

Vorhabenbezogene Stellungnahme

zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort
Rendsburger Straße (ehem. Stock-Gelände) in Neumünster

Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den
Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Untersuchung im Auftrag der Stadt Neumünster

Stefan Kruse
Jana Fieseler-Smolana

**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

Mai 2018

1	Anlass und Methodik der Untersuchung	5
2	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster	6
2.1	Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.....	6
2.2	Kompatibilität mit den Grundsätzen der Entwicklung des Einzelhandels in Neumünster	8
3	Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens	10
3.1	Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens	13
3.2	Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Ansiedlungsvorhabens.....	15
3.3	Gutachterliche Empfehlung	15
4	Fazit	16

1 Anlass und Methodik der Untersuchung

Im Rahmen der Entwicklung des ehem. Stock-Geländes an der Rendsburger Straße in Neumünster ist auch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geplant. Nach derzeitigen Überlegungen des Investors handelt es sich entweder um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² (Variante 1) oder alternativ um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² (Variante 2). Bei letzterem ist auch die Variante zu berücksichtigen – und damit auch zu bewerten –, dass es sich ggf. um die Verlagerung (und gleichzeitige Vergrößerung) des gegenüber liegenden Lebensmitteldiscounters Aldi handeln kann (Variante 3). Allerdings besteht auch die Option, dass Aldi den Standort an der Rendsburger Straße komplett aufgibt. Zweifelsfrei handelt es sich jedoch bei allen Varianten um großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung.

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

Der Vorhabenstandort liegt nördlich der Neumünsteraner Innenstadt an der Rendsburger Straße und damit nicht innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Inwieweit er aufgrund der bestehenden und auch zukünftigen Siedlungsdichte und -struktur im Umfeld des Planstandorts als integrierter Nahversorgungsstandort (gemäß Standortmodell des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) eingestuft werden kann, ist eine Fragestellung, die im Rahmen dieser gutachterlichen Analyse zu klären ist.

Weiterhin geht es um die Beantwortung folgender Fragestellungen:

- Welcher Bereich wird durch die potenzielle Nutzung versorgt? 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 die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchgeführte Bestandsanalyse für die Einzelhandelsstrukturen Neumünster aus dem Jahr 2013. Diese wurde aktuell im Februar 2016 hinsichtlich aller zwischenzeitlich erfolgten, strukturprägenden Entwicklungen aktualisiert, so dass 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 Fortschreibung durchgeführt wurden.

Die Nachfrageseite wird anhand sekundärstatistischer Daten (z.B. IFH Kennziffern zu branchenspezifischen Kaufkraftvolumina) in Verbindung mit den kleinräumigen Bevölkerungszahlen für den Untersuchungsraum abgebildet.

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 Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Standorte sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben zu prüfen gilt. Dabei handelt es sich vor allem um die formulierten **Ziele und Grundsätze** (Ansiedlungsregeln) zur **Einzelhandelssteuerung**.

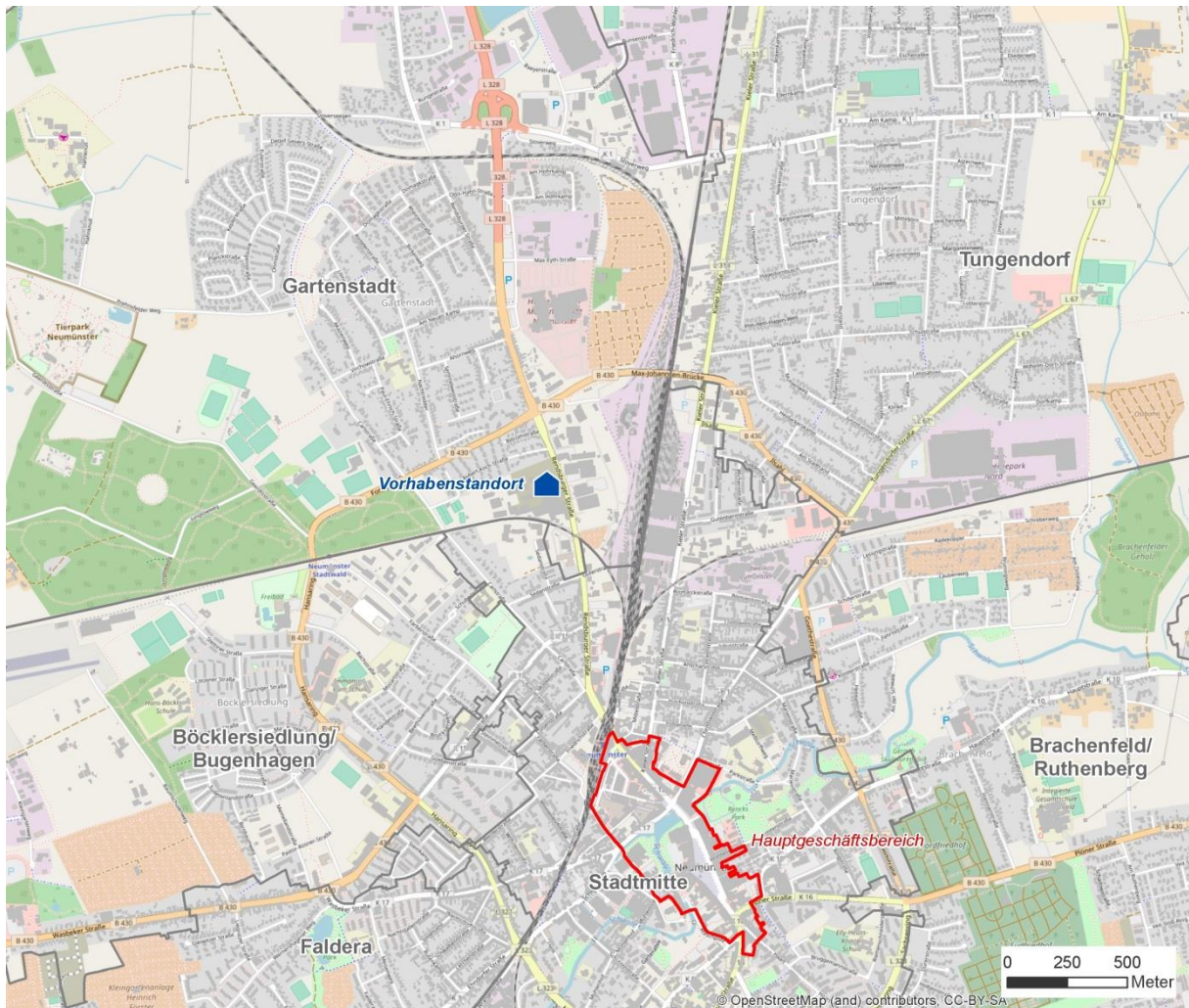
Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten **Ziele** beinhalten vor allem eine räumliche Fokussierung von Einzelhandelsentwicklungen auf bestimmte, städtebaulich wünschenswerte Standorte bzw. Standortbereiche. Folgende **übergeordnete Ziele** sind für das projektierte Ansiedlungsvorhaben relevant¹:

- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*
- *Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch das Nahversorgungszentrum und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte*

¹ Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung, August 2016: S. 99 ff

Das Ziel der Stärkung der Innenstadt stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der gesamtstädtischen und oberzentralen Versorgungsbedeutung, die dem zentralen Versorgungsbereich durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugewiesen wird.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Neumünster



Quelle: Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Der Vorhabenstandort ist deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt lokalisiert (s. Karte 1). Einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt*“ kann das Vorhaben prinzipiell „nur“ insoweit leisten, als dass es die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches sowie dessen Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt und als potentieller Nahversorgungsstandort darüber hinaus einen Beitrag zur „*Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet*“ leistet.

Der Vorhabenstandort liegt auf dem ehemaligen Stock-Gelände im Neumünsteraner Stadtteil Gartenstadt, in mehr als 1 km Entfernung (Luftlinie) zur Neumünsteraner Innenstadt. Die Gebäude des ehemaligen Gießereibetriebes wurden abgerissen und die Fläche komplett geräumt.

Das Baugebiet wird im Norden durch die Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße sowie im Süden durch die Bahnlinie Neumünster – Heide begrenzt. Im Westen grenzen Gewerbebetriebe an. Östlich wird der Vorhabenstandort durch die Rendsburger Straße sowie angrenzende Gewerbebetriebe begrenzt. In dem Baugebiet sind nach den Planungen des Investors neben einem großflächigen Lebensmittelmarkt auch bis zu 200 neue Wohneinheiten sowie Flächen für Büros, Praxen und Dienstleistungsunternehmen geplant. Aus siedlungsräumlicher Sicht handelt es sich nach der Realisierung der Planungen um einen städtebaulich integrierten Standort.

Der geplante Lebensmittelmarkt kann insbesondere für die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Gartenstadt bis zur Bahnlinie Neumünster – Flensburg im Norden als Nahversorgungsanbieter dienen, da diese keine eigenen Versorgungsstrukturen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aufweisen. Somit kann ein neuer solitärer Nahversorgungsstandort – der den o.g. Bereich als funktionales Versorgungsgebiet übernimmt – sowohl als funktionaler Ergänzungsstandort zu einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung als auch zu einem flächendeckenden und funktionsfähigem Netz von Nahversorgungsstandorten innerhalb der Stadt Neumünster beitragen.

Eine möglichst flächendeckende wohnungs- bzw. wohnortnahe Versorgung der Neumünsteraner Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote in dem zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher auch unter bestimmten Voraussetzungen (s. nächstes Kapitel) außerhalb des Zentrums realisiert 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 immobileren 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)², die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Ansiedlungsvorhaben ist die Bestimmung der im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2016) aktualisierten Ansiedlungsregel 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** einschlägig:

„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

² vgl. Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neumünster – Fortschreibung, August 2016: S. 146 ff

- *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-Zone um die zentralen Versorgungsbereiche liegen und*
- *keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche 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 vor herrschenden 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 (600 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 Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Aus siedlungsräumlicher Sicht handelt es sich nach der Realisierung der Planungen um einen städtebaulich integrierten Standort, wie in Kapitel 2.1 erläutert. Diese **Ansiedlungsvoraussetzung** ist demnach **erfüllt**.
- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt zwar im Wesentlichen auf die „reine Nahversorgungsfunktion“ des jeweiligen Vorhabens ab. In Bezug auf das geplante Vorhaben, welches sich im Stadtteil Garten-

stadt und damit außerhalb der Neumünsteraner Kernstadt befindet, kann jedoch gemäß Ansiedlungsregel 1 ein über den fußläufigen Nahbereich (600 m) hinausgehendes **funktionales Versorgungsgebiet** definiert werden. Demnach bedeutet dies, dass der zu prognostizierende Vorhabenumsatz rund 40 % der im funktionalen Versorgungsgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht wesentlich übersteigen darf. Die Nahversorgungsrelevanz der möglichen Vorhabenalternativen wird nachfolgend (vgl. 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 1 km. Diese **Ansiedlungsvoraussetzung** ist somit **erfüllt**.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Rendsburger Straße kann mit den gesamtgemeindlichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel sein, wenn die Nahversorgungsrelevanz des Ansiedlungsvorhabens nachgewiesen werden kann (vgl. Kapitel 3).

3 Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung 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 max. bis zu 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. Schließlich kann mithilfe dieser Vorgehensweise auch die mögliche (Verkaufsflächen)Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes ermittelt werden.

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 Ansiedlungsvorhaben kann von einem größeren Versorgungsgebiet angesichts der Lage ausgegangen werden, insbesondere weil es in dem Stadtteil Gartenstadt in dem Bereich südlich der Bahnlinie Neumünster - Flensburg keine eigenen Versorgungsstrukturen gibt. Die nächstgelegenen integrierten Nahversorgungsstandorte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind der südwestlich des Vorhabenstandortes gelegene kleinflächige Supermarkt Edeka im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen (rd. 1,3 km Luftlinie), der östlich der Bahntrasse liegende kleinflächige Supermarkt Mix Markt im Stadtteil Tungendorf (rd. 1 km Luftlinie) sowie der innerstädtische großflächige Supermarkt Sky in der Holsten-Galerie (1,3 km Luftlinie), die allesamt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche einnehmen. Schließlich sind auch die jahrelangen Bemühungen der Stadt Neumünster zu berücksichtigen, in diesem Bereich einen Nahversorgungsstandort zur Schließung einer Versorgungslücke zu realisieren, die allesamt scheiterten.

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

Karte 2: Funktionales Versorgungsgebiet des Vorhabens und Wettbewerbssituation



Quelle: Eigene Darstellung; © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

In diesem Gebiet leben derzeit rund 4.600 Personen³. Unter Berücksichtigung der geplanten Realisierung des Vorhabenstandortes sowie weiterer möglicher Baugrundstücke in angrenzenden Bereichen kann unter Nahversorgungsgesichtspunkten ein zukünftiges Bevölkerungspotenzial von maximal rund 5.500 Einwohnern als Versorgungsgebiet des Vorhabenstandorts definiert werden.

Diese rund 5.500 Einwohner verfügen bei einer durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit 2.226 Euro pro Einwohner in der Stadt Neumünster⁴ über ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 12,2 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Der hiervon durch einen Einzelanbieter abschöpfbare Kaufkraftanteil von rund 40 % liegt somit bei knapp 4,9 Mio. Euro.

³ Auskunft der Stadtverwaltung lt. Einwohnermeldestatistik, Stand: 06.02.2018

⁴ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2017; inkl. Lebensmittelhandwerk

3.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Das Kernsortiment des Vorhabens (Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter) besteht aus Waren, die der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Hauptwarengruppe an der Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters (Variante 1) liegt regelmäßig bei ca. 85 bis 90 %, der eines Lebensmitteldiscounters (Variante 2 & 3) regelmäßig bei ca. 80 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen vor allem Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie ergänzende Randsortimentsangebote u. a. in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren, zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften. Basierend auf diesen Überlegungen zur sortimentspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche eines **Lebensmittelvollsortimenters** (Variante 1) von rund 1.600 m² eine Verkaufsfläche von knapp **1.400 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche eines **Lebensmitteldiscounters** (Variante 2 & 3) von rund 1.400 m² ergibt sich eine Verkaufsfläche von rund **1.200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

Mit Blick auf den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch das Vorhaben – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung⁵ verlangt die Aufzeigung 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.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine betreiberscharfe Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens zugrunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn der künftige Betreiber bekannt ist. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben bekannter Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Maßstab müssen dabei die maximal zu erzielenden Flächenproduktivitäten der jeweiligen Marktführer sein.

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**

⁵ 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.

und / oder **betreiberspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen basieren⁶.

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 4.000 und 4.500 Euro / m², wohingegen die Discounter Aldi und Lidl mit Flächenproduktivitäten zwischen rund 6.400 und 7.400 Euro / m² deutlich höhere Werte erzielen⁷.

Bei der Herleitung der Flächenproduktivitäten muss sich zudem am derzeitigen Angebotsbestand und zusätzlich an der Nachfrageseite orientiert werden. Denn das regionale einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen fällt mit einem Wert von 93,5 unterdurchschnittlich aus, was sich auch auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten auswirkt.

Da es keine konkrete Ansiedlungsanfrage eines Anbieters gibt, orientieren sich die Flächenproduktivitäten der Variante 1 (Lebensmittelvollsortimenter) und 2 (Lebensmitteldiscounter) jeweils an den betriebstypischen Marktführern. So kann unter Berücksichtigung betreiberspezifischer Kennwerte und der Faktoren Einwohner, Kaufkraftniveau sowie Wettbewerbssituation im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Annahme im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale Flächenproduktivität für die Variante 1 von rund 4.500 Euro / m² und für die Variante 2 von 6.900 Euro / m² als möglicher realistischer Worst Case veranschlagt werden.

In der Variante 3 wird die Verlagerung (und gleichzeitige Vergrößerung) des gegenüber liegenden Lebensmitteldiscounters Aldi berücksichtigt. Unter Berücksichtigung betreiberspezifischer Kennwerte und der Faktoren Einwohner, Kaufkraftniveau sowie Wettbewerbssituation kann im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung für einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi am Vorhabenstandort im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale Flächenproduktivität von rd. 6.300 Euro / m² veranschlagt werden.

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

Tabelle 1: Warengruppenspezifische Umsatzberechnung des geplanten Vorhabens in Varianten

Variante	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro pro m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Variante 1: Lebensmittelvollsortimenter (1.600 m ²)	1.400	4.500	6,3
Variante 2: Lebensmittel-discounter (1.400 m ²)	1.200	6.900	8,3
Variante 3: Lebensmittel-discounter Aldi (1.400 m ²)	1.200	6.300	7,6

Quelle: eigene Berechnungen, gerundete Werte

⁶ vgl. Hahn Gruppe (2017): Retail Real Estate Report – Germany, 12. Ausgabe 2017 / 2018, S. 38

⁷ Ebd.

3.2 Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Ansiedlungsvorhabens

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

Einwohnerzahl⁸ im funktionalen Versorgungsgebiet..... rund 5.500

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Neumünster

pro Einwohner und Jahr⁹ 2.226 Euro
insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes..... rund 12,2 Mio. Euro
davon 40 % rund **4,9 Mio. Euro**

Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Variante 1: Lebensmittelvollsortimenter rund **6,3 Mio. Euro**
Variante 2: Lebensmitteldiscounter rund **8,3 Mio. Euro**
Variante 3: Lebensmitteldiscounter Aldi..... rund **7,6 Mio. Euro**

Kaufkraftabschöpfung durch Vorhaben

Variante 1: Lebensmittelvollsortimenterrund **51 %**
Variante 2: Lebensmitteldiscounterrund **68 %**
Variante 3: Lebensmitteldiscounter Aldi.....rund **62 %**

Der prognostizierte Soll-Umsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt je nach Variante zwischen 6,3 Mio. Euro bzw. 8,3 Mio. Euro und übersteigt damit den abschöpfbaren Kaufkraftanteil im funktionalen Versorgungsgebiet z.T. deutlich. Die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens liegt je nach Variante bei 51 % bis 68 %. Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens allein aus einer wohnortnahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Versorgungsgebiet ist somit bei den geplanten Vorhabendimensionierungen nicht gewährleistet. Folglich können mögliche negative Auswirkungen auf andere integrierte Nahversorgungsstandorte (u.a. Edeka im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen) bzw. auch auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um dennoch eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erreichen, wird eine Reduzierung der geplanten Gesamtverkaufsfläche empfohlen.

3.3 Gutachterliche Empfehlung

Mithilfe der Vorgehensweise im vorherigen Kapitel ist es auch möglich, die konzeptkonforme (Verkaufsflächen)Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes zu ermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem abschöpfbaren Kaufkraftanteil von 40 % um einen Orientie-

⁸ Auskunft der Stadtverwaltung lt. Einwohnermeldestatistik, Stand: 06.02.2018

⁹ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2017; inkl. Lebensmittelhandwerk

rungswert handelt, der nicht wesentlich überschritten sollte. Im Falle des Vorhabenstandorts kann auch noch eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu maximal 45 % plausibel und konzeptkonform veranschlagt werden. Dies kann insbesondere mit Blick auf die fehlenden eigenen Versorgungsstrukturen im nordwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Gartenstadt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gerechtfertigt werden und stellt damit keinen Widerspruch zu dem zweiten Ansiedlungskriterium dar.

Unter Berücksichtigung der Kaufkraftabschöpfung von maximal 45 % ergibt sich ein potentieller Vorhabenumsatz für einen Lebensmittelmarkt von rund 5,0 Mio. Euro. Durch die Zugrundelegung der verschiedenen Flächenproduktivitäten aus Kapitel 3.1 ergeben sich folgende mögliche Verkaufsflächengrößenordnungen für die jeweiligen Varianten:

Tabelle 2: Konzeptkonforme Verkaufsflächengrößenordnungen

	Variante 1 Lebensmittel- vollsortimenter	Variante 2 Lebensmittel- discounter	Variante 3 Lebensmittel- discounter Aldi
Flächenproduktivität	4.500 Euro / m ²	6.900 Euro / m ²	6.300 Euro / m ²
Verkaufsfläche im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	rund 1.200 m ²	rund 800 m ²	rund 850 m ²
Verkaufsflächenanteil im Kernsorti- ment Nahrungs- und Genussmittel	rund 85%	rund 80%	rund 80%
Gesamtverkaufsfläche	rund 1.400 m²	rund 1.000 m²	rund 1.050 m²

Quelle: eigene Berechnungen, gerundete Werte

In Abhängigkeit von dem Betriebstyp und dem potentiellen Betreiber werden bei einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von 45 % Gesamtverkaufsflächen zwischen 1.000 m² und 1.400 m² ermittelt. Dass bedeutet, dass ein Lebensmittelmarkt bis zu den ermittelten Größenordnungen somit rechnerisch eine Versorgungsfunktion innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes übernimmt und demzufolge keine negativen Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte bzw. auch zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erwarten sind.

4 Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster wurde ersichtlich, dass die Ansiedlung eines bis zu 1.600 m² Gesamtverkaufsfläche umfassenden Lebensmittelvollsortimenters oder eines bis 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche umfassenden Lebensmitteldiscounters am Standort Rendsburger Straße sich nicht auf eine reine Nahversorgungsfunktion beschränken würde.

Stattdessen wurde rechnerisch nachgewiesen, dass das Ansiedlungsvorhaben in allen untersuchten Varianten aufgrund der geplanten Dimensionierung die erforderliche Nahversorgungsrelevanz im funktionalen Versorgungsgebiet deutlich übersteigt. Folglich können mögliche negative

Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte (u.a. Edeka im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen) bzw. auch auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Kompatibilität mit Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster herzustellen, wird gutachterlicherseits empfohlen, die geplanten Größenordnungen auf folgende Gesamtverkaufsflächen zu reduzieren:

- rund 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter (Neuansiedlung)
- rund 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter (Neuansiedlung)
- rund 1.050 m² Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter Aldi (Verlagerung)

Bei diesen Größenordnungen können mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte bzw. auch zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet ausgeschlossen werden.