per email: guenther.jans@neumuenster.de

Herr Günther Jans
Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Brachenfelder Straße 1-3

24534 Neumünster

Dortmund, 04.12.2012

**Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort
Carlstraße / Sauerbruchstraße im Stadtteil Gartenstadt in Neumünster**

Sehr geehrter Herr Jans,

für den Standort Carlstraße / Sauerbruchstraße im Süden des Stadtteils Gartenstadt in Neumünster besteht eine Anfrage zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Fa. Netto) mit rund 750 m² Verkaufsfläche. Diesbezüglich baten Sie uns um eine Stellungnahme zur Kompatibilität dieses Vorhabens mit den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster. Eine besondere Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Einordnung des geplanten Marktes hinsichtlich dessen möglicher Versorgungsfunktion und eine Betrachtung der ökonomischen Tragfähigkeit sowie möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Neumünster.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen zu zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neumünster stellen vor allem eine Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer ausgewogenen und funktionsfähigen Nahver-

sorgungsstruktur im Stadtgebiet in den Fokus. Gemäß der formulierten Ansiedlungsregeln zur Einordnung von Vorhaben ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (u.a. Lebensmittelmärkte) vor allem auf zentrale Versorgungsbereiche (i.S.d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie §11(3) BauNVO) zu konzentrieren und nur im Sinne der wohnortnahen Grundversorgung auch ausnahmsweise im übrigen Stadtgebiet zu ermöglichen.

Der Vorhabenstandort liegt auf einem Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Carlstraße / Sauerbruchstraße im südlichen Randbereich des Stadtteils Gartenstadt. Östlich des Standorts sowie nördlich der Sauerbruchstraße schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an, südlich des Standorts sowie westlich der Carlstraße liegen Sportanlagen bzw. Grün- und Freiflächen. Durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße besteht eine gute PKW-Erreichbarkeit des Standorts. Aus den angrenzenden Siedlungsbereichen ist der Standort auch fußläufig erreichbar. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort. Ein funktionaler Bezug des Planstandorts zu einem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ist jedoch nicht gegeben. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das rund 1 km südwestlich gelegene Nahversorgungszentrum Kantplatz / Hansaring.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster zeigt für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet, jedoch auch für Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Ansiedlungsperspektiven auf. Im Stadtteil Gartenstadt ist seit der Schließung des Lebensmittelmarktes am Standort Nachtredder kein nennenswertes Lebensmittelangebot mehr vorhanden, so dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung hier ein entsprechendes Defizit aufweist. Angesichts der zumindest teilweise integrierten Lage in umliegende Wohnsiedlungsbereichen kann der Vorhabenstandort gemäß der Ansiedlungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts grundsätzlich hinsichtlich seiner Eignung als möglicher solitärer Nahversorgungsstandort geprüft werden.

Um die zentralen Versorgungsbereiche (und hier insbesondere das Nahversorgungszentrum Kantplatz / Hansaring) sowie die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet in ihrer Struktur und Entwicklungsperspektive jedoch nicht zu gefährden, muss sich die Versorgungsfunktion eines solchen solitären Nahversorgungsbetriebes auf die reine Nahversorgung der Bevölkerung im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich beschränken. Daher gilt gemäß Grundsatz 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Relation des Sollumsatzes zur Kaufkraft der in diesem Bereich lebenden Bevölkerung als Maßstab für die zulässige Größe eines solchen Nahversorgungsbetriebes.

Im fußläufigen Einzugsbereich (hier ca. 600 m – Radius) des Planstandorts Carlstraße / Sauerbruchstraße leben rund 1.500 Personen¹. Diese verfügen statistisch über eine sortimentspezifische Kaufkraft von 2.000 Euro pro Kopf, d.h. rund 3 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel². Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu 35 % (bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation in Ausnahmefällen bis zu maximal 50 %) Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet realisieren. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmittelvollsortimentern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.)³. Im Falle des Vorhabenstandorts kann eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu 40 % in jedem Fall plausibel veranschlagt werden. Die durch das Planvorhaben abschöpfbare Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – und somit auch der maximale Zielumsatz eines Nahversorgers – beträgt daher rund 1,2 Mio. Euro. Sofern die rechnerisch notwendige sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung über diesem Wert liegt, ist von einem größeren Einzugsbereich auszugehen, wodurch das Vorhaben nicht primär der Nahversorgung des Gebietes dienen würde.

Unter Zugrundelegung durchschnittlicher branchen- und betriebstypischer Flächenproduktivitäten für einen Lebensmitteldiscounter von rund 3.600 Euro / m² (Fa. Netto) bis zu maximal 5.400 Euro / m² (Fa. Lidl) entspricht die oben ermittelte mögliche Kaufkraftabschöpfung einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von lediglich 220 bis 330 m². Somit wird deutlich, dass das Planvorhaben in der eingangs erwähnten Größenordnung von 750 m² (davon mindestens rund 600 m² für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) deutlich über die reine Nahversorgung des fußläufigen Einzugsbereichs hinaus geht. Mehr als die Hälfte des Sollumsatzes des geplanten Marktes (von insgesamt mindestens rund 2,6 Mio. Euro) müsste von Gebieten außerhalb der umliegenden Siedlungsbereiche zufließen.

Dies ist insofern kritisch zu beurteilen, als dass zum einen eine Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Hansaring / Kantplatz (Edeka Meyer) vorliegt und dort somit mit Kaufkraftabflüssen durch Umsatzumverteilungseffekte zu rechnen ist. Zum anderen existieren seit geraumer Zeit Bestrebungen, an zentral im Stadtteil Gartenstadt gelegenen Standorten die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes zur Ver-

¹ Auskunft der Stadtverwaltung Neumünster; Stand: Dezember 2012

² IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2012

³ vgl. dazu u.a. zur Prüfungs- und Genehmigungspraxis für großflächige Einzelhandelsbetriebe Bezirksregierung Köln: Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. 11(3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“, November 2004

sorgung der dort lebenden Bevölkerung zu ermöglichen. Die fußläufigen Einzugsbereiche der diesbezüglich diskutierten Standorte umfassen durch die integrierte und zentrale Lage im Stadtteil deutlich mehr Einwohner, als der hier diskutierte Planstandort Carlstraße / Sauerbruchstraße. Diese städtebaulich begrüßenswerte Entwicklungsperspektive würde mit der Umsetzung des Planvorhabens deutlich gemindert.

Das Planvorhaben ist somit nicht kompatibel mit den Empfehlungen, Zielen und Ansiedlungsregeln des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Neumünster. Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und kann entsprechend nicht zur Stärkung der Zentren beitragen. Zwar käme der Vorhabenstandort grundsätzlich als möglicher Standort für ergänzende, zentrenverträgliche Nahversorgungsangebote in Frage, jedoch setzt dies zwingend voraus, dass die Angebotsdimension ausschließlich der (in erster Linie fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete dient und keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Beide Voraussetzungen sind im Falle des untersuchten Planvorhabens in der avisierten Größenordnung jedoch nicht erfüllt. Der Soll-Umsatz des Planvorhabens übersteigt eine realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im unmittelbaren Naheinzugsgebiet um mehr als das Doppelte. Zudem sind durch die Überschneidung zum fußläufigen Einzugsbereichs des Nahversorgungszentrums Hansaring / Kantplatz Umsatzumverteilungen bei dem dort ansässigen Lebensmittelanbieter nicht auszuschließen. Dieser hat dort eine wichtige Funktion als Frequenzbringer und Ankerbetrieb sowie eine hohe Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung.

Daher ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus gutachterlicher Sicht nicht zu befürworten.

Ich hoffe, diese Ausführungen sind Ihnen bei Ihren weiteren Planungen bzw. Verfahren behilflich. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß aus Dortmund,

Andrée Lorenzen