Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Brachenfelder Straße 1-3

24534 Neumünster

Dipl.- Ing. Andrée Lorenzen
Projektleitung Einzelhandel
Markt 5
44137 Dortmund
Tel 0231- 55 78 58-0
lorenzen@junker-kruse.de

2. Juni 2014

**Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Sortimentserweiterung am Sonderstandort
„Grüner Weg“ (Nortex)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aktuell wird eine Umstrukturierung bzw. Ausweitung der angebotenen Sortimente am Sonderstandort „Grüner Weg“ diskutiert. Die Vorstellungen der Eigentümerin (Fa. Nortex) sehen eine Ausweitung des Angebots in den Sortimenten Schuhe, Lederwaren, Reiseutensilien, Drogeriewaren / Parfümerie und Nahrungs- und Genussmittel vor.

Der Standort „Grüner Weg“ liegt im Südwesten des Neumünsteraner Stadtgebiets im Stadtteil Wittorf. Sowohl das im Jahr 2008 politisch beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, als auch dessen aktuell in der Bearbeitung befindliche Fortschreibung weisen diesem Einzelhandelsstandort die Funktion eines „Sonderstandorts“ zu, der in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet gesichert und zentrenverträglich weiterentwickelt werden soll. Derzeit sind hier der regional bedeutsame Textilanbieter Nortex mit aktuell rund 9.200 m² Verkaufsfläche sowie ein Edeka-Verbrauchermarkt mit rund 1.650 m² Verkaufsfläche ansässig. Das unmittelbare Umfeld des Sonderstandorts ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, so dass der Standort als städtebaulich nicht integriert einzu-stufen ist und sich vor allem an PKW-Kunden richtet.

Der für diesen Standort relevante rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ (2. Änderung) aus dem Jahr 2002 lässt für diesen Standort unter anderem Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 17.700 m² Bruttogeschossfläche (BGF), d. h. eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von etwa 14.200 m² zu. Davon sind höchstens 2.200 m² BGF (rd. 1.750 m² GVKF) für den Vertrieb von Gütern des kurzfristigen Bedarfs zulässig. Überwiegend ist ansonsten nur der Verkauf von Bekleidungsartikeln zulässig. Als Rand-

sortimente sind Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien auf jeweils bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Im Vergleich zum derzeit bestehenden Einzelhandelsangebot ist somit eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu ca. 3.000 m² bei einem zusätzlichen sortimentspezifischen Angebot in den Bereichen Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien um jeweils 800 m² (insgesamt 2.400 m²) möglich. Das zulässige Angebot an nahversorgungsrelevanten Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist hingegen bereits weitgehend ausgeschöpft.

Die aktuellen Überlegungen der Eigentümerin (Fa. Nortex) sehen gemäß des Schreibens vom 16.05.2014 an die Stadt Neumünster eine über die geltenden Festsetzungen hinaus gehende Fläche von weiteren 800 m² (d.h. insgesamt 1.600 m²) Verkaufsfläche für das Sortiment Schuhe, 800 m² Verkaufsfläche für Parfümerie- / Drogeriewaren sowie eine Erweiterung des Edeka-Marktes um weitere 500 m² Verkaufsfläche für die Branche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren und Getränke) vor. Die bislang zulässige Gesamtverkaufsfläche am Standort soll dabei jedoch nicht überschritten werden.

Um die Möglichkeit einer Ausweitung des zulässigen Angebots in den genannten Sortimenten zu prüfen, ist zum einen zu klären, inwieweit diese Planungen mit den Zielen und Grundsätzen des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster sowie der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Konzepts in Einklang zu bringen sind. Zum anderen ist zu prüfen, ob mit diesem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verbunden sein können.

Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster

Nachfolgend wird das beschriebene Planvorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster geprüft und hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Ansiedlungsgrundsätzen beurteilt.

Zum Erhalt und zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters durch ein attraktives Einzelhandelsangebot in der Stadt formuliert das aktuell gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2008 unter anderem folgende Zielsetzungen, die eine räumlich ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine positive und zukunftsorientierte Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet gewährleisten sollen:

- *„Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren“.*
- *Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte und Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung).*
- *Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung*

Grundsätzlich sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der konzeptionellen Aussagen daher vor allem in der Innenstadt und Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster konzentriert werden, um Einkaufswege zu minimieren (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“), immobilere Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern zu ermöglichen sowie die Attraktivität und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten.

Im Sinne der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünster können zentrenrelevante Angebote ausnahmsweise auch an ausgewählten Sonderstandorten (unter anderem auch „Grüner Weg (Nortex)“) angeboten werden. Vergleichbare Ausnahmen gelten im Sinne der „Erhaltung und Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung“ unter bestimmten Rahmenbedingungen für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, um im gesamten Stadtgebiet eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten.

Im Hinblick auf eine ausgewogene Standort- und Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet ist die Realisierung zentren- oder nahversorgungsrelevanter Kernsortimentsanbieter jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

Als Konkretisierung der genannten Ziele definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster daher Grundsätze als Ansiedlungsregeln (vgl. Junker + Kruse (2008): S. 87 ff), die eine positive Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen sollen. Für das hier zu prüfende Vorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 zur Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie Schuhe, Lederwaren, Reiseutensilien) und des Grundsatzes 2 zur Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (wie Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) relevant:

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig.

Ziel:

- **Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Neumünsteraner Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.**

Erläuterung:

- **Es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern, um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Neumünsteraner Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu ge-**

währleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Neumünster attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig sein, um diesen zentralen Standort in seiner oberzentralen Versorgungsbedeutung und regionalen Ausstrahlung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Ausnahmen:

- (...)
- Ein für die Stadt Neumünster prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb ist der spezialisierte Textilanbieter NORTEX. Dieser stellt mit seinem speziellen Angebot für Sonder- und Übergrößen einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Angebotspektrums in Neumünster dar. Zur Sicherung der Ausstrahlungskraft und Attraktivität des gesamtstädtischen Angebots sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster ist die betriebliche Standortsicherung dieses Betriebs durch eine zentrenverträgliche Erweiterung – ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Die Verträglichkeit einer solchen Erweiterung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist nur dann anzunehmen, wenn die Erweiterung vornehmlich in spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (f. Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² (inkl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.
- (...)

Mit Blick auf das eingangs aufgeführte aktuelle Planvorhaben ist festzustellen, dass für die zentrenrelevanten Angebotsbausteine Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien insoweit eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 gegeben ist, als dass diese Sortimente auf bis zu jeweils 800 m² als Randsortimente des Textilanbieters Nortex angeboten werden können. Das im vorstehend zitierten Grundsatz 1 nicht explizit aufgeführte Sortiment Reiseutensilien ist Teilsortiment der Warengruppe Schuhe / Lederwaren und insofern gemäß dieser Ansiedlungsregel in der genannten Größenordnung ebenfalls konzeptkonform. Die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2008 entsprechen somit auch weitgehend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 123 (2. Änderung).

Die aktuell in der Erarbeitung befindliche Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bestätigt die oben aufgeführten Zielsetzung und Ansiedlungsgrundsätze weitestgehend. Der Sonderstandort „Grüner Weg“ wird im Sinne der oben angeführten Zielsetzungen weiterhin als ergänzender Sonderstandort mit überörtlicher Versorgungsbedeutung und Angebotschwerpunkt in „atypischen“ zentrenrelevanten Warengruppen mit Alleinstellungsmerkmal in

der Region aufgeführt. Perspektivisch wird die Möglichkeit einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung aufgezeigt, wengleich die dazu bestehenden Entwicklungsspielräume in zentrenrelevanten Warengruppen in diesem Zusammenhang zunächst als ausreichend angesehen werden (vgl. Junker + Kruse (2014): S. 131 f) und gemäß der relevanten Ansiedlungsregel entsprechend keine darüber hinaus gehende Angebotsausweitung vorgesehen ist (ebd.: S. 151).

Die über die bestehenden Festsetzungen hinaus angestrebte **Ausweitung des Angebots im Sortimentsbereich Schuhe** um weitere 800 m² auf insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche entspricht somit zunächst nicht der formulierten Ansiedlungsregel. Eine solche Aufweitung des zentrenrelevanten Angebots kann dennoch möglicherweise kompatibel zu den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sein, sofern dieses Angebot zum einen der formulierten Zielsetzung „Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte (...))“ insofern entspricht, als dass ein „spezialisiertes und atypisches“ Teilsortiment angeboten würde, dass mit der Funktion des Sonderstandorts vereinbar ist und zum anderen durch die Ansiedlung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (und speziell die Neumünsteraner Innenstadt) zu erwarten sind. Da sich laut Aussagen der Fa. Nortex auch das geplante Angebot im Sortimentsbereich Schuhe – analog zum Hauptsortiment Bekleidung – vor allem auf den Bereich Sonder- und Übergrößen erstrecken soll, wäre die Voraussetzung eines spezialisierten und atypischen Angebots entsprechend der Versorgungsfunktion des Sonderstandorts weitgehend erfüllt, sofern dies auch baurechtlich ausreichend und abschließend bestimmt wäre. Darüber hinaus dürfen durch ein die Angebotsausweitung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Grundversorgungsstrukturen ausgelöst werden (nähere einordnende Aussagen dazu erfolgen in den nachfolgenden stehenden Erörterungen zu möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen des Vorhabens ab S. 8).

Für die Angebotsausweitung in nahversorgungsrelevanten Sortimenten gilt folgender Grundsatz:

Grundsatz 2

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig

Ziel:

- **Gewährleistung und Herstellung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Nahversorgungszentren.**

Erläuterung:

- **Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (ab einer strukturprägenden Größenordnung von mehr als**

400 m², vgl. Grundsatz 1) zukünftig ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.

▪ (...)

Ausnahme:

- An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn...
 - die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und
 - keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.

Beispiel:

Moderne Lebensmittelmärkte in einer durchschnittlichen Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen¹. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Neumünsters bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegensteht.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 400 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten.

Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

¹ Diese liegt in Neumünster derzeit bei rund 1.900 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008, vgl. auch Kap. 3 dieser Untersuchung)

² Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

Eine generelle Kompatibilität der angestrebten Angebotsausweitungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) mit dem Konzept ist – aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – zunächst nicht gegeben. Zwar kann ggf. durch die Erweiterung eines Betriebes die flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung gestärkt werden, um hierüber abschließend eine Aussage treffen zu können, ist die Übereinstimmung des Vorhabens mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Ansiedlungsvoraussetzungen zu überprüfen.

Diese grundlegenden Zielsetzungen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und einer wohnortnahen Grundversorgung werden ebenso wie die darauf basierende Ansiedlungsregel in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts grundsätzlich bestätigt und dahingehend konkretisiert, als dass für Standorte von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche folgende Anforderungskriterien definiert werden:

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Neumünsteraner zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in 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 Wohnsiedlungsbereichen integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
- außerhalb der 600m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Die Lage des Vorhabenstandortes ist aufgrund des fehlenden Bezugs zu zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereichen im Umfeld – als städtebaulich nicht integriert einzustufen. Durch die autokundenorientierte Lage und das weitläufige gewerblich geprägt Umfeld des Standorts sind eine Nahversorgungsfunktion und eine fußläufige Erreichbarkeit nicht oder nur marginal vorhanden. Die Ansiedlungsvoraussetzung einer städtebaulich integrierten Lage ist demnach nicht erfüllt.

Die Ansiedlungsvoraussetzung zur sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung stellt im Wesentlichen auf diese Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens ab. Von einer solchen Nahversorgungsfunktion kann dann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus den unmittelbar umliegenden Siedlungsbereichen, also ein fußläufig erreichbares Versorgungsgebiet (im der Regel 600 m-Wegedistanz), realisierbar ist. Ein moderner Lebensmittelvollsortimenter mit – wie in diesem Fall vorgesehen – über 2.000 m² Verkaufsfläche wäre jedoch auf ein Bevölkerungspotenzial von rund 9.000 Einwohn-

nen in seinem unmittelbaren Versorgungsgebiet angewiesen. Ein Drogeriemarkt in der Größenordnung von bis zu 800 m² Verkaufsfläche würde sogar einen Einzugsbereich von 15.000 – 20.000 Einwohnern benötigen. Dies ist angesichts der Lage und des fehlenden Bezugs zu Wohnsiedlungsbereichen des Vorhabenstandorts nicht gegeben. Insofern ist auch diese **An siedlungsvoraussetzung nicht erfüllt**.

Stattdessen wäre ein solches Angebot entsprechender Anbieter auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Umfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (speziell dem nahegelegenen Nahversorgungszentrum Wittorf in der Mühlenstraße) und die Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit klar entgegenstünde.

Der Vorhabenstandort kann somit keine ergänzende räumliche Nahversorgungsfunktion erfüllen. Eine weitere Ausweitung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebots am Sonderstandort Grüner Weg in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren widerspricht somit den Zielen und Grundsätzen sowohl des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, als auch der in Erarbeitung befindlichen Fortschreibung. Mit den vorhandenen rund 1.650 m² Verkaufsfläche des modernen Edeka-Verbrauchermarktes ist bereits ein sehr umfangreiches Angebot am Standort vorhanden, das einen bedeutenden Teil der sortimentspezifischen Kaufkraft in diesem Stadtbereich bindet.

Mögliche raumordnerische bzw. städtebauliche negative Auswirkungen des Vorhabens im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung

Neben der vorstehend erörterten Fragestellung zur Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster wurde im Rahmen einer Ersteinschätzung geprüft, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die grundsätzlich auf mögliche städtebauliche Folgewirkungen hindeuten könnten und somit eine dezidierte städtebauliche Wirkungsanalyse (i. S. d. § 11 (3) BauNVO) erforderlich machen würden.

Für die Prognose möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens ist zunächst die Frage zu beantworten, wie der räumliche Wirkungsbereich des Planvorhabens zu definieren ist. Dieser fällt – je nach geplantem Sortiment / Angebotsbaustein – sehr unterschiedlich aus. Der Sonderstandort Grüner Weg weist mit dem dort ansässigen Textilanbieter Nortex und seiner speziellen Betriebs- und Sortimentsstruktur einen weitläufigen regionalen Einzugsbereich auf und trägt so maßgeblich zur Kaufkraftbindung aus der Region und somit zur oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts Neumünster bei. Auch das in Diskussion stehende **zusätzliche zentrenrelevante Angebot im Sortimentsbereich Schuhe** würde sich unter Berücksichtigung der geplanten Struktur (u. a. Spezialisierung auf Übergrößen) primär an Kunden aus diesem Einzugsbereich richten. Aufgrund der räumlich-funktionalen Verflechtungen des Angebotsstandorts kann als Wirkungsbereich für diesen Sortimentsbaustein daher grundsätzlich auch das regionale Einzugsgebiet (inkl. Ferneinzugsgebiet) des Einzelhandelsstandorts Neumünster definiert werden.

Insofern ist anzunehmen, dass potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens und Veränderungen der Kaufkraftströme nicht ausschließlich innerhalb Neumünsters, sondern auch in der Region wirksam werden. Dies bedeutet einerseits, dass innerhalb Neumünsters nur ein Teil des potenziell neu erzielten Umsatzes in den zentrenrelevanten Warengruppen umverteilungswirksam würde. Auf der anderen Seite ist damit allerdings auch eine landesplanerische Prüfung hinsichtlich städtebaulicher Auswirkungen in der Region notwendig.

Im Rahmen der Wirkungsanalyse für das innerstädtische Einkaufszentrum Holsten-Galerie wurde in einem 30-PKW-Minuten Fahrtzeitradius um Neumünster unter anderem eine Erhebung der sortimentspezifischen Angebote im Bereich Schuhe / Lederwaren durchgeführt. Dabei wurde in Neumünster und den umliegenden zentralen Orten dieses Untersuchungsraumes ein sortimentspezifisches Angebot in der Hauptwarengruppe Schuhe / Lederwaren (das auch Reiseutensilien wie Taschen / Koffer etc. umfasst) von zusammen rund 12.000 m² Verkaufsfläche erfasst. Bezogen auf diesen Wert hätte das angestrebte zulässige Angebot in den Warengruppen Schuhe (1.600 m²), Lederwaren (800 m²) und Reiseutensilien (800 m²) am Sonderstandort „Grüner Weg“ einen Anteil von über 20 % innerhalb dieses Untersuchungsraumes und von rund einem Drittel an der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche in der Stadt Neumünster. Zwar ist anzunehmen, dass aufgrund des weitläufigen Einzugsbereichs des Anbieters Nortex die räumliche Streuung der Umsatzumverteilungen zu gewissen Teilen auch über diesen räumlichen Bereich hinaus geht, jedoch lassen sich angesichts dieser ersten Kennwerte und darauf aufbauender überschlägiger Rechnungen städtebauliche Auswirkungen in Neumünster und der Region in Folge der Realisierung des beschriebenen Planvorhabens nicht ausschließen. Insofern wäre für diesen Angebotsbaustein eine dezidierte städtebauliche Wirkungsanalyse unumgänglich.

In den nahversorgungsrelevanten Angeboten der kurzfristigen Bedarfsstufe besteht eine deutlich höhere Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten. Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren werden üblicherweise vor Ort bzw. in der Nähe des Wohnortes gekauft. Deshalb würden die geplanten zusätzlichen Angebote in den Branchen Nahrungsmittel und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel vor allem innerhalb eines Kerneinzugsgebiets umverteilungswirksam werden. Zwar ist anzunehmen, dass teilweise auch auswärtige Kunden (z. B. Besucher des Textilanbieters Nortex) Lebensmittel oder Drogeriewaren am Vorhabenstandort einkaufen, jedoch wird die Mehrheit der Kunden aus Neumünster selbst und insbesondere aus den umliegenden Siedlungsbereichen des Stadtteils Wittorf stammen.

Angesichts der vergleichsweise geringen anzunehmenden Umsatzvolumina durch auswärtige Besucher und die breite räumliche Streuung der Kunden innerhalb des regionalen Einzugsbereiches sind städtebauliche Auswirkungen in Folge möglicher absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte außerhalb Neumünsters hingegen auszuschließen. Eine detailliertere Untersuchung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens außerhalb Neumünsters wäre daher nicht erforderlich.

Im Stadtteil Wittorf leben derzeit rund 5.650 Einwohner. Bei einer Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell rund 2.045 Euro in der Warengruppe Nahrungsmittel und Genussmittel und 322 Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ergibt sich daraus ein sortimentspezifischer

sches Nachfragevolumen von rund 11,6 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel und 1,8 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel.³

Demgegenüber steht ein Angebot von rund 5.000 m² Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel und 550 m² in der Warengruppe Drogeriewaren. Daraus ergibt sich für Wittorf eine Verkaufsflächenausstattung von 0,89 m² pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und 0,10 m² in der Branche Gesundheits- und Körperpflegeartikel, was (teilweise deutlich) sowohl über dem bundesdeutschen Referenzwert wie dem gesamtstädtischen Durchschnitt in Neumünster entspricht. Diese quantitativ hohe Verkaufsflächenausstattung sowie die Zentralität⁴ von 1,89 (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 1,44 (Gesundheits- und Körperpflegeartikel) zeigt eine bereits überdurchschnittliche Angebotsausstattung in diesen nahversorgungsrelevanten Branchen im Stadtteil Wittorf, was auf eine ausgeprägte Wettbewerbssituation hindeutet.

Wichtigster Angebotsstandort in Wittorf ist das gleichnamige Nahversorgungszentrum in der Mühlenstraße, der als *zentraler Versorgungsbereich* Grundversorgungsfunktionen für die Bewohner des Stadtteils übernimmt. Während andere ehemalige Nahversorgungszentren im Neumünsteraner Stadtgebiet nicht mehr den durch die aktuelle Rechtsprechung definierten Anforderungskriterien an zentrale Versorgungsbereiche (im Sinne der §§ 1 (6), 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) Baugesetzbuch und § 11 (3) Baunutzungsverordnung) entsprechen, bestätigt auch die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts diesen Angebotsstandort als *zentralen Versorgungsbereich* mit Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung Wittorfs. Wichtigste Anbieter sind der Supermarkt Edeka Grätsch und der Lebensmitteldiscounter Penny, die hinsichtlich ihrer Betriebsgröße und Stellplatzsituation bislang jedoch unter schwierigen wettbewerblichen Rahmenbedingungen agieren. Gleichzeitig bilden diese Anbieter jedoch wichtige Nahversorgungsbetriebe zur Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils und zugleich die frequenzerzeugenden Magnetanbieter des Zentrums, von denen auch die umliegenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen durch Synergieeffekte profitieren.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausweitung nahversorgungsrelevanter Angebote am Sonderstandort Grüner Weg bestehenden Standorten im Auswirkungsbereich Umsätze verloren gehen. Angesichts der guten sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitätskennziffern in Wittorf sowie der Distanzempfindlichkeit beim Kauf nahversorgungsrelevanter Güter ist nicht von einem relevanten Kaufkraftzufluss aus dem Umland zu rechnen, so dass der potenzielle zusätzliche Vorhabenumsatz, der voraussichtlich in Wittorf umverteilungswirksam wird, relativ hoch ausfallen wird. Selbst unter der Annahme, dass lediglich die zwei Drittel des potenziellen Neuumsatzes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und nur ein Drittel in der Branche Drogeriewaren in Wittorf selbst umverteilungswirksam wird, bedeutet das bezogen auf die bisherigen sortimentspezifischen Umsätze der übrigen Anbieter in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel in Wittorf einen Umsatzverlust von etwa 9 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie über 60 % in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel innerhalb des Stadtteils.

³ nach: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013, Köln, 2013

⁴ Die Zentralität beschreibt das Verhältnis des sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes zur lokal vorhandenen Kaufkraft

Diese Werte zeigen, dass die geplante Angebotsausweitung (teilweise deutlich) auf relevante absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen bestehender Anbieter in Wittorf schließen lässt.

Zudem wären diese rein quantitativen Werte vor allem auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu prüfen und einzuordnen. Eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung wäre insbesondere durch eine Beeinträchtigung des Bestandes und der Entwicklungsperspektiven des Nahversorgungszentrums in Wittorf zu erwarten. Bei Angebotsverlusten, insbesondere der Aufgabe frequenzerzeugender Ankerbetriebe wäre dieser zentrale Versorgungsbereich nicht mehr in der Lage, seiner Versorgungsfunktion gerecht werden zu können, so dass auch die (fußläufige) Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist bzw. durch Ladenleerstände eine Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes und eine abnehmender Frequenz bewirkt würde.

Eine Standortsicherung der frequenzerzeugenden Magnetbetriebe ist daher sowohl für die nachhaltige Sicherung einer langfristig tragfähigen Grundversorgung im Stadtteil Wittorf, als auch für die Funktionsfähigkeit und Positionierung des Nahversorgungszentrums mit modernen, zukunftsfähigen Betrieben von hoher Relevanz. Insbesondere die Ausbildung frequentierter räumlicher Magnetbetriebe innerhalb der Zentrenstrukturen führt in der Regel zur Aufwertung bzw. zur Stabilisierung der im Umfeld liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche. Da die in Rede stehenden Lebensmittelmärkte zudem innerhalb der südlich und nördlich liegenden Polbereiche des Zentrums baulich unmittelbar in die Nutzungsstrukturen integriert sind, ist die frequenzerzeugende Wirkung für die bandförmig ausgeprägten Auflagen des Stadtteilzentrums in hohem Maße relevant. Aufbauen auf den bisherigen planerischen Zielsetzungen sind zur Sicherung und Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches Erweiterungsabsichten dieser frequenzerzeugenden Lebensmittelmärkte als Ankerbetriebe seitens Politik und Stadtverwaltung daher bislang positiv begleitet worden.

Eine Angebotsausweitung nahversorgungsrelevanter Angebote im Stadtteil Wittorf außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches – und insbesondere in städtebaulich nicht integrierter Lage ohne unmittelbaren Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen – steht diesen bisherigen Bemühungen zur Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele (Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Wittorf“ und Sicherung einer auch dezentralen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet) daher deutlich entgegen.

Fazit

Die Ausweitung des zentrenrelevanten Angebots in den Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien ist bis zu einer (auch baurechtlich zulässigen) Größenordnung von bis zu jeweils 800 m² Verkaufsfläche kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Eine darüber hinaus gehende Angebotsausweitung im Sortimentsbereiche Schuhe auf bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche wäre nur dann kompatibel mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wenn zum einen der atypische und spezielle Charakter der geplanten Sortimentsstruktur (Über- und Sondergrößen) als diesbezügliche Voraussetzung baurechtlich ausreichend und abschließend definiert wäre und zum anderen im Rahmen einer dezidierten städtebaulichen Wirkungsanalyse im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung nachgewiesen werden kann, dass mit dieser Angebotsausweitung keine ne-

gativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Grundversorgungsstrukturen in Neumünster oder der Region verbunden sind.

Die Ausweitung nahversorgungsrelevanter Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) oder Drogeriewaren steht den grundsätzlichen Zielaussagen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts hingegen diametral entgegen. Stattdessen wären mit der Umsetzung dieser Vorhabenbausteine mit hoher Wahrscheinlichkeit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Neumünsteraner Stadtgebiet verbunden. Diese Bausteine stehen somit weder im Einklang mit den politisch beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen und Ansiedlungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, noch mit den bundesrechtlichen Regelungen des § 11 (3) Baunutzungsverordnung.

Wir hoffen, dass die Ausführungen Ihnen bei der weiteren Diskussion und Abwägung hilfreich sind. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen aus Dortmund

Andrée Lorenzen