

Vorhabenbezogene Stellungnahme

zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl
am Stoverweg in Neumünster

Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den
Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2016)

Untersuchung im Auftrag der Stadt Neumünster

Stefan Kruse

Unter Mitarbeit von
Luca Orlando

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

August 2025

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit wird im folgenden Konzept vorrangig vom generischen Maskulinum Gebrauch gemacht. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Menschen unterschiedlicher Geschlechteridentitäten 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 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
Gesellschafter 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*

1	Anlass und Methodik der Untersuchung	5
2	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster	7
2.1	Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.....	7
2.2	Kompatibilität mit den Grundsätzen der Entwicklung des Einzelhandels in Neumünster	10
3	Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens	12
3.1	Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens	15
3.2	Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Ansiedlungsvorhabens.....	16
4	Fazit	17
	Verzeichnisse	18

1 Anlass und Methodik der Untersuchung

In Neumünster gibt es Planungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters am Stoverweg. Die Firma Lidl strebt eine Verkaufsflächenerweiterung um rund 500 m² an, was eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche der Filiale von rund 1.500 m² bedeuten würde. Von Betreiberseite sind für das Planvorhaben, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 (Teilgebiet 2) liegt, bereits fachgutachterliche Einschätzungen eingeholt worden.

Der Vorhabenstandort liegt nördlich der Neumünsteraner Innenstadt am Stoverweg, zwischen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnstrecke Neumünster – Kiel und der Kieler Straße. Er ist somit nicht Bestandteil eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Karte 1). Stattdessen wurde der Discounter als Lebensmittelmarkt in nicht integrierter Streulage eingeordnet, was auf das (vor allem in westliche Richtung) gewerblich geprägte Umfeld und die Barrierewirkung der stark frequentierten Straßen und Schienen am Vorhabenstandort zurückzuführen ist. Nichtsdestotrotz sind auch zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche im Standortumfeld auszumachen, insbesondere östlich der Kieler Straße.

Es muss grundsätzlich geprüft werden, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Grundversorgungsstrukturen in Neumünster verbunden sind. Dies geschieht in der Form, dass bewertet wird, ob das Vorhaben in der angestrebten Größenordnung mit den relevanten Zielen und Ansiedlungsregeln des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster kompatibel ist.

Zusammenfassend geht es um die Beantwortung folgender Fragestellungen:

- Wie lässt sich der Einzugsbereich des Planvorhabens abgrenzen?
- Wie stellt sich die Wettbewerbssituation im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabenstandorts dar?
- Wie sind die perspektivisch betroffenen Standorte in Neumünster hinsichtlich ihrer Bedeutung / Stabilität einzuordnen?
- Welchen (zusätzlichen) Umsatz wird das Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Sind durch das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Grundversorgungssituation in Neumünster in ihrer Funktion beeinträchtigt?

Als Datenbasis für die gutachterliche Stellungnahme dient eine durchgeführte Bestandsanalyse für die Einzelhandelsstrukturen in Neumünster aus dem Jahr 2024. Diese wurde im Oktober bis Dezember 2024 hinsichtlich aller zwischenzeitlich erfolgten, strukturprägenden Entwicklungen aktualisiert und seither sind darüber hinaus keine neuen signifikanten Entwicklungen erkennbar, sodass eine aktuelle und valide Datenbasis zum untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestand in Neumünster vorliegt.

Ebenso wird auf die städtebaulichen Einschätzungen der perspektivisch betroffenen Standorte (u. a. zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorgungsstandorte im Umfeld des

Vorhabenstandorts) zurückgegriffen, die im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchgeführt wurden.

Für das Erweiterungsvorhaben wird geprüft, ob eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2016)** gegeben ist.

Im Rahmen der Überprüfung der **Nahversorgungsstruktur** wird eine **nachfrageseitige Datenbasis** bestehend aus Bevölkerungszahlen des Zensus 2022¹ (hier verwendet: 100-Meter-Gitterebene) und eine modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Datengrundlage: IFH Retail Consultants GmbH, Köln²) sowie eine **angebotsseitige Datenbasis** bestehend aus Umsatzdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels basierend auf bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerten der jeweiligen Branchen (u.a. Hahn Real Estate Report³) verwendet.

¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022

² IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2024

³ vgl. Hahn Gruppe (2024): Retail Real Estate Report – Germany, 19. Ausgabe 2024 / 2025

2 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster

Nachfolgend wird das Planvorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster 2016 formulierten übergeordneten städtebaulichen *Zielen* sowie den daraus entwickelten *Ansiedlungsgrundsätzen* zur Einzelhandelsentwicklung geprüft.

2.1 Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster

Zur Steuerung der gesamstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster Ziele und Grundsätze, die es im Hinblick auf die avisierten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamstädtische Einzelhandelsstruktur Neumünsters positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern diesen auf die vorgesehenen Versorgungsstandorte zu konzentrieren, um so einer Angebotsverschiebung und einer innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen⁴.

Folgende **übergeordnete Ziele** des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind für die projektierten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben relevant:

Übergeordnete Ziele:

- 1) *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*
- 2) *Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch das Nahversorgungszentrum und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte*
- 3) *Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen*

⁴ vgl. Junker + Kruse (2016): Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, S. 14

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Neumünster



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

Der Vorhabenstandort ist deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt lokalisiert (s. Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster Ziele und Grundsätze, die es im Hinblick auf die avisierten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Neumünsters positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern diesen auf die vorgesehenen Versorgungsstandorte zu konzentrieren, um so einer Angebotsverschiebung und einer innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen.

Folgende **übergeordnete Ziele** des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind für die projektierten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben relevant:

Übergeordnete Ziele:

- 4) *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*
- 5) *Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch das Nahversorgungszentrum und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte*
- 6) *Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen*

Karte 1). An der Adresse Stoverweg 2 gelegen befindet er sich rund 2,5 km nördlich der Neumünsteraner Innenstadt. Der Standort gehört zum Stadtteil Tungendorf. Unweit westlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Sonderstandort a+b-Center, an dem mit Edeka und Aldi zwei großflächige Lebensmittelmarkts vorhanden sind und der über den Stoverweg eine unmittelbare Verbindung zum Vorhabenstandort besitzt. Auch darüber hinaus ist die Versorgungssituation in diesem Teilbereich Neumünsters als gut zu bezeichnen. Innerhalb einer 700 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort befinden sich mit einem Penny- (nördlich) und einem Edeka-Markt (östlich) zwei weitere strukturprägende Anbieter.

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist nur teilweise durch Wohnnutzung geprägt. Westlich schließen sich jenseits der Bahnlinie ausschließlich gewerbliche Nutzungen und Kfz-affine Dienstleistungen an. Nördlich des Vorhabens sind zwischen der Bahnlinie und der Kieler Straße vereinzelt gastronomische Angebote und Wohngebäude zu finden. Unmittelbar östlich an die Lidl-Filiale grenzt die Kirche Jesu Christi, welche samt ihren Parkplätzen über die Kieler Straße erschlossen wird. Der Vorhabenstandort hingegen ist sowohl über die Kieler Straße als auch über den Stoverweg erschlossen. Südlich des Stoverwegs und vor allem östlich der Kieler Straße schließen sich kompakte Wohnsiedlungsbereiche mit vereinzelt Dienstleistungsangeboten (Fahrschule, Reisebüro, Physiotherapie-Praxis etc.) an den Vorhabenstandort an. Die Strukturen der Wohngebiete sind überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser und geringe Geschossigkeiten geprägt.

Von Bedeutung ist der Lebensmitteldiscounter mit seinen heutigen 1.000 m² Verkaufsfläche insbesondere für die Einwohner des Stadtteils Tungendorf, dessen Siedlungsbereiche in räumlicher Nähe zum Vorhaben liegen. Gemeinsam mit einigen weiteren punktuellen Lebensmittelmarkts kann der Vorhabenstandort einen wichtigen Beitrag für die (auch fußläufige) Nahversorgung der Einwohner östlich der Bahnlinie Neumünster – Kiel im Stadtteil Tungendorf übernehmen. Gerade in Kombination mit dem Vollsortimenter Edeka stellt der Lidl-Standort einen **wichtigen Baustein für die qualitative Versorgungsstruktur des Stadtteils Tungendorf** dar.

Während vor allem im südlich angrenzenden Stadtteil Stadtmitte ein hoher Ausstattungsgrad mit Gütern des täglichen Bedarfs zu konstatieren ist, kann für den nördlich angrenzenden Stadtteil Einfeld nur ein sehr eingeschränktes Angebot festgestellt werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandortes, insbesondere in nördliche Richtung über die Kieler Straße, kann der Standort auch für die gezielte Versorgung mit dem Pkw aus nördlich gelegenen

Teilbereichen der Stadt Neumünster von Bedeutung sein (Fernversorgung).

Eine möglichst flächendeckende wohnungs- bzw. wohnortnahe Versorgung der Neumünsteraner Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher auch unter bestimmten Voraussetzungen (s. nächstes Kapitel) außerhalb des Zentrums realisiert und gestärkt werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) bzw. wohnortnahe und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobilere Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern.

2.2 Kompatibilität mit den Grundsätzen der Entwicklung des Einzelhandels in Neumünster

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster Grundsätze (Ansiedlungsregeln), die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Erweiterungsvorhaben ist die Ansiedlungsregel 1 im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2016) über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** heranzuziehen⁵:

„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.“

[...]

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (...) 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. 600 m Distanz) und*
- *außerhalb der 600 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen und*
- *keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche*

⁵ Vgl. Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neumünster – Fortschreibung, August 2016: S. 146 ff

und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.“

Während innerhalb des kompakten Siedlungsbereichs der Neumünsteraner Kernstadt als Orientierungsmaßstab vor allem die fußläufige Erreichbarkeit mit einer Entfernung von in der Regel rd. 600 m zu Grunde zu legen ist, wird gemäß Ansiedlungsregel 1 für die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur in den dünner besiedelten Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen Neumünsters jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik definiert:

„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 wohnortnahen 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.“

Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht unmittelbar abgeleitet werden. Allerdings kann durch die potenzielle Erweiterung eines Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Nach der Einordnung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um eine **städtebaulich nicht integrierte Lage**. Für Bestandsstandorte in solchen Lagen und an Sonderstandorten formulieren die Erläuterungen zur Ansiedlungsregel 1 folgende Maßgabe:

„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.“

- Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in städtebaulich nicht integrierter Lage. Somit ist das Vorhaben durch seine städtebaulich integrierte Lage nicht mit der Ausnahme des Grundsatzes (= Ansiedlungsregel 1) des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster kompatibel. Die Besonderheit dieses Standortes liegt allerdings darin, dass er trotz seiner Siedlungsrandlage sowie der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen und städtebaulichen Barrieren eine hohe Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Tungendorf hat. Es handelt sich bei dem

Standort um einen Grenzfall, für den sich sowohl Gründe für als auch gegen die Einordnung des Einzelhandelskonzeptes finden lassen. Insofern sollten die weiteren Voraussetzungen der Ansiedlungsregel 1 geprüft werden.

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt zwar im Wesentlichen auf die „reine Nahversorgungsfunktion“ des jeweiligen Vorhabens ab. In Bezug auf das geplante Vorhaben, welches sich im Grenzbereich der Stadtteile Gartenstadt und Tungendorf und damit außerhalb der Neumünsteraner Kernstadt befindet, kann jedoch gemäß Ansiedlungsregel 1 ein über den fußläufigen Nahbereich (600 m) hinausgehendes **funktionales Versorgungsgebiet** definiert werden. Zu beachten ist hierbei, dass das Vorhaben aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen vor allem eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Tungendorf hat. Demnach bedeutet dies, dass der zu prognostizierende Vorhabenumsatz rund 40 % der im funktionalen Versorgungsgebiet vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht wesentlich übersteigen darf. Die Nahversorgungsrelevanz des möglichen Erweiterungsvorhabens wird in Kapitel 3 überprüft.
- Das Ansiedlungskriterium der **Entfernung zum fußläufigen Einzugsbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadt)** unterstreicht den städtebaulichen Schutz der Zentren hinsichtlich der ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktion. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwesentliche Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche zu Lasten der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieser Magnetbetriebe weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen könnte. Die Entfernung des Vorhabenstandortes zum Randbereich der Innenstadt beträgt rund 2,5 km. Diese **Ansiedlungsvoraussetzung** ist somit eindeutig **erfüllt**.

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl am Standort Stoverweg 2 steht in einer ersten Betrachtung dem Grundsatz zur Lenkung nahversorgungsrelevanter Betriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen entgegen. Da allerdings das Lagekriterium der wohnsiedlungsräumlichen Integration im vorliegenden Fall zumindest diskussionswürdig ist, sollte weiterhin geprüft werden, ob dem Vorhaben eine Nahversorgungsfunktion nachgewiesen werden kann (vgl. Kapitel 3).

3 Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien. Von einer **Nahversorgungsfunktion** eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

Der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) darf

gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster rechnerisch einen Anteil von etwa 40 % (Orientierungswert) des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht wesentlich übersteigen. Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation bis zu etwa 40 Prozent Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet realisieren, nur bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation und abgesetzter Lage der Siedlungsgebiete kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.). Sofern der branchenübliche Soll-Umsatz des Planvorhabens also diesen abschöpfbaren Anteil der vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet wesentlich übersteigt, ist von der Notwendigkeit eines größeren Einzugsbereiches bzw. Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gebieten auszugehen. In einem solchen Fall würde das entsprechende Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dienen. Damit können negative Auswirkungen auf andere Angebotsstandorte, insbesondere städtebaulich-funktionale Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) und integrierte Nahversorgungsstandorte, verbunden sein.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster ist für die Bewertung der potenziellen Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelbetriebs in dünner besiedelten Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ein funktionales Versorgungsgebiet zu definieren. Für das untersuchte Erweiterungsvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass sich das Versorgungsgebiet in erster Linie auf die Tungendorfer Siedlungsstrukturen erstreckt. In westlicher Richtung sorgen die Bahngleise als städtebauliche Barriere und die gewerblichen Nutzungen dafür, dass die Versorgungsbedeutung des Vorhabenstandortes in diese Richtung nur marginal ausfallen dürfte. Im definierten funktionalen Versorgungsgebiet befinden sich mit den Anbietern Edeka Grümmer (500 m Luftlinie), Penny (300 m Luftlinie) und Mix Markt (900 m Luftlinie) Konkurrenzstandorte in der Nähe des Vorhabenstandortes im Stadtteil Tungendorf, die allesamt als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster eingeordnet sind⁶.

Das funktionale Versorgungsgebiet – unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen – ist in der nachfolgenden Karte dargestellt (rot gestrichelte Linie).

⁶ Vgl. Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neumünster – Fortschreibung, August 2016: S. 133

Karte 2: Funktionales Versorgungsgebiet des Vorhabens



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

In diesem Gebiet leben derzeit rund 8.600 Personen⁷, die bei einer durchschnittlichen sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit 2.770 Euro pro Einwohner in der Stadt Neumünster⁸ über ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 23,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen. Der hiervon durch einen Einzelanbieter abschöpfbare Kaufkraftanteil zur Bewertung der Nahversorgungsfunktion gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster von rund 40 % liegt somit bei knapp 9,5 Mio. Euro.

⁷ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022

⁸ IFH Retail Consultants Köln, Stationäre einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2024; nur der Anteil der stationären Kaufkraft

3.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Das Kernsortiment des Vorhabens (Lebensmitteldiscounter) besteht aus Waren, die der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Hauptwarengruppe an der Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters liegt regelmäßig bei ca. 80 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen vor allem Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie ergänzende Randsortimentsangebote u. a. in den Sortimenten Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren, zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften. Basierend auf diesen Überlegungen zur sortimentsspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters der Firma Lidl von rund 1.500 m² eine Verkaufsfläche von rund **1.200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

Bei der Bestimmung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens wird ermittelt, welche Kaufkraftabschöpfungsquote das Vorhaben in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Umsatzkennwerte – in dem Untersuchungsraum erreicht.

Die gängige Rechtsprechung⁹ verlangt im Rahmen von klassischen städtebaulichen Wirkungsanalysen das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen Betreiber eingestellt wird. Diese Vorgehensweise kann auch für die vorliegende Bewertung zu Grunde gelegt werden.

Die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen stellen schließlich die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben warengruppenspezifisch **maximal erzielbaren Umsatzes** dar. Zur Berechnung dieser Umsätze wird in der Regel auf durchschnittliche, **warengruppenspezifische** und / oder **betreiberspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen basieren¹⁰.

Bei den Lebensmittelvollsortimentern und -discountern unterscheiden sich die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten zwischen den jeweiligen Betreibern enorm. So liegen die Vollsortimenter Rewe und Edeka im Schnitt zwischen rund 4.300 und 5.600 Euro / m², wohingegen die Discounter Aldi und Lidl mit Flächenproduktivitäten zwischen rund 7.100 und 10.100 Euro / m² deutlich höhere Werte erzielen¹¹.

Bei der Herleitung der Flächenproduktivitäten muss sich zudem am derzeitigen Angebotsbestand und zusätzlich an der Nachfrageseite orientiert werden. Denn das kommunale einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen in Neumünster fällt mit einem Wert von 92,5 (für das Jahr 2024 gem. IFH Köln) unterdurchschnittlich aus, was sich auch auf die erzielbaren

⁹ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

¹⁰ vgl. Hahn Gruppe (2024): Retail Real Estate Report – Germany, 19. Ausgabe 2024 / 2025, S. 35

¹¹ Ebd.

Flächenproduktivitäten auswirkt. Die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit des Standortes sind hingegen als sehr gut einzustufen (vgl. Kapitel 2.1). Hinsichtlich der Wettbewerbssituation im Umfeld des Vorhabens kann insgesamt eine weder übermäßig angespannte noch schwach ausgeprägte Situation konstatiert werden. Vielmehr entspricht das Angebot einem erwartbaren Bild für einen primär als Wohnstandort einzuordnenden Stadtteil der Größe Tungendorfs.

Da es sich um ein Erweiterungsvorhaben eines etablierten Lebensmitteldiscounters handelt und der Betreiber somit bekannt ist, kann sich die Flächenproduktivität für das Vorhaben an den betreiberspezifischen Kennwerten orientieren. Nach Abwägung der weiteren einflussnehmenden Faktoren kann im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case-Annahme im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale **Flächenproduktivität von rund 8.200 Euro / m²** veranschlagt werden.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten Kennwerte zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Warengruppenspezifische Umsatzberechnung des geplanten Vorhabens

Vorhaben	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro pro m ²)	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. Euro)
Lebensmitteldiscounter (1.500 m ²)	1.200	8.200	9,8

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse, gerundete Werte

3.2 Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Ansiedlungsvorhabens

Unter Berücksichtigung dieses **warengruppenspezifischen Umsatzes** (Worst Case) sowie in Anbetracht des **warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials** im funktionalen Versorgungsgebiet des Ansiedlungsvorhabens stellt sich die rechnerisch ermittelte Nahversorgungsfunktion wie folgt dar:

Einwohnerzahl¹² im funktionalen Versorgungsgebiet rund 8.600

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Neumünster

pro Einwohner und Jahr¹³ rund 2.770 Euro

insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes..... rund 23,8 Mio. Euro

davon 40 % rund **9,5 Mio. Euro**

Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Lebensmitteldiscounter (1.500 m² GVKF, 1.200 m² NuG) rund **9,8 Mio. Euro**

Kaufkraftabschöpfung durch Vorhaben

Lebensmitteldiscounter (1.500 m² GVKF) rund **41 %**

¹² Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022

¹³ IFH Retail Consultants Köln, Stationäre einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2024

Der prognostizierte Soll-Umsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt bei Zugrundelegung einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität bei rund 9,8 Mio. Euro im funktionalen Versorgungsgebiet. Die nach Anwendung der 40 %-Regel aus den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für ein Einzelvorhaben maximal abschöpfbare Kaufkraft liegt für das funktionale Versorgungsgebiet des Vorhabenstandorts bei rund 9,5 Mio. Euro. Demzufolge liegt die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens bei rund 41 % und somit nur sehr geringfügig über dem Orientierungswert. Dies deutet darauf hin, dass die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens aus einer wohnortnahen Versorgungsfunktion hergeleitet werden kann. Eine wesentliche Überschreitung der Kaufkraftabschöpfungsquote liegt demnach nicht vor und negative Auswirkungen auf integrierte Nahversorgungsstandorte bzw. den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind daher nicht zu erwarten.

4 Fazit

Die vorliegende Kompatibilitätsprüfung kommt für das Erweiterungsvorhaben des bestehenden Lebensmitteldiscounters der Firma Lidl am Stoverweg in Neumünster zu der Erkenntnis, dass aufgrund der Lagezuordnung des Vorhabenstandortes grundsätzlich **keine vollständige Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster nachgewiesen werden kann**. Das Konzept ordnet den Standort als städtebaulich nicht integrierte Streulage ein, für die gem. Steuerungsgrundsatz 1 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden soll. Stattdessen gilt es, diese Betriebe im Sinne des Konzeptes auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren und ergänzend an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten vorzuhalten. In einer ersten Betrachtung steht das Vorhaben demzufolge diesem Grundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen.

Bei einer genaueren Auseinandersetzung mit dem Vorhabenstandort kann jedoch von einer makro- und mikroräumlich speziellen Situation gesprochen werden. Trotz der städtebaulichen und verkehrlichen Barrieren, die den Standort (v.a. in westliche Richtung) prägen, genießt er **für einen Angebotsstandort in nicht integrierter Lage eine untypisch hohe (Nah-)Versorgungsbedeutung**. In erster Linie sind es vor allem die Einwohner des Stadtteils Tungendorf, die einen starken Bezug zum Lidl-Standort haben. Dem Vorhaben kann darüber hinaus auch rechnerisch eine Nahversorgungsfunktion gem. der Steuerungsregel 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nachgewiesen werden. Folglich können mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte bzw. auch auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weitestgehend ausgeschlossen werden.

Weiterhin gilt es ebenso zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuan siedlung, sondern lediglich um die Erweiterung eines etablierten Lebensmittelmarktes handelt, der einen qualitativ wichtigen Baustein der Versorgungsstruktur im Stadtteil Tungendorf darstellt.

Im Ergebnis kann für das Erweiterungsvorhaben am Stoverweg konstatiert werden, dass trotz einer nicht zu erzielenden vollständigen Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster eine Realisierung des Vorhabens aus gutachterlicher Sicht vertretbar ist, wobei das Vorhaben aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen im Standortumfeld jedoch ausdrücklich eine Ausnahme darstellt.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Neumünster.....	8
Karte 2:	Funktionales Versorgungsgebiet des Vorhabens	14

Tabellen

Tabelle 1:	Warengruppenspezifische Umsatzberechnung des geplanten Vorhabens	16
------------	---	----