

## **GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR GEPLANTEN VERKAUFSFLÄCHENUMSTRUKTURIERUNG DES FREESSEN-CENTERS**

**BEWERTUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER AUSWIRKUNGEN  
INNERHALB UND AUßERHALB VON NEUMÜNSTER SOWIE  
KOMPATIBILITÄTSPRÜFUNG**

im Auftrag der Stadt Neumünster

Stefan Kruse  
Jana Fieseler-Smolana

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, August 2019

### **Hinweise**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer 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, und ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.*

*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.-Ing. Rolf Junker und 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](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise</b>	<b>6</b>
2.1	Städtebauliche Wirkungsanalyse	6
2.2	Datengrundlagen	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Marktsituation im Untersuchungsraum</b>	<b>20</b>
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	20
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum	21
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	22
<b>5</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>26</b>
5.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	26
5.2	Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die maximalen Verkaufsfächendimensionierungen	27
5.3	Empfehlungen zu Verkaufsfächenreduzierungen	28
5.4	Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die reduzierten Verkaufsfächendimensionierungen	30
5.5	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die reduzierten Verkaufsfächendimensionierungen	31
<b>6</b>	<b>Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Fazit und gutachterliche Empfehlung</b>	<b>35</b>
	<b>Anhang</b>	<b>38</b>
	<b>Verzeichnisse</b>	<b>40</b>



## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Neumünster verfügt über ein fortgeschriebenes kommunales, politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung formuliert.

Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkret örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen. So auch für den vorliegenden Fall.

Konkreten Anlass für die vorliegende Untersuchung geben die derzeit stattfindenden Überlegungen in Verbindung mit dem geplanten Bebauungsplanverfahren zur Umstrukturierung des Freesen-Centers. Das in dem Center bereits vorhandene SB-Warenhaus soll insgesamt verkleinert werden, während die Verkaufsfläche des ebenfalls vorhandenen Lebensmitteldiscounters (Fa. Aldi) deutlich vergrößert werden soll. Darüber hinaus soll es weitere kleinere Veränderungen geben, die jedoch alle nicht absatzwirtschaftlich – und damit auch nicht städtebaulich – ins „Gewicht fallen werden“. Gleichwohl haben sie im Rahmen der gutachterlichen Analyse Berücksichtigung gefunden.

Die geplante veränderte Struktur soll dabei im Hinblick auf folgende Aspekte analysiert und bewertet werden:

- Besteht ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster?
- Welche (absatzwirtschaftlichen und ggf. sich ergebenden städtebaulichen) Auswirkungen hat die geplante Umstrukturierung sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch die verbrauchernahe Versorgung innerhalb der Stadt Neumünster sowie in ggf. betroffenen Nachbarkommunen?

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der weitaus überwiegende Anteil der zu betrachtenden Verkaufsfläche bereits seit vielen Jahren am Markt tätig ist und sich sowohl in der wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. Signifikante neue Auswirkungen sind somit durch diesen Alt-Bestand auszuschließen. Der Fokus der Betrachtung muss sich daher aus einer sogenannten Delta-Betrachtung ergeben. Hierbei werden nur die neu hinzutretenden Verkaufsflächendimensionierungen in eine gutachterliche Analyse eingestellt. Dies allerdings auch mit Blick auf sich ggf. verändernde Qualitäten im bereits vorhandenen Bestand. Somit muss auch bewertet werden, ob sich durch das angestrebte Umstrukturierungskonzept die Gesamtattraktivität des Freesen-Centers verändert, was sich wiederum in der Delta-Betrachtung niederschlagen muss.

Ziel dieser Untersuchung ist es, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt herbei zu führen als auch als Bewertungsgrundlage in dem geplanten Bauleitplanverfahren zu dienen.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Bei der Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Die Untersuchung konzentriert sich hierbei insbesondere auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, umfasst jedoch auch sonstige relevante Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der vorliegende Endbericht wie folgt:

- Nach den einleitenden Ausführungen zur Methodik im Rahmen von Kapitel 2 werden in den Kapiteln 3 und 4 die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt. Dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung des Planvorhabens, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellen Einzugsbereich und die Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Rahmendaten im Untersuchungsraum insgesamt sowie in der Stadt Neumünster.
- In Kapitel 5 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen in Abhängigkeit von der warengruppenspezifischen Vorhabendimensionierung dargestellt sowie einer vertiefenden Bewertung im Hinblick auf ein mögliches Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen unterzogen.
- In Kapitel 6 erfolgt eine Kompatibilitätsprüfung mit den Zielen und Grundsätzen des politischen beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster.
- Im abschließenden Kapitel 7 werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

### 2.1 Städtebauliche Wirkungsanalyse

---

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell<sup>1</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

---

<sup>1</sup> vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt<sup>2</sup>.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand einer Worst Case-Variante, welche die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbildet. Auf diese Weise wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Warengruppen und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Warengruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende warengruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Warengruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Warengruppen.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> Diese sind anhand von Zeitdistanzen mit Hilfe eines geografischen Informationssystems ermittelt (ArcGIS).

### Exkurs: Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“<sup>3</sup>. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen (vgl. Exkurs im Anhang, S. 38).

Das interkommunale Abstimmungsgebot<sup>4</sup> schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.<sup>5</sup> Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.<sup>6</sup>

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

---

<sup>3</sup> vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): Factory Outlet Center in der Rechtsprechung – Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

<sup>4</sup> vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

<sup>5</sup> Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BverwG 4 BN 41.05).

<sup>6</sup> vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BverwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen.

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist<sup>7</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt<sup>8</sup>.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Warengruppen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.<sup>9</sup>

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- |   |   |
|---|---|
| ■ Lage im Stadtgefüge                         | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte                   |
| ■ Städtebauliche Qualität                     | ■ Magnetbetriebe                        |

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren<sup>10</sup> eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.<sup>11</sup> Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffene-

<sup>7</sup> vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>8</sup> vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

<sup>9</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

<sup>10</sup> Das zentralörtliche System des Landes Schleswig-Holstein arbeitet unterhalb der mittelzentralen Ebene mit den beiden Kategorien Unterzentren und ländliche Zentralorte. Gemäß LEP Schleswig-Holstein (S. 39) sind beide Kategorien mit der des Grundzentrums in anderen Bundesländern vergleichbar, wobei Unterzentren in der Regel größer oder besser ausgestattet sind als ländliche Zentralorte.

<sup>11</sup> siehe dazu Blotvogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

nen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.<sup>12</sup> So heißt es bei Uechtritz: *„Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“* Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs zu verstehen, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die einen Schwellenwert von 7 % Umsatzumverteilung überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

## 2.2 Datengrundlagen

### Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung durch Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. In diesem Zusammenhang konnte für die Stadt Neumünster auf **Erhebungsdaten** aus der Erarbeitung des **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** zurückgegriffen werden. Im Rahmen dieser im Jahr **2013/2016** durchgeführten Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung des Neumünsteraner Stadtgebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des Einzelhandels. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz); UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

<sup>13</sup> Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d.h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

Für die vorliegende Untersuchung wurden diese **Bestandsdaten** für die **untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit und Körperpflege** im **Juli 2019** durch den Gutachter auf Basis einer Erhebung der strukturprägenden Anbieter **aktualisiert**. Gleichzeitig wurde in den Umlandkommunen (= Untersuchungsraum<sup>14</sup>) der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand erhoben.

Der Angebotsschwerpunkt des Freesen-Centers liegt in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit und Körperpflege**. Dementsprechend werden diese Warengruppen in die Untersuchung eingestellt (s. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung**

Warengruppe	Sortimente
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	
Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren / Konditoreiwaren Fleisch- und Metzgereiwaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel freiverkäufl. Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) Kosmetikartikel / Parfümeriewaren

Quelle: eigene Zusammenstellung

Neben der Erhebung weiterer Spezifika (z. B. Betriebsform) wurde eine **räumliche Zuordnung** aller erhobenen Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum, Nahversorgungszentrum)
- sonstige Angebotsagglomerationen als Sonderstandorte (z. B. Fachmarktstandorte)
- sonstige integrierte<sup>15</sup> und nicht-integrierte<sup>16</sup> (Streu-)Lagen

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

<sup>14</sup> Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1

<sup>15</sup> Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

<sup>16</sup> Die nicht-integrierten Lagen umfassen sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

### **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig.

Für Neumünster konnte auf vorhandene Abgrenzungen aus dem vorliegenden kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zurückgegriffen werden:

- Junker + Kruse (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung, Dortmund.

### **Nachfrageseitige Datenbasis**

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der IfH Retail Consultants Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

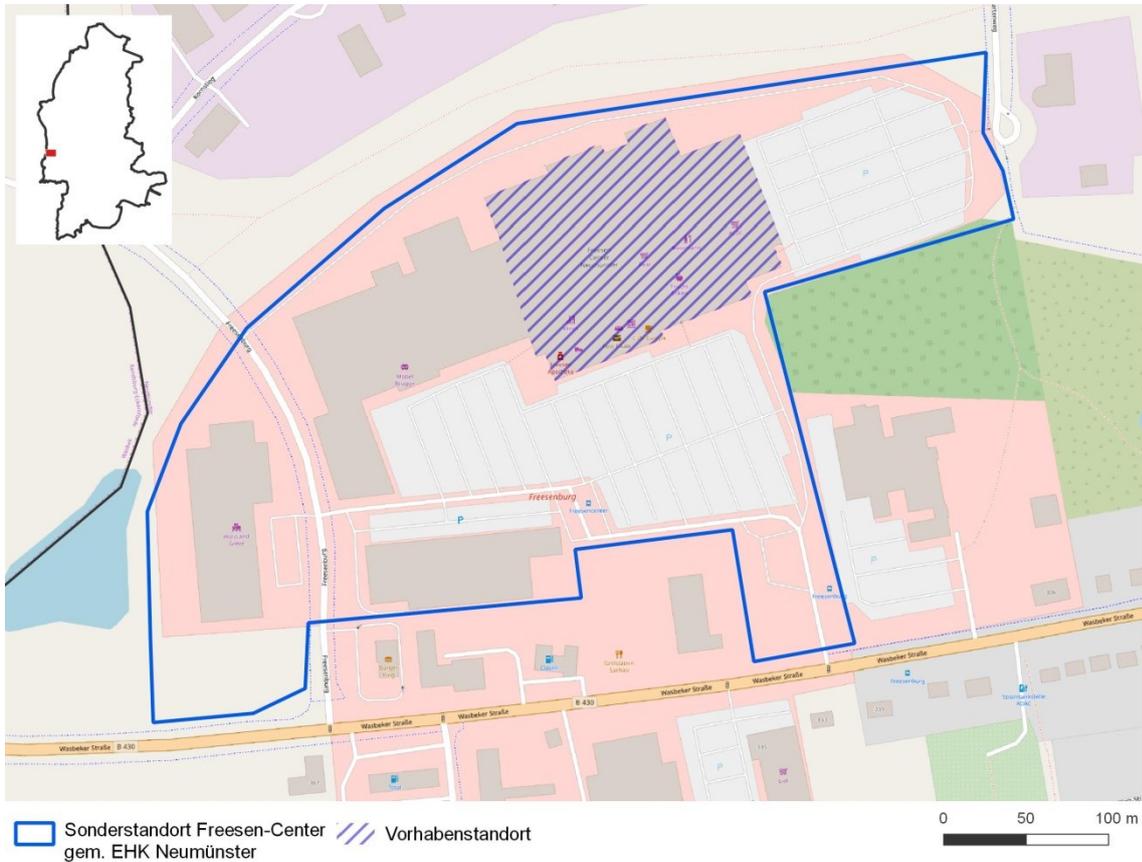
Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten Bestandsdatenbasis.

### 3 Beschreibung des Planvorhabens

#### Lage des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort, das Freesen-Center, befindet sich unmittelbar am westlichen Stadtrand im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen an der Wasbeker Straße, Bundesstraße 430 (s. Karte 1). Die südlich des Vorhabenstandorts verlaufende B 430 ist eine regionale Verbindungsachse sowie der direkte Zubringer zur Bundesautobahn 7. Gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster<sup>17</sup> liegt das Freesen-Center innerhalb des gleichnamigen Sonderstandorts Typ A.

**Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Stadt Neumünster**



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

Die Erschließung des Standorts erfolgt über die Wasbeker Straße. Es handelt sich um einen autokundenorientierten Standort in verkehrsgünstige Lage, der ein umfangreiches Stellplatzangebot aufweist. Das Umfeld des Standorts ist überwiegend gewerblich geprägt.

<sup>17</sup> Junker + Kruse (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung. Dortmund.

### Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Planvorhabens

Geplant ist die Umstrukturierung des Freesen-Centers mit einer geringfügigen Erweiterung von derzeit rund 9.300 m<sup>2</sup> genehmigter Gesamtverkaufsfläche auf 9.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (+3%). Gemäß Angaben des Vorhabenträgers soll sich diese Fläche wie folgt aufteilen:

- ein **SB-Warenhaus Edeka** mit 5.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- ein **Lebensmitteldiscounter Aldi** mit 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- ein **Drogeriemarkt Rossmann** mit 820 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- ein **Schuh-Fachmarkt K&K** mit 300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- ein **Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** mit 940 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sowie
- die **Mall** mit 500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Die warengruppenspezifische Aufteilung der Verkaufsflächen basierend auf Angaben des Vorhabenträgers ist der nachfolgenden Tabelle 3 zu entnehmen.

**Tabelle 2: Warengruppenspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens**

Warengruppe	Sortiment gem. Neumünsteraner Sortimentsliste		Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
Nahrungs- und Genussmittel	nvr	Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel	6.100
Gesundheit und Körperpflege	nvr	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, freiverkäuf. Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	1.135
	zr	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	400
Blumen (Indoor) / Zoo	nvr	Schnittblumen	170
	zr	Topf- und Zimmerpflanzen/Blumentöpfe/Vasen	100
PBS / Zeitungen / Zeitschriften/Bücher	zr	Bücher / Papier / Schreibwaren	220
	nvr	Zeitungen / Zeitschriften	170
Bekleidung	zr	Bekleidung	160
	zr	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterwaren / Wolle	150
Schuhe / Lederwaren	zr	Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	450
GPK / Haushaltswaren	zr	GPK, Haushaltswaren	300
Spielwaren / Hobbyartikel	zr	Spielwaren	160
Sport und Freizeit	zr	Sportbekleidung, -schuhe, -artikel	150
Wohneinrichtung	zr	Heimtextilien, Wohndeko, Gardinen / Dekostoffe, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen	300

Warengruppe	Sortiment gem. Neumünsteraner Sortimentsliste		Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
Elektro / Leuchten	zr	Elektrokleingeräte	300
Elektronik / Multimedia	zr	Unterhaltungselektronik etc.	300
Medizin. u. orthopäd. Artikel	zr	Sanitätsartikel	150
Uhren / Schmuck	zr	Uhren / Schmuck	60

nvr = nahversorgungsrelevant, zr = zentrenrelevant

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Angaben Prime Management Verwaltungs GmbH

Bei den vorangestellten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen handelt es sich nicht um Verkaufsflächenanteile, die additiv zu verstehen sind. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen **Flächenpool**, der dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität in der späteren Umsetzung / Vermietung ermöglichen soll. Daher überschreiten sie in der Summe die geplante Gesamtverkaufsfläche von 9.600 m<sup>2</sup>.

Gegenwärtig verfügt das Freesen-Center über insgesamt rund 9.300 m<sup>2</sup> genehmigte Gesamtverkaufsfläche (inkl. Mall und Eingangsbereich). Es bestehen derzeit acht Einzelhandelsbetriebe. Ankermieter sind das SB-Warenhaus Real, der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Drogeriemarkt Rossmann. Neben einem Schuhfachmarkt ergänzen kleinteilige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (u.a. Apotheke und Bäcker) das Einzelhandelsangebot. Der Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel**<sup>18</sup> (rund 4.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und **Gesundheit und Körperpflege** (rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese genannten Warengruppen werden dementsprechend als **untersuchungsrelevante Warengruppen** definiert.

Darüber hinaus gibt es im Freesen-Center quantitativ untergeordnete Warengruppen, wie u. a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Schuhe / Lederwaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Elektro / Leuchten sowie Elektronik und Multimedia, die hauptsächlich als Randsortimentsangebot vorgehalten werden.

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die geplanten warengruppenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen den genehmigten Verkaufsflächen gegenübergestellt.

<sup>18</sup> Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Getränke

**Tabelle 3: Gegenüberstellung der genehmigten und geplanten warengrup-  
penspezifischen Verkaufsflächen des Vorhabens**

Warengruppe	Sortiment gem. Neumünsteraner Sortimentsliste	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )		
		Planung	genehmigt	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Ge- tränke, Nahrungs- und Genussmittel	6.100	4.650	+1.450
Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren / Körperpflegearti- kel, freiverkäufl. Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	1.135	1.230	+305
	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	400		
Blumen (Indoor) / Zoo	Schnittblumen	170	20	+155
	Topf- und Zimmerpflan- zen/Blumentöpfe/Vasen	100	25	+75
PBS / Zeitungen / Zeitschrif- ten/Bücher	Bücher / Papier / Schreibwaren	220	190	+30
	Zeitungen / Zeitschriften	170	40	+130
Bekleidung	Bekleidung	160	405	-95
	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterwaren / Wolle	150		
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	450	335	+115
GPK / Haushaltswaren	GPK, Haushaltswaren	300	515	-215
Spielwaren / Hobbyartikel	Spielwaren	160	260	-100
Sport und Freizeit	Sportbekleidung, -schuhe, -artikel	150	155	-5
Wohneinrichtung	Heimtextilien, Wohndeko, Gardinen / Dekostoffe, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen	300	85	+215
Elektro / Leuchten	Elektrokleingeräte	300	160	+140
Elektronik / Multimedia	Unterhaltungselektronik etc.	300	330	-30
Medizin. u. orthopäd. Artikel	Sanitätsartikel	150	-	+150
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck	60	-	+60

Quelle: eigene Berechnungen

Der größte potentielle Verkaufsflächenzuwachs ergibt sich in den Warengruppen Nah-  
rungs- und Genussmittel (+1.465 m<sup>2</sup>) sowie Gesundheit und Körperpflege (+305 m<sup>2</sup>).  
Die übrigen potentiellen Zuwächse liegen bei maximal rund 200 m<sup>2</sup>. Wie der Gegenüber-  
stellung zu entnehmen ist, resultieren in einigen Warengruppen durch die geplante Ver-  
kaufsflächendimensionierung aber auch Verkaufsflächenreduzierungen (u.a. GPK / Haus-  
haltswaren). Der Bestand wird im Rahmen der Modellrechnung in Ansatz gebracht (s. Ka-  
pitel 5.1).

### Absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Planvorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevanten Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung<sup>19</sup> verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst-Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

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 Rahmen-daten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn – wie in der vorliegenden Untersuchung – Erweiterungen geplant sind. Wenngleich auch insbesondere im Rahmen des Freesen-Centers Spannweiten anzunehmen sind, da Betreiberwechsel nicht ausgeschlossen werden können, werden sich diese aber aller Voraussicht nach auf einem vergleichbaren Qualitätsniveau bewegen. 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 der bekannten (zukünftigen) Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Für das **SB-Warenhaus** ist im Rahmen der Umstrukturierungen des Freesen-Centers ein Betreiberwechsel von Real zu Edeka vorgesehen. Für **Edeka** in der geplanten Größenordnung gehen Branchenveröffentlichungen von einer leicht höheren Flächenproduktivität aus als für einen Real. So liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Edeka-Marktes bei rund 4.500 Euro/m<sup>2</sup> und eines Real-Marktes bei rund 4.200 Euro/m<sup>2</sup><sup>20</sup>. Aufgrund einer möglichen Attraktivitätssteigerung durch den Anbieterwechsel sowie die Umstrukturierung des gesamten Centers bei gleichzeitiger Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftvolumens in Neumünster (vgl. Kapitel 4.2) wird im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Annahme eine **Flächenproduktivität** von maximal **4.500 Euro/m<sup>2</sup>** für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel angesetzt.

Für den **Lebensmitteldiscounter Aldi** gehen Branchenveröffentlichungen von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rund 6.600 Euro/m<sup>2</sup> aus<sup>21</sup>. Der Aldi-Markt wird sich innerhalb des Freesen-Centers verlagern und vergrößern, so dass auch hier von

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> Hahn Gruppe (2018): Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019. Bergisch-Gladbach: S. 27

<sup>21</sup> Hahn Gruppe (2018): Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019. Bergisch-Gladbach: S. 27

einer leichten Attraktivitätssteigerung ausgegangen werden kann. Im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Annahme und ebenfalls unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftvolumens in Neumünster (vgl. Kapitel 4.2) wird eine **Flächenproduktivität** von maximal **6.600 Euro/m<sup>2</sup>** für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel angesetzt.

Bei **Drogeriemärkten** unterscheiden sich die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten zwischen den jeweiligen Betreibern enorm. So liegt der Anbieter Rossmann im Schnitt bei rund 5.400 Euro / m<sup>2</sup>, wohingegen die Drogeriemarktkette dm mit einer durchschnittlichen Flächenproduktivität rund 6.700 Euro / m<sup>2</sup> einen deutlich höheren Wert erzielt<sup>22</sup>. Da mit der Fa. Rossmann ein konkreter Anbieter bekannt ist, kann unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte, einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Freesen-Centers sowie des unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftvolumens (vgl. Kapitel 4.2) im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Annahme eine **Flächenproduktivität** von maximal rund **5.500 Euro / m<sup>2</sup>** für das Kernsortiment Gesundheit und Körperpflege veranschlagt werden.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in der nachfolgenden Tabelle 4 dargestellten geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt:

**Tabelle 4: Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Maximalumsätze des Planvorhabens – Worst Case**

	Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität (Euro / m <sup>2</sup> )	Maximalumsatz (Mio. Euro)
<b>SB-Warenhaus</b> Edeka (5.600 m <sup>2</sup> )	Nahrungs- und Genussmittel	4.500	4.500	20,3
	Gesundheit und Körperpflege	300	3.700	1,1
	<i>sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	100	Ø 3.500	0,4
	<i>sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	1.450	Ø 3.500	5,0
<b>Lebensmitteldiscounter</b> Aldi (1.500 m <sup>2</sup> )	Nahrungs- und Genussmittel	1.400	6.600	9,2
	Gesundheit und Körperpflege	150	5.700	0,9
	<i>sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	20	Ø 3.500	<0,1
	<i>sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	100	Ø 6.900	0,7
<b>Drogeriemarkt</b> Rossmann (820 m <sup>2</sup> )	Nahrungs- und Genussmittel	100	4.200	0,4
	Gesundheit und Körperpflege	1.000	5.500	5,5
	<i>sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	20	Ø 3.500	<0,1
	<i>sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	680	Ø 3.500	2,4

<sup>22</sup> Ebd., S. 33

	Warengruppe	Verkaufs- fläche (in m <sup>2</sup> )	Flächenpro- duktivität (Euro / m <sup>2</sup> )	Maximal- umsatz (Mio. Euro)
<b>Sonstige Anbieter</b> Schuh-Fachmarkt und Mall (800 m <sup>2</sup> )	Nahrungs- und Genussmittel	100	4.000	0,4
	Gesundheit und Körperpflege	85	7.000	0,6
	<i>sonstige nahversorgungsre- levante Sortimente</i>	<i>200</i>	<i>Ø 3.400</i>	<i>0,7</i>
	<i>sonstige zentrenrelevante Sor- timente</i>	<i>570</i>	<i>Ø 4.000</i>	<i>2,3</i>
<b>Gesamtvorhaben</b> (9.600 m <sup>2</sup> )	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>6.100</b>	<b>Ø 5.000</b>	<b>30,3</b>
	<b>Gesundheit und Körperpflege</b>	<b>1.535</b>	<b>Ø 5.300</b>	<b>8,1</b>
	<b>sonstige nahversorgungsre- levante Sortimente</b>	<b>340</b>	<b>Ø 3.400</b>	<b>1,2</b>
	<b>sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>2.800</b>	<b>Ø 3.600</b>	<b>10,2</b>

Quelle: eigene Berechnungen, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Ein Großteil des Vorhabenumsatzes entfällt mit insgesamt knapp **30 Mio. Euro** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** kann ein Vorhabenumsatz von rund **8 Mio. Euro** prognostiziert werden. Der Vorhabenumsatz der zentrenrelevanten Sortimente summiert sich auf rund 10 Mio. Euro, wobei sich diese auf eine Vielzahl einzelner Sortimente (s. Tabelle 2) verteilen.

Von einer Umsatzumverteilung der unter sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Schnittblumen und Zeitungen / Zeitschriften) und sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren) zusammengefassten Sortimente wird abgesehen, da aufgrund der geringen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen (vgl. Tabelle 3) nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist. Zudem ist im Rahmen des Bebauungsplans auch geplant, differenzierte Festsetzungen für diese einzelnen Sortimente vorzunehmen, die mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen in jedem Fall ausschließen werden.

## **4 Marktsituation im Untersuchungsraum**

---

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

### **4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes**

---

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standorts.

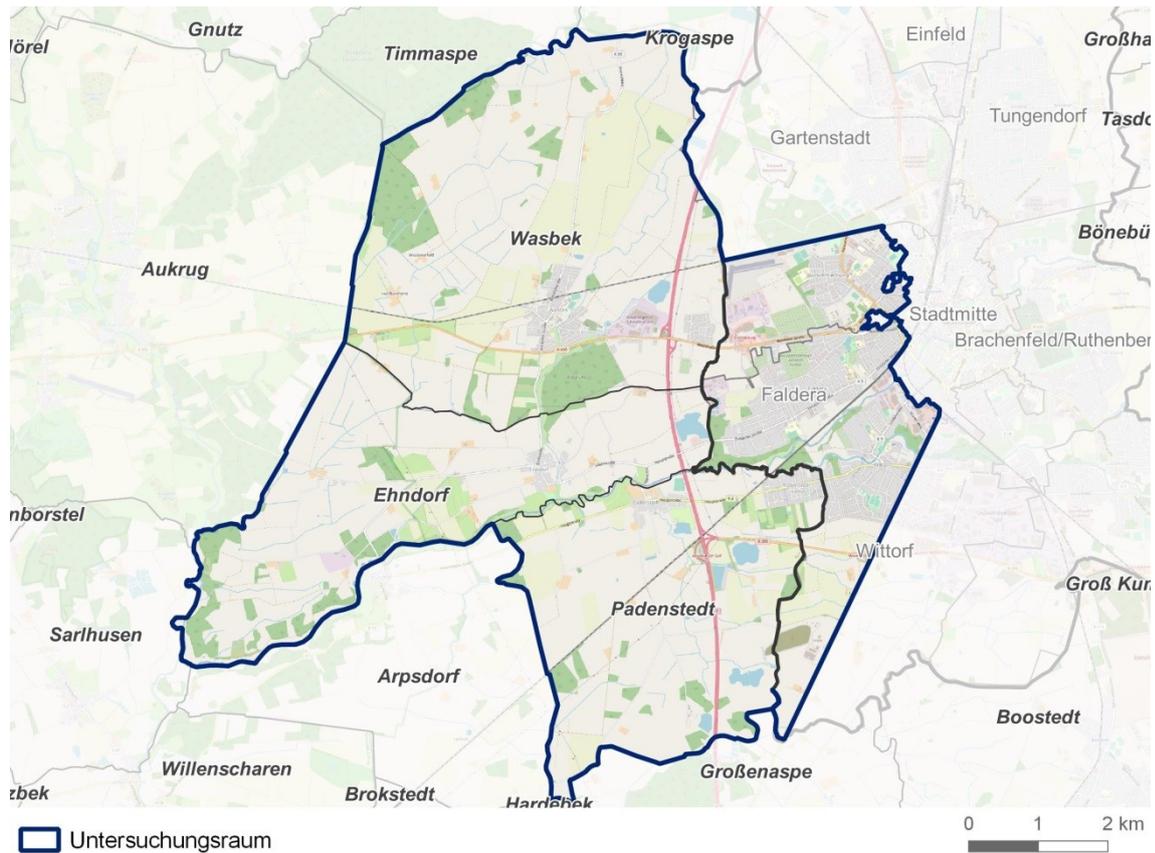
Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden. Nichtsdestotrotz handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bestehenden, Pkw-Kunden orientierten Standort, der aufgrund seiner sehr verkehrsgünstigen Lage sowie dem umfangreichen Stellplatzangebot ein entsprechendes Einzugsgebiet generiert.

Der Vorhabenstandort liegt, wie in Kapitel 3 beschrieben, im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen mit einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus den benachbarten Stadtteilen Faldera und Wittorf. Darüber hinaus können die angrenzenden Gemeinden Wasbek, Ehndorf und Padenstedt zum Untersuchungsraum gezählt werden. Diese liegen innerhalb einer rund 10 Min.-Pkw-Erreichbarkeit um den Vorhabenstandort.

Dabei orientiert sich die Abgrenzung des Untersuchungsraums vor allem an den regionalen verkehrlichen Gegebenheiten sowie der bestehenden Angebots- bzw. Wettbewerbssituation in Neumünster selbst. Es mögen zwar gewisse Kundenanteile des Vorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen. Allerdings sind über den Untersuchungsraum hinausreichende nennenswerte Kundenbindungen, auch aus dem Neumünsteraner Norden und Osten, durch die Nähe zur Neumünsteraner Innenstadt und zu Sonderstandorten sowie erhöhter Raumwiderstände unwahrscheinlich.

**Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes**



Die gewählte, eng gefasste Abgrenzung des Untersuchungsraumes entspricht somit dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz.

## 4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum knapp **24.300 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen** von rund **66 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen und deren warengruppenspezifische, einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 5.

**Tabelle 5: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet**

Kommune / Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Kaufkraft- kennziffer	einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)		
			Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	Summe
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	5.950	92,4	13,6	2,3	<b>15,9</b>
Faldera (Neumünster)	9.600	92,4	22,0	3,6	<b>25,6</b>
Wittorf (Neumünster)*	4.000	92,4	9,2	1,5	<b>10,7</b>
Ehndorf	650	103,3	1,6	0,3	<b>1,9</b>
Padenstedt	1.750	102,9	4,4	0,7	<b>5,1</b>
Wasbek	2300	100,3	5,7	1,0	<b>6,7</b>
<b>Summe</b>	<b>24.250</b>	<b>-</b>	<b>56,5</b>	<b>9,4</b>	<b>65,9</b>

\*Teilbereich, siehe Karte 2

Quelle: IfH Retail Consultants Köln 2019; Bevölkerungsangaben aus der jeweiligen aktuellen Einwohnerstatistik der Kommune (sofern verfügbar); eigene Berechnungen, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

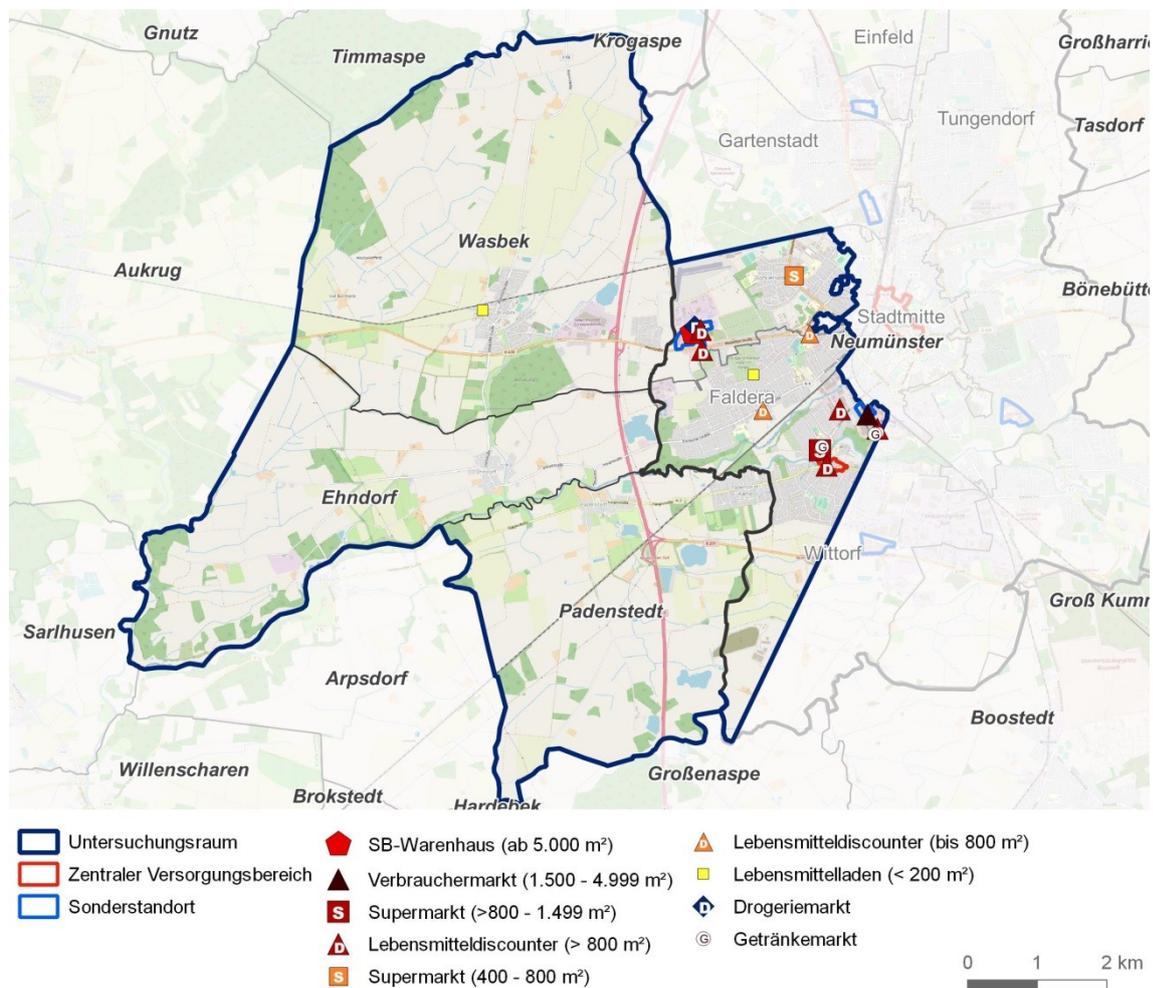
- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum schwankt zwischen **92,4 (Neumünster)** und **103,3 (Ehndorf)**.
- Das größte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftvolumen** in den projektrelevanten Warengruppen entfällt mit **rund 52 Mio. Euro** auf die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen Stadtteile von **Neumünster**, in denen rund **19.600 Einwohner** leben. Die Kommunen außerhalb Neumünsters im Untersuchungsraum verfügen über Einwohnerzahlen zwischen 650 (Ehndorf) und 2.300 (Wasbek) und weisen entsprechend deutlich geringere Kaufkraftpotenziale auf.
- Den größten Anteil an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum weist mit deutlichem Abstand die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel (rd. 57 Mio. Euro)** auf.

### 4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2).

Einen Überblick über die strukturprägenden Anbieter innerhalb des Untersuchungsraums bietet die nachfolgende Karte 3:

Karte 3: Darstellung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

- Im definierten Untersuchungsraum bestehen gegenwärtig **elf strukturprägende Lebensmittelmärkte** mit Verkaufsflächen ab 400 m<sup>2</sup>, **ein Drogeriemarkt** sowie Lebensmittelläden, Getränkemarkte und zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die **Verkaufsfläche** beläuft sich im Untersuchungsraum auf rund **12.900 m<sup>2</sup>** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sowie knapp **2.100 m<sup>2</sup>** in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**. Der auf dieser Fläche generierte warengruppenspezifische **Umsatz** beträgt in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** rund **59 Mio. Euro** und in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** rund **10 Mio. Euro**.
- Die derzeitige **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,53 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner**. Verglichen mit dem bundesdeutschen Orientierungswert von durchschnittlich 0,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner weist dieser Wert auf eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung im Untersuchungsraum hin.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wurde das untersu-

chungsrelevante Angebot auch differenziert nach der jeweiligen städtebaulichen Lage betrachtet. Im Folgenden werden daher die angebotsseitigen Kenndaten – Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze – der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Streulagen im Untersuchungsraum mit dem jeweiligen projektrelevanten Angebot detailliert aufgeführt.

**Tabelle 6: Verkaufsflächen und Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte)**

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege	
	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)
<b>zentrale Versorgungsbereiche</b>				
Nahversorgungszentrum Wittorf (Neumünster)	1.850	7,7	300	1,5
<b>sonstige Angebotsagglomerationen</b>				
SO Freesen-Center (Neumünster)	4.650	20,8	1.250	6,0
SO Grüner Weg (Neumünster)	1.450	6,1	150	0,5
<b>städtebaulich integrierte Streulagen</b>				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	600	2,6	<100	0,4
Faldera (Neumünster)	1.250	5,5	100	0,4
Wasbek	200	0,7	<100	<0,1
<b>städtebaulich nicht integrierte Streulagen</b>				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	900	5,7	<100	0,5
Wittorf (Neumünster)	1.900	10,1	150	0,9

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

### Zentralitäten im Untersuchungsraum

Durch die Gegenüberstellung des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens und der getätigten Umsätze im Untersuchungsraum errechnen sich die nachfolgend dargestellten Zentralitäten<sup>23</sup>.

<sup>23</sup> Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 100 (%) bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 100 (%) deuten auf Zuflüsse von außen hin.

**Tabelle 7: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen**

Kommune	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege
Neumünster*	1,31	1,37
Ehndorf	-	-
Padenstedt	-	-
Wasbek	0,13	0,06
<b>Gesamt</b>	<b>1,05</b>	<b>1,09</b>

\* untersuchungsrelevanter Teilbereich, siehe Karte 2

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Insgesamt errechnen sich über die untersuchten Warengruppen für den Untersuchungsraum **Zentralitäten** zwischen **1,05** (Nahrungs- und Genussmittel) bis **1,09** (Gesundheit und Körperpflege).
- Die höchsten Zentralitäten werden dabei in beiden Warengruppen im untersuchungsrelevanten Teilbereich von Neumünster erreicht. Diese Werte deuten auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region.

## 5 Auswirkungen des Vorhabens

---

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme werden für die zu untersuchenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

### 5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

---

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein realitätsnahes städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 4, Annahmen zur Höhe des gegenüber den Untersuchungsstandorten im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen. Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 2 und Tabelle 4) aufgelisteten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) des Planvorhabens zugrunde gelegt. Entsprechend der Rahmenbedingungen gilt es spezifische Annahmen für die Modellrechnung zu treffen:

- Der zu prognostizierende, warengruppenspezifische Bestandsumsatz des Freesen-Centers wird im Rahmen der Modellrechnung mit Hilfe einer sog. „**Δ-Betrachtung**“ zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz des bestehenden Centers bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. D.h. es wird nur der durch das Vorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnung eingestellt. Daher wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens subtrahiert.
- Zwar ist in der Regel vor allem bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs von einer hohen Distanzempfindlichkeit auszugehen. Aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage an der B 430 und in unmittelbarer Nähe zur A 7 ist davon auszugehen, dass gewisse Kundenanteile des Freesen-Centers von außerhalb des Untersuchungsraums stammen werden. Vor diesem Hintergrund und im Sinne einer erforderlichen Worst Case-Betrachtung wird die Annahme getroffen, dass **80 %** des prognostizierten Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird.

Damit werden, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum als auch die rechtlichen Maßgaben im Sinne einer „realitätsnahen Worst Case-Betrachtung“ angemessen berücksichtigt. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens gibt Tabelle 8.

**Tabelle 8: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case (Gesamtvorhaben)**

Warengruppe	Vorhabenumsatz (Mio. Euro)	Bestandsumsatz (Mio. Euro)	Umsatz Delta (Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter	
				Anteil	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	30,3	20,8	9,5	80 %	<b>7,6</b>
Gesundheit und Körperpflege	8,1	6,0	2,0	80 %	<b>1,6</b>
<i>sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	<i>1,2</i>	<i>0,2</i>	<i>1,0</i>	<i>80 %</i>	<i>0,8</i>
<i>sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>10,2</i>	<i>7,8</i>	<i>2,4</i>	<i>80 %</i>	<i>1,9</i>

Quelle: eigene Berechnungen und Annahmen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

## 5.2 Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die maximalen Verkaufsflächendimensionierungen

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der in Tabelle 8 aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO die konkrete Einordnung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung sowohl hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant ist, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der sonstigen relevanten Einzelhandelslagen erfolgt differenziert nach Kommunen bzw. Stadtteilen sowie nach Sonderstandorten, integrierten und nicht integrierten Lagen.

**Tabelle 9: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen – Worst Case (Gesamtvorhaben)**

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege	
	anteilig	in Mio. Euro	anteilig	in Mio. Euro
<b>zentrale Versorgungsbereiche</b>				
Nahversorgungszentrum Wittorf (Neumünster)	13 %	1,0	>20 %	0,4
<b>sonstige Angebotsagglomerationen</b>				
SO Grüner Weg (Neumünster)	>20%	1,3	>20 %	0,2
<b>städtebaulich integrierte Streulagen</b>				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	14 %	0,4	>20 %	0,2
Faldera (Neumünster)	18 %	1,0	>20 %	0,2
Wasbek	20 %	0,2	*	*
<b>städtebaulich nicht integrierte Streulagen</b>				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	>20 %	1,7	>20 %	0,3
Wittorf (Neumünster)	20 %	2,1	>20 %	0,3

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Aus der Realisierung der zu untersuchenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen würden sich im Untersuchungsraum im Worst Case in beiden Warengruppen hohe Umsatzumverteilungen von z.T. >20 % ergeben.
- In dem **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wittorf** und den **städtebaulich integrierten Streulagen** werden in beiden Warengruppen kritische Größenordnungen von **13 %** bis maximal **>20 %** erreicht. Zudem wirken sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen in den Warengruppen z.T. mehrfach auf einzelne Standorte aus. In Anbetracht der ermittelten Umsatzumverteilungen und der z.T. mehrfachen Betroffenheit kann ein **Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen** im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden.
- Zur Gewährleistung der **Verträglichkeit des Vorhabens** wird daher gutachterlicherseits eine **Verkaufsflächenreduzierung** in diesen Warengruppen empfohlen (Kapitel 5.3).

### 5.3 Empfehlungen zu Verkaufsflächenreduzierungen

Da für die ursprünglich untersuchten warengruppenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Kapitel 5.2),

wird im Folgenden für diese Warengruppen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist (Tabelle 10). Die Ermittlung dieser Maximalwerte erfolgt auf Basis einer städtebaulichen Einordnung der resultierenden Umsatzzüge. Der Berechnung wird ein mit der Erstberechnung identisches Spektrum an Kriterien (vgl. Kapitel 5.1) zugrunde gelegt.

**Tabelle 10: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen (in m<sup>2</sup>)**

	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege
Verkaufsfläche – genehmigt	4.650	1.230
Verkaufsfläche – Planung	6.100	1.535
Verkaufsfläche – Delta	1.450	305
Notwendige Reduzierung	-650	-205
maximal verträglicher Verkaufsflächenzuwachs	800	100
<b>maximal verträgliche Verkaufsflächen</b>	<b>5.450</b>	<b>1.330</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Der maximal verträgliche Verkaufsflächenzuwachs liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 800 m<sup>2</sup> sowie in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bei 100 m<sup>2</sup>. Daraus resultiert unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Verkaufsflächen am Standort Freesen-Center eine maximal verträgliche Verkaufsfläche von 5.450 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 1.330 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege.

Die maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen könnten wie folgt auf die jeweiligen Anbieter aufgeteilt werden:

**Tabelle 11: Empfohlene Verkaufsflächenaufteilung auf die geplanten Betriebsformen**

	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege
SB-Warenhaus	max. 4.200 m <sup>2</sup>	max. 300 m <sup>2</sup>
Lebensmitteldiscounter	max. 1.050 m <sup>2</sup>	max. 150 m <sup>2</sup>
Drogeriemarkt	max. 100 m <sup>2</sup>	max. 795 m <sup>2</sup>
sonstige	max. 100 m <sup>2</sup>	max. 85 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5.450 m<sup>2</sup></b>	<b>1.330 m<sup>2</sup></b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Aufteilung der maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und bei Einhaltung der geplanten Gesamtverkaufsfläche für das **SB-Warenhaus** mit **max. 5.600 m<sup>2</sup>** resultiert eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des **Lebensmitteldiscounters** von 1.500 m<sup>2</sup> auf **max. 1.300 m<sup>2</sup>**.

#### 5.4 Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die reduzierten Verkaufsflächendimensionierungen

Nachfolgend werden die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für die in Tabelle 10 dargestellte, reduzierte Vorhabendimensionierung auf die im Untersuchungsraum befindlichen Untersuchungsstandorte (Tabelle 12) dargestellt.

**Tabelle 12: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei reduzierter Vorhabendimensionierung (Worst Case)**

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege	
	anteilig	in Mio. Euro	anteilig	in Mio. Euro
<b>zentrale Versorgungsbereiche</b>				
Nahversorgungszentrum Wittorf (Neumünster)	7 %	0,6	8 %	0,1
<b>sonstige Angebotsagglomerationen</b>				
SO Grüner Weg (Neumünster)	12 %	0,7	*	*
<b>städtebaulich integrierte Streulagen</b>				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	7 %	0,2	*	*
Faldera (Neumünster)	10 %	0,6	*	*
Wasbek	*	*	*	*
<b>städtebaulich nicht integrierte Streulagen</b>				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	16 %	0,9	*	*
Wittorf (Neumünster)	11 %	1,1	12 %	0,1

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar  
 Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Infolge der Verkleinerung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen reduzieren sich die Umsatzumverteilungen in dem **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wittorf** und den **städtebaulich integrierten Streulagen** in den beiden Warengruppen auf **7 %** bis **max. 10 %**.

## 5.5 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die reduzierten Verkaufsflächendimensionierungen

### Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** werden die höchsten Umsatzumverteilungsquoten – neben den nicht integrierten Lagen und einem Sonderstandort – für solitäre Angebotsstandorte in **städttebaulich integrierten Lagen** prognostiziert. Für den **Stadtteil Faldera** wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von 10 % ermittelt, was einer monetären Größenordnung von 0,6 Mio. Euro entspricht. Als Wettbewerber zu den untersuchungsrelevanten Vorhaben zählen hier insbesondere zwei solitäre Nahversorgungsstandorte (zwei Lebensmitteldiscounter). Beide Lebensmittelmärkte erfüllen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und verfügen über ausreichend Kaufkraftpotenzial im Nahbereich. Ergänzt wird das untersuchungsrelevante Angebot im Stadtteil durch einen Lebensmitteladen sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die monetär vergleichsweise geringen Auswirkungen verteilen sich demnach auf verschiedene Anbieter, so dass eine relevante absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung mit negativen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächendimensionierung ausgeschlossen werden kann.
- Die ermittelten Werte im **Nahversorgungszentrum Wittorf** sowie den **städttebaulich integrierten Streulagen** fallen moderat aus und liegen bei maximal 7 %, was monetären Größenordnungen von 0,2 Mio. Euro bis maximal 0,6 Mio. Euro entspricht. Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächendimensionierung nicht zu erwarten.

### Auswirkungen in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

- In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** werden die einzigen Umsatzumverteilungsquoten neben den solitären Angebotsstandorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen im Stadtteil Wittorf (12 %) für das **Nahversorgungszentrum Wittorf** (8 %) errechnet. Dabei wären jedoch ausschließlich Randsortimente von Lebensmittelmärkten betroffen, so dass eine relevante absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung mit negativen städtebaulich und / oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgeschlossen werden kann. Kernsortimentsanbieter in Form von Drogeriemärkten, die als Wettbewerber zu den untersuchungsrelevanten Vorhaben zählen, gibt es – mit Ausnahme des bestehenden Drogeriemarktes am Vorhabenstandort – im Untersuchungsraum nicht. Aufgrund der monetär geringen Auswirkungen, die sich knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze bewegen, kann eine relevante absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung mit negativen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen

gen unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächendimensionierung ausgeschlossen werden kann.

Für das Vorhaben in der reduzierten warengruppenspezifischen Dimensionierung kann somit sowohl für Neumünster als auch die Umlandkommunen ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

## 6 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 (Beschlussfassung 2016) formulierten übergeordneten städtebaulichen *Zielen* sowie den daraus entwickelten *Ansiedlungsgrundsätzen* zur Einzelhandelsentwicklung geprüft.

Zur Steuerung der gesamtstädtischen 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Vorhaben 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 Umstrukturierungsvorhaben relevant<sup>24</sup>:

- *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*
- *Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft*

Darüber hinaus formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster folgendes Entwicklungsziel für den Sonderstandort Freesen-Center:

*„Als Entwicklungsziel für den Standort Freesen-Center kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion als regional bedeutsamer Fachmarktstandort in Ergänzung zur Innenstadt festgehalten werden. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich entsprechend vor allem für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den genehmigten Bestand hinaus ist hingegen restriktiv zu begegnen“<sup>25</sup>.*

Das Freesen-Center ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort (Typ A) eingestuft. Das Einkaufszentrum Freesen-Center als Teilbereich des gleichnamigen Sonderstandortes umfasst nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimentsanbieter auf einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von rund 9.300 m<sup>2</sup>. Die geplante Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum, die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 festgesetzt werden soll, umfasst 9.600 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Zuwachs

<sup>24</sup> Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster (Fortschreibung) – August 2016, S. 99 ff

<sup>25</sup> Ebd., S. 123

von 300 m<sup>2</sup> bzw. + 3 %, der insgesamt als geringfügig und unkritisch bewertet werden kann. Unter Berücksichtigung der im Freesen-Center zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß der bisher geltenden textlichen Festsetzungen für das Teilgebiet B 2 des Bebauungsplans Nr. 158 von maximal 12.500 m<sup>2</sup> ergibt sich sogar eine deutliche Verkaufsflächenreduzierung (-2.900 m<sup>2</sup> bzw. -23 %).

Zudem sind zwar in einzelnen Warengruppen Verkaufsflächenerweiterungen geplant, diese bleiben jedoch deutlich hinter den derzeit zulässigen Verkaufsflächen zurück. Unter Berücksichtigung der empfohlenen reduzierten Verkaufsflächendimensionierungen können schließlich auch negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Neumünster und den Umlandkommunen ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 5).

Bezogen auf die Dimensionierung der Anbieter geht die geplante Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters (max. 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) einher mit einer gleichzeitigen Verkleinerung des SB-Warenhauses (max. 5.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche), wohingegen die geplante Gesamtverkaufsfläche des Drogeriemarktes gegenüber dem derzeitigen Bestand unverändert bleibt (max. 820 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche). Während die derzeit genehmigte Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter in Summe rund 8.500 m<sup>2</sup> beträgt, wird sich diese im Zuge der Umstrukturierung und unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierung (vgl. Kapitel 5.3) faktisch um rund 800 m<sup>2</sup> auf rund 7.700 m<sup>2</sup> reduzieren (-10 %).

Die Änderung des Bebauungsplans führt insgesamt zu einer langfristigen Sicherung des Standortes mit einer Deckelung der maximal möglichen Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. Eine bislang fehlende Feindifferenzierung wird durch die geplanten Festsetzungen zu bestimmten Betriebstypen und maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ergänzt. Dabei wird aus der bislang unbestimmten Festsetzung „SB-Discounter“, die auch bspw. Non-Food-Discounter mit zentrenrelevanten Sortimenten hätte umfassen können, zukünftig der festsetzungsfähige Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“. Schlussendlich wird durch die Änderungen des Bebauungsplans Rechtssicherheit geschaffen.

Vor diesem Hintergrund trägt der Sonderstandort *als funktionaler Ergänzungsstandort zu einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung innerhalb der Stadt Neumünster* bei und es erfolgt eine *zentrenverträgliche Weiterentwicklung des Standortes*.

Folglich kann das Vorhaben als kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bewertet werden.

## 7 Fazit und gutachterliche Empfehlung

Das vorliegende Gutachten untersucht die geplante Umstrukturierung des Freesen-Centers. Im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Sonderstandort Freesen-Center an der Wasbecker Straße am westlichen Stadtrand von Neumünster im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen.
- Sowohl die konkreten Anbieter (Edeka, Aldi, Rossmann) als auch die Betriebsformen und Größenordnungen (ein SB-Warenhaus mit 5.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, ein Lebensmitteldiscounter mit 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, ein Drogeriemarkt mit 820 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, ein Schuh-Fachmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit 940 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sowie die Mall mit 500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) sind bekannt und lagen der Ermittlung der Rahmendaten des Vorhabens, wie warengruppenspezifische Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze, zugrunde.
- Untersuchungsrelevant sind entsprechend der Planungen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, die das jeweilige Kernsortiment darstellen und auf die 6.100 m<sup>2</sup> bzw. 1.535 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Unter Berücksichtigung der genehmigten Verkaufsflächen, die im Rahmen der Modellrechnung in Ansatz gebracht werden, ergibt sich eine Differenz von +1.450 m<sup>2</sup> bzw. +305 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Darüber hinaus sind weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (Schnittblumen und Zeitungen / Zeitschriften) und zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren) geplant, die sich in Größenordnungen zwischen 60 m<sup>2</sup> bis maximal 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegen. Der reine Verkaufsflächenzuwachs unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands beträgt zwischen +60 m<sup>2</sup> und +215 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Von einer Umsatzumverteilung wird abgesehen, da aufgrund der geringen Verkaufsflächen in diesen Warengruppen nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.
- Im Hinblick auf das Vorhaben werden maximal zu erwartende, jedoch realitätsnahe Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen für den realitätsnahen Worst Case zu berechnen. Dabei werden in Summe Umsätze von rund 30 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie von rund 8 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege prognostiziert.
- Im Rahmen der Modellrechnung wurde der warengruppenspezifische Bestandsumsatz des Freesen-Centers zum Ansatz gebracht („Δ-Betrachtung“), da dieser bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist. Zudem wurde der verkehrsgünstigen, autokun-

denorientierten Lage des Vorhabenstandortes an der B430 in unmittelbarer der Nähe zur A 7 durch die Annahme einer 80%igen Umsatzumverteilung Rechnung getragen.

- Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege städtebauliche Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen – insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wittorf – sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit werden gutachterlicherseits Verkaufsflächenreduzierungen empfohlen:

**Tabelle 13: Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen**

Warengruppe	Sortiment gem. Neumünsteraner Sortimentsliste		Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
Nahrungs- und Genussmittel	nvr	Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel	5.450 (-650)
Gesundheit und Körperpflege	nvr	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, freiverkäufl. Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	1.330 (-205)
	zr	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	
Blumen (Indoor) / Zoo	nvr	Schnittblumen	170
	zr	Topf- und Zimmerpflanzen/Blumentöpfe/Vasen	100
PBS / Zeitungen / Zeitschriften/Bücher	zr	Bücher / Papier / Schreibwaren	220
	nvr	Zeitungen / Zeitschriften	170
Bekleidung	zr	Bekleidung	160
	zr	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterwaren / Wolle	150
Schuhe / Lederwaren	zr	Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	450
GPK / Haushaltswaren	zr	GPK, Haushaltswaren	300
Spielwaren / Hobbyartikel	zr	Spielwaren	160
Sport und Freizeit	zr	Sportbekleidung, -schuhe, -artikel	150
Wohneinrichtung	zr	Heimtextilien, Wohndeko, Gardinen / Dekostoffe, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen	300
Elektro / Leuchten	zr	Elektrokleingeräte	300
Elektronik / Multimedia	zr	Unterhaltungselektronik etc.	300
Medizin. u. orthopäd. Artikel	zr	Sanitätsartikel	150
Uhren / Schmuck	zr	Uhren / Schmuck	60

Quelle: eigene Annahmen

- Die städtebauliche Wirkungsanalyse kommt unter Berücksichtigung der o.g. waren-gruppenspezifischen Empfehlungen zu folgenden Betriebsgrößenordnungen:
  - ein **SB-Warenhaus** mit **5.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**, davon **max. 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** für die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **max. 300 m<sup>2</sup>** für die Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**,
  - ein **Lebensmitteldiscounter** mit **1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche** (-200 m<sup>2</sup>), da-von **max. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** für die Warengruppe **Nahrungs- und Ge-nussmittel** sowie **max. 150 m<sup>2</sup>** für die Warengruppe **Gesundheit und Körper-pflege**
  - ein **Drogeriemarkt** mit **820 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**, davon **max. 795 m<sup>2</sup>** für die Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** sowie **max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufs-fläche** für die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**,
  - ein **Schuh-Fachmarkt** mit **300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**,
  - ein **Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** mit **940 m<sup>2</sup> Ge-samtverkaufsfläche** sowie
  - die Mall mit **500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche**.
- Aus der empfohlenen Reduzierung des Lebensmitteldiscounters resultiert in Summe (rund 9.460 m<sup>2</sup>) eine Differenz zur geplanten Gesamtverkaufsfläche (rund 9.600 m<sup>2</sup>) von 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zur Realisierung der eingangs geplanten Gesamtverkaufs-fläche, ist eine geringfügige Vergrößerung des Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment von 940 m<sup>2</sup> auf max. 1.080 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsflä- che denkbar.
- Das Vorhaben (in reduzierter Größenordnung) ist mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster vereinbar; insbesondere vor dem Hintergrund der Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit durch die Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans.

## Anhang

---

### Exkurs zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>26</sup>: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde<sup>27</sup>.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.<sup>28</sup>
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %<sup>29</sup>, über 10 % bis 20 %<sup>30</sup> bis hin zu etwa 30 %<sup>31</sup>.

---

<sup>26</sup> vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg, S. 41

<sup>27</sup> vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

<sup>28</sup> vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

<sup>29</sup> vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.<sup>32</sup>

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster<sup>33</sup> zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>34</sup>

<sup>30</sup> vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>31</sup> vgl. OVG Weimar, Urte. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

<sup>32</sup> vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

<sup>33</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

<sup>34</sup> ebenda

## Verzeichnisse

### Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung .....	11
Tabelle 2:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens .....	14
Tabelle 3:	Gegenüberstellung der genehmigten und geplanten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen des Vorhabens .....	16
Tabelle 4:	Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Maximalumsätze des Planvorhabens – Worst Case .....	18
Tabelle 5:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet.....	22
Tabelle 6:	Verkaufsflächen und Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte) .....	24
Tabelle 7:	Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen .....	25
Tabelle 8:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case (Gesamtvorhaben) .....	27
Tabelle 9:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen – Worst Case (Gesamtvorhaben).....	28
Tabelle 10:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen (in m <sup>2</sup> ) .....	29
Tabelle 11:	Empfohlene Verkaufsflächenaufteilung auf die geplanten Betriebsformen.....	29
Tabelle 12:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei reduzierter Vorhabendimensionierung (Worst Case) .....	30
Tabelle 13:	Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen .....	36

### Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Stadt Neumünster .....	13
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	21
Karte 3:	Darstellung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation .....	23