

# Kompatibilitätsprüfung der geplanten Erweiterung eines Aldi Marktes an der Rendsburger Straße mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

Im Auftrag der Stadt Neumünster

Stefan Kruse

Andrée Lorenzen

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

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

Dortmund, März 2013

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung ....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Neumünster .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Fazit und Empfehlungen.....</b>	<b>11</b>

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

---

Im Oktober 2008 ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster durch den Rat der Stadt als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB dient es der Stadt Neumünster als Entscheidungs- und Argumentationshilfe sowie als sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuelle Bebauungsplanverfahren und hat sich diesbezüglich in Diskussionen, Gesprächen und Verfahren bereits mehrfach bewährt.

Aktuell ist im Rahmen der geplanten Verlagerung eines Toom-Baumarkts von der Rügenstraße an den Standort Rendsburger Straße in Neumünster eine Änderung des B-Planes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist auch die kleinräumige **Verlagerung und Erweiterung** des an diesem Standort bereits vorhandenen **Aldi-Marktes** von derzeit rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert **Ziele und Grundsätze**, die in Bezug auf das in Rede stehende Vorhaben zu berücksichtigen sind. Entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen geht es hierbei primär darum, die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktionen zu stärken sowie das Netz der fußläufigen wohnortnahen Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken.

Aufgabe der vorliegenden **Kompatibilitätsprüfung** ist es, zu überprüfen und zu bewerten, ob das genannte Planvorhaben (Erweiterung des Aldi-Marktes) mit dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten gesamtstädtischen Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung kompatibel ist. Es handelt sich bei der vorliegenden gutachterlichen Analyse demnach explizit nicht um eine z.B. i. S. d. § 11 (3) BauNVO erforderliche städtebauliche Wirkungsanalyse zu absatzwirtschaftlichen und daraus sich ggf. ergebenden städtebaulichen Auswirkungen.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Zunächst erfolgen eine Beschreibung des Planvorhabens und eine städtebauliche Einordnung des Vorhabenstandorts. Auf dieser Basis erfolgt eine Prüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielaussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neumünster.

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der oben genannten Fragestellung auf Datengrundlagen aus der Erhebung des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in der Stadt Neumünster, die durch das Büro Junker und Kruse im Jahr 2007 durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Erhebungen wurde eine flächendeckende Begehung des Stadtgebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels<sup>1</sup> durchgeführt. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben<sup>2</sup>. Zwischenzeitlich wurde der so erhobene Datensatz im Rahmen der kontinuierlichen Bestandsdatenpflege seitens der Stadt Neumünster fortgeschrieben. Für das untersuchungsrelevante Angebot liegen somit differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor.

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 in Neumünster.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Neumünster ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation einzelner untersuchungsrelevanter Standorte im Stadtgebiet unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster existieren diesbezüglich konkrete Leitlinien zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Neumünster, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie städtebauliche Einschätzungen der betreffenden Standorte enthalten.

---

<sup>1</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kioske und Apotheken.

<sup>2</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.

### 3 Beschreibung des Planvorhabens

#### Lage des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort des geplanten Aldi-Marktes liegt in den Siedlungsbereichen nördlich der Neumünsteraner Innenstadt an der **Rendsburger Straße** (Nr. 140) südlich des Kreuzungsbereichs zur Sauerbruchstraße bzw. Max-Johannsen-Brücke. Er ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“. Dieser Teilabschnitt der Rendsburger Straße ist insbesondere auf der östlichen Straßenseite bis zu den Bahnanlagen (u. a. Güterbahnhof) durch großformatige gewerbliche Nutzungen (auch des großflächigen Einzelhandels) geprägt. Nördlich des bestehenden Aldi-Marktes grenzen die Flächen des Autohauses Mayer an den Vorhabenstandort, südlich schließen sich Fachmarktangebote (Dänisches Bettenlager, Möbel Roller, Media-Markt) an.

Lediglich auf der westlichen Seite der Rendsburger Straße schließen sich Wohnsiedlungsbereiche mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung an. Im Norden und Süden des Sondergebiets dominieren gewerbliche Nutzungen, während im Osten die Bahnanlagen das Areal begrenzen. Durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße Rendsburger Straße und dem nahegelegenen Kreuzungsbereich zur B 430 ist der Standort sehr gut mit dem PKW zu erreichen und handelsseitig vor allem auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Aufgrund der Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen, der verkehrlichen Frequentierung der Rendsburger Straße und der nördlich verlaufenden B 430 sowie der städtebaulichen Barrierewirkung der östlich liegenden Bahntrasse ist der Standort nur für eine vergleichsweise geringe Zahl von Einwohnern fußläufig zu erreichen. In einer fußläufigen Distanz von rund 600 m um den Vorhabenstandort wohnen lediglich rund 1.500 Personen. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen nicht- bzw. bestenfalls teilentegrierten Standort, da nur ein marginaler funktionaler Zusammenhang zu Wohnsiedlungsbereichen besteht. Somit nimmt ein Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort nur sehr eingeschränkt die Funktion als Nahversorgungsbetrieb wahr. Ein räumlicher Bezug zur Innenstadt bzw. anderen zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet ist nicht existent.

Die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter sind der weiter südlich an der Rendsburger Straße gelegene Lebensmitteldiscounter Penny sowie die Lebensmittelmärkte „Edeka-Center“, „Jawoll“ und eine weitere „Aldi“-Filiale am nördlich gelegenen Sonderstandort a+b-Center.

#### Beschreibung des Planvorhabens

Es bestehen Überlegungen, den vorhandenen Aldi-Markt im Zuge der Ansiedlung des Toom-Marktes innerhalb des ca. 8 ha umfassenden Grundstückes zu verlagern und die Verkaufsfläche in diesem Zusammenhang von derzeit rund 700 m<sup>2</sup> auf rund 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern. Damit übersteigt die Gesamtverkaufsfläche des Marktes die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich.

Von der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von 1200 m<sup>2</sup> entfallen üblicherweise rund 85 %, d.h. 1020 m<sup>2</sup>, auf das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, d.h. Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke). Das übrige Angebot umfasst Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege oder Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel, u. a. in Form von Aktionswaren. Unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte kann für einen Lebensmitteldiscounter

eine Flächenproduktivität<sup>3</sup> von bis zu rund 5.330 Euro / m<sup>2</sup> veranschlagt werden. Aus diesen Annahmen lässt sich der jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe ableiten. Unter der zugrunde gelegten Dimension des Projekts würde durch das Planungsvorhaben damit etwa ein Umsatz von rund 5,4 Mio. Euro in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt werden.

---

<sup>3</sup> EHI Retail Institute; Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2009 in Euro pro Quadratmeter, Köln, 2010

## 4 Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Neumünster

In einem ersten Schritt wird das Planvorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den übergeordneten wie räumlichen Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster geprüft bevor es in einem nachfolgenden Schritt hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Ansiedlungsgrundsätzen beurteilt wird.

### Untersuchungsrelevante Ziele zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung:

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster Vor- und Maßgaben, die „*eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur gewährleisten sollen*“.<sup>4</sup>

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten **Ziele** sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Neumünster positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, „*mögliche Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe [...] davon profitieren*“.<sup>5</sup>

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind für das avisierte Ansiedlungsvorhaben relevant<sup>6</sup>:

- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren*
- *hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren*
- *Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung*

Das Ziel der „*Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren*“ stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung, die dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugewiesen wird. Das geplante Vorhaben ist in städtebaulich nicht-integrierter Lage außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche lokalisiert (vgl. Kapitel

<sup>4</sup> vgl. Junker und Kruse (2008): S. 56

<sup>5</sup> ebenda

<sup>6</sup> vgl. Junker und Kruse (2008): S. 58 ff.

3), womit eine Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren ausgeschlossen werden kann.

Einen Beitrag zu einem „*hierarchisch gestuften, aufgabenteiligen Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren*“ könnte das avisierte Vorhaben prinzipiell „nur“ insoweit leisten, **als dass es die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt** und darüber hinaus einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung*“ leistet. Grundsätzlich sollten Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, um Einkaufswege zu minimieren (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“), immobilere Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern zu ermöglichen sowie die Funktionsvielfalt der städtebaulichen Zentren zu erhalten.

Im Sinne der „Erhaltung und Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung“ können diese Betriebe zwar auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Im Hinblick auf eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im gesamten Neumünsteraner Stadtgebiet ist die Realisierung nahversorgungsrelevanter Kernsortimentsanbieter jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich:

### **Kompatibilität mit den Ansiedlungsgrundsätzen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung**

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster Grundsätze als Ansiedlungsregeln<sup>7</sup>, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen sollen. Für das untersuchte Ansiedlungsvorhaben sind die Bestimmungen des Ansiedlungsgrundsatzes 2 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten**<sup>8</sup> relevant:

#### **„Grundsatz 2**

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

[...]

*Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Innenstadt, Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern [...]. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. ge-*

<sup>7</sup> vgl. Junker und Kruse (2008): S. 87 ff.

<sup>8</sup> vgl. Junker und Kruse (2008): S. 90 f.



wünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

[...]

An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn

- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des/ der nächstgelegenen Stadtteil-, Grund- oder Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht“.

**Eine generelle Kompatibilität mit dem Konzept ist** – aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – **nicht gegeben**. Allerdings kann ggf. durch die Ansiedlung der Betriebe die **flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung gestärkt werden**. Um hierüber abschließend eine Aussage treffen zu können, haben die Vorhaben die im Zentren- und Nahversorgungskonzept definierten **Ansiedlungsvoraussetzungen** zu erfüllen:

- Eine **Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche** des Vorhabens auf der einen und des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs auf der anderen Seite ist nicht gegeben. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Neumünsteraner Innenstadt. Diese liegt jedoch mehr als 1,5 Kilometer südlich des Vorhabenstandorts. Diese Ausnahmekriterium wäre demnach erfüllt.
- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – insbesondere auch mit Blick auf die dem Bebauungsplanentwurf Nr. 33 „Rendsburger Straße“ zu Grunde liegenden planerischen und stadtentwicklungspolitischen Absichten und den eingeschränkten Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen – jedoch als **städtebaulich nicht integriert** einzustufen. Die **Ansiedlungsvoraussetzung** einer städtebaulich integrierten Lage ist demnach **nicht erfüllt**.
- Die **Ansiedlungsvoraussetzung zur sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die „**reine Nahversorgungsfunktion**“ des jeweiligen Vorhabens ab. Von einer solchen Nahversorgungsfunktion kann dann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus den unmittelbar umliegenden Siedlungsbereichen, d. h. einem fußläufig erreichbaren Versorgungsgebiet, realisierbar ist. In Bezug auf das geplante Vorhaben bedeutet dies, dass der zu prognostizierende Vorhabenumsatz maximal 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft umfassen darf. Dies beruht auf der Überlegung, dass ein einzelner Lebensmittelanbieter je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu 35 % Kaufkraftabschöpfung im näheren Einzugsgebiet realisieren kann. Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote liegen unter anderem

in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei anderen Lebensmittelmärkten, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.). Sofern die rechnerisch notwendige sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung über diesen Werten liegt, ist von einem größeren Einzugsbereich auszugehen, wodurch ein solches Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dient.

Diese Voraussetzung ist im Falle des untersuchten Planvorhabens **nicht erfüllt**: angesichts der siedlungsräumlichen Struktur der Umgebung des Vorhabenstandorts umfasst der Radius von 600 m zur fußläufigen Erreichbarkeit lediglich etwa **1.500 Personen**. Diese verfügen bei einer durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit rund 2.000 Euro / Einwohner in der Stadt Neumünster<sup>9</sup> über ein sortimentspezifisches **Kaufkraftvolumen** von rund **drei Millionen Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der durch einen Einzelanbieter **abschöpfbare Kaufkraftanteil** von rund 35 % liegt somit bei wenig mehr als **1 Million Euro**. Der prognostizierte **Soll-Umsatz des Planvorhabens** von rund 5,4 Mio. Euro übersteigt diesen Wert um mehr als das **Fünffache**! Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens allein aus einer wohnortnahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Versorgungsbereich ist somit keinesfalls gewährleistet!

---

<sup>9</sup> IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2012, Köln, 2012

## 5 Fazit und Empfehlungen

---

Um eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Neumünsteraner Stadtgebiet zu sichern, ist, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster ausführlich dargelegt, eine Positionierung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung anzustreben.

Das potenzielle Erweiterungsvorhaben am Standort „Rendsburger Straße“ kann jedoch nicht zu einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet beitragen. Der Vorhabenstandort liegt in städtebaulich nicht-integrierter Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Wohnsiedlungsgebiete der Stadt Neumünster. Durch den fehlenden Bezug zur Wohnsiedlungsbebauung ist eine fußläufige Erreichbarkeit und Nahversorgungsfunktion nicht bzw. nur sehr eingeschränkt gegeben.

Die Kennwerte des Planvorhabens entsprechen nicht den Zielen und Ansiedlungsempfehlungen des Neumünsteraner Einzelhandelskonzeptes für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt. Die geplante Erweiterung steht nicht im Einklang mit der gewünschten Versorgungsfunktion des Standorts und ebenfalls nicht im Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im Versorgungsgebiet. Der Soll-Umsatz des Planvorhabens übersteigt das abschöpfbare Kaufkraftvolumen der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um mehr als das Fünffache.

Die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters ist daher mit den Zielen und Ansiedlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster nicht kompatibel.