



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster

BPU 10. Juli 2008
Vertiefung Baustein „Nahversorgung“



Definition Nahversorgung

Nahversorgung bzw. wohnortnahe Grundversorgung bezeichnet die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen der kurzfristigen (täglichen) Bedarfsstufe, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgerei- / Fleischwaren
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- (Schnitt-)blumen
- Tierfutter
- Drogerie- und Körperpflegeartikel
- Pharmazeutische Artikel / Apothekenwaren
- Schreibwaren, Papier, Zeitschriften, Zeitungen

Nahversorgungsrelevante Dienstleistungen

- Post
- Bank
- Ärzte
- Frisör
- Lotto/Toto
- Café
- Gaststätte
- Reinigung
- Reisebüro
- etc.

Kriterien zur Beurteilung der Nahversorgungssituation

- **Quantitative Angebotsausstattung**
 - Verkaufsfläche pro Einwohner (Durchschnitt: 0,35 – 0,4 m² / Einwohner)
 - Verhältnis Umsatz und Kaufkraft (Zielzentralität: 1 ; „Vollversorgung“)
- **Qualitative Angebotsausstattung**
 - Angebotsspektrum (Breite und Tiefe des Angebots)
 - Mischung unterschiedlicher Betriebsformen
- **Räumliche Angebotssituation (wohnnortnahe Versorgung)**
 - Zuordnung der Anbieter zu Wohnsiedlungsbereichen
 - fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter (5 min Fußweg → ca. 600 m Radius)
 - flächendeckende Verteilung der Anbieter (räumliche Versorgungsdefizite?)

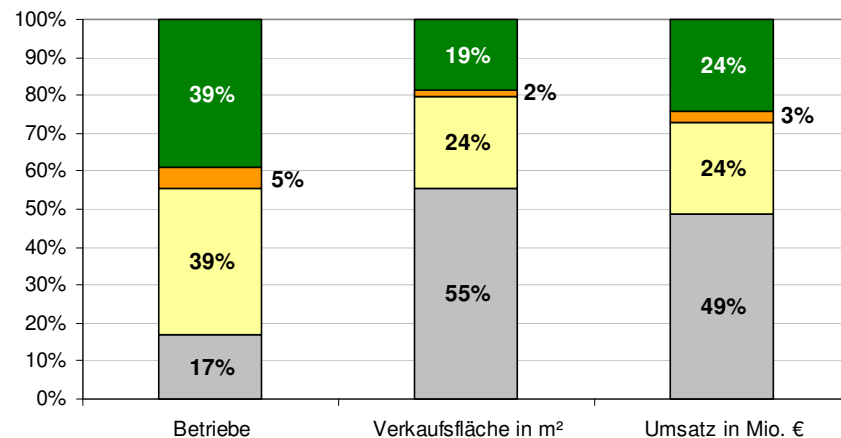
Nahversorgungssituation in Neumünster

■ Kennwerte Gesamtstadt:

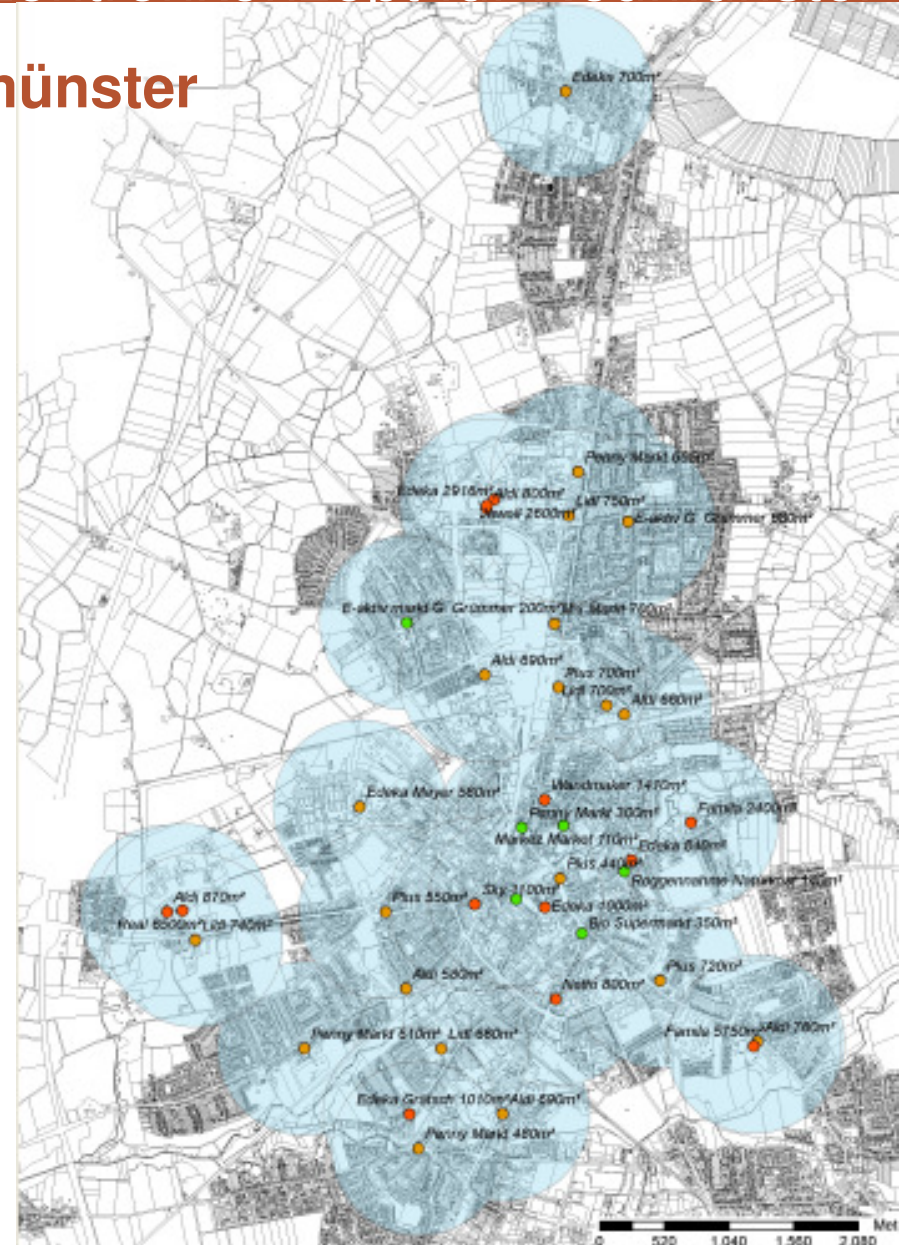
- 0,53 m² VKF / EW in der Warengruppe NuG
- Zentralität: 1,13

- Räumliche Verteilung:

- Niedrige Zentralitäten in Einfeld, Gadeland und Brachenfeld
- Konkurrenz zwischen zentralen Versorgungsbereichen und nicht integrierten Lagen
- räumliche Angebotsdefizite im Umfeld größerer Sonderstandorte, in Siedlungsrandbereichen sowie im Ortsteil Einfeld

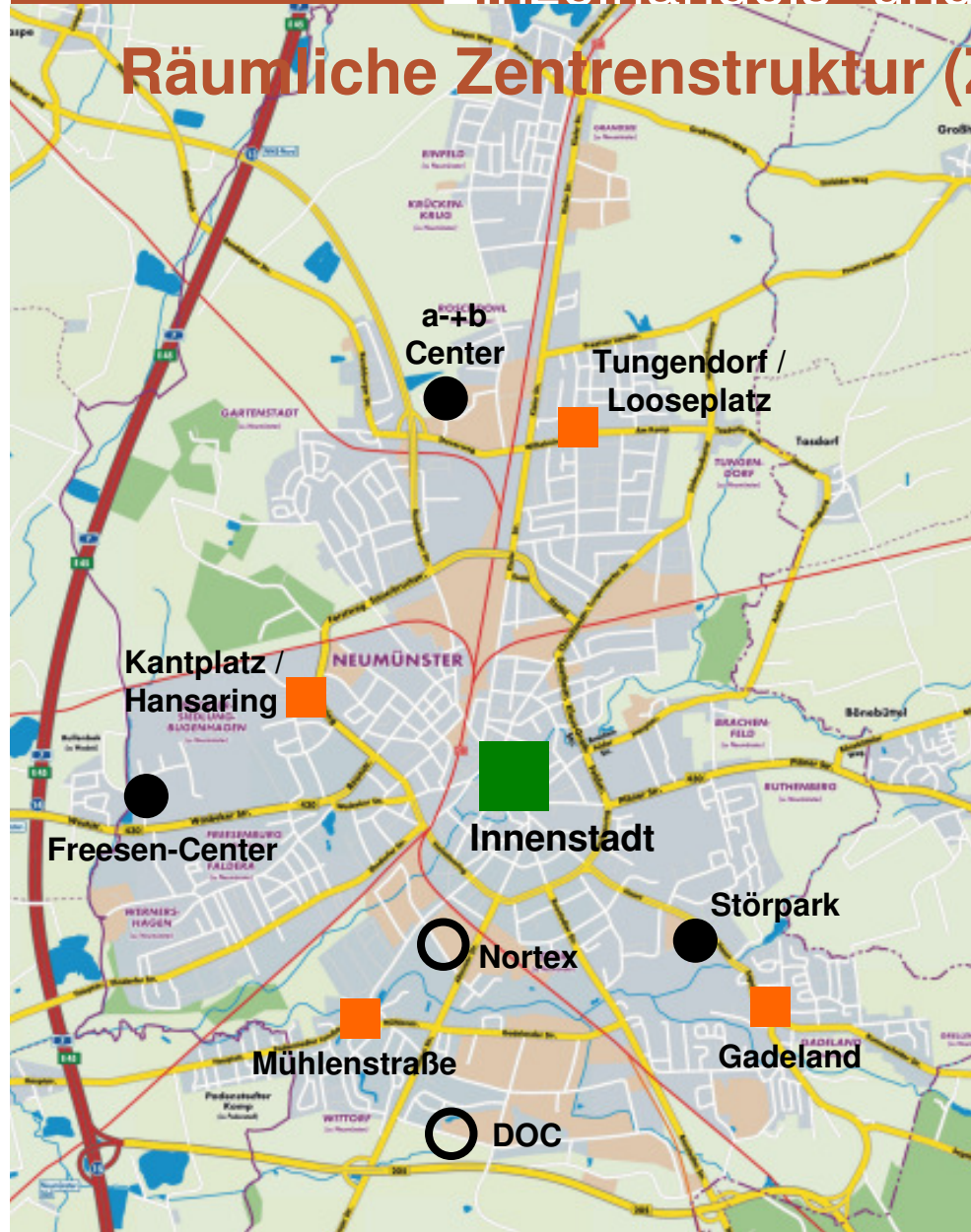


■ Nicht integrierte Lage ■ Integrierte Lage ■ Nahversorgungszentrum ■ Innenstadt



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neumünster

Räumliche Zentrenstruktur (Zielkonzeption)



- **Hauptgeschäftsbereich** in der **Innenstadt** als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel
- **Ergänzende Nahversorgungszentren** (Standorte mit Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen / -bereichen)
- **Sonderstandorte** (zukünftig Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bzw. Sonderformen d. Einzelhandels (DOC, Nortex) in Ergänzung zur Innenstadt)

Zentrale Versorgungsbereiche - Abgrenzungskriterien

→ **Abgrenzung** der „Zentralen Versorgungsbereiche“ ist unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen.

Funktionale Kriterien

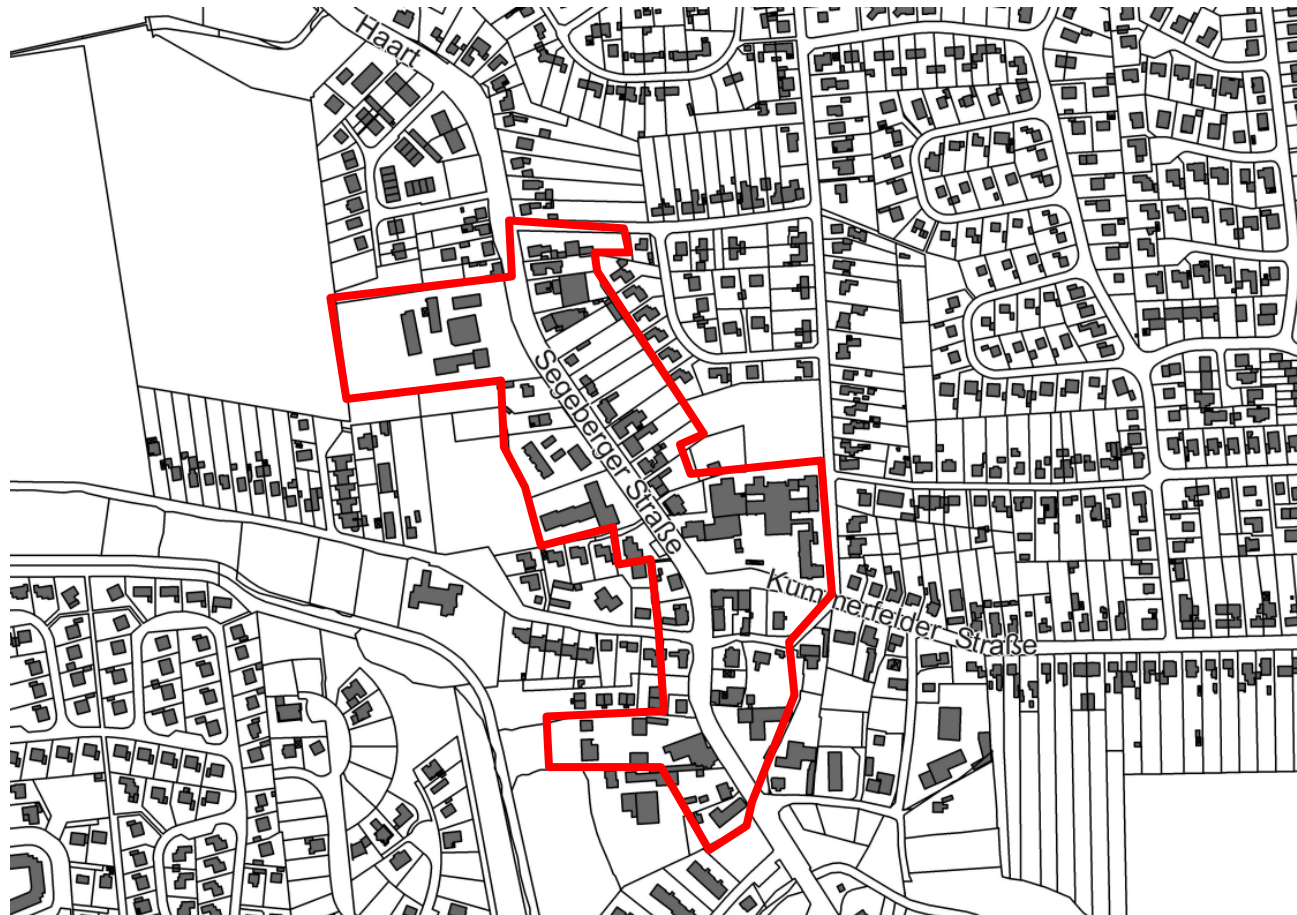
- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

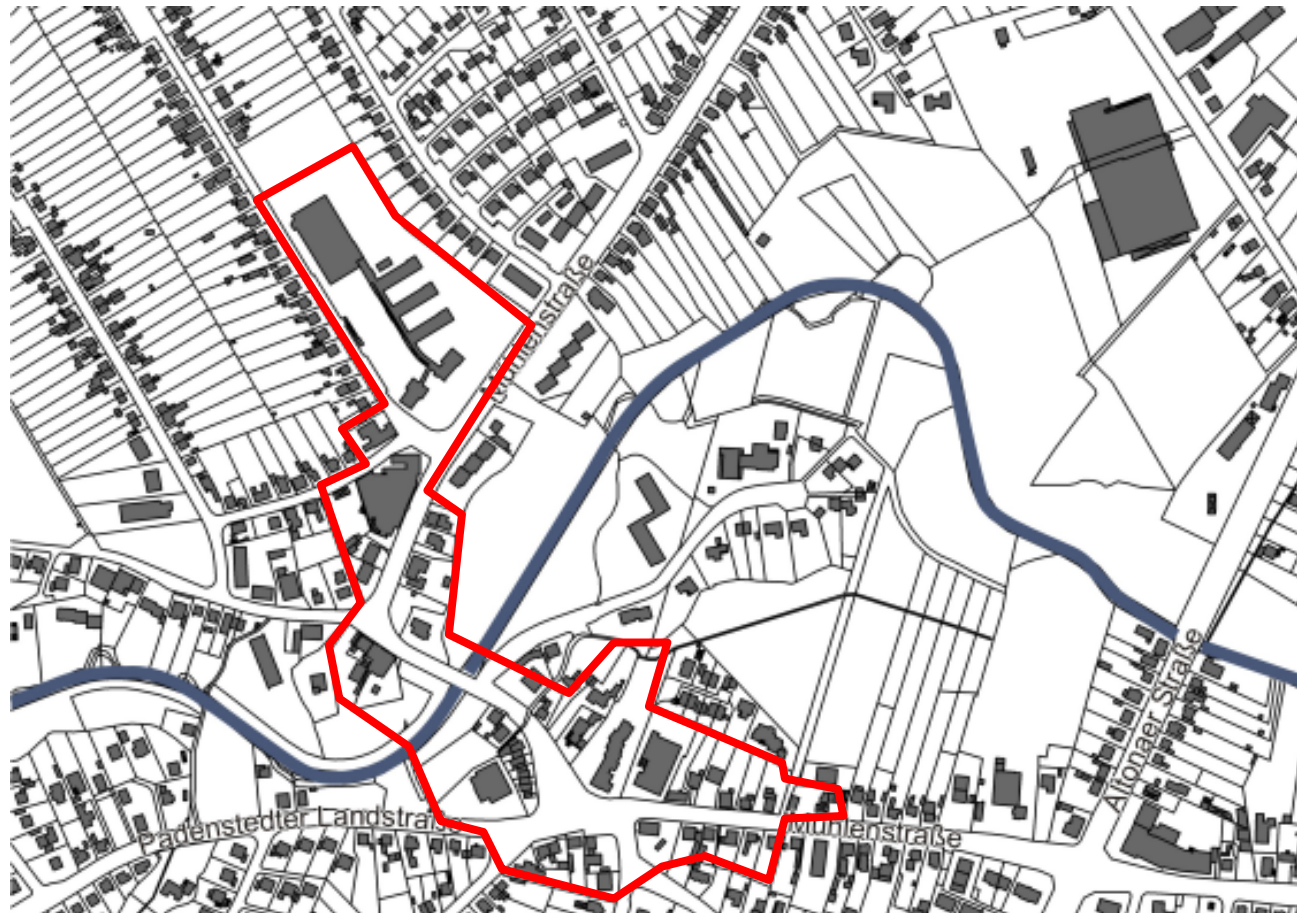
Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

Nahversorgungszentren – Gadeland –



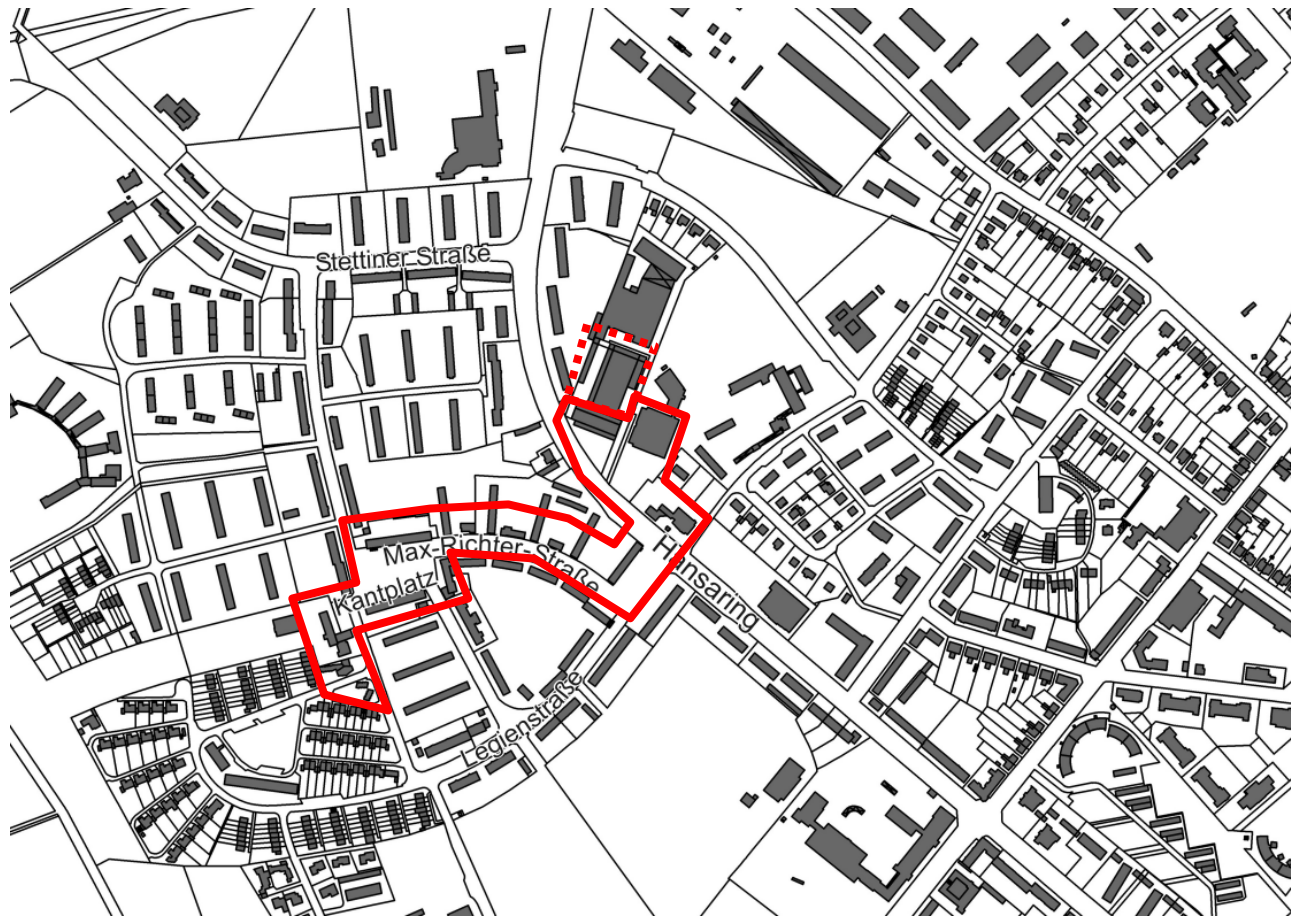
Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

Nahversorgungszentren – Mühlenstraße –



Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

Nahversorgungszentren – Hansaring –



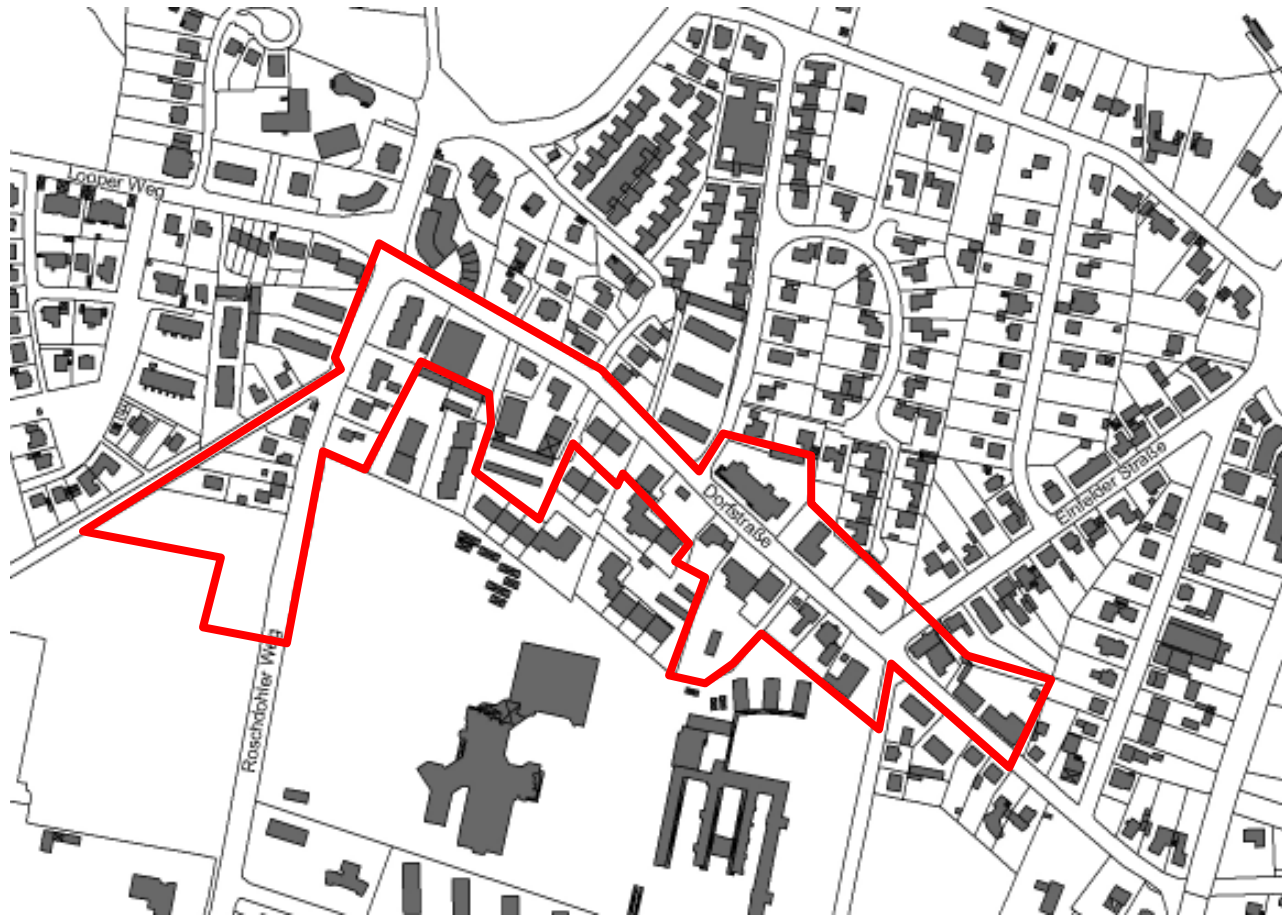
Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

Nahversorgungszentren – Looseplatz –



Zentrale Versorgungsbereiche in Neumünster

neu: **Perspektivisches Nahversorgungszentrum – Einfeld –**



■ **Grundsatz 2:**

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in der Innenstadt und den Nahversorgungszentren zulässig

Ziel: Gewährleistung bzw. Herstellung einer attraktiven und möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet Neumünsters

Um die „funktionale Gliederung“ auch im Hinblick auf die **Nahversorgung zu gewährleisten** und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind **maximale Obergrenzen in den Nahversorgungszentren sinnvoll und zielführend (Vorschlag: max. 1.500 m² VKF).**

■ **Ausnahme:**

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (und sinnvoll) zur reinen Nahversorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich

- „35%-Regel“: Umsatz eines Planvorhabens darf 35% der im fußläufigen Einzugsbereich vorhandenen Kaufkraft für jeweilige nahversorgungsrelevante Sortimente nicht übersteigen
- keine wesentliche (mehr als 10%) Überschneidung des Einzugsbereichs mit anderen Einzugsbereichen
- in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Stadtrandlagen: nicht zulässig

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nach Lagekategorie

- **Innenstadt:** zulässig
- **Nahversorgungszentren:** $\leq 1.500 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche
- **Städtebaulich integrierte Lagen:**
Nahversorgungsbetriebe
Umsatz $\leq 35\%$ der sortimentsspezifischen Kaufkraft in einem 600 m Radius; keine Überschneidung von $>10\%$ mit Radius nächstgelegener Zentren
- **Städtebaulich nicht integrierte Lagen (inkl. Sonderstandorte)**
„Convenience-Stores“
Umsatz $\leq 10\%$ der sortimentsspezifischen Kaufkraft der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung
(i. d. Regel nicht mehr als 100 m^2 Verkaufsfläche)

Anwendungsbeispiel 35%-Regel: Ortsteil Einfeld

Angebotssituation im Ortsteil Einfeld:

- Einwohner: ca. 6.600
- Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel: 12,7 Mio. Euro
- Verkaufsfläche NuG: ca. 770 m² (0,12 m² / EW)
- Umsatz NuG: ca. 2,35 Mio. Euro
- Zentralität NuG: 0,19
- → Quantitatives und räumliches Angebotsdefizit

Fiktive Ansiedlungsanfrage zentral im Ortsteil:

- Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (600 m Radius): 5.000 Einwohner
Kaufkraft NuG: rd. 9,6 Mio. Euro (rd. 1.920 Euro pro Einwohner)
 - Durch Einzelanbieter abschöpfbare Kaufkraft: 35% (= rd. 3,36 Mio. Euro)
- Umsatz des Vorhabens in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel darf 3,36 Mio. Euro nicht überschreiten; d.h. bei durchschnittlicher Flächenproduktivität von
rd. 4.000 Euro/m² (Vollsortimenter): 840 m² VKF (NuG) zzgl. 20% Randsortimente = max. 1.000 m² VKF
rd. 6.000 Euro/m² (Discounter): 560 m² VKF (NuG) zzgl. 15% Randsortimente = max. 650 m² VKF
- Bedingungen:
keine Überschneidung (<10%) mit fußläufigem Einzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereichs
städtebaulich integrierte Lage in fußläufiger Erreichbarkeit von Wohnsiedlungsbereichen