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Neumünsteraner Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr) (stationär/online)	Gesamt (in Mio. Euro) (stationär/online)
Nahrungs- und Genussmittel*	2.648 / 94	214,8 / 7,6
Gesundheit- und Körperpflege	407 / 58	33 / 4,7
Summe	3.207 / 152	247,8 / 12,3

* inkl. Lebensmittelhandwerk (Bäckerei- und Konditoreiwaren sowie Fleischwaren)

Quelle: Darstellung Junker+Kruse; Datengrundlage: IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2023⁹

Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen ergeben sich folgende sortimentspezifische Kaufkraftvolumina in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege in den einzelnen Stadtteilen Neumünsters:

Tabelle 6: Sortimentsspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro) in Neumünster nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2023	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege
Böcklersiedlung-Bugenhagen	6.010	17,1	2,8
Brachenfeld-Ruthenberg	11.310	32,2	5,3
Einfeld	7.780	22,2	3,6
Faldera	9.600	27,3	4,5
Gadeland	5.740	16,3	2,7
Gartenstadt	5.280	15	2,5
Stadtmitte	20.740	59,1	9,7
Tungendorf	8.920	25,4	4,2
Wittorf	5.740	16,3	2,7
Gesamt	81.120	230,9	38

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2023 & Stadt Neumünster 2024

⁹ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2023: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern)

5 Aktuelle Nahversorgungssituation in Neumünster

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen wird im Folgenden die aktuelle Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege in Neumünster unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgt.

5.1 Eckdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in Neumünster

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage können differenzierte Aussagen zur Grundversorgungssituation in Neumünster getroffen werden. Die wesentlichen Kennwerte des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neumünster in den untersuchungsrelevanten Warengruppen stellen sich aktuell wie folgt dar:

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

- Im Stadtgebiet **Neumünsters** bestehen gegenwärtig **128 Einzelhandelsbetriebe**, die **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment führen. Die sortimentspezifische **Verkaufsfläche** beläuft sich auf insgesamt rund **43.400 m²**. Mehreren Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten bzw. Ansiedlungen stehen die Betriebsschließungen einiger kleinerer Läden gegenüber, so dass sich insgesamt eine weitgehend ausgeglichene Bilanz ergibt.
- Daraus ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von derzeit 0,54 m² pro Einwohner**. Dieser Wert ist auch aufgrund der leicht gestiegenen Einwohnerzahl im Vergleich zum Jahr 2016 (0,55 m²) leicht gesunken, liegt somit aber immer noch über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,40-0,45 m² pro Einwohner und bestätigt das quantitativ adäquate Angebot.
- Der auf dieser Verkaufsfläche in Neumünster generierte **sortimentspezifische Umsatz** beträgt aktuell rund 248,1 Mio. Euro. In der Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes zur lokal vorhandenen Kaufkraft (vgl. Kapitel 4) ergibt sich eine **Zentralität**¹⁰ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und

¹⁰ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnorts getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Genussmittel von 1,07. Per Saldo werden demnach rund 7 % der vorhandenen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Standorten außerhalb des Stadtgebiets gebunden. Dies entspricht dem anzustrebenden Orientierungswert einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) der eigenen Bevölkerung. Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 (rund 202,2 Mio. Euro) ist ein gesteigener Umsatz zu beobachten (+ 18,5 %), während das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum hingegen deutlich angestiegen ist (+ 23,5 %). Dementsprechend liegt die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel niedriger als im Jahr 2016 (1,14).

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Neumünster nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2023	Verkaufsfläche (in m ² , gerundet)	Verkaufsfläche je Einwohner (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)	Zentralität
Böcklersiedlung-Bugenhagen	6.010	7.250	1,21	42,1	2,46
Brachenfeld-Ruthenberg	11.310	10.450	0,92	55,5	1,72
Einfeld	7.780	1.150	0,15	6,7	0,30
Faldera	9.600	1.550	0,16	12,2	0,45
Gadeland	5.740	650	0,11	2,6	0,16
Gartenstadt	5.280	4.150	0,79	24,6	1,64
Stadtmitte	20.740	9.350	0,45	48,8	0,83
Tungendorf	8.920	3.450	0,39	21,2	0,83
Wittorf	5.740	5.400	0,94	34,3	2,11
Gesamt	81.120	43.400	0,54	248,1	1,07

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024, IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2023 & Stadt Neumünster 2024

Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

- In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** ist hingegen ein rückläufiges Verkaufsflächenangebot auf aktuell rund 7.600 m² zu verzeichnen. Auch die Zahl der Hauptsortimentsanbieter ist rückläufig (aktuell 32 Betriebe; - 13 %). Dies ist vor allem auf die insolvenzbedingte Schließung der Schlecker-Filialen im Stadtgebiet Neumünsters sowie Konzentrationstendenzen auf wenige Anbieter (bspw. dm oder Rossmann) zurückzuführen.

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege in Neumünster nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2023	Verkaufsfläche (in m ² , gerundet)	Verkaufsfläche je Einwohner (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)	Zentralität
Böcklersiedlung-Bugenhagen	6.010	1.200	0,20	8,8	3,13
Brachenfeld-Ruthenberg	11.310	1.050	0,09	7,3	1,37
Einfeld	7.780	100	0,01	0,7	0,21
Faldera	9.600	200	0,02	2,0	0,45
Gadeland	5.740	100	0,02	0,6	0,23
Gartenstadt	5.280	850	0,16	6,3	2,53
Stadtmitte	20.740	3.150	0,15	22,5	2,32
Tungendorf	8.920	250	0,03	2,4	0,58
Wittorf	5.740	800	0,14	6,0	2,22
Gesamt	81.120	7.700	0,09	56,6	1,49

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024, IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2023 & Stadt Neumünster 2024

- Dementsprechend und auch aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahlen ist die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von 0,09 m² je Einwohner leicht geringer als im Jahr 2015 (0,10 m²). Durch die Konzentration der Anbieter in dem Drogeriesegment konnte das „freigesetzte“ Umsatzvolumen der „Schlecker-Insolvenz“ aufgefangen werden. Aktuell ist ein deutlich gestiegenes Umsatzvolumen von rund 56,6 Mio. Euro (2015: 42,3 Mio.) festzustellen. Die **Zentralität** ist mit 1,49 (2015: 1,51) aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung leicht gesunken.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts und die Einordnung von Planvorhaben vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das aktuelle Angebot der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege in der Stadt Neumünster daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

5.2 Struktur und räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots

Das untersuchungsrelevante Angebot in Neumünster weist folgende strukturelle Merkmale auf:

- Mit einem SB-Warenhaus, sechs Verbrauchermärkten, sieben Supermärkten und 21 Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen kleineren Lebensmittelläden, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Getränkefachmärkten, Kioske, Tankstellenshops und Hofläden besteht nach wie vor eine positiv zu wertende **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in Neumünster. Jedoch ist eine zunehmende

Discounterlastigkeit festzustellen. Überwiegend scheinen die Anbieter hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit und Stellplatzplatzsituation sowie zeitgemäßer Verkaufsflächengrößen gut aufgestellt, in einigen Fällen zeigt sich jedoch auch Optimierungspotenzial hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen oder der Stellplatzsituation.

- Seit der Schlecker-Insolvenz ist unter räumlichen Gesichtspunkten eine deutliche räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots zu beobachten. Eine Nachnutzung der frei gewordenen Ladenlokale durch Angebote der **Branche Drogeriewaren** hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (in der Regel zwischen 100 und 300 m²) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Die bestehenden Anbieter am Markt haben durch die Insolvenz deutliche Umsatzsteigerungen verbuchen können. Verstärkt waren hier auch Expansionsbemühungen erkennbar, wobei „neue“ Märkte mittlerweile in der Regel Flächengrößen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (und teilweise sogar darüber hinaus) aufweisen. Nicht nur in Neumünster hat sich dadurch die Anzahl an wohnortnahen Versorgungsstandorten mit Drogeriemärkten deutlich verringert.

In Neumünster existieren derzeit lediglich noch fünf Drogeriemärkte (4-mal Rossmann, dm), wovon drei in der Innenstadt und je einer in den Einkaufszentren a&b-center und Freesen-Center ansässig sind. Zahlreiche Apotheken und Fachgeschäfte runden das auch ansonsten gut strukturierte Grundversorgungsangebot an Gesundheit- und Körperpflegeartikeln in Neumünster ab.

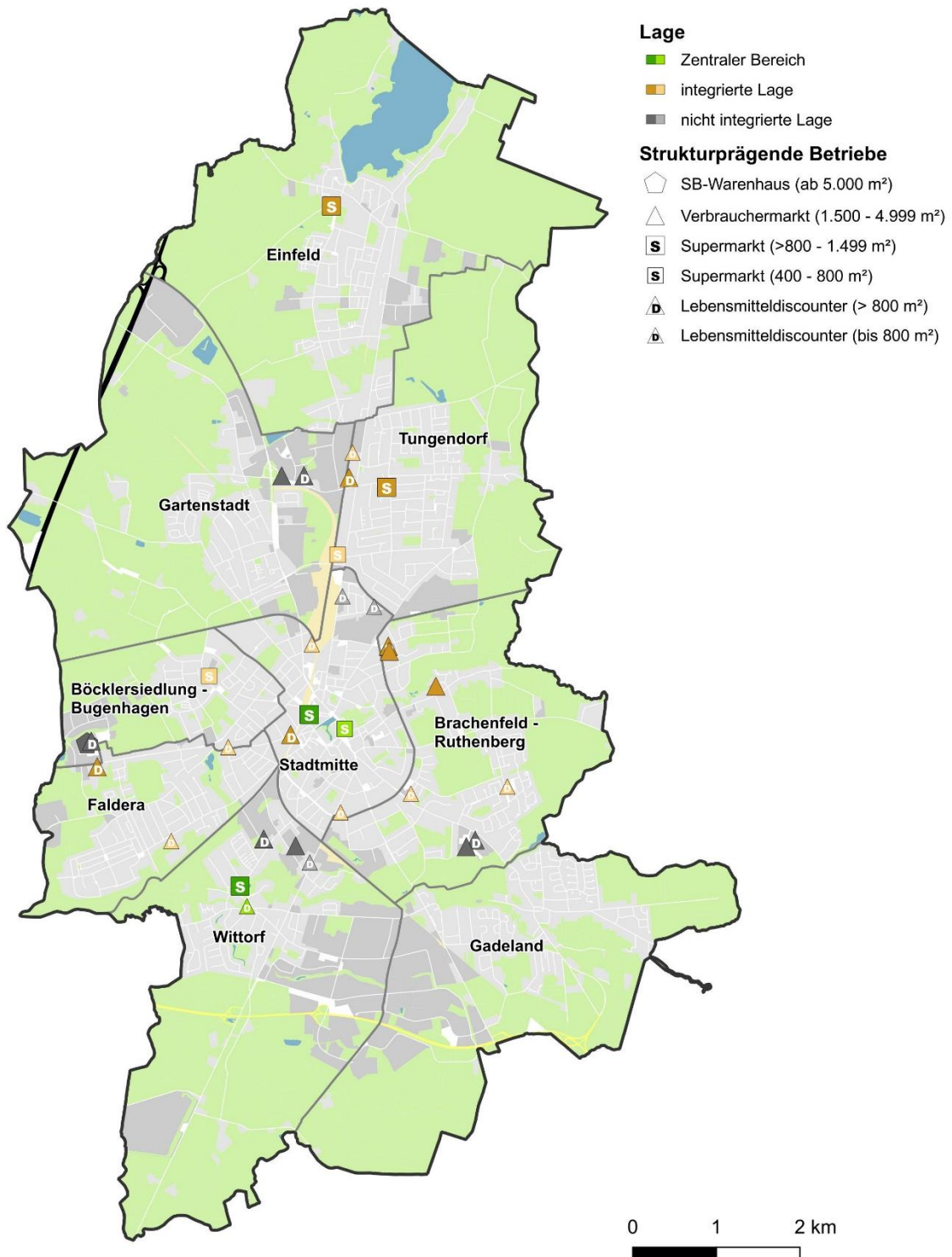
Mit Blick auf die konkrete Einordnung aktueller Planvorhaben ist, neben dem vorwiegend quantitativen oder strukturellen Aspekt für den Gesamttraum, vor allem auch eine Betrachtung der **räumlichen Verteilung** des bestehenden Lebensmittelangebots im Stadtgebiet von grundlegender Bedeutung.

Einen ersten Überblick über die **Verteilung** des Angebots in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege **nach Stadtteilen** geben bereits Tabelle 7 (S. 17) und Tabelle 8 (S. 18). Die jeweiligen Angebotsausstattungen zeigen erwartungsgemäß teilweise deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Es wird ersichtlich, dass sich der sortimentspezifische Angebotsschwerpunkt mit rund 12.500 m² Verkaufsfläche in der Stadtmitte Neumünsters befindet.

Bei der Beurteilung der jeweiligen lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation im Themenfeld „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ geht es, neben dieser stadtteilspezifischen Verteilung des Angebots, vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebungen wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentren), integrierte Lage und nicht integrierte Lage vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2). Dabei wurden alle zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2015 in ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in diese

räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (> 400 m² Verkaufsfläche) in Neumünster nach Lagen.

Karte 2: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Neumünster



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Mit Blick auf die städtebauliche Lage zeigt sich eine gute Verteilung der Lebensmittelanbieter auf die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Lagen. Darüber hinaus bestehen Anbieter an städtebaulich nicht integrierten Standorten, insbesondere eine Konzentration von Lebensmittelbetrieben an den Sonderstandorten Freesen-Center, Störpark und a&b-center.

5.3 Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Neumünsters

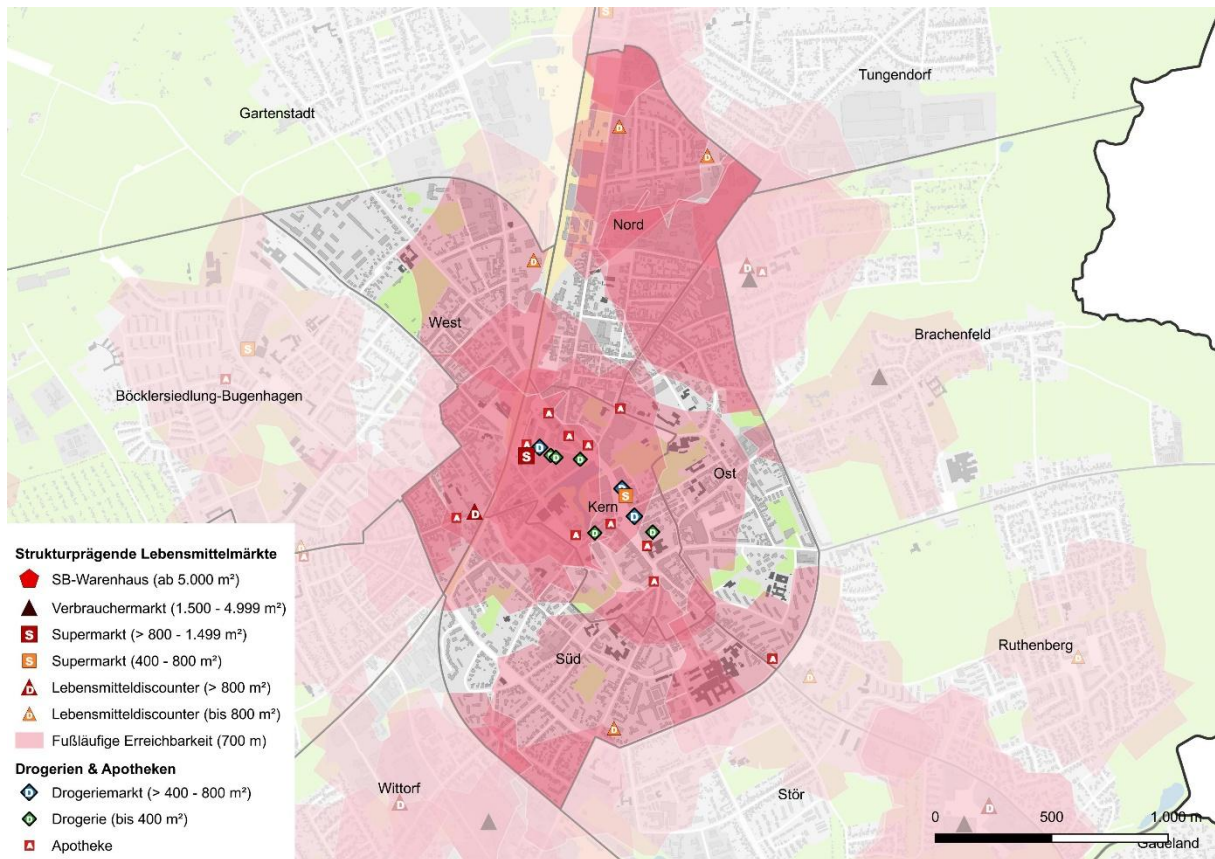
Als weiterer Bewertungsmaßstab kann, neben der siedlungsräumlichen Integration, auch die fußläufige Erreichbarkeit (vgl. Karte 3 bis Karte 7) der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In den nachfolgenden Karten werden alle strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Neumünster mit einer Fußwegedistanz von rund 700 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund zehn Minuten Dauer entspricht¹¹. In den einzelnen Stadtteilen ergeben sich aktuell nachfolgende Nahversorgungssituationen.

5.3.1 Nahversorgungssituation im Stadtteil Stadtmitte

Der Stadtteil Stadtmitte stellt mit rund 20.0700 Einwohnern den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Neumünster dar. Er gliedert sich in die statistischen Stadtteile Kern, Nord, Ost, Süd und West. Zu den prägenden Einzelhandelsstrukturen gehört die Innenstadt mit zwei Lebensmittelvollsortimentern sowie drei Drogeriemärkten. Außerhalb der Innenstadt wird das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch fünf Lebensmitteldiscounter ergänzt. Inner- und außerhalb der Innenstadt befinden sich zudem zahlreiche Apotheken.

¹¹ Im Gegensatz zu der schematischen Darstellung von Radien, werden bei der ArcGis-gestützten Berechnung von Isodistanzen die realen ortsspezifischen Verhältnisse berücksichtigt. Dabei entspricht ein 600 m-Radius in etwa der 700 m-Isodistanz.

Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Stadtmitte



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Einwohner: 20.740 Einwohner

Quantitativ: rund 9.350 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,45 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
 rund 3.150 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,15 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Strukturell: zwei Lebensmittelvollsortimenter (zweimal Rewe), fünf Lebensmitteldiscounter (u.a. dreimal Penny, einmal Netto, einmal Netto dansk)
 drei Drogeriemärkte (u. a. zweimal Rossmann, einmal dm), zahlreiche Apotheken sowie ergänzende Fachgeschäfte

Räumlich: insgesamt gute räumliche Versorgungssituation;
 differenzierte Betrachtung nach statistischen Stadtteilen:

Kern

vollständige räumliche Abdeckung, z. T. mehrfache Überlappungen der 700 m-Isodistanzen, keine Versorgungslücken

Nord

gute räumliche Abdeckung, z. T. mehrfache Überlappungen der 700 m-Isodistanzen, geringfügige Versorgungslücken im südlichen zentralen Bereich

Ost

kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, nur teilweise räumliche Abdeckung durch 700 m-Isodistanzen der Anbieter in angrenzenden Stadtteilen, geringfügige Versorgungslücken im östlichen Randbereich

Süd

gute räumliche Abdeckung, z. T. mehrfache Überlappungen der 700 m-Isodistanzen, geringfügige Versorgungslücken im westlichen Randbereich

West

gute räumliche Abdeckung durch 700 m-Isodistanzen

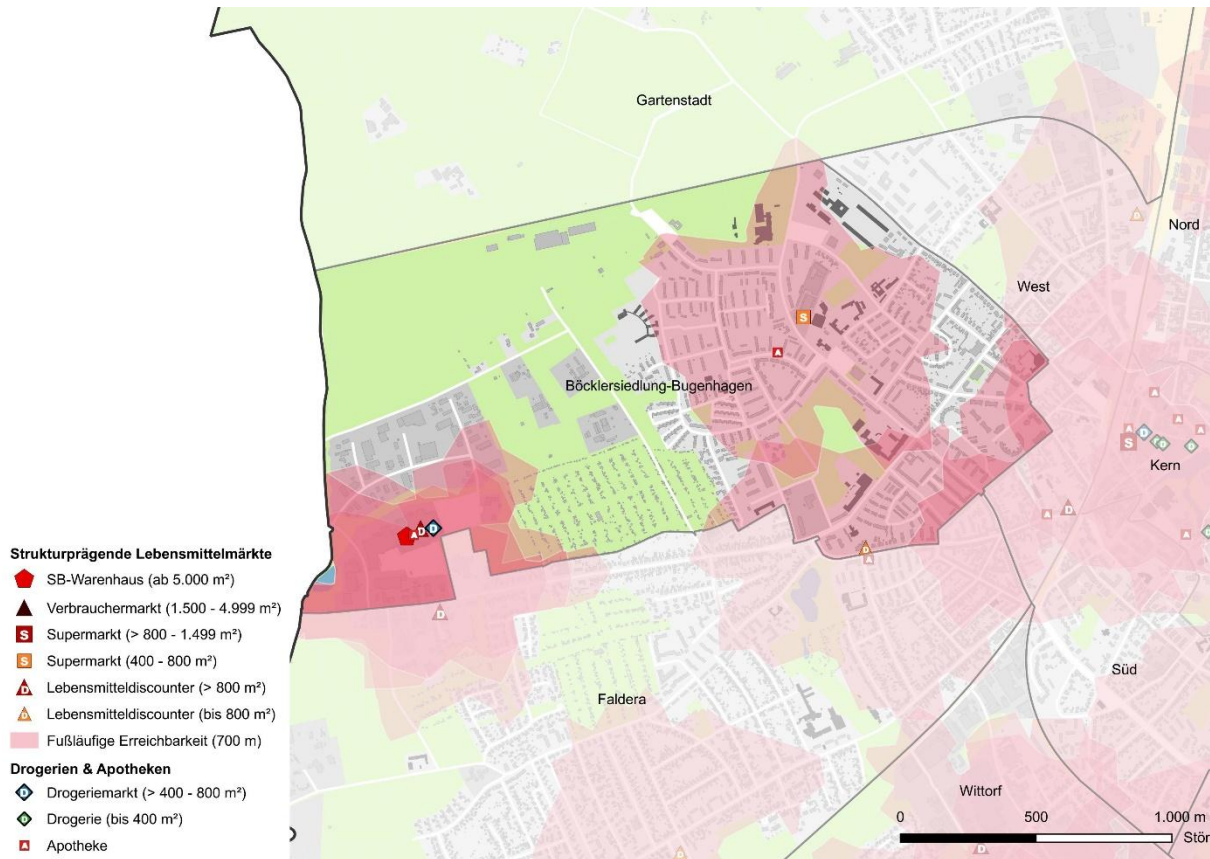
Es besteht eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,5 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).

5.3.2 Nahversorgungssituation im Stadtteil Böcklersiedlung-Bughenhagen

Der rund 6.000 Einwohner zählende Stadtteil Böcklersiedlung / Bughenhagen liegt im Westen des Stadtgebiets. Die Siedlungsbereiche konzentrieren sich vor allem im östlichen Bereich des Stadtteils um den Hansaring und grenzen unmittelbar an die Stadtmitte. Der Westen des Stadtteils besteht hingegen vor allem aus Freiflächen, weitläufigen Kleingartenanlagen, dem Flugplatz und einem an der Stadtgrenze liegenden Gewerbegebiet an der Wasbeker Straße.

Zu den prägenden Einzelhandelsstrukturen zählt der peripher gelegene Sonderstandort Freesen-Center innerhalb des Gewerbegebiets am westlichen Stadtrand. Der an der B 430 liegende Standortverbund aus einem SB-Warenhaus und einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriemarkt weist eine hohe Attraktivität für die mobilen Autokunden aus dem westlichen Neumünsteraner Stadtgebiet und den angrenzenden Gemeinden des Umlands auf. Außerdem befinden sich im Osten des Stadtteils ein Lebensmittelvollsortimenter in dem ehemaligen Nahversorgungszentrum Kantplatz / Hansaring und ein Lebensmitteldiscounter an dem angrenzenden Stadtteil Faldera.

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Einwohner: 6.010 Einwohner

Quantitativ: rund 7.250 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 1,21 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
 rund 1.200 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,20 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Strukturell: ein SB-Warenhaus (Edeka), ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), ein Lebensmitteldiscounter (Netto)
 ein Drogeriemarkt (Rossmann), zwei Apotheken

Räumlich: insgesamt eine gute räumliche Versorgungssituation sowie Abdeckung durch die 700 m-Isodistanzen der Anbieter in den angrenzenden Stadtteilen

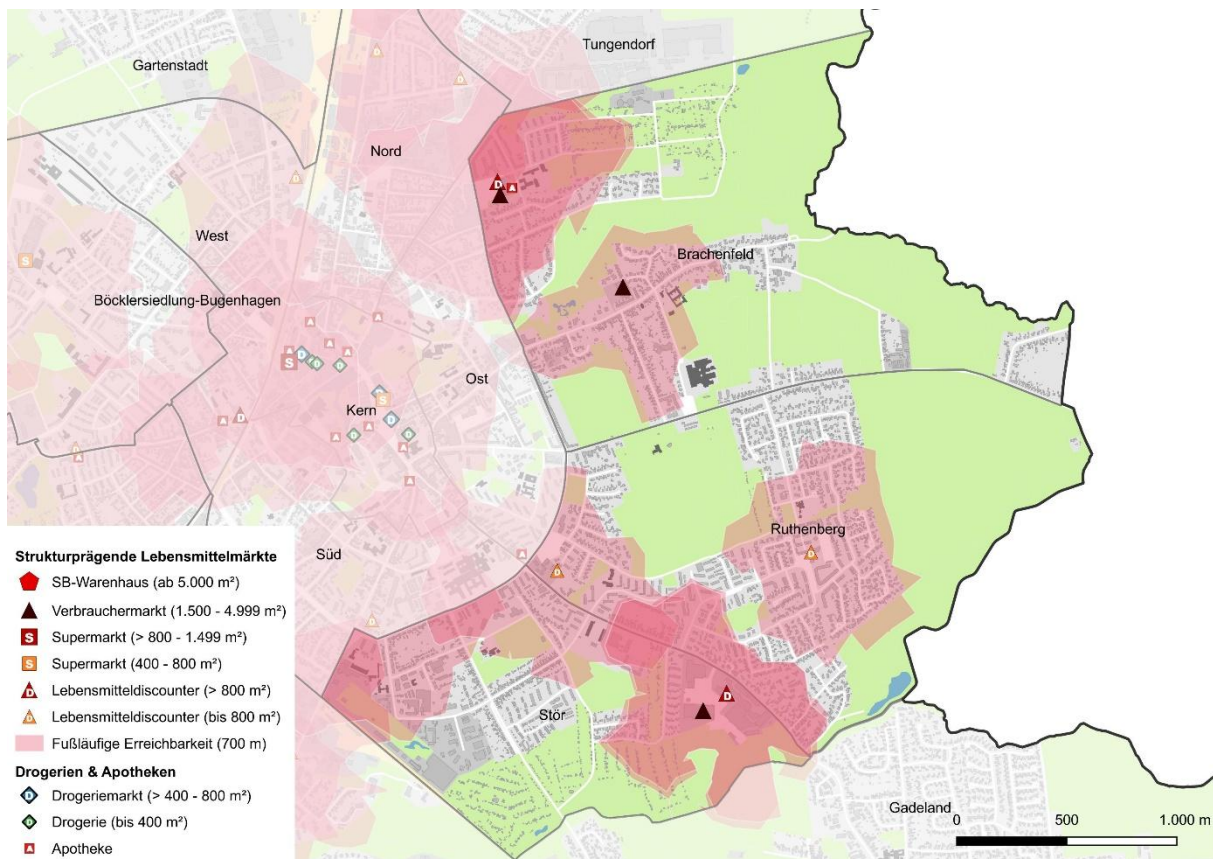
Es besteht eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner). Dies ist insbesondere durch den Sonderstandort Freesen-Center zu begründen, der ebenfalls mobile Autokunden aus dem Umland versorgt.

5.3.3 Nahversorgungssituation im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg

Der Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg mit etwa 11.300 Einwohnern umfasst weite Teile des östlichen Stadtgebiets nördlich und südlich der Plöner Straße. Die Siedlungsbereiche um das weitläufige Areal von Nord- und Südfriedhof grenzen unmittelbar an den Stadtteil Mitte an.

Der Sonderstandort Störpark an der Haart in dem südlichen statistischen Stadtteil Stör gehört mit einem Verbrauchermarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter zu den prägenden Einzelhandelsstrukturen des Stadtteils. Die zwei Verbrauchermärkte sowie der Lebensmitteldiscounter in dem statistischen Stadtteil Brachenfeld prägen ebenfalls das Einzelhandelsangebot des Stadtteils. In dem statistischen Stadtteil Ruthenberg ergänzen zwei weitere Lebensmitteldiscounter die Einzelhandelsstruktur.

Karte 5: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

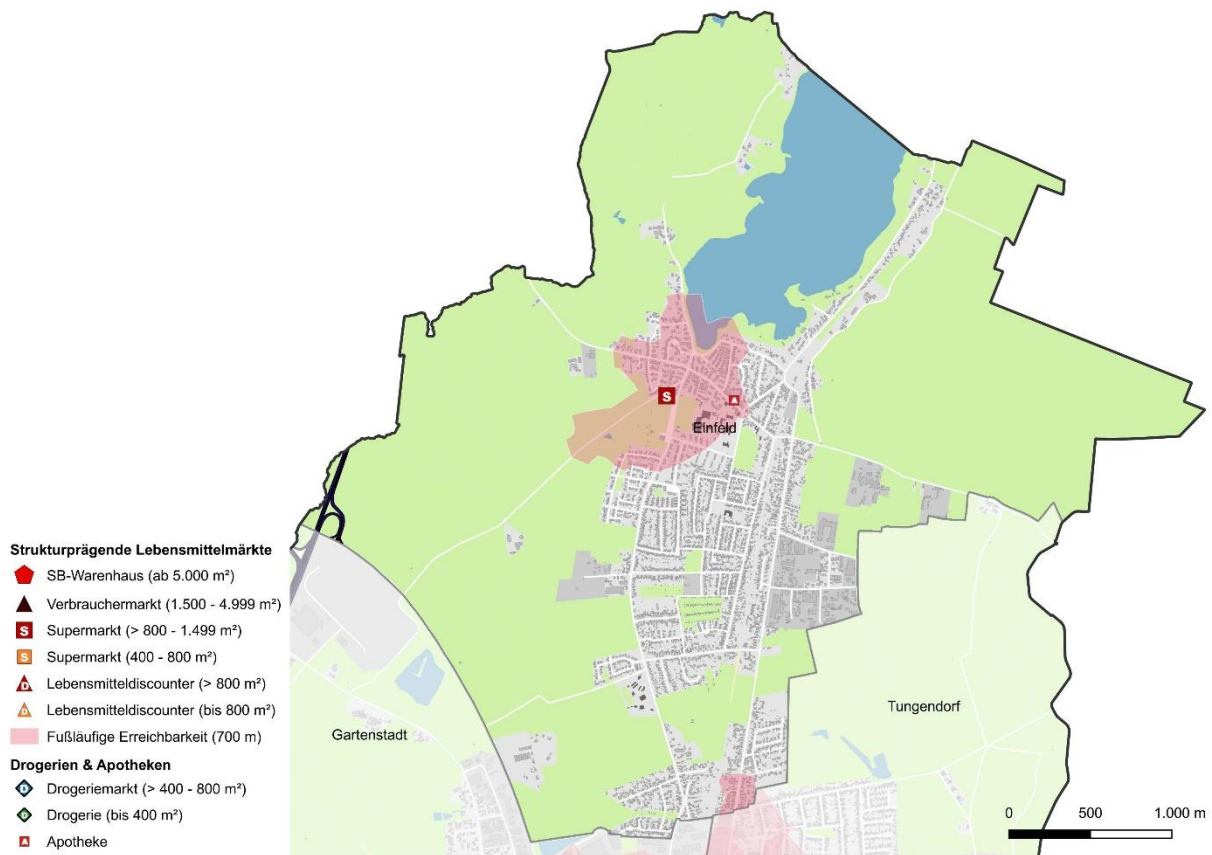
- Einwohner: 11.300 Einwohner
- Quantitativ: rund 10.450 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,92 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
rund 1.050 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,09 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege
- Strukturell: drei Verbrauchermärkte (Edeka, familia, Markant Markt), vier Lebensmittel-discounter (zweimal Aldi, zweimal Netto)
eine Apotheke in Brachenfeld
- Räumlich: weitestgehend gute räumliche Versorgungssituation;
differenzierte Betrachtung nach statistischen Stadtteilen:
- Brachenfeld*
vollständige räumliche Abdeckung, z. T. mehrfache Überlappungen der 700 m-Isodistanzen, geringfügige Versorgungslücken an den Randbereichen
- Ruthenberg*
gute räumliche Abdeckung, z. T. mehrfache Überlappungen der 700 m-Isodistanzen, Versorgungslücken im nördlichen Randbereich
- Stör*
räumliche Abdeckung durch 700 m-Isodistanzen der Anbieter in angrenzenden Stadtteilen sowie durch den Störpark, Versorgungslücken im zentralen Bereich

Es besteht eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner). Dies ist insbesondere durch die drei Verbrauchermärkte zu begründen, die ebenfalls eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus einnehmen.

5.3.4 Nahversorgungssituation im Stadtteil Einfeld

Einfeld ist der nördlichste der Neumünsteraner Stadtteile, der zugleich am deutlichsten vom Kernstadtbereich abgesetzt liegt. Obwohl hier rund 7.800 Einwohner leben, ist das Angebot der kurzfristigen Bedarfsstufe vergleichsweise gering ausgeprägt. Wichtigster Lebensmittelanbieter in Einfeld ist ein Lebensmittelvollsortimenter am Roschdohler Weg im nordwestlichen Siedlungsrandbereich. Der Standort ist Bestandteil des 2008 definierten „perspektivischen Nahversorgungszentrums Einfeld“, welches jedoch 2015 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde. Neben der Neuansiedlung dieses Marktes konnte jedoch keine weitere nennenswerte Angebotsausweitung in diesem Standortbereich oder ein „Zusammenwachsen“ mit den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten an der Dorfstraße erreicht werden, so dass sich de facto bislang kein zentraler Versorgungsbereich entwickeln konnte.

Karte 6: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Einfeld



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Einwohner: 7.780 Einwohner

Quantitativ: rund 1.150 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,15 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
 rund 100 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,01 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Strukturell: ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka)
 eine Apotheke

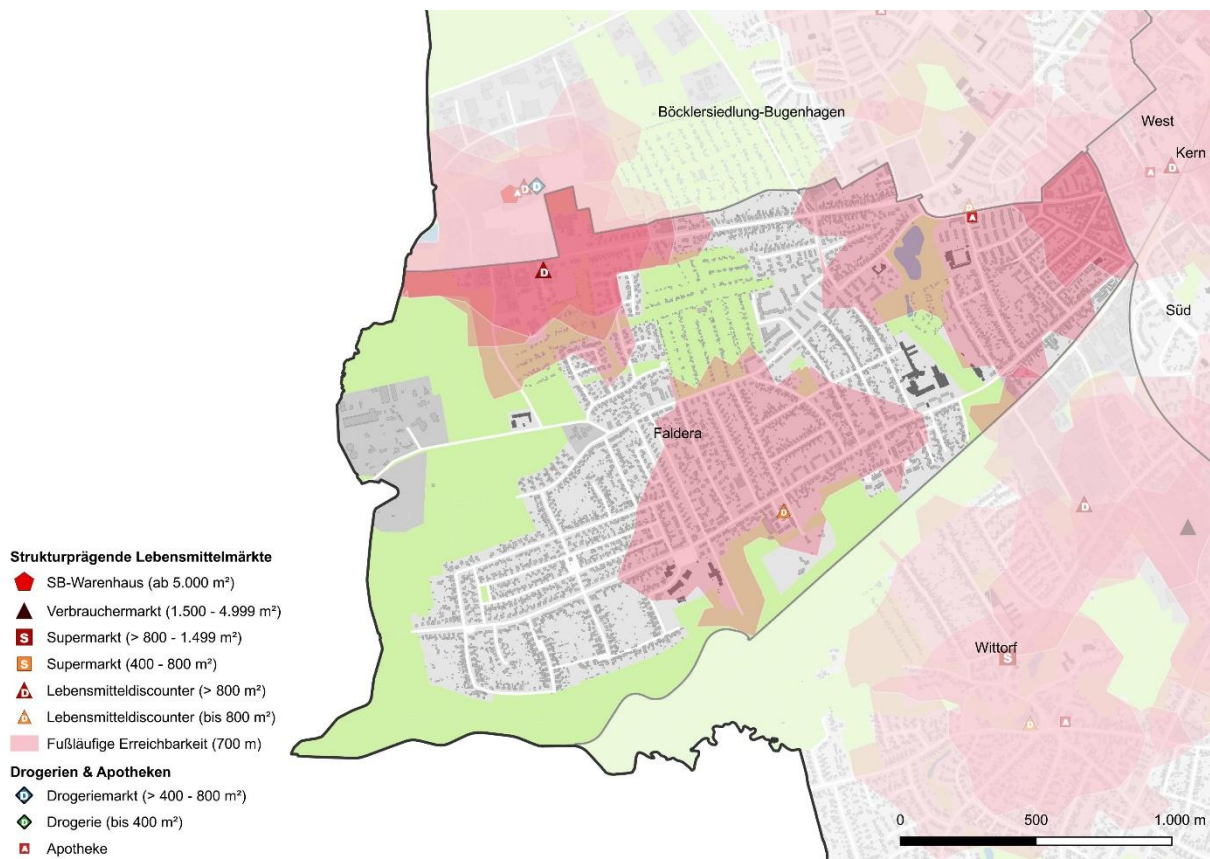
Räumlich: Nur rund um den Lebensmittelvollsortimenter in dem nördlichen Siedlungsbereich besteht eine Versorgungssituation. Im zentralen Siedlungsbereich Einfelds liegt eine deutliche Versorgungslücke mit etwa 4.000 Einwohnern vor. Im südlichen Bereich des Stadtteils besteht eine weitere geringfügige Versorgungslücke, die durch die angrenzenden Stadtteile aufgefangen wird. Nordöstlich des ehemaligen perspektivischen Nahversorgungszentrums Einfeld liegt eine weitere geringfügige Versorgungslücke vor.

Es besteht eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).

5.3.5 Nahversorgungssituation im Stadtteil Faldera

Der Stadtteil Faldera mit rund 9.600 Einwohnern liegt westlich der Stadtmitte und südlich des Stadtteils Böcklersiedlung / Bugenhagen und erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Wasbeker Straße im Norden und der Schwale im Süden. Das nahversorgungsrelevante Sortiment wird durch zwei Lebensmitteldiscounter abgebildet, die durch ihre integrierte Lage auch fußläufig gut erreichbar sind und somit ein wichtiges Nahversorgungsangebot für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche darstellen. Insbesondere nach der Schließung des kleinen Marktmarkts an der Ehndorfer Straße herrscht für weite Teile der Siedlungsbereiche ein räumliches Versorgungsdefizit in Bezug auf die Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten. Hier wirkt auch die Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden, quantitativ starken Sonderstandort Freesen-Center dem Erhalt bzw. der Ausbildung kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen entgegen.

Karte 7: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Faldera



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

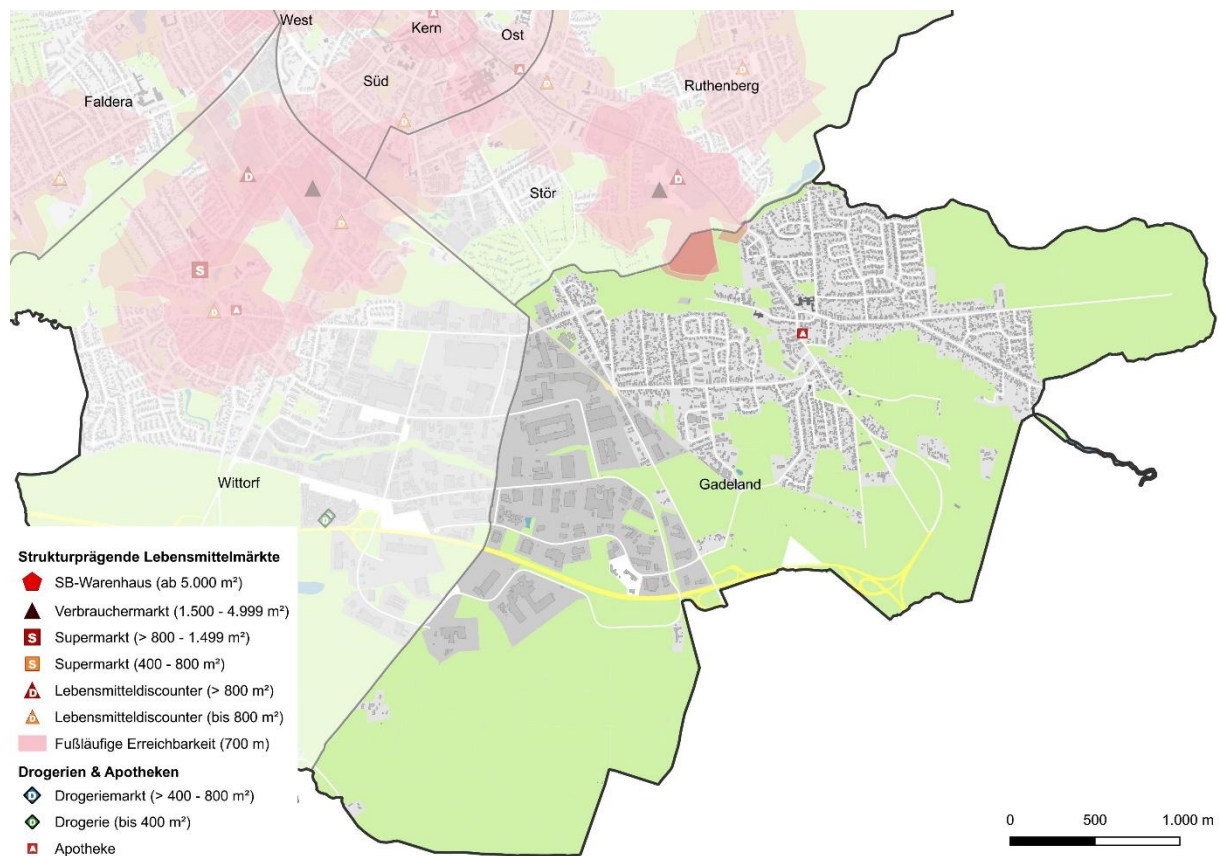
Einwohner:	9.600 Einwohner
Quantitativ:	rund 1.550 m ² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,16 m ² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 200 m ² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,02 m ² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege
Strukturell:	zwei Lebensmitteldiscounter (u. a. Lidl, Penny) eine Apotheke
Räumlich:	insgesamt ausreichende Versorgungssituation; zum Teil räumliche Abdeckung durch 700 m-Isodistanzen der Anbieter in angrenzenden Stadtteilen, jedoch geringfügige Versorgungslücken im westlichen Randbereich sowie im zentralen Bereich des Stadtteils.

Es besteht eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).

5.3.6 Nahversorgungssituation im Stadtteil Gadeland

Gadeland liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtgebiets und ist – neben Einfeld – am deutlichsten vom Kernstadtbereich abgesetzt. Der Stadtteil mit etwa 5.700 Einwohnern weist unter allen Neumünsteraner Stadtteilen das deutlichste Defizit hinsichtlich des Grundversorgungsangebots auf. Neben einem Getränkemarkt bieten nur vereinzelte kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops Nahrungs- und Genussmittel an. Ein breiteres Angebot an Lebensmitteln, insbesondere in Form eines Lebensmittelmarkts, ist nicht vorhanden. Es ist anzunehmen, dass die Kaufkraft derzeit vor allem durch den verkehrlich gut erreichbaren Sonderstandort Störpark gebunden wird, der nördlich an den Stadtteil Gadeland angrenzt. Im Stadtteil selbst ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten nicht gewährleistet.

Karte 8: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Gadeland



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Einwohner: 5.740 Einwohner

Quantitativ: rund 650 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,11 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
 rund 100 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,02 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Strukturell: keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter
 eine Apotheke

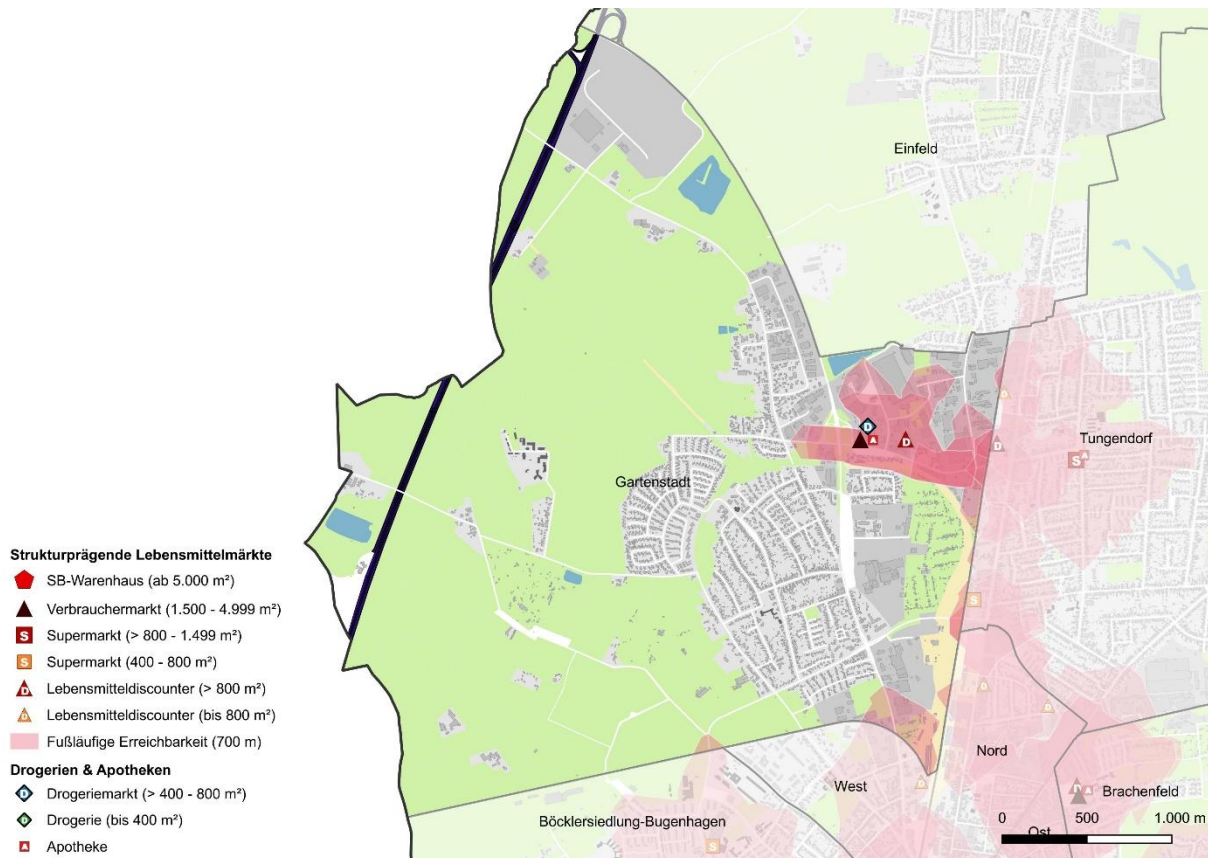
Räumlich: Versorgungsdefizit im gesamten Stadtteil. Lediglich angrenzende Versorgungssituation über den Störpark

Es besteht eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).

5.3.7 Nahversorgungssituation im Stadtteil Gartenstadt

Der rund 5.300 Einwohner zählende Stadtteil Gartenstadt liegt nordwestlich der Stadtmitte. Die Wohnsiedlungsbereiche liegen vor allem westlich der Rendsburger Straße. Gleichwohl ist im Stadtteil Gartenstadt ein sehr deutliches räumliches Angebotsdefizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Grundversorgungsangeboten festzustellen. Das vorhandene Angebot wird fast ausschließlich am peripher gelegenen und rein autokundenorientierten Sonderstandort a&b-center (u. a. Edeka, Aldi) vorgehalten. Es besteht jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 „Stock Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil“ aus dem Jahr 2021 im Südosten des Stadtteils, welcher eine Nutzung bzw. Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder Lebensmittelvollsortimenters vorsieht. Somit könnte ein Teil der Versorgungslücke geschlossen werden. In integrierten Lagen mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen befinden sich hingegen nur kleinteilige Hauptsortimentsanbieter.

Karte 9: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Gartenstadt



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

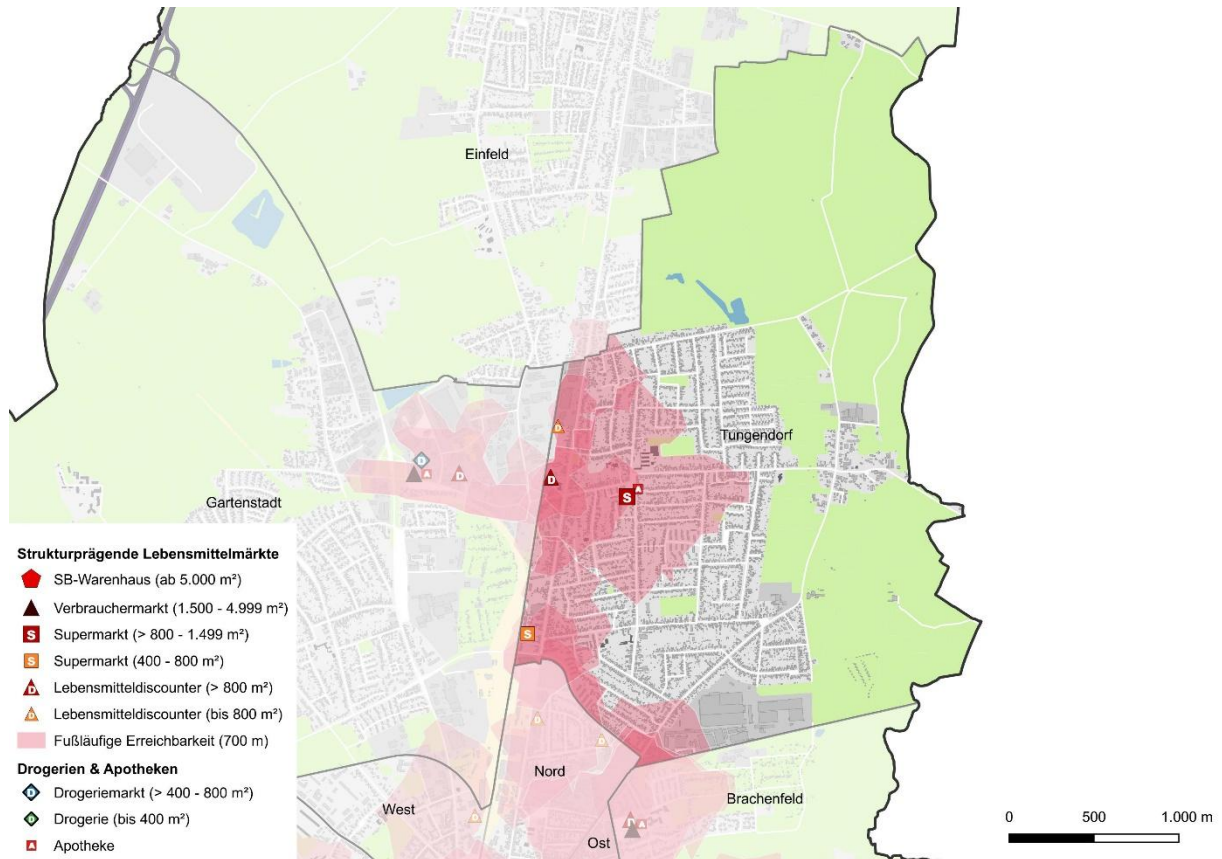
- Einwohner: 5.280 Einwohner
- Quantitativ: rund 4.150 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,79 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
rund 850 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,16 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege
- Strukturell: ein Verbrauchermarkt (Edeka), ein Lebensmitteldiscounter (Aldi)
ein Drogeriemarkt (Rossmann), eine Apotheke
- Räumlich: Es besteht eine primär autokundenorientierte Versorgungssituation um den Sonderstandort a&b-center. Der restliche Stadtteil weist ein Versorgungsdefizit mit etwa 4.400 Einwohnern im zentralen Siedlungsbereich auf.

Es besteht eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den Gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner). Dies ist insbesondere durch den autokundenorientierten Sonderstandort a&b-center begründet, welcher eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus einnimmt.

5.3.8 Nahversorgungssituation im Stadtteil Tungendorf

Der Stadtteil Tungendorf mit rund 8.900 Einwohnern liegt nordöstlich der Stadtmitte. Der Hauptsiedlungsbereich befindet sich östlich der Kieler Straße. Zu den prägenden Einzelhandelsstrukturen zählen zwei Lebensmittelvollsortimenter sowie zwei Lebensmitteldiscounter im östlichen Bereich des Stadtteils, angrenzend an den Stadtteil Gartenstadt und in dem ehemaligen Nahversorgungszentrum um den Looseplatz. Zudem ist die Nähe zur Innenstadt, zum Sonderstandort a&b-center sowie zu Angebotsstandorten im südlich angrenzenden Stadtteil Brachefeld-Ruthenberg relevant.

Karte 10: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Tungendorf



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Einwohner: 8.920 Einwohner

Quantitativ: rund 3.450 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,39 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
 rund 250 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,03 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Strukturell: zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, Mix Markt), zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Penny)
 eine Apotheke

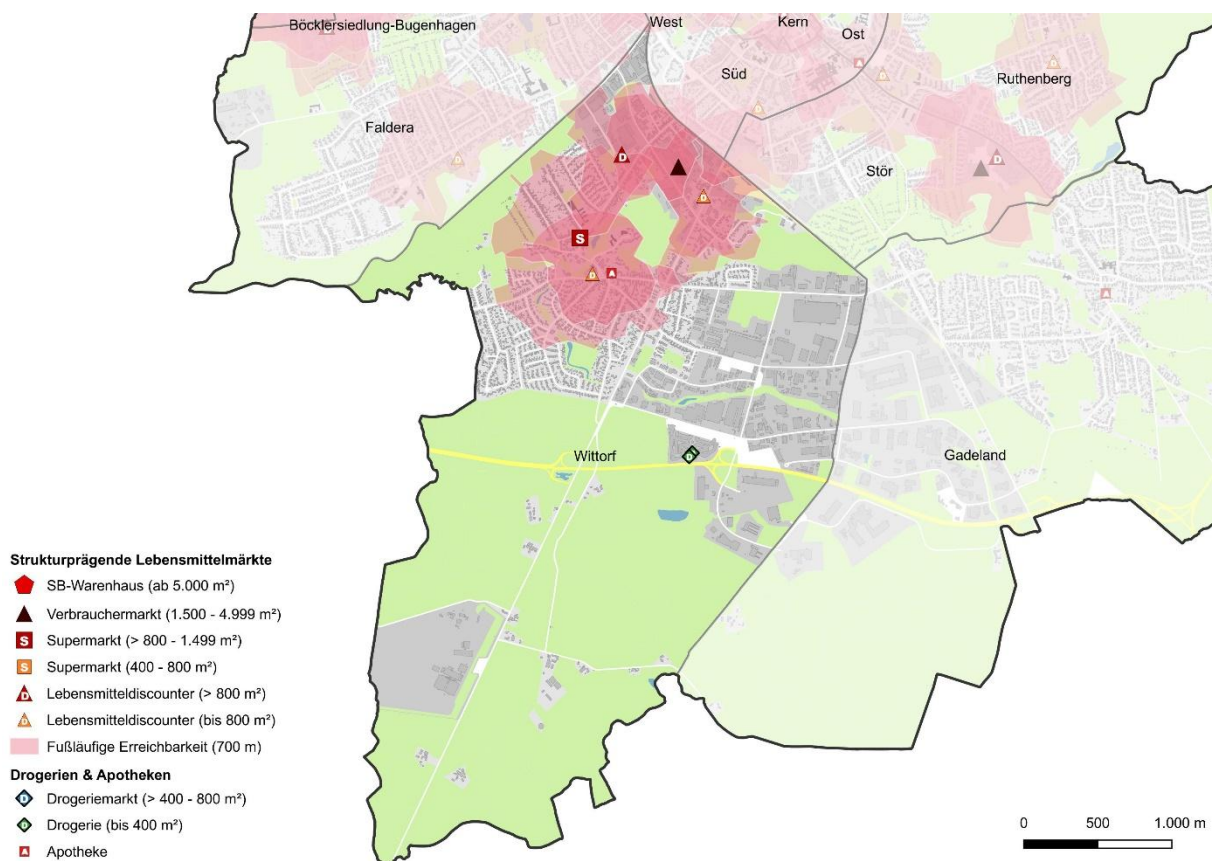
Räumlich: insgesamt ausreichende räumliche Versorgungssituation mit Versorgungslücken am östlichen zentralen Siedlungsbereich (etwa 4.100 Einwohner)

Es besteht eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).

5.3.9 Nahversorgungssituation im Stadtteil Wittorf

Der Stadtteil Wittorf liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Die rund 5.700 Einwohner leben vor allem in den Wohnsiedlungsbereichen westlich der Altonaer Straße, während der Osten des Stadtteils durch das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Neumünsters geprägt ist. Zu den prägenden Einzelhandelsstrukturen zählen das Nahversorgungszentrum Mühlenstraße mit einem Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter sowie der Sonderstandort Grüner Weg mit einem Verbrauchermarkt im nördlichen Bereich des Stadtteils. Komplettiert wird das nahversorgungsrelevante Angebot des Stadtteils durch zwei weitere Lebensmitteldiscounter, ebenfalls im nördlichen Bereich des Stadtteils.

Karte 11: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Wittorf



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Einwohner: 5.740 Einwohner

Quantitativ: rund 5.400 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,94 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

rund 800 m² Verkaufsfläche und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,14 m² / Einwohner in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

- Strukturell: ein Verbrauchermarkt (Edeka), ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Penny)
- zwei Fachgeschäfte an dem Sonderstandort DOC sowie eine Apotheke in dem Nahversorgungszentrum Wittorf
- Räumlich: insgesamt gute räumliche Versorgungssituation mit leichtem Versorgungsdefizit am südlichen und östlichen Siedlungsrand (etwa 1.800 Einwohner)

Es besteht eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,52 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,40-0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner). Dies ist durch die drei großflächigen Lebensmittelanbieter zu begründen.

5.4 Fazit zur Nahversorgungssituation in Neumünster

Es ist festzuhalten, dass sich die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, mit einem seit 2016 leicht gesunkenen Wert von nun 0,54 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner, leicht überdurchschnittlich darstellt und somit eine entsprechend ausreichende quantitative Versorgungssituation besteht.

Hinsichtlich der räumlichen und strukturellen Situation zeigen sich zum Teil Defizite, was die räumliche Versorgungssituation (auch hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten) angeht. Dies ist vor allem für die Siedlungsrandbereiche – in Einfeld, Gadeland und Gartenstadt – hervorzuheben. Es ist zu prüfen, wie die Nahversorgungssituation in diesen Bereichen gestärkt werden kann. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Neumünster (u. a. Definition von Suchbereichen) erfolgt im Rahmen von Kapitel 6.4.4.

6 Überprüfung und Fortschreibung der konzeptionellen Bausteine zur Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung in Neumünster

6.1 Fortschreibung der Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Neumünster und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der bisherigen Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zu empfehlen, an diesen grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten. Ein nennenswerter Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf ist durch die veränderte Marktsituation und die aktuellen Entwicklungserfordernisse nicht zu erkennen.

Es geht auch zukünftig darum, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahen Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. In Bezug auf die Angebote der untersuchungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe geht es konkret um folgende **Ziele**, die auch zukünftig der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster zugrunde zu legen sind (vgl. auch Junker + Kruse 2016: S. 100-104):

- **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion**
- **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur**
- **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur**
- **Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Neumünster**
- **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet**
- **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**
- **Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen**

Die wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandels-situation der Stadt Neumünster bleibt eine ausgewogene, räumlich und **funktional gegliederte Versorgungsstruktur**. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen.

6.2 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der aktualisierten Nachfrage- und Angebotsanalyse sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung können die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet Neumünsters unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet werden.

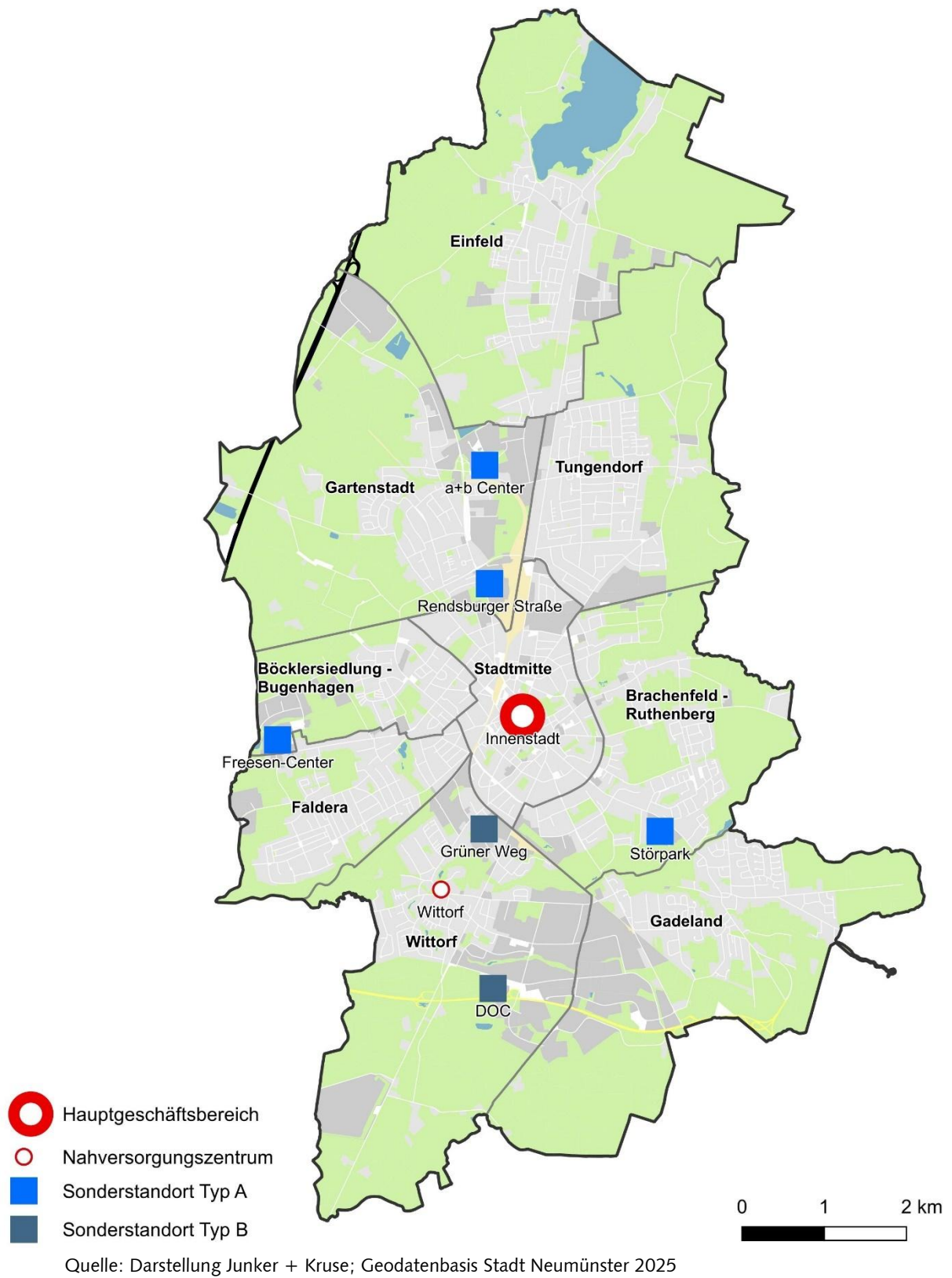
Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandorts in das **überarbeitete Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, die Lage und städtebauliche Gestalt des Standorts und die vorhandenen Entwicklungsoptionen. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll. Am Grundgerüst der im Jahr 2016 festgelegten Standortstruktur des Neumünsteraner Einzelhandels, bestehend aus

- dem **Geschäftszentrum in der Innenstadt** mit stadtweiter und regionaler Versorgungsfunktion,
- dem **Nahversorgungszentren** in Wittorf mit Versorgungsbedeutung für den Stadtteil bzw. umliegende Wohngebiete sowie
- integrierten (solitären) **Nahversorgungsstandorten** und
- ergänzenden (zentrenverträglichen) **Sonderstandorten** für Einzelbetriebe (nicht zentrenrelevantes Kernsortiment) mit überörtlicher Bedeutung

wird festgehalten.

Eine Überprüfung der ehemaligen Nahversorgungszentren Gadeland, Kantplatz / Hansaring, Tungendorf / Looseplatz sowie des ehemaligen perspektivischen Nahversorgungszentrums Einfeld ergab, dass aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit sowie der bestehenden Wettbewerbssituation und des Dienstleistungsangebots keine erneute Ausweisung als Nahversorgungszentren als sinnvoll erachtet wird.

Karte 12: Standortstruktur Neumünster



6.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

Die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster zugewiesenen Funktionen und räumliche Ausdehnung der **zentralen Versorgungsbereiche** bleiben unverändert, sofern nicht nachfolgend ausdrücklich etwas anderes ausgeführt wird.

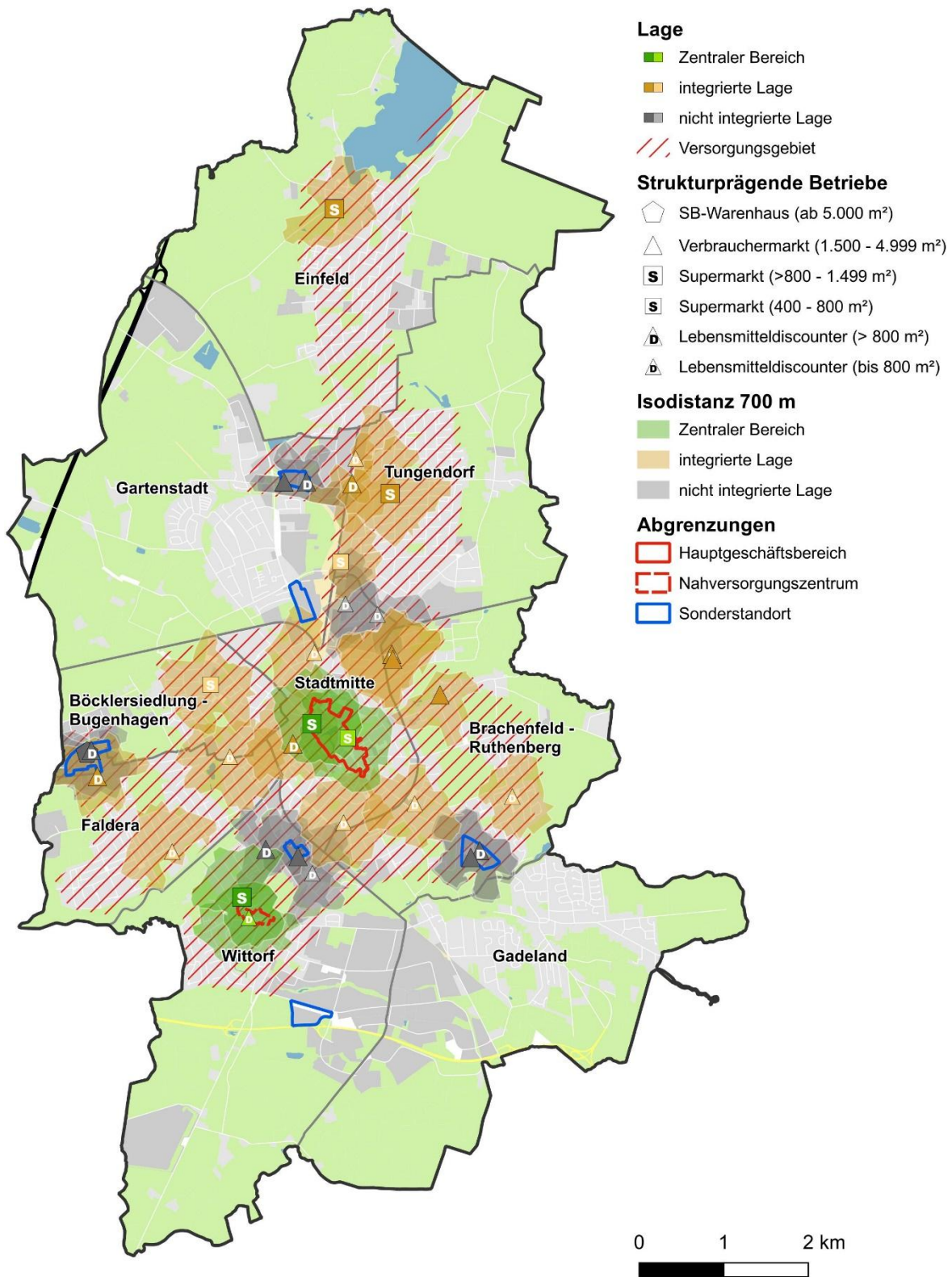
- Funktion, Abgrenzung und Gliederung sowie die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich der **Innenstadt** in Neumünster bleiben unverändert.
- Das **Nahversorgungszentrum** in **Wittorf** weist ein konstantes Angebot auf und entspricht in seiner Dimensionierung grundsätzlich der Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Wichtigster Frequenzbringer von hoher struktureller Bedeutung ist der zentral gelegene Supermarkt Edeka. Die Abgrenzung des bipolaren zentralen Versorgungsbereichs bleibt unverändert. Derzeit ist hier kein Handlungsbedarf erkennbar

6.4 Wohnortnahe Nahversorgungsstandorte in Neumünster

Bevor im Folgenden die Nahversorgung Neumünsters entsprechend der unterschiedlichen Standortkategorien dargestellt wird, veranschaulicht Karte 13 die strukturprägenden Lebensmittelanbieter aller Standortkategorien sowie die fußläufige Erreichbarkeit dieser.

Basierend auf den Standortkategorien werden ebenfalls Empfehlungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen abgeleitet sowie ein funktionales Versorgungsgebiet aus Kombination der Lage der strukturprägenden Betriebe (innerhalb zentraler Bereiche und städtebaulich integriert, städtebaulich nicht integriert und an Sonderstandorten) gebildet.

Karte 13: Nahversorgungsstandorte in Neumünster inklusive Versorgungsgebiet



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

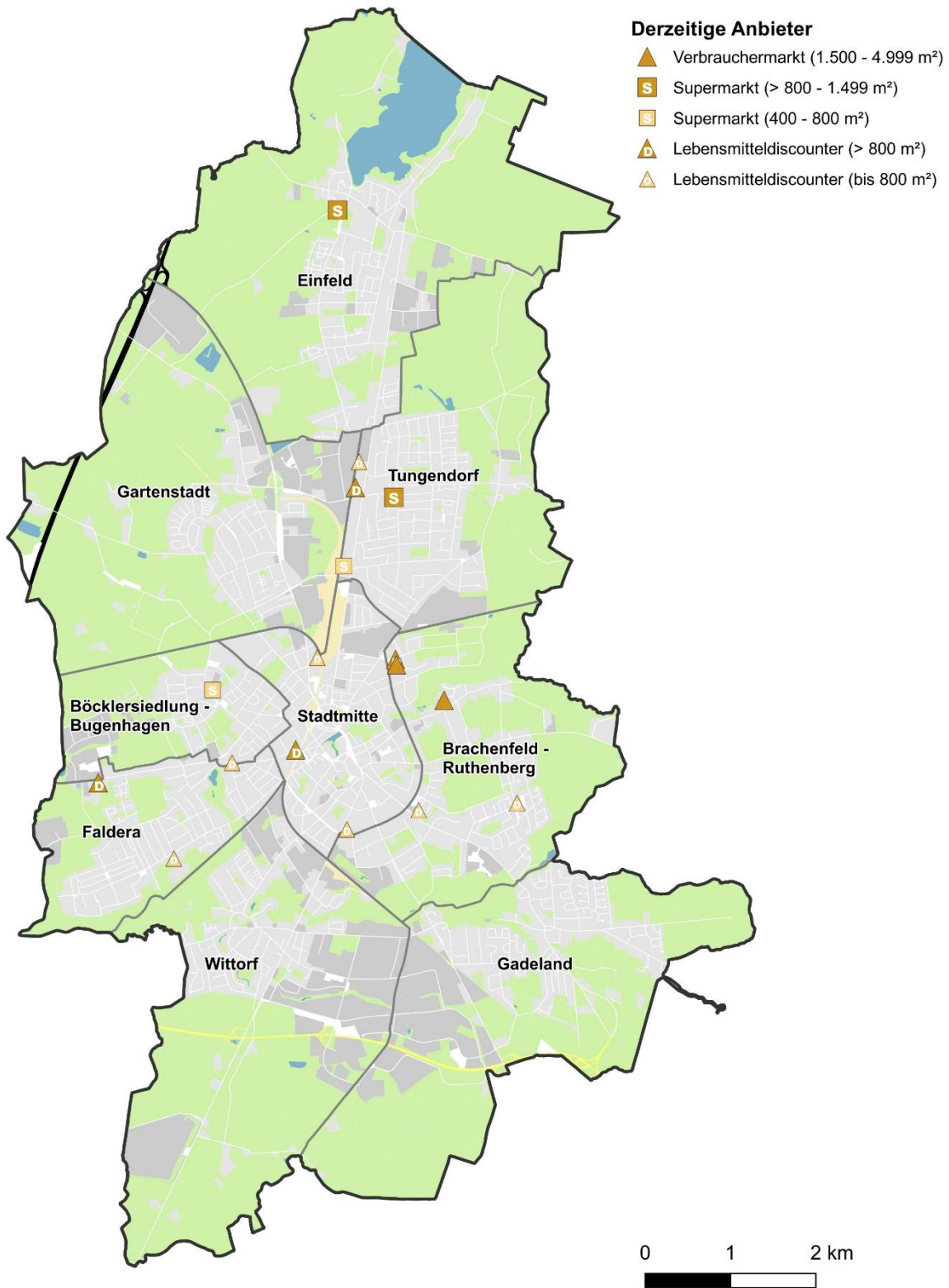
6.4.1 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre **Nahversorgungsstandorte** qualifizieren sich weiterhin jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung Neumünsters, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann.

Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Neumünsters – im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsgebiete werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandorts bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt jedoch ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Das „Schutzgut“ ist hier die ausgeübte (Nahversorgungs-)Funktion des (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Raums. Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

In Neumünster sind zukünftig folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren.

Karte 14: Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Tabelle 9: Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)

Stadtteil / statistischer Stadtteil	Derzeitiger Anbieter	Straße
Böcklersiedlung-Bugenhagen	Edeka	Hansaring 156
Böcklersiedlung-Bugenhagen	Netto Marken-Discount	Wasbeker Straße 130
Brachenfeld	Aldi	Goethestraße 11
Brachenfeld	Edeka	Goethestraße 13
Brachenfeld	Markant-Markt	Hauptstraße 21
Einfeld	Edeka	Roschdohler Weg 12
Faldera	Lidl	Wasbeker Straße 335
Faldera	Penny	Ehndorfer Straße 107
Ruthenberg	Netto Marken-Discount	Ruthenberger Markt 29-30
Ruthenberg	Netto Marken-Discount	Haart 105
Stadtmitte - Süd	Netto dansk	Altonaer Straße 79
Stadtmitte - West	Penny	Rendsburger Straße 38-44
Stadtmitte - West	Penny	Wasbeker Straße 40
Tungendorf	Edeka	Wilhelminenstraße 42
Tungendorf	Lidl	Stoverweg 2
Tungendorf	Mix Markt	Kieler Straße 221
Tungendorf	Penny	Kieler Straße 383

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024

Diese unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten in der Regel positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Die Standortbereiche sind Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet und übernehmen so (unter anderem) Nahversorgungsfunktionen für ihr fußläufig erreichbares Umfeld.

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestands an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).

- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung konnten in Neumünster in den Siedlungsbereichen fast aller Stadtteile (v. a. Gadeland, Gartenstadt) ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde. Angesichts der heutigen aus Betreibersicht unteren Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar (max. 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 700 m – Fußwegedistanz),
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet¹² orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft (in der Regel rund 40 %) im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 6.5 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Ortsteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- Durch die Schlecker-Insolvenz sowie Konzentrationstendenzen sind mehrere kleinere

¹² Das funktionale Versorgungsgebiet eines Nahversorgungsstandorts ist individuell auf Basis der jeweiligen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen zu definieren. In der Regel sollte der jeweilige Betrieb in der Lage sein, den Großteil seines Umsatzes aus dem fußläufigen Versorgungsumfeld zu generieren. Insbesondere in Siedlungsrandbereichen oder Stadtteilen mit geringeren Einwohnerzahlen, in denen flächendeckende fußläufige Versorgungsstrukturen ökonomisch nicht tragfähig sind, können auch weitläufigere Versorgungsgebiete definiert werden.

Drogeriemarkt-Filialen auch in Neumünster geschlossen worden. Eine Nachnutzung der freigeordneten Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m²) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat diesbezüglich bereits eine räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen bis zu 800 m² (oder vereinzelt auch mehr) und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** sinnvoll.

- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Wochenmärkte haben Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz. Insofern sind **Wochenmärkte** nach Möglichkeit zu **unterstützen**.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. In diesen Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservice für Lebensmittel fungiert. Die Convenience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden. Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen

einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z. T. fließend sind¹³:

- *klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler*
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- *Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme*
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland, u. a. Baden-Württemberg, sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen.
- *Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen (z.B. CAP-Märkte)*
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z. B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind in der Regel soziale Einrichtungen aus der Region.
- *bewohnergetragene Ansätze*
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebiets selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 - 200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z. B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.
- *Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter*
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zur Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung verschiedenen Angebote wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lotterianahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

¹³ vgl. dazu auch BBE Handelsberatung Münster (2010): Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen. Münster.

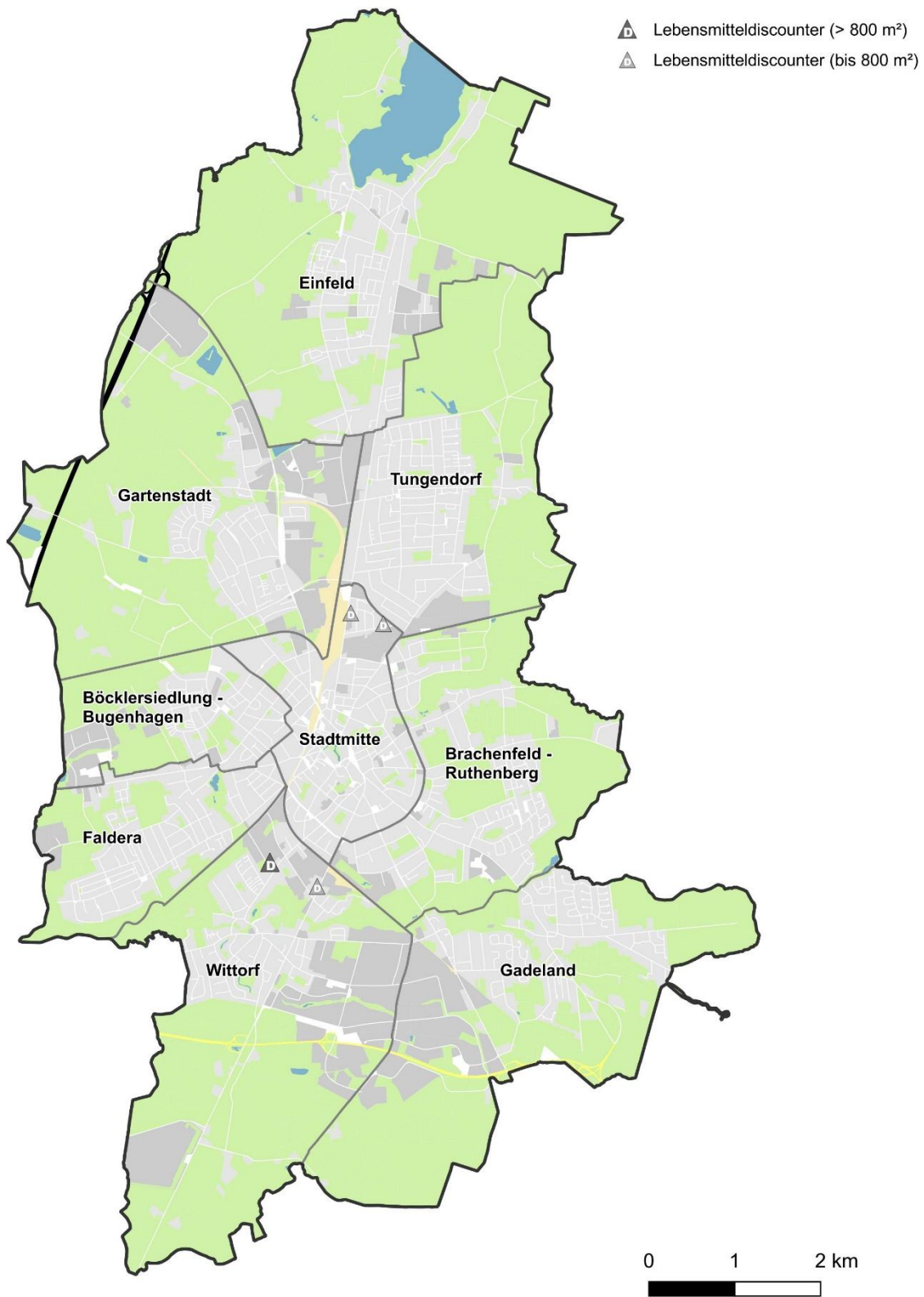
Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug größerer Lebensmittelgeschäfte wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel bleibt die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumünster dient der Umsetzung dieses Ziels.

6.4.2 Sonstige Lebensmittelstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Neumünsteraner Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Neumünster sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Lebensmittelstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren:

Karte 15: Sonstige Lebensmittelstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Tabelle 10: Sonstige Lebensmittelstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage

Stadtteil / statistischer Stadtteil	Derzeitiger Anbieter	Straße
Stadtmitte - Nord	Netto Marken-Discount	Kieler Straße 162
Stadtmitte - Nord	Penny	Gutenbergstraße 47
Wittorf	Aldi	Altonaer Straße 164
Wittorf	Lidl	Fehmarnstraße 13

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024

In Hinblick auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden.

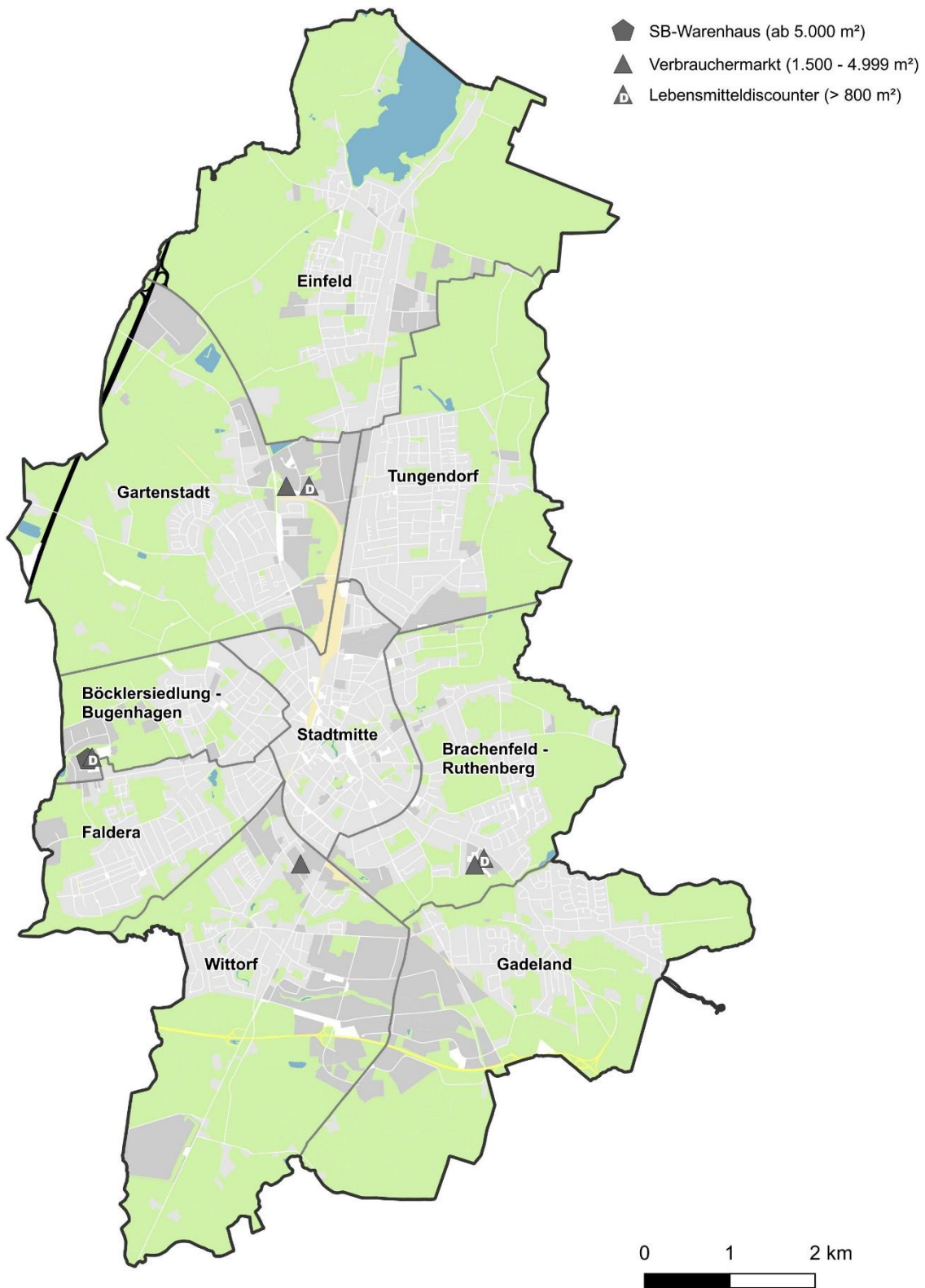
Moderate Erweiterungen bestehender Märkte bis zur Grenze der Großflächigkeit sind möglich.

6.4.3 Sonstige Lebensmittelstandorte an Sonderstandorten

Entsprechend der Einstufung der Standortstruktur aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 befinden sich an den Sonderstandorten außerdem Anbieter mit Sortimenten der Grundversorgung, welche aufgrund ihrer autokundenorientierten und peripheren Lage ein gesamtstädtisches bzw. überörtliches Einzugsgebiet und dementsprechend auch Versorgungsbedeutung besitzen. Dennoch ist ein hoher Verkaufsflächenanteil an nicht zentrenrelevantem Einzelhandel festzustellen.

In Neumünster sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Lebensmittelstandorte an Sonderstandorten zu definieren:

Karte 16: Sonstige Lebensmittelstandorte an Sonderstandorten



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Tabelle 11: Sonstige Lebensmittelstandorte an Sonderstandorten

Stadtteil / statistischer Stadtteil	Derzeitiger Anbieter	Straße
Böcklersiedlung - Bugenhagen	Aldi	Wasbeker Straße 330
Böcklersiedlung - Bugenhagen	Edeka	Wasbeker Straße 330
Brachenfeld - Ruthenberg	Aldi	Haart 224
Brachenfeld - Ruthenberg	famila	Haart 194
Gartenstadt	Aldi	Stoverweg 40
Gartenstadt	Edeka	Baeyerstraße 1
Wittorf	Edeka	Grüner Weg 11

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024

Diese Standorte dienen auch zukünftig insbesondere als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattungen und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

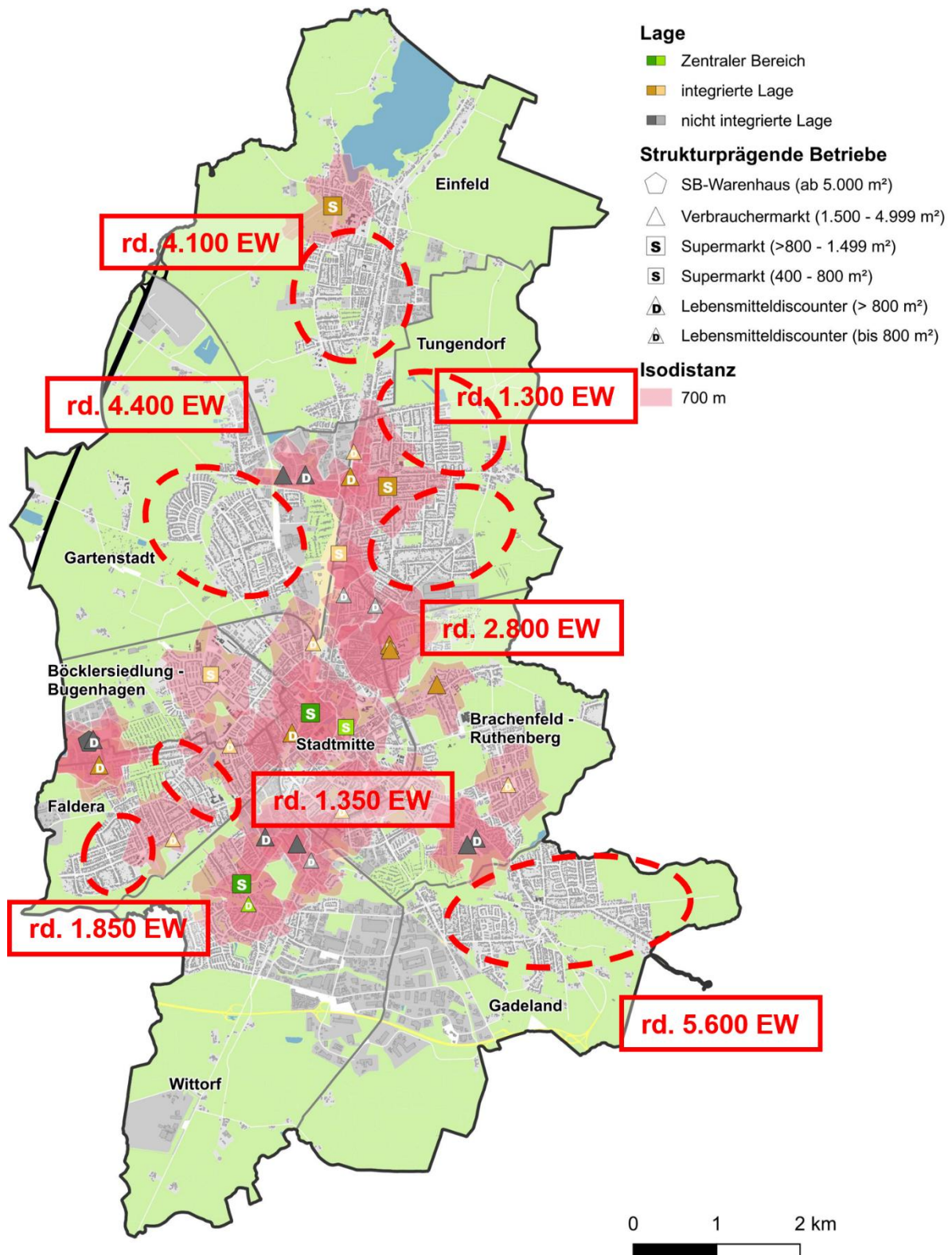
6.4.4 Lokale Versorgungslücken

Trotz einer über den Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Neumünster im Lebensmittelbereich von 0,54 m² pro Einwohner und einer relativ ausgewogenen Verteilung der Betriebe im Neumünsteraner Stadtgebiet, jedoch mit Angebotskonzentrationen an nicht integrierten Standorten, bestehen einige räumliche Versorgungslücken (vgl. auch Kapitel 5).

In der kartographischen Darstellung lassen sich die derzeit weder durch zentrale Versorgungsbe- reiche noch strukturprägende Lebensmittelanbieter fußläufig versorgten Bereiche ablesen. Die Verschneidung mit den Bevölkerungsdaten aus dem Zensus 2022 auf Rasterebene (100 m), ermöglicht hierbei eine Lokalisierung der unterversorgten Bereiche mit den größten Bevölkerungspotenzialen.

Alle Versorgungslücken, in denen mindestens 3.000 Menschen wohnen, sind in der nachfolgenden Karte 17 unter Nennung der Bevölkerungszahlen markiert (= Suchbereiche Nahversorgung). Es handelt sich um folgende Bereiche:

Karte 17: Strukturprägende Lebensmittelbetriebe in Neumünster mit 700 m-Isodistanzen und Suchbereiche Nahversorgung (rot umrandet) mit Bevölkerungszahlen



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 10/2024 – 12/2024; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

- **Einfeld, zentraler Bereich:** Der Lebensmittelvollsortimenter in dem ehemaligen perspektivischen Nahversorgungszentrum erfüllt lediglich eine Versorgungsfunktion für das unmittelbare Umfeld. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation für rund 4.100 Einwohner im Bereich östlich und westlich des Roschdohler Wegs sowie der Kieler Straße sollten die Erweiterungsmöglichkeiten an dem derzeitigen Standort oder auch Alternativstandorte im Stadtteil geprüft werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in städtebaulich integrierter Lage und in angemessener Größenordnung, der eine Nahversorgungsfunktion gemäß fortgeschriebenen Steuerungsgrundsatz 1 (vgl. Kapitel 6.5) erfüllt, ist vor diesem Hintergrund zu prüfen, ob das Versorgungsnetz geschlossen werden kann.
- **Faldera:** Trotz eines Lebensmitteldiscounters in zentraler Lage sowie zwei weiteren Lebensmitteldiscountern, welche sich am nördlichen Randbereich des Stadtteils befinden, gibt es im westlichen sowie zentralen Siedlungsbereich Versorgungslücken (etwa 3.200 Einwohner). Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in städtebaulich integrierter Lage und in angemessener Größenordnung, der eine Nahversorgungsfunktion gemäß fortgeschriebenen Steuerungsgrundsatz 1 (vgl. Kapitel 6.5) erfüllt, ist vor diesem Hintergrund zu prüfen, ob das Versorgungsnetz geschlossen werden kann.
- **Gadeland:** In dem relativ dicht besiedelten Bereich besteht für rund 5.600 Menschen derzeit keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung mit Lebensmitteln. Eine mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in städtebaulich integrierter Lage und in angemessener Größenordnung, der eine Nahversorgungsfunktion gemäß fortgeschriebenen Steuerungsgrundsatz 1 (vgl. Kapitel 6.5) erfüllt, ist vor diesem Hintergrund und auch mit Blick auf die positive Bevölkerungsentwicklung zu prüfen.
- **Gartenstadt, zentraler Bereich:** Hier befindet sich ein knapp 4.400 Einwohner umfassender, fußläufig unterversorgter Bereich. Eine mögliche Ansiedlung sollte jedoch nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Standorten treten, insbesondere zum Sonderstandort a&b-center. Eine mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in städtebaulich integrierter Lage und in angemessener Größenordnung, der eine Nahversorgungsfunktion gemäß fortgeschriebenen Steuerungsgrundsatz 1 (vgl. Kapitel 6.5) erfüllt, ist vor diesem Hintergrund und auch mit Blick auf die positive Bevölkerungsentwicklung zu prüfen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 „Stock Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil“ aus dem Jahr 2021 im Südosten des Stadtteils, welcher eine Nutzung bzw. Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder Lebensmittelvollsortimenters vorsieht, könnte einen Teil der Versorgungslücke schließen.
- **Tungendorf, östlicher Bereich:** Im östlichen Siedlungsbereich besteht für rund 4.100 Menschen derzeit keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung mit Lebensmitteln. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in städtebaulich integrierter Lage und in angemessener Größenordnung, der eine Nahversorgungsfunktion gemäß fortgeschriebenen Steuerungsgrundsatz 1 (vgl. Kapitel 6.5) erfüllt, ist vor diesem Hintergrund zu prüfen, ob das Versorgungsnetz geschlossen werden kann.
- In den sonstigen räumlich unversorgten, jedoch zu **dünn besiedelten Bereichen** sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von „Nachbarschaftsläden“ oder alternativen Nahversorgungskonzepten sinnvoll.

6.5 Fortschreibung des Steuerungsgrundsatzes für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Stadtgebiet Neumünsters ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Neumünster und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Neumünster** (s. o.), aus denen grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neumünster abgeleitet werden. Diese als **Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden auch weiterhin die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.¹⁴

Die für die vorliegende Untersuchung relevante Steuerungsregel ist der **Grundsatz 1** zum Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**. Dieser wird im Folgenden unter Berücksichtigung der aktuellen Ausgangssituation und einschlägigen Rechtsprechung fortentwickelt, so dass dieser Grundsatz auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angewandt werden kann. Weiterhin gilt, dass die Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung entfaltet, sondern einen Grundsatz für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung darstellt – für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend. Der Grundsatz betrifft zudem zukünftige Einzelhandelsentwicklungen (Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben). Für bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt der Bestandsschutz.

¹⁴ Junker + Kruse, 2016: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster. Fortschreibung. Dortmund. S. 147-150

Ansiedlungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnungs- bzw. wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum) liegen. Die Dimensionierung eines Betriebs soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Neumünsteraner zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Sondergebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 700 m-Fußwegedistanz),
- außerhalb der 700 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen.

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl groß- als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **in den zentralen Versorgungsbereichen** liegen. Die nachfolgenden Ausnahmen können im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall möglich sein. Sie dürfen die wohnungs- / wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des

Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb der 700-Meter-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche sowie mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)¹⁵ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

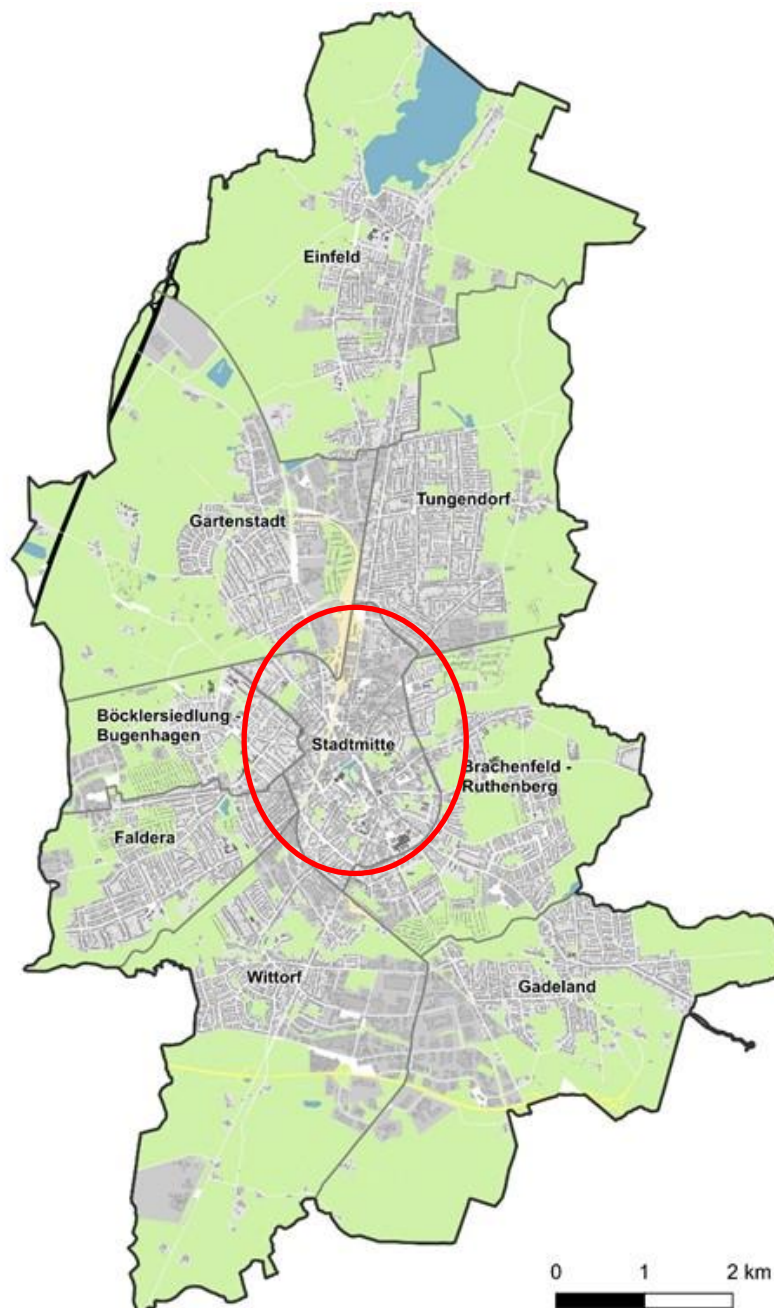
Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben versorgen soll:

Im **kompakten Siedlungsbereich** der Neumünsteraner Kernstadt (vgl. nachfolgende Karte 18) ist als Orientierungsmaßstab vor allem die fußläufige Erreichbarkeit mit einer Entfernung von in der Regel rund 700 m zugrunde zu legen. Wohnungsnahe Nahversorgungsstandorte sollen in der Lage sein, den Großteil ihres Soll-Umsatzes aus diesem fußläufigen Gebiet zu erwirtschaften. Dazu müsste für Lebensmittelmärkte bei einer aus Betreibersicht unteren Markteintrittsgröße von rund 1.000 m² bei Lebensmitteldiscountern bzw. rund 1.200 m² bei Lebensvollsortimenter ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Nahbereich vorhanden sein. Andernfalls wäre ein entsprechender Anbieter auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfelds angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstigen Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Neumünster ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche fast ausschließlich in zentralen Lagen innerhalb dicht besiedelter Wohnsiedlungsbereiche vorhanden.

¹⁵ Diese liegt derzeit bei rund 2.770 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2023: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern).

Karte 18: „Kernstadtbereich“ der Stadt Neumünster



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Geodatenbasis Stadt Neumünster 2025

Die vor allem in den **dünn besiedelten Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen** Neumünsters vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur erfordert jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik: Die in diesen Stadtbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (700 m-)Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in solchen

Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von möglichen wohnnahen Nahversorgungsstandorten (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Neumünsters zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu Zentren und Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. In der Regel sind in diesem Zusammenhang jedoch auch hier die umliegenden zusammenhängenden Siedlungskörper der jeweiligen Stadtteile als grundlegender Orientierungsmaßstab heranzuziehen.

Beispielsweise ließe sich für einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort im bislang unterversorgten nordwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Gartenstadt der Bereich westlich der Rendsburger Straße und nördlich der B 430 als funktionales Versorgungsgebiet definieren. Einerseits wirken die genannten Verkehrsachsen als räumliche Barrieren, andererseits ist aus den östlich bzw. südlich dieser Straßen gelegenen Siedlungsbereichen eine deutlich bessere Erreichbarkeit von Wettbewerbsstandorten (u. a. Sonderstandorte a&b-center und Rendsburger Straße, Edeka Hansaring) gegeben. Für die innerhalb des funktionalen Versorgungsgebiets liegenden Siedlungsbereiche würde ein integrierter Nahversorgungsstandort jedoch die nahegelegenste, auch fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeit darstellen. Ein solcher Standort wäre in der Lage, eine deutliche bestehende räumliche Versorgungslücke im Stadtgebiet zu schließen (vgl. Karte 17).

Die möglichen Größenordnungen für Lebensmittelmärkte an ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorten sind demnach auf Basis der individuellen Versorgungsfunktion des Standorts (Definition Versorgungsgebiet) und der potenziellen Kaufkraftabschöpfung zu ermitteln.

Für Betriebe, die sich **innerhalb der abgegrenzten Schutzzonen** befinden, gilt, dass sich mögliche Ansiedlungen / Veränderungen / Erweiterungen nicht von vornherein ausschließen. In solchen Fällen gilt es zu prüfen (Einzelfallbewertung), ob sich durch die mögliche Ansiedlung / Veränderung / Erweiterung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf einen oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche oder auch die wohnungsnahe Grundversorgung im Auswirkungsbereich ergeben können. Hierbei ist in jedem Fall zu beachten, dass das anteilig in den Schutzzonen vorhandene Einwohnerpotenzial (= Kaufkraftpotenzial) nicht mit einzubeziehen ist.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den **Sonderstandorten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der oben angeführten Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

7 Anhang A

7.1 Legenden

Kartengrundlage

	Siedlungsflächen
	Gewerbeflächen
	Strassennetz
	Freiflächen
	Gewässer
	Bundesstraße
	Autobahn
	Bahnflächen
	Stadtbereiche

7.2 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
inkl.	inklusive

Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
m	Meter
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
Mrd.	Milliarden
NVZ	Nahversorgungszentrum
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungswarenhaus
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

7.3 Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Siedlungsstruktur Neumünsters	13
Karte 2:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Neumünster	20
Karte 3:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Stadtmitte	22
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen	24
Karte 5:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg	25
Karte 6:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Einfeld	27
Karte 7:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Faldera	28
Karte 8:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Gadeland	30
Karte 9:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Gartenstadt	31
Karte 10:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Tungendorf	33
Karte 11:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte im Stadtteil Wittorf	34
Karte 12:	Standortstruktur Neumünster	38
Karte 13:	Nahversorgungsstandorte in Neumünster inklusive Versorgungsgebiet	40
Karte 14:	Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)	42
Karte 15:	Sonstige Lebensmittelstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage	48
Karte 16:	Sonstige Lebensmittelstandorte an Sonderstandorten	50
Karte 17:	Strukturprägende Lebensmittelbetriebe in Neumünster mit 700 m- Isodistanzen und Suchbereiche Nahversorgung (rot umrandet) mit Bevölkerungszahlen	52
Karte 18:	„Kernstadtbereich“ der Stadt Neumünster	57

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	3
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	5
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung	7
Tabelle 4:	Einwohner Neumünsters nach Stadtteilen	14
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Neumünster in den untersuchungsrelevanten Warengruppen	15
Tabelle 6:	Sortimentspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro) in Neumünster nach Stadtteilen	15
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Neumünster nach Stadtteilen	17

Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege in Neumünster nach Stadtteilen	18
Tabelle 9:	Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)	43
Tabelle 10:	Sonstige Lebensmittelstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage	49
Tabelle 11:	Sonstige Lebensmittelstandorte an Sonderstandorten	51

8 Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Waren- und Kaufhäuser, Verbraucher- sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge durch Verbraucherstichproben ermittelt und von der allgemeinen Kaufkraft des Gebiets abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt bzw. Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar. Sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt bzw. Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzel-

Begriff	Erläuterung
	handelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin, während Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hindeuten.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner eines Ortes, der von den Einzelhandelsbetrieben gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment	Das Hauptsortiment (bzw. Kernsortiment) eines Einzelhandelsbetriebs bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Bau-, Möbel-, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. d. R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Randsortiment	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen

Begriff	Erläuterung
	Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebs. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i.d.R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Kaufland).
Streulage	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Garten-, Bau-, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i.d.R. zwischen 800 m ² und 1.500 m ² , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche.
Verkaufsfläche	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ● Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ● Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen, für den Kunden nicht sichtbar, die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. ● Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für

Begriff	Erläuterung
	<p>Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden gehören grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Bevölkerungszahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebiets.</p>
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9(2a) BauGB, § 34(3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch, im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen,

Begriff	Erläuterung
	<ul style="list-style-type: none"> ● Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie, sowie ● Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten. <p>(vgl. zu alledem: Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie) ● Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmittelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>