Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des a+b-centers

Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster

im Auftrag der Stadt Neumünster

Stefan Kruse
Jana Fieseler

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 info@junker-kruse.de

Dortmund, 16. Mai 2017

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.

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung 5

2 Methodische Vorgehensweise 6
2.1 Städtebauliche Wirkungsanalyse 6
2.2 Datengrundlagen 10

3 Beschreibung des Planvorhabens 15

4 Marktsituation im Untersuchungsraum 21
4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes 21
4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum 22
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum 24

5 Auswirkungen des Vorhabens 28
5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens 28
5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben 29
5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen 31

6 Empfehlungen zur textlichen Festsetzung 33

7 Fazit 35

Anhang 36

Verzeichnisse 38

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Neumünster verfügt seit jüngster Zeit über ein fortgeschriebenes kommunales, politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept, 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 konkreten 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 das vorliegende Gutachten geben die derzeit stattfindenden (und bereits im beschlossenen EHK aufgegriffenen) Planungen zur Verlagerung des innerhalb des jetzigen Centers befindlichen Lebensmitteldiscounters Aldi (inkl. einer entsprechenden Erweiterung der jetzigen Verkaufsfläche) einerseits sowie die damit einhergehenden Überlegungen zur „moderaten Erweiterung“ der bisher im Center vorhandenen / zulässigen Sortimente.

Sowohl für die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters als auch die planungsrechtliche Absicherung des Entwicklungsspielraums für das a+b-center sind Bauleitplanverfahren erforderlich, die den Rahmen des städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenrahmens abstecken sollen.

Zur Herstellung einer für beide Seiten (Stadt Neumünster, Eigentümer / Betreiber / Management) wichtigen Planungssicherheit soll ein Verkaufsflächenrahmen – auch warengruppendifferenziert – hergleitet und begründet werden, der folgende Kriterien erfüllt:

- Kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neumünster
- Keine signifikanten Auswirkungen weder auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Neumünster noch 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 als 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 Verkaufsflächenmöglichkeiten in eine gutachterliche Analyse eingestellt. Dies allerdings auch mit Blick auf sich ggf. verändernde Qualitäten im bereits vorhandenen Bestand. Somit muss auch bewertet werde, ob sich durch das angestrebte Umstrukturierungskonzept die Gesamtattraktivität des a+b-centers verändert, was sich wiederum in der Delta-Betrachtung niederschlagen muss.

Ziel dieser Untersuchung soll es sein, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte

Grundlage sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt herbei zu führen als auch eine Bewertungsgrundlage in den verschiedenen formalen Verfahrensschritten (Bauleitplanverfahren).

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 werden Empfehlungen zur Formulierung der textlichen Festsetzungen gegeben.
- 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[1] kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher

[1] 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.

werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentsspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

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[2].
- 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 Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen 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 Sortimente.

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,

[2] Diese sind anhand von Zeitdistanzen mit Hilfe eines geografischen Informationssystems ermittelt (ArcGIS).

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.

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"[3]. 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. 36).

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

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**

---

3 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

4 vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

5 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).

6 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.

Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden" Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist[7], 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[8].

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 substanzieller Weise wahrnehmen kann**. [9]

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
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- 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[10] eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzu-

---

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

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

9 BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

10 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.

nehmen.[11] Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.[12] 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 zu verstehen nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs, 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, sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der **Stadt Neumünster** im Juli 2013, welche im Januar 2016[13] aktualisiert wurde, sowie in den potenziell betroffenen Umlandkommunen (= Untersuchungsraum[14]) im Februar 2017.

---

[11] siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

[12] 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 Rechtschutz 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.

[13] Erhebung im Rahmen der Fortschreibung des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster vom Büro Junker + Kruse, Dortmund

[14] Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen[15] gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

Der Angebotsschwerpunkt des a+b-centers liegt in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel**, **Gesundheit- und Körperpflege**, **Bekleidung** sowie **Schuhe / Lederwaren**. Dementsprechend werden diese Warengruppen in die Untersuchung eingestellt (s. Tabelle 1). Nicht berücksichtigt wurden im Rahmen der Erhebungen quantitativ deutlich untergeordnete Warengruppen, wie u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Elektro / Leuchten, Elektronik und Multimedia sowie Aktionswaren.

Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung

Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel Backwaren / Konditoreiwaren Fleischwaren Getränke
Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) Parfümerie- und Kosmetikartikel
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	
Bekleidung	Bekleidung (Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Wäsche, Miederwaren, Bademoden, Berufsbekleidung, etc.)
Schuhe / Lederwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme Schuhe (ohne Sportschuhe)

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[16] und nicht-integrierte[17] (Streu-)Lagen

[15] Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), ggf. Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04).

[16] 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.

[17] 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.

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.

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.

Dabei kommt dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich" eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004, 2007 und 2013 im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung ein. Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[18] Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.[19]

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur[20] – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

---

[18] vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

[19] vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

[20] vgl. u. a. Reidt, Olaf: Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Bei den untersuchten Kommunen konnte auf vorhandene Abgrenzungen aus vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. Gutachten zurückgegriffen werden:

- Junker + Kruse (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung. Dortmund.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Famila für die Stadt Nortorf. Lübeck.

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, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktuali-

siert 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.

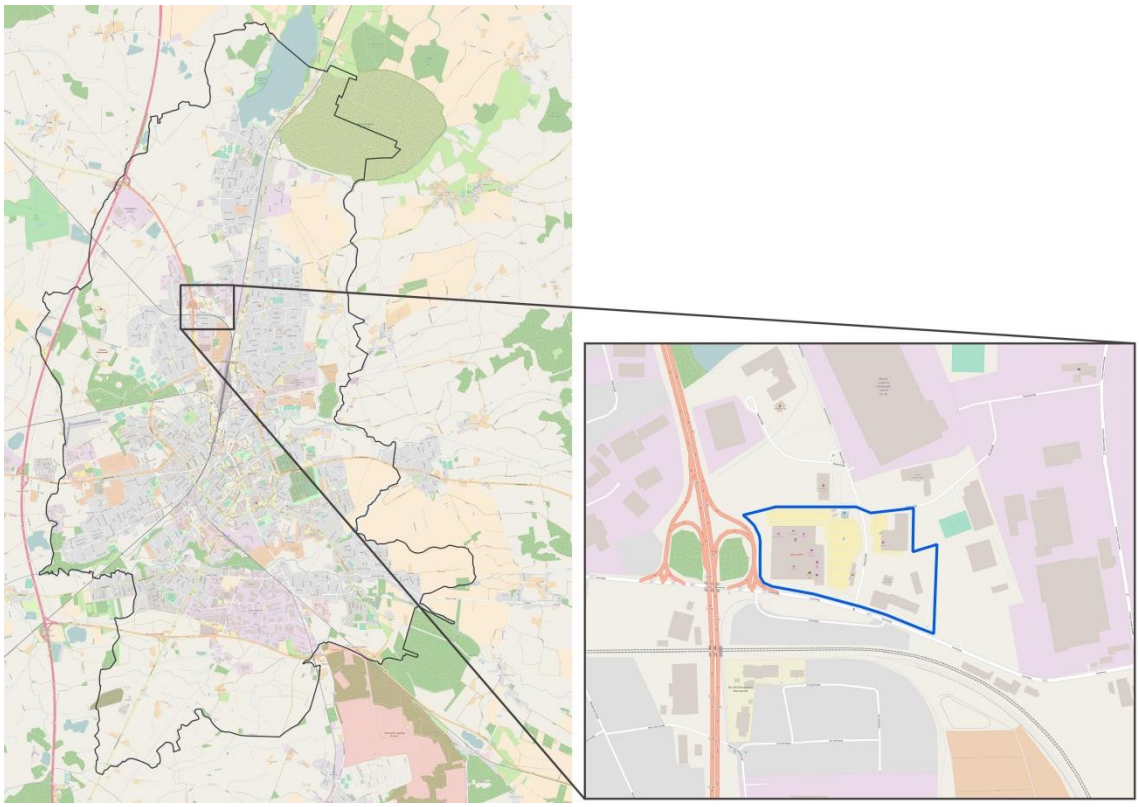
Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten, Bestandsdatenbasis.

3 Beschreibung des Planvorhabens

Lage des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort, das a+b-center, befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Gartenstadt an der Kreuzung Baeyerstraße / Stoverweg (s. Karte 1). Westlich des Vorhabenstandorts verläuft die L 328, die eine regionale Verbindungsachse sowie einen Zubringer zur Bundesautobahn 7 darstellt. Gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster[21] liegt das a+b-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 Baeyerstraße. Das Umfeld des Standorts ist größtenteils gewerblich geprägt. Südlich des Standorts am Stoverweg grenzt Wohnbebauung, welche durch die südlich verlaufende Bahnlinie begrenzt wird. Aufgrund der verkehrsgünstigen und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lage ist der Standort hauptsächlich Pkw-Kunden orientiert.

Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Planvorhabens

Geplant ist die Verlagerung mit gleichzeitiger Erweiterung (von derzeit 800 m² auf dann

[21] Junker + Kruse (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung. Dortmund.

1.270 m² Verkaufsfläche) des Lebensmitteldiscounters Aldi aus dem a+b-center auf die gegenüberliegende Fläche östlich der Baeyerstraße. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster wird dazu ausgeführt: *„Eine diesbezügliche räumliche Erweiterung des Sonderstandorts kann ermöglicht werden, wenn im Gegenzug die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des a+b-centers hinsichtlich sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen konkretisiert werden. Grundlage für die Festsetzungen sollte der aktuelle Einzelhandelsbestand in den einzelnen Warengruppen zuzüglich eines moderaten Erweiterungsspielraumes zur Gewährleistung der zukünftigen Flexibilität sein. Eine Ausweitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorzusehen. Begründen lässt sich diese Entwicklungsperspektive, die sich ausschließlich auf den Standortbereich des a+b-Centers bezieht, wie folgt:*
Die bisherige planungsrechtliche Situation ermöglicht – unter Wahrung der derzeitigen Gesamtverkaufsfläche - eine weitgehende flexible Veränderung der im a+b-Center vorhandenen Sortimente. Somit könnten auch bei Umstrukturierung einzelner Ladenlokale weitere zentren- aber auch nahversorgungsrelevante Sortimente hinzugenommen werden, die sich wiederum auf die Entwicklungsperspektiven nicht nur der Neumünsteraner Innenstadt auswirken können. Die angedachte Verlagerung (und gleichzeitige moderate Vergrößerung) des bisher im Center vorhandenen Lebensmitteldiscounters Aldi steht unter dem konzeptionellen Vorbehalt, dass genau diese Flexibilität eingeschränkt und damit auch das Gefährdungspotenzial reduziert wird. Denn mit der angedachten Herausnahme des Lebensmitteldiscounters sind keine negativen Auswirkungen auf städtebaulich relevante Strukturen innerhalb Neumünsters zur erwarten; gleichzeitig besteht aber die Chance, durch die planungsrechtliche Steuerung das bestehende Beeinträchtigungspotenzial für andere Standorte in Neumünster zu reduzieren. Die konkrete Prüfung und der Nachweis zur städtebaulichen Verträglichkeit sind im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung zu erbringen" (S. 124).

Das a+b-center verfügt über insgesamt rund 7.000 m² genehmigte Gesamtverkaufsfläche (inkl. rund 700 m² Mall und Eingangsbereich). Derzeit bestehen zehn Einzelhandelsbetriebe. Ankermieter sind der Verbrauchermarkt Edeka, (noch) der Lebensmitteldiscounter Aldi, der Drogeriemarkt Rossmann, der Bekleidungsanbieter Takko sowie der Schuhanbieter Deichmann. Der Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**[22] (knapp 3.600 m² Verkaufsfläche). Auch **Gesundheit und Körperpflege** (rund 750 m² Verkaufsfläche), **Bekleidung** (rund 850 m² Verkaufsfläche) sowie **Schuhe / Lederwaren** (rund 400 m² Verkaufsfläche) werden in relevantem Maße angeboten. Diese genannten Warengruppen werden dementsprechend als **untersuchungsrelevante Warengruppen** definiert.
Darüber hinaus gibt es im a+b-center quantitativ deutlich untergeordnete Warengruppen, wie u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Elektro / Leuchten, Elektronik und Multimedia sowie Aktionswaren, deren bestehende Verkaufsflächen zum Teil deutlich unter 100 m² liegen. Diese werden in der Untersuchung als sogenannte Restfläche zusammengefasst.

[22] Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Getränke

Basierend auf den bestehenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen wird eine mögliche Verkaufsflächendimensionierung für das **a+b-center** hergeleitet. Dafür erfolgte eine moderate Erweiterung der warengruppenspezifischen Bestandsverkaufsflächen um 10 % sowie ein daran anschließendes Aufrunden der Flächen, zuzüglich der innerhalb des a+b-centers dann freiwerdenden Verkaufsflächen des Aldi-Marktes. So entsteht ein Flächenpool, der **nicht** vollständig **additiv** zu sehen ist, sondern dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität einräumen soll. Daher überschreiten sie in der Summe die derzeit genehmigte Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m².

Für den **Lebensmitteldiscounter Aldi** mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rund 1.270 m² ist davon auszugehen, dass von dieser Fläche rund 80 %, d.h. ca. 1.000 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Der Lebensmitteldiscounter bietet neben Nahrungs- und Genussmitteln aber auch weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an, so dass das übrige Angebot typischerweise Neben- bzw. Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege und Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel (Zeitschriften, Aktionswaren etc.) umfasst.

In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsflächendimensionierungen dargestellt, die als Eingangswerte der Analyse dienen.

Tabelle 2: Mögliche untersuchungsrelevante Verkaufsflächen des Vorhabens

	Warengruppe	Verkaufsfläche
a+b-Center	Nahrungs- und Genussmittel	4.000 m²
	Gesundheit und Körperpflege	900 m²
	Bekleidung	1.000 m²
	Schuhe / Lederwaren	500 m²
	*Restfläche**	*600 m²*
	Mall	*700 m²*
	Summe a+b-center	7.700 m²
Lebensmitteldiscounter Aldi	Nahrungs- und Genussmittel	1.000 m²
	Gesundheit und Körperpflege	100 m²
	*Restfläche**	*170 m²*
	Summe Aldi	1.270 m²
Gesamtvorhaben	**Nahrungs- und Genussmittel**	**5.000 m²**
	Gesundheit und Körperpflege	**1.000 m²**
	Bekleidung	**1.000 m²**
	Schuhe / Lederwaren	**500 m²**
	*Restfläche**	*770 m²*
	Summe	**8.270 m²**

* dazu gehören u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Aktionswaren
Quelle: eigene Annahmen

Absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Planvorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung[23] 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 Rahmendaten 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 a+b-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 des bekannten Betreibers zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die Flächenproduktivitäten orientieren sich am derzeitigen Angebotsbestand und an der erhöhten Wettbewerbssituation im Neumünsteraner Stadtgebiet. Zusätzlich ist die Nachfrageseite zu berücksichtigen. Denn das regionale einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen fällt unterdurchschnittlich aus (vgl. Kapitel 4.2), was sich auch auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten auswirkt.

Für das a+b-center kann unter Berücksichtigung der unveränderten Gesamtverkaufsfläche mit einer lediglich moderaten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenerweiterung sowie branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte[24]davon ausgegangen werden, dass dadurch konstante warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten erzielt werden wie derzeit im Bestand. Im Sinne einer realitätsnahen worst case-Annahme können für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege Flächenproduktivitäten von rund 4.300 Euro / m² bzw. 5.200 Euro / m² und für das discountorientierte Angebot in den Warengruppen Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren

[23] 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.

[24] Für die Märkte von Edeka und Rossmann gehen Branchenveröffentlichungen von durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von rund 4.200 Euro / m² bzw. 5.300 m² aus (Hahn Gruppe (2016): Retail Real Estate Report Germany 2016 / 2017. Bergisch-Gladbach: S. 26 und 33).

Flächenproduktivitäten von rund 1.800 Euro / m² bzw. 2.800 Euro / m² veranschlagt werden[25].

Im Gegensatz dazu wird für den Lebensmitteldiscounter Aldi durch die Verlagerung und folglich den Neubau des Marktes sowie die gleichzeitige Erweiterung der Verkaufsfläche eine leichte Attraktivitätssteigerung angenommen. Vor diesem Hintergrund kann für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, auf die der größte warengruppenspezifische Anteil innerhalb des Lebensmitteldiscounters Aldi entfällt, unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte[26] im Sinne einer realitätsnahen worst case-Annahme eine Flächenproduktivität von rund 6.600 Euro / m² veranschlagt werden.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in der nachfolgenden Tabelle 3 dargestellten geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Maximalumsätze des Planvorhabens – Worst Case

	Warengruppe	Verkaufsfläche *(in m²)*	Flächenproduktivität *(Euro / m²)*	Maximalumsatz *(Mio. Euro)*
a+b-Center	Nahrungs- und Genussmittel	4.000	4.300	17,2
	Gesundheit und Körperpflege	900	5.200	4,7
	Bekleidung	1.000	1.800	1,8
	Schuhe / Lederwaren	500	2.800	1,4
	*Restfläche**	*600*	-	-
Lebensmitteldiscounter Aldi	Nahrungs- und Genussmittel	1.000	6.600	6,6
	Gesundheit und Körperpflege	100	6.500	0,7
	*Restfläche**	*170*	-	-
	Summe Aldi	1.270	-	7,3
Gesamtvorhaben	**Nahrungs- und Genussmittel**	**5.000**	**Ø 4.800**	**23,8**
	Gesundheit und Körperpflege	**1.000**	**Ø 5.300**	**5,3**
	Bekleidung	**1.000**	**Ø 1.800**	**1,8**
	Schuhe / Lederwaren	**500**	**Ø 2.800**	**1,4**
	*Restfläche**	*770*	-	-
	Summe	**8.270**	**-**	**32,3**

* dazu gehören u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Aktionswaren
Quelle: eigene Berechnungen, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

[25] Für Fachmärkte mit den Kernsortimenten Bekleidung und Schuhe gehen Branchenveröffentlichungen von Flächenproduktivitäten zwischen 1.000 bis 1.600 Euro / m² bzw. 1.800 bis 2.400 Euro / m² aus (BBE Handelsberatung GmbH (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013. München: S. 13 und 24).

[26] Für den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord gehen Branchenveröffentlichungen von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rund 6.200 Euro / m² aus (Hahn Gruppe (2016): Retail Real Estate Report Germany 2016 / 2017. Bergisch-Gladbach: S. 26).

Ein Großteil des Vorhabenumsatzes entfällt mit insgesamt rund **23,8 Mio. Euro** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. In den Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege**, **Bekleidung** sowie **Schuhe/Lederwaren** kann ein Vorhabenumsatz zwischen **1,4 und 5,3 Mio. Euro** prognostiziert werden.

Von einer Umsatzumverteilung der unter Restfläche zusammengefassten Sortimente (wozu u.a. u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Aktionswaren gehören) wird abgesehen, da aufgrund der geringen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist. Zudem ist auch geplant im Rahmen des Bebauungsplans 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.

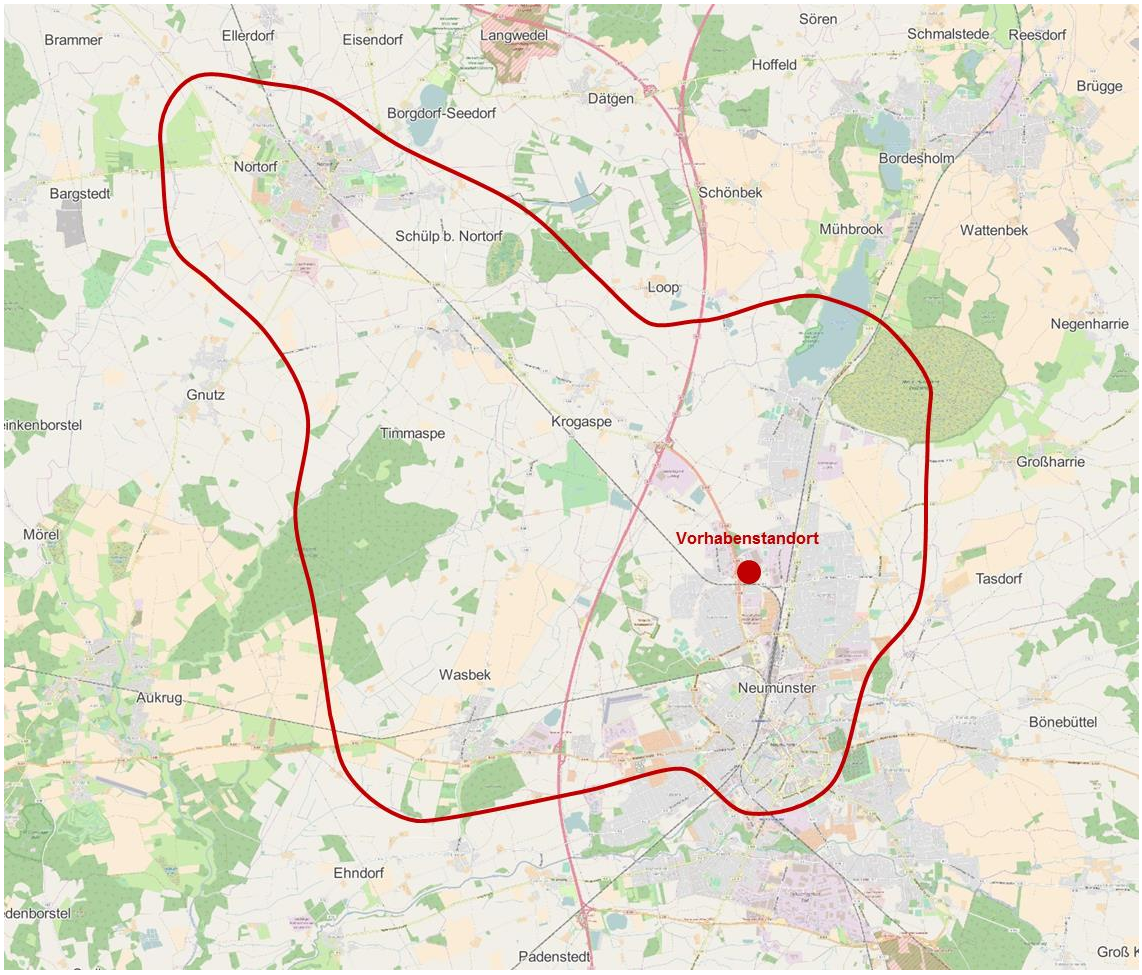
Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) 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 Spannungsgeflecht 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 Standortverbund, der aufgrund seines Einzelhandelsangebots (Mix aus nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernanbietern), seiner verkehrsgünstigen Lage sowie dem umfangreichen Stellplatzangebot ein entsprechendes Einzugsgebiet generiert.

Der Vorhabenstandort liegt, wie in Kapitel 3 beschrieben, im Stadtteil Gartenstadt mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus den benachbarten Stadtteilen Einfeld, Tungendorf, Stadtmitte und Böcklersiedlung / Bugenhagen. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden aus diesem Bereich stammen wird. Darüber hinaus können die angrenzende amtsfreie Gemeinde Wasbek sowie mit den Gemeinden Krogaspe, Timmaspe, Schülp bei Nortorf und der Stadt Nortorf Teilbereiche des angrenzenden Amtes Nortorfer Land zum Untersuchungsraum gezählt werden. Diese liegen innerhalb einer rund 15 Min. Pkw-Erreichbarkeit um den Vorhabenstandort.

Zwar mögen gewisse Kundenanteile des Vorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen. Allerdings sind über den Untersuchungsraum hinausreichende nennenswerte Kundenbindungen, auch aus dem Neumünsteraner Süden, durch die Nähe zur Neumünsteraner Innenstadt bzw. konkurrierender Nahversorgungszentren oder Sonderstandorte sowie erhöhter Raumwiderstände unwahrscheinlich.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



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

Die gewählte, eng gefasste Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der Annahme einer vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes entspricht dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz.

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum fast **61.200 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen** von rund **190 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen und deren warengruppenspezifische, einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 4.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet

Kommune/Stadtteil	Einwohner *(gerundet)*	Kaufkraft-kennziffer	einzelhandelsrelevante Kaufkraft *(in Mio. Euro)*				
			Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	Bekleidung	Schuhe / Lederwaren	Summe
Böcklersiedlung/Bugenhagen (Neumünster)	5.900	93,6	13,1	2,1	2,9	0,8	**18,9**
Einfeld (Neumünster)	7.300	93,6	16,2	2,6	3,6	1,0	**23,3**
Gartenstadt (Neumünster)	5.300	93,6	11,7	1,9	2,6	0,7	**16,9**
Stadtmitte (Neumünster)	22.400	93,6	49,6	7,9	11,1	3,0	**71,6**
Tungendorf (Neumünster)	9.100	93,6	20,1	3,2	4,5	1,2	**29,1**
Krogaspe	400	101,7	1,0	0,2	0,2	0,1	**1,5**
Nortorf	6.700	97,4	15,3	2,5	3,5	0,9	**22,2**
Schülp b. Nortorf	800	95,2	1,8	0,3	0,4	0,1	**2,5**
Timmaspe	1.100	98,2	2,5	0,4	0,6	0,2	**3,6**
Wasbek	2.200	100,4	5,3	0,9	1,2	0,3	**7,7**
Summe[1]	**61.200**	**94,5**	**136,5**	**21,8**	**30,7**	**8,3**	**197,4**

[1] nur untersuchungsrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: IFH, Köln 2016; Bevölkerungsangaben aus der jeweiligen aktuellen Einwohnerstatistik der Kommune (sofern verfügbar); eigene Berechnungen

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum schwankt zwischen **93,6 (Neumünster)** und **101,7 (Krogaspe)**. In der Gesamtschau liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum überwiegend unterhalb des Bundesdurchschnitts (Referenzwert = 100).
- Das größte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftvolumen** in den projektrelevanten Warengruppen entfällt mit **rund 154 Mio. Euro** auf die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen Stadtteile von **Neumünster**, in denen rund **50.000 Einwohner** leben. Die Kommunen außerhalb Neumünsters im Untersuchungsraum verfügen über Einwohnerzahlen zwischen 400 (Krogaspe) und 6.700 (Nortorf) und weisen entsprechend deutlich geringere Kaufkraftpotenziale auf.
- Den größten Anteil an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum weist mit deutlichem Abstand die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel (rd. 137 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 das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen geben Tabelle 5 und Tabelle 6.

Tabelle 5: Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in m²)

	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	Bekleidung	Schuhe / Lederwaren	Summe[1]
Neumünster*	26.600	5.550	25.150	5.150	**62.400**
Krogaspe	-	-	-	-	**-**
Nortorf	8.200	1.900	1.200	100	**11.400**
Schülp b. Nortorf	-	-	-	-	**-**
Timmaspe	-	-	<100	-	**<100**
Wasbek	200	<100	-	-	**200**
Summe[1]	**35.000**	**7.450**	**26.350**	**5.250**	**74.050**

* Stadtteile Böcklersiedlung / Bugenhagen, Einfeld, Gartenstadt, Stadtmitte, Tungendorf

[1] jeweils nur untersuchungsrelevante Warengruppen

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

Tabelle 6: Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in Mio. Euro)

	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	Bekleidung	Schuhe / Lederwaren	Summe[1]
Neumünster*	130,2	34,3	83,2	21,0	**268,8**
Krogaspe	-	-	-	-	**-**
Nortorf	39,3	13,2	2,6	0,4	**55,5**
Schülp b. Nortorf	-	-	-	-	**-**
Timmaspe	-	-	0,1	-	**0,1**
Wasbek	0,7	<0,1	-	-	**0,7**
Summe[1]	**170,2**	**47,6**	**86,0**	**21,3**	**325,2**

* Stadtteile Böcklersiedlung / Bugenhagen, Einfeld, Gartenstadt, Stadtmitte, Tungendorf

[1] jeweils nur untersuchungsrelevante Warengruppen

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

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rund **74.100 m² Verkaufsfläche** erfasst, auf der ein Umsatz von rund **325 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Ein Großteil hiervon entfällt mit rund **35.000 m² Verkaufsfläche** und **170 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Eine ebenfalls hohe Verkaufsfläche weist die Warengruppe **Bekleidung** mit knapp **26.400 m²** auf.
- Der höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt dem untersuchungsrelevanten Teilbereich der Stadt **Neumünster** (knapp **62.400 m² Verkaufsfläche** und rund **269 Mio. Euro Umsatz in den projektrelevanten Warengruppen**) zu. Hier findet sich in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen ein relevantes Angebot.
- Das überwiegend ländlich strukturierte Umland weist hingegen deutlich geringere Angebotsausstattungen auf. Hier befindet sich mit insgesamt rund 11.400 m² Verkaufsfläche und knapp 56 Mio. Euro in den untersuchungsrelevanten Warengruppen das größte Angebot in der Stadt Nortorf. In den Gemeinden Timmaspe und Wasbek gibt es lediglich ein rudimentäres untersuchungsrelevantes Einzelhandelsangebot, wohingegen in den übrigen Gemeinden kein untersuchungsrelevantes Angebot existiert.

Im Folgenden werden die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und Umsätze) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen relevanten Angebotsstandorte im Untersuchungsraum dargestellt (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze an den relevanten Angebotestandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege		Bekleidung		Schuhe / Lederwaren	
	Verkaufsfläche *(in m²)*	Umsatz *(in Mio. Euro)*	Verkaufsfläche *(in m²)*	Umsatz *(in Mio. Euro)*	Verkaufsfläche *(in m²)*	Umsatz *(in Mio. Euro)*	Verkaufsfläche *(in m²)*	Umsatz *(in Mio. Euro)*
Hauptgeschäftsbereiche								
Neumünster	5.300	32,4	2.950	20,8	21.050	73,3	4.150	17,6
Nortorf	3.200	17,4	1.400	11,4	1.000	2,0	<100	0,4
sonstige zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren)								
Itzehoer Straße (Nortorf)	2.350	9,9	250	0,7	150	0,5	-	-
sonstige Angebotsagglomerationen								
SO a+b-center (Neumünster)	4.400	19,6	900	4,8	1.050	2,1	550	1,7
SO Freesen-Center (Neumünster)	4.200	21,0	1.000	5,3	550	1,8	350	1,2
SO Rendsburger Straße (Neumünster)	550	3,4	<100	0,3	<100	0,2	<100	<0,1
städtebaulich integrierte Streulagen								
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	650	2,5	<100	0,2	<100	<0,1	<100	<0,1
Einfeld (Neumünster)	1.150	4,6	<100	0,2	-	-	<100	0,1
Gartenstadt (Neumünster)	<100	0,1	-	-	-	-	-	
Stadtmitte (Neumünster)	5.450	21,5	350	1,3	1.500	3,3	<100	0,1
Tungendorf (Neumünster)	1.850	7,5	<100	<0,1	<100	0,1	-	-
Nortorf	2.100	10,6	250	1,2	<100	0,1	-	-
Timmaspe	-	-	-	-	<100	0,1	-	-
Wasbek	200	0,7	<100	<0,1	-	-	-	-
städtebaulich nicht integrierte Streulagen								
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	900	6,2	<100	0,6	<100	0,2	<100	<0,1
Gartenstadt (Neumünster)	750	5,7	<100	0,5	<100	0,4	<100	0,1
Stadtmitte (Neumünster)	450	2,0	-	-	350	1,1	<100	<0,1
Tungendorf (Neumünster)	900	3,8	<100	0,3	450	0,7	<100	<0,1
Nortorf	600	1,5	-	-	-	-	-	-

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten

Zentralitäten im Untersuchungsraum

Durch die Gegenüberstellung des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens und der getätigten Umsätze im Untersuchungsraum errechnen sich die nachfolgend dargestellten Zentralitäten[27].

Tabelle 8: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Kommune	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	Bekleidung	Schuhe / Lederwaren
Neumünster*	1,18	1,94	3,36	3,13
Krogaspe	-	-	-	-
Nortorf	2,57	5,39	0,75	0,37
Schülp b. Nortorf	-	-	-	-
Timmaspe	-	-	0,24	-
Wasbek	0,13	0,05	-	-
Gesamt	**1,25**	**2,18**	**2,80**	**2,57**

* Stadtteile Böcklersiedlung / Bugenhagen, Einfeld, Gartenstadt, Stadtmitte, Tungendorf
Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

- Insgesamt errechnen sich über alle untersuchten Warengruppen für den Untersuchungsraum **Zentralitäten** zwischen **1,25** (Nahrungs- und Genussmittel) bis **2,80** (Bekleidung).
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege weist das Unterzentrum Nortorf innerhalb des Untersuchungsraums die höchsten Zentralitäten von 2,57 bzw. 5,39 auf, welche auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region deuten.
- In den Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren erreichen die untersuchungsrelevanten Stadtteile Neumünsters erwartungsgemäß in der Summe die höchsten Zentralitäten von 3,36 bzw. 3,13.

[27] 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.

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 3) 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 a+b-centers (inkl. des Lebensmitteldiscounters Aldi) 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.
- Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass 100 % des prognostizierten Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird. Zwar werden gewisse Kundenanteile des a+b-centers durch die verkehrsgünstige Lage auch von außerhalb des Untersuchungsraumes stammen. Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit vor allem bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist jedoch davon auszugehen, dass der Umsatzzuwachs in den untersuchungsrelevanten Warengruppen nahezu ausschließlich innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird. Auch im Sinne einer erforderlichen Worst Case-Betrachtung wurde von einer **vollständigen Umsatzumverteilung** im Untersuchungsraum ausgegangen.

Damit sind, 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 in den Varianten gibt Tabelle 9.

Tabelle 9: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case (Gesamtvorhaben)

Warengruppe	prognostizierter Vorhabenumsatz *(Mio. Euro)*	Bestandsumsatz *(Mio. Euro)*	umverteilungsrelevanter Umsatz *(Mio. Euro)*
		-	=
Nahrungs- und Genussmittel	23,8	16,1	7,7
Gesundheit und Körperpflege	5,3	4,0	1,3
Bekleidung	*1,8*	*1,5*	*0,3*
Schuhe / Lederwaren	*1,4*	*1,3*	*0,1*

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

Aufgrund des absolut geringen warengruppenspezifischen umverteilungsrelevanten Umsatzes von 0,1 bzw. 0,3 Mio. Euro und der Vielzahl der konkurrierenden Angebotsstandorte werden für die Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren in der vorliegenden Wirkungsanalyse keine eigenen Berechnungen durchgeführt. Die Anwendung des Gravitationsmodells würde – unter Berücksichtigung dieser Eingangsparameter – im Ergebnis keine rechnerisch nachweisbaren und belastbaren Auswirkungen ergeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für diese Warengruppen keine relevanten absatzwirtschaftliche Auswirkungen und dementsprechend keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der in Tabelle 9 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 10: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen – Worst Case (Gesamtvorhaben)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege	
	anteilig	*in Mio. Euro*	*anteilig*	*in Mio. Euro*
Hauptgeschäftsbereiche				
Neumünster	5 %	1,5	2 %	0,4
Nortorf	4 %	0,8	3 %	0,3
sonstige zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren)				
Itzehoer Straße (Nortorf)	4 %	0,4	*	*
sonstige Angebotsagglomerationen				
SO a+b-center (Neumünster)	9 %	0,3	*	*
SO Freesen-Center (Neumünster)	4 %	0,8	3 %	0,2
SO Rendsburger Straße (Neumünster)	7 %	0,2	*	*
städtebaulich integrierte Streulagen				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	5 %	0,1	*	*
Einfeld (Neumünster)	7 %	0,3	*	*
Gartenstadt (Neumünster)	*	*	-	-
Stadtmitte (Neumünster)	5 %	1,1	*	*
Tungendorf (Neumünster)	7 %	0,5	*	*
Nortorf	4 %	0,4	*	*
Timmaspe	-	-	-	-
Wasbek	*	*	*	*
städtebaulich nicht integrierte Streulagen				
Böcklersiedlung / Bugenhagen (Neumünster)	4 %	0,2	*	*
Gartenstadt (Neumünster)	8 %	0,5	*	*
Stadtmitte (Neumünster)	6 %	0,1	-	-
Tungendorf (Neumünster)	8 %	0,3	*	*
Nortorf	*	*	-	-

* 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

Unter den geschilderten Annahmen ist von einem umverteilungsrelevanten Umsatz des gesamten Planvorhabens von rund 7,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie 1,3 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege auszugehen. Dies entspricht etwa 5 % bzw. 3 % des jeweiligen warengruppenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.

Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse zunächst unterschiedliche monetäre Umsatzumverteilungen, die sich in einem Spektrum von 0,1 Mio. bis zu maximal 1,5 Mio. Euro in einzelnen Lagekategorien bewegen. Je nach erzieltem Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen Umverteilungsquoten bis zu einem Maximum von 9 %. Die ermittelten Werte fallen vergleichsweise moderat aus und liegen alle unterhalb der 10 % Schwelle.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Potentielle Auswirkungen in Neumünster

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** bewegen sich die Umsatzumverteilungen zwischen 4 % und maximal 9 %, was einer monetären Größenordnung von 0,1 bis maximal 1,5 Mio. Euro entspricht.
  Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt kann eine Umverteilung von 5% bzw. 1,5 Mio. Euro prognostiziert werden. Somit ist nicht zu befürchten, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen, da sich die prognostizierten absoluten Umsatzumverteilungen im Rahmen wettbewerblicher Auswirkungen bewegen. Dies gilt auch für die städtebaulich integrierten Streulagen in den Neumünsteraner Stadtteilen, für die geringe Umsatzumverteilungen bis zu maximal 7 % bzw. 0,5 Mio. Euro prognostiziert werden können.
  Die höchsten Umverteilungsquoten von bis zu maximal 9 % ergeben sich für die nicht integrierten Lagen bzw. Sonderstandorte. Diesbezügliche Umverteilungsquoten sind aus städtebaulicher Sicht nicht negativ zu bewerten, da die betroffenen Betriebe an städtebaulich nicht-integrierten Standorten nur eine marginale Nahversorgungsfunktion erfüllen und selbst eine Aufgabe einzelner Betriebe somit keine städtebaulich negativen Folgen hätte.

- In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** können Umsatzumverteilungen von maximal 3 % bzw. 0,4 Mio. Euro prognostiziert werden. Im Hinblick auf diese geringen monetären Umsatzumverteilungen kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Potentielle Auswirkungen in den Umlandkommunen

- Durch das Vorhaben resultieren in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** lediglich in Nortorf nennenswerte monetäre Umsatzumverteilungen von 0,4 bis 0,8 Mio. Euro. Mit einer maximalen Umverteilungsquote von 4 % bewegen sich diese jedoch in einer unproblematischen Größenordnung, die keine negativen städtebaulichen und versorgungstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nahversorgungszentrum) und integrierten Lagen Nortorfs erwarten lässt.

- Auch in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** sind lediglich in Nortorf und dort nur im Hauptzentrum Umsatzumverteilungen von 3 % bzw. 0,3 Mio. Euro nachweisbar. Diese bewegen sich ebenfalls in einer unkritischen Größenordnung, die keine negativen städtebaulichen und versorgungstrukturellen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Nortorf erwarten lässt.

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

6 Empfehlungen zur textlichen Festsetzung

Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt sich die Festsetzung eines Sondergebietes, da man in diesem – betriebsbezogen – das zukünftige Sortimentskonzept des geplanten Einkaufszentrums abschließend regeln kann. Hierdurch wird von Seiten der Kommune sichergestellt und gewährleistet, dass sich die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen im Rahmen der maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen bewegen und somit durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur Steuerung des Vorhabens in der verbindlichen Bauleitplanung empfehlen wir daher folgende textliche Festsetzung:

Sondergebiet (SO) Einzelhandel

SO 1 Einkaufszentrum

1. *Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.*

2. *Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² inklusive Mall und Eingangsbereich.*
   Folgende Nutzungen sind zulässig:

   2.1. *Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche nach Ziffer 2 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis maximal 4.400 m² Gesamtverkaufsfläche mit folgenden sortimentsspezifischen, maximalen Verkaufsflächen gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig:*

   Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (1.1) bis zu maximal 4.000 m²

   Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (aus 1.3) bis zu maximal 300 m²

   sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, davon sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

   2.2. *Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche nach Ziffer 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden sortimentsspezifischen, maximalen Verkaufsflächen gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig:*

   Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (aus 1.3) bis zu maximal 600 m²

Bekleidung (2.2) bis zu maximal 900 m²

Schuhe / Lederwaren /Taschen / Koffer / Regenschirme (2.3) bis zu maximal 500 m²

sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste bis zu maximal 100 m² je Sortiment

nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste bis zu maximal 800 m² je Sortiment

SO 2 Lebensmitteldiscounter

1. *Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters.*

2. *Allgemein zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.270 m². Sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste sind auf maximal 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig, davon sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.*

In Bezug auf die vorstehende Festsetzung ist abschließend noch auf folgendes hinzuweisen: Die Summe der maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen für das a+b-center liegt über der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von rund 7.000 m². Diese Flexibilität ermöglicht es dem Vorhabenträger, das Sortimentskonzept anzupassen, ohne dass aufgrund dieser sortimentsspezifischen Verschiebungen negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

7 Fazit

Das vorliegende Gutachten untersucht die geplante Verlagerung und Erweiterung (von derzeit 800 m² auf dann 1.270 m² Gesamtverkaufsfläche) des innerhalb des jetzigen a+b-centers befindlichen Lebensmitteldiscounters Aldi auf die gegenüberliegende Fläche östlich der Baeyerstraße sowie die moderate Verkaufsflächenerweiterung der bisher im a+b-center vorhandenen / zulässigen Sortimente.

Während für den Lebensmitteldiscounter Aldi die geplante Gesamtverkaufsfläche durch den Vorhabenträger benannt wurde, erfolgte für das a+b-center innerhalb des Gutachtens eine Herleitung moderater warengruppenspezifischer Maximalverkaufsflächen bei Einhaltung der derzeit bestehenden Gesamtverkaufsfläche. So ist ein Flächenpool entstanden, der nicht vollständig additiv zu sehen ist, sondern dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität einräumen soll.

Für die nachfolgend aufgelisteten warengruppenspezifischen Maximalverkaufsflächen kann im Rahmen der Untersuchung der Nachweis einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit für Neumünster und die Umlandkommunen erbracht werden.

Tabelle 11: Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen

	Warengruppe	Verkaufsfläche
a+b-Center	Nahrungs- und Genussmittel	4.000 m²
	Gesundheit und Körperpflege	900 m²
	Bekleidung	1.000 m²
	Schuhe / Lederwaren	500 m²
	*Restfläche**	*600 m²*
	Mall	*700 m²*
	Summe a+b-center	7.700 m²
Lebensmitteldiscounter Aldi	Nahrungs- und Genussmittel	1.000 m²
	Gesundheit und Körperpflege	100 m²
	*Restfläche**	*170 m²*
	Summe Aldi	1.270 m²
Gesamtvorhaben	**Nahrungs- und Genussmittel**	**5.000 m²**
	Gesundheit und Körperpflege	**1.000 m²**
	Bekleidung	**1.000 m²**
	Schuhe / Lederwaren	**500 m²**
	*Restfläche**	*770 m²*
	Summe	**8.270 m²**

* dazu gehören u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Aktionswaren
Quelle: eigene Annahmen

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[28]: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² 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[29].

- 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 derer 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.[30]

- 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 %[31], über 10 % bis 20 %[32] bis hin zu etwa 30 %[33].

---

28 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

29 vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

30 vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

31 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.[34]

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[35] 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".[36]

---

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

[33] vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

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

[35] vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil"

[36] ebenda

Verzeichnisse

Tabellen

Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung 11

Tabelle 2: Mögliche untersuchungsrelevante Verkaufsflächen des Vorhabens 17

Tabelle 3: Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Maximalumsätze des Planvorhabens – Worst Case 19

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet 23

Tabelle 5: Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in m²) 24

Tabelle 6: Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in Mio. Euro) 25

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze an den relevanten Angebotestandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte) 26

Tabelle 8: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen 27

Tabelle 9: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case (Gesamtvorhaben) 29

Tabelle 10: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen – Worst Case (Gesamtvorhaben) 30

Tabelle 11: Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen 35

Karten

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Stadt Neumünster 15

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes 22