

Gutachterliche Stellungnahme zur Standortverlagerung und Erweiterung des ALDI Marktes an der Güttloh in Quickborn

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-289 68 21
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung: 

Lübeck, 23. August 2018

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	4
2 Ausführungen zum Planvorhaben in Quickborn.....	6
2.1 Beschreibung des Planvorhabens	6
2.3 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes.....	7
3 Wettbewerbsanalyse in Quickborn.....	9
3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Quickborn.....	9
3.2 Zentraler Versorgungsbereich Harksheider Weg	10
3.3 Ergänzende Nahversorgungsstandorte	10
4 Wirkungsprognose des Planvorhabens	11
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose	11
4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung.....	11
4.1.2 Umsatzerwartung des modernisierten ALDI Lebensmitteldiscounters	12
4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung.....	13
4.1.4 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	16
4.1.5 Szenario zu den kumulierten Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben ALDI und LIDL.....	17
4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung.....	18
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Planvorhabens in Quickborn (Makrostandort).....	6
Abb. 2: Lage des Planvorhabens in Quickborn (Mikrostandort)	7
Abb. 3: Wettbewerber in der Stadt Quickborn.....	9
Abb. 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	13
Abb. 5: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens.....	15
Abb. 6: Empfehlung Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des ALDI Lebensmitteldiscounters in Quickborn.....	16
Abb. 7: Kumulierte Umsatzumverteilungseffekte.....	18
Abb. 8: Verflechtungsbereich der Stadt Quickborn	20
Abb. 9: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes.....	21
Abb.10: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes	21

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- In der Stadt Quickborn bestehen seit einiger Zeit Planungen den ALDI Markt am Standort Güttloh zu modernisieren. Mit der Neuaufstellung des ortsansässigen Lebensmitteldiscounters ALDI ist das planerische Ziel verbunden, den bestehenden Lebensmittelmarkt an die heutigen Markterfordernisse anzupassen und damit auch längerfristig am Standort zu erhalten.
- Der ALDI Markt befindet sich derzeit als Mieter in einem Gebäudekomplex (Beluga Haus), der sowohl Einzelhandels- als auch Dienstleistungsnutzungen beherbergt. Eine Vergrößerung der Mietfläche ist innerhalb des Beluga-Hauses nicht möglich. Aus diesem Grund strebt das Unternehmen einen Neubau auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück an. Mit der Verlagerung des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant.
- Die cima hat bereits im August 2017 eine gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters erarbeitet. Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme hat die cima zwar die Empfehlung ausgesprochen, die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Güttloh umzusetzen; negative städtebauliche Auswirkungen konnten jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen der politischen Abwägung und Entscheidungsfindung wurde aus diesem Grund die Frage aufgeworfen, ob eine kleinere Verkaufsflächendimensionierung des ALDI Marktes verträglichere Auswirkungen für die Innenstadt zur Folge hätte.
- Das hier vorgelegte Gutachten beinhaltet eine Aktualisierung der ökonomischen Wirkungsanalyse: Während im vergangenen Jahr noch eine Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter geplant war, wird heute nur noch

Gesamtverkaufsfläche zwischen 900 und maximal 1.200 m² für den ALDI Markt vorgesehen.

- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb der Stadt Quickborn.

Auftraggeber

- Stadt Quickborn

Zeitraum

- März/ April 2018

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Güttloh in der Stadt Quickborn.
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des Quickborner Stadtgebietes differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Zielsetzungen: Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn 2017, Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Regionalplan für den Planungsraum I 1998 (Schleswig-Holstein Süd).

Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme kann auf eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Quickborn zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn im August 2016 erfasst wurden.

- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Quickborn. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen im Quickborner Stadtgebiet auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF¹ berechnet.

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

- Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung sowie den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Quickborn.
- Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

¹ Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Denk- und Rechenmodell das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen

miteinander gewichtet. Die cima hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

2 Ausführungen zum Planvorhaben in Quickborn

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Quickborn wird bereits seit einiger Zeit die Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Güttloh diskutiert.

Der ALDI Markt befindet sich derzeit als Mieter in einem Gebäudekomplex, der sowohl weitere Einzelhandels- als auch Dienstleistungsnutzungen beherbergt. Eine Vergrößerung der Mietfläche innerhalb des sogenannten Beluga-Hauses ist nicht möglich. Aus diesem Grund strebt das Unternehmen einen Neubau der Verkaufsimmobilie auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück an. Mit der Verlagerung des Standortes ist eine Verkaufsflächenerweiterung des vorgesehen.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters soll in erster Linie die heutigen Standards eines modernen Lebensmitteldiscounters abbilden. Weder die Verkaufsflächenstruktur noch der Geschäftsauftritt des derzeitigen ALDI Marktes entsprechen den aktuellen Markterfordernissen.

Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Güttloh im südlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Quickborn. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Sowohl die innerstädtische als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über die Kieler Straße (B4) für den Individualverkehr optimal gegeben. Für den PKW-Kunden ist eine problemlose Zufahrt zum Planvorhaben über die Straße Güttloh sichergestellt. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bushaltstelle Quickborn Heidkampstraße (Buslinie 623) sowie der Bahnhof Quickborn Süd (AKN).

Die kartographische Darstellung in der folgenden Abbildung 1 verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Kieler Straße/ Güttloh in Quickborn-Ort.

Abb. 1: Lage des Planvorhabens in Quickborn (Makrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2018

In unmittelbarer Nachbarschaft zum ALDI Markt sind der Lebensmitteldiscounter LIDL, ein Getränkefachmarkt sowie ergänzende Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs adressiert. Der ALDI Lebensmitteldiscounter liegt somit nicht solitär, sondern in einer etablierten Einzelhandelslage in der Stadt Quickborn.

Abb. 2: Lage des Planvorhabens in Quickborn (Mikrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap
 Bearbeitung: cima 2018

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung) durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und kommunalen Entwicklungszielen.

2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn 2017 (cima) definiert insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.

Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) als wichtigster Einzelhandelsstandort ist der Standortbereich Harksheider Weg als zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums ausgewiesen. Darüber hinaus definiert das Einzelhandelskonzept drei ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte. Als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels ist der Standortbereich Halenberg im Gewerbegebiet Nord Bestandteil des Quickborner Zentrenkonzeptes.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn legt das Plangebiet an der Güttloh als einen ergänzenden Nahversorgungsstandort fest, der eine bedeutende Versorgungsaufgabe für das südliche Stadtgebiet übernimmt.

Folgende Aussagen sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben in Quickborn relevant:

- *Den ergänzenden Standorten zur Nahversorgung sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden, auch evtl. Neuansiedlungen sind hier bei Nachweis der Verträglichkeit möglich. Die Dimensionierung der Betriebe sollte jedoch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und den Bestand der weiteren Standorte zur Nahversorgung nicht gefährden.*
- *Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt wird. [...]*

Betrachtet man also die konkret zur Diskussion stehende Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI, so sind die Planungen konzeptkonform. Die Realisierung von modernen und nicht zuletzt auch marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen sollte im Sinne des Einzelhandelskonzeptes unterstützt werden; die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche muss jedoch sichergestellt sein.

Neben den beschriebenen Planungen zur Modernisierung und Erweiterung des ALDI Marktes, bestehen zudem sehr konkrete Planungen den Lebensmitteldiscounter LIDL am Standort Güttloh auf 1.400 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 2. Änderung wurde in der Ratsversammlung am 18.12.17 gefasst.

Aus Sicht der cima erscheint es somit nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent ebenso den benachbarten ALDI Markt wettbewerbsfähig zu gestalten.

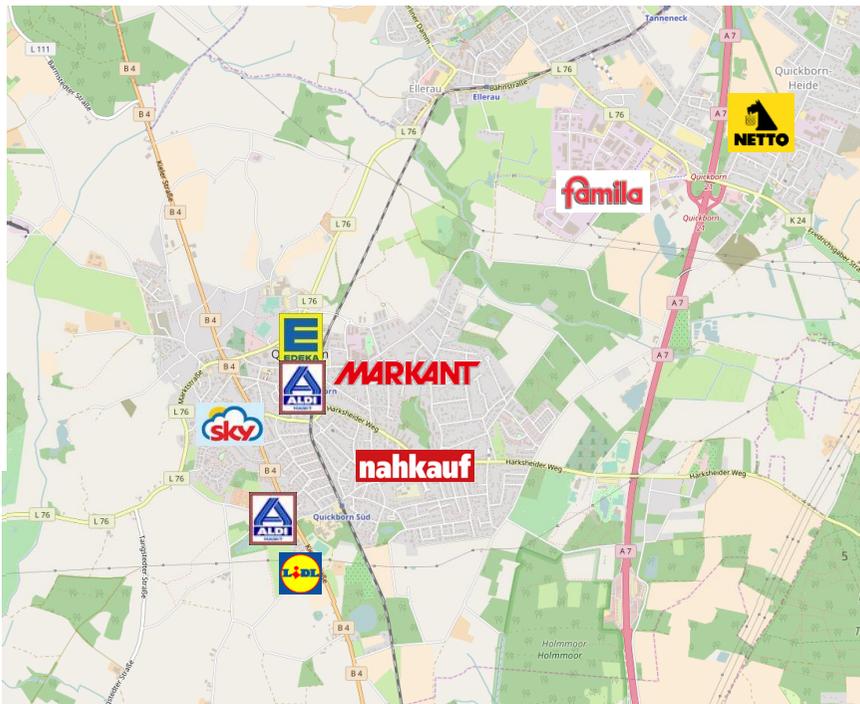
Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle sagen, dass die geplante Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI mit den Empfehlungen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet ausgeschlossen werden können. In Kap. 4.1 wird eine vertiefende Einzelfallprüfung durchgeführt.

3 Wettbewerbsanalyse in Quickborn

In der Stadt Quickborn wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Güttloh diskutiert.

Die Wettbewerbssituation innerhalb der Stadt Quickborn wurde durch „vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Jahr 2016 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Erreichbarkeit und die Größe der Wettbewerber waren dabei von großer Relevanz.

Abb. 3: Wettbewerber in der Stadt Quickborn



Kartengrundlage: OpenStreetMap
 Bearbeitung: cima 2018

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in Quickborn als sehr gut bezeichnet werden. Die wettbewerbsrelevanten Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter konzentrieren sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte. Ferner ist am Sonderstandort Halenberg der großflächige Lebensmittelverbrauchermarktes FAMILA in Quickborn-Heide adressiert.

Für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung werden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse detailliert betrachtet.

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Quickborn

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Bahnhofstraße und die Kieler Straße als Haupteinkaufstraßen. Darüber hinaus ergänzen die Klöngasse, die Gerberstraße und die nördlichen Teilabschnitte der Dorotheenstraße die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt. Im Osten stellt die Bahntasse eine stadträumliche und funktionale Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar, im Norden begrenzt die Straße Am Freibad die Innenstadt. Die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches verläuft entlang der Kieler Straße und erstreckt sich bis zum SKY im Süden der Kieler Straße. Zudem ist der Bahnhofsvorplatz inkl. Forum an der östlichen Bahnhofstraße in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Innerhalb der Innenstadt sind die Lebensmittelfrischemärkte EDEKA (Bahnhofstraße), SKY (Kieler Straße) und der Lebensmitteldiscounter

ALDI (Bahnhofstraße) vorhanden. Das Lebensmittelangebot wird durch Bäckereien und kleinere Spezialgeschäfte (Obst/ Gemüse) ergänzt.

Nahversorgungsdefizite lassen sich für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eindeutig nicht ableiten; der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird seiner Nahversorgungsaufgabe vollumfänglich gerecht. Darüber hinaus profitieren die vorhandenen Lebensmittelmärkte SKY, EDEKA und ALDI von der Lage innerhalb der Innenstadt und den positiven Synergieeffekten mit den benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Mögliche Umsatzverluste in Folge der Modernisierung des ALDI Marktes an der Güttloh dürften zweifelsfrei nicht zu einem Verlust der Versorgungsfunktion führen.

3.2 Zentraler Versorgungsbereich Harksheider Weg

Der zentrale Versorgungsbereich Harksheider Weg übernimmt die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums. Der wichtigste Anbieter ist der kleinteilige Lebensmittelfrischemarkt NAHKAUF. Eine Bäckerei, eine Fleischerei und eine Apotheke ergänzen das Einzelhandelsangebot. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Fahrschule, Physiotherapie) und gastronomische Angebote sind zudem vorhanden. Im Bereich der Nahversorgung kommt diesem Standort eine wichtige Bedeutung zu.

3.3 Ergänzende Nahversorgungsstandorte

Neben den beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen wurden im Stadtgebiet von Quickborn drei ergänzende Nahversorgungslagen identifiziert. Diese ergänzenden Nahversorgungsstandorte nehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion als ergänzende Nahversorgungsstandorte gestärkt werden.

Nahversorgungsstandort Güttloh

Am Nahversorgungsstandort Güttloh sind die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL adressiert. Darüber hinaus sind hier ein Getränkefachmarkt sowie Betriebe des aperiodischen Bedarfs vorhanden.

Die cima vor-Ort-Begehungen haben aufgezeigt, dass insbesondere der Lebensmitteldiscounter ALDI an der Güttloh über keine modernen und marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen verfügt. Im Ergebnis bestehen z.T. Wettbewerbsnachteile gegenüber den Konkurrenzstandorten im weiteren Umland (u.a. Norderstedt, Bönningstedt etc.).

Aus Sicht der cima sollten die geplanten Maßnahmen zur Modernisierung und Bestandsoptimierung des ALDI Marktes unterstützt werden. Mit der Modernisierung des ALDI Marktes ist das Ziel verbunden, die ALDI Filiale den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten.

Nahversorgungsstandort Feldbehnstraße

Der Nahversorgungsstandort Feldbehnstraße wird durch den Lebensmittelfrischemarkt MARKANT sowie den Drogeriefachmarkt DM geprägt. Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das Angebot. Der Nahversorgungsstandort befindet sich in integrierter Lage im zentralen Quickborner Stadtgebiet.

Nahversorgungsstandort Ulzburger Landstraße

Der Lebensmitteldiscounter NETTO (mit einer Bäckerei) nimmt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Siedlungsbereiche im Osten der A7 im Stadtteil Quickborn-Heide wahr. Weitere Dienstleister oder Einzelhandelsbetriebe konnten zum Zeitpunkt der Erhebung nicht erfasst werden.

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbsslage allein ist baurechtlich irrelevant.² Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).³

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁴

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen

(=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{5,6}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁷

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁸

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁹ Das VG Göttingen

² Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

³ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁴ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

⁵ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

⁶ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670= NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁷ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁸ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

⁹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischen-gemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁰

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist.

Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Im Sinne der Rechtsprechung werden Umsatzumverteilungsquoten ab ca. 10 % als abwägungsrelevant bewertet. Als Richtwert für die Verträglichkeit verwendet auch die cima die genannte 10 %-Schwelle als Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.1.2 Umsatzerwartung des modernisierten ALDI Lebensmitteldiscounters

Planungsinhalt ist die Verkaufsflächenerweiterung der bereits ortsansässigen ALDI Filiale an der Güttloh in der Stadt Quickborn.

Der bereits am Standort adressierte ALDI Lebensmitteldiscounter plant auf einer benachbarten Fläche der heutigen Bestandsimmobilie einen Neubau zu errichten und die Verkaufsfläche zu erweitern. Die Gesamtverkaufsfläche soll zwischen 900 m² und maximal 1.200 m² Verkaufsfläche liegen.

Aufgrund des bestehenden Baurechts für Lebensmitteleinzelhandel im Beluga Haus wird in den Berechnungen unterstellt, dass die ALDI Bestandsflächen (rd. 700 m² Verkaufsfläche) durch einen weiteren Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden. Aus diesem Grund gehen nicht nur die Erweiterungsflächen und die zusätzlichen Umsätze des ALDI Marktes in die nachfolgende ökonomische Wirkungsanalyse ein, sondern die geplante Gesamtverkaufsfläche.

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebietes orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

¹⁰ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Abb. 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Standortverlagerung und Verkaufsfächenerweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi an der Güttloh in der Stadt Quickborn			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Standortverlagerung und Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt	max. 1.200	4,9 - 6,6	
davon Nahrung und Genussmittel	720 - 960	4,2 - 5,6	5.800
davon Drogerieartikel	70 - 100	0,3 - 0,5	4.800
davon sonstige Randsortimente	110 - 140	0,4 - 0,5	3.800

Quelle: cima 2018

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Für den ALDI Lebensmitteldiscounter am Standort Güttloh in Quickborn gehen wir von einem Gesamtumsatz von maximal 6,6 Mio. € bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² aus.

Die durchschnittliche Raumleistung des modernisierten ALDI Marktes dürfte nach Schätzungen der cima bei rd. 5.485 €/ m² liegen. Die Flächenproduktivität liegt damit deutlich oberhalb der derzeitigen Umsatzleistungen des ALDI Bestandsobjektes im Beluga Haus.

4.1.3 Auswirkungenanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Verkaufsfächenerweiterung des ALDI Marktes an der Güttloh wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb der Stadt Quickborn zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn¹¹ und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Quickborn spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des relevanten Stadtgebietes.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb der Stadt Quickborn zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

¹¹ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn (cima 2017)

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst unmittelbar mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar mit nahe gelegenen Lebensmitteldiscontnern.

In Bezug auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters hat die Wettbewerbsanalyse aufgezeigt, dass sowohl innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als auch an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten weitere Lebensmitteldiscounter zu finden sind (vgl. Kap. 3). In Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Marktes würden somit wesentliche Umsatzanteile von den vorhandenen Lebensmitteldiscontnern in Quickborn umverteilt werden. Im Umland der Stadt Quickborn konnten u.a. in Hasloh und Ellerau weitere Lebensmitteldiscounter (NETTO DANSK, ALDI) erfasst werden.

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort des ALDI Lebensmitteldiscounters befindet sich im Standortbereich Kieler Straße (B4)/ Güttloh im Süden der Stadt Quickborn. Sowohl die lokale und innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes, als auch die Erreichbarkeit aus den Umlandgemeinden (vor allem Bilsen, Hasloh und Ellerau) ist als sehr gut einzuordnen. Mobile Kunden aus dem Verflechtungsbereich nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten der Stadt Quickborn und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse in den Branchen des periodischen Bedarfsbereiches. Im Wesentlichen geht es bei der geplanten Modernisierung des ALDI Marktes um eine stärkere Bindung der lokalen Kaufkraft und Verfestigung der bereits heute bestehenden Kaufkraftverflechtungen.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Stadt Quickborn hat aufgezeigt, dass bereits heute eine gute Nahversorgungssituation vorhanden ist. Entsprechend wird die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits heute ortsansässigen ALDI Marktes in erster Linie zu Umsatzumverteilungen innerhalb des Quickborner Stadtgebietes führen. Weitere Kaufkraftzuflüsse aus dem Quickborner Umland sind nur in begrenztem Umfang zu erwarten. Der erwartete Mehrumsatz wird größtenteils durch Kaufkraftverlagerungen in der Stadt Quickborn erwirtschaftet werden.

In die ökonomische Wirkungsanalyse geht der Gesamtumsatz des Planvorhabens ein. Das Berechnungsmodell geht von der Annahme aus, dass die Bestandsumsätze des ALDI Marktes durch einen neuen Lebensmittelmarkt im Beluga Haus gebunden werden.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Da die Gruppe der aperiodischen Randsortimente sehr diffus ist und in den einzelnen Branchen keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, werden die ökonomischen Auswirkungen nicht weiter ausdifferenziert. Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Quickborner Stadtgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den Warengruppen variieren.

Die tatsächlichen Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden ausschließlich für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet dokumentiert.

Abb. 5: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi an der Güttloh in der Stadt Quickborn			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Modernisierung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Quickborn insgesamt	60,0	3,5 - 4,7	5,9 - 7,9
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	18,1	1,6 - 2,1	8,6 - 11,5
zentraler Versorgungsbereich Harksheider Weg	2,9	0,1 - 0,1	3,6 - 4,8
sonstiges Quickborner Stadtgebiet	39,0	1,9 - 2,5	4,8 - 6,4
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Quickborn		0,6 - 0,8	

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi an der Güttloh in der Stadt Quickborn			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Modernisierung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Stadt Quickborn insgesamt*	11,2	0,3 - 0,4	2,6 - 3,7
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	5,2	0,1 - 0,2	2,7 - 3,9
zentraler Versorgungsbereich Harksheider Weg	0,1	0,0 - 0,0	2,5 - 3,6
sonstiges Quickborner Stadtgebiet	5,9	0,1 - 0,2	2,4 - 3,5
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Quickborn		0,1 - 0,1	

Quelle: cima 2018

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass in Folge der Modernisierung und Erweiterung des ALDI Marktes auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** durch Umsatzumverteilungen in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen, die je nach Verkaufsflächendimensionierung des ALDI Marktes zwischen 1,6 Mio. € und 2,1 Mio. € liegen. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung zwischen 8,6 % und 11,5 %.

Während die Realisierung des „kleinen“ Lebensmitteldiscounters mit nur 900 m² Verkaufsfläche als eindeutig verträglich zu bewerten ist, sind in Folge der Erweiterung des ALDI Marktes auf bis zu 1.200 m² abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten.

Wir gehen zwar eindeutig nicht davon aus, dass ein vollständiger Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit der Umsetzung eines modernen Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche einhergehen wird. Wollte man eine Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels dennoch vollständig ausschließen, sollte für den ALDI Lebensmitteldiscounter eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² genehmigt werden. In der Innenstadt würden die Umsatzumverteilungseffekte auf knapp 10 % reduziert. In diesem Fall gehen wir eindeutig nicht davon aus, dass ein Funktionsverlust der Innenstadt Quickborn mit der Umsetzung des Planvorhabens einhergehen wird.

Im **zentralen Versorgungsbereich Harksheider Weg** werden keine Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang erreicht. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen zwischen 3,6 % und max. 4,8 % in der Branche Nahrung und Genussmittel. Eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion liegt nicht vor.

Von den **Streulagen in Quickborn** dürfte der ALDI Markt mit insgesamt 900 m² Verkaufsfläche rd. 1,9 Mio. € in der Branche Nahrung und Genussmittel binden, dies entspricht einer prozentualen Umsatzumverteilungsquote von 4,8 %. Sollte für den ALDI Lebensmittel-discountmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m² realisiert werden, dürften die Umsatzumverteilungseffekte bei ca. 6,4 % liegen. Eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation in den integrierten Wohngebietslagen kann somit eindeutig ausgeschlossen werden.

Im sonstigen Stadtgebiet dürfte insbesondere der Lebensmitteldiscounter LIDL als direkter Wettbewerber des modernisierten ALDI Marktes durch Umsatz- und Frequenzverluste betroffen sein. Der Planvorhabenstandort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft

zum LIDL Markt. Aus Sicht der cima sind die zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Lebensmitteldiscountern zu akzeptieren. Es handelt sich hier um einen freien Wettbewerb zwischen zwei betriebstypengleichen Anbietern. Ein einzelbetrieblicher Konkurrenzschutz lässt sich aus den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung zudem nicht ableiten.

4.1.4 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Quickborn wird die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters am Standort Güttloh diskutiert.

Auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück der derzeitigen Bestandsimmobilie im Beluga Haus ist der Neubau eines modernen Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche zwischen 900 m² und maximal 1.200 m² vorgesehen.

Voraussetzung für die Realisierung der Standortverlagerung und der Modernisierung des ALDI Marktes ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen in der Stadt Quickborn. Grundlage der Beurteilung bilden die Prüfungsanforderungen des BauGB.

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters mit der maximalen Verkaufsflächendimensionierung als abwägungsrelevant für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar. Wir empfehlen die maximale Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² nicht zu genehmigen und eine geringere Verkaufsfläche gemäß den nachfolgenden Empfehlungen umzusetzen.

Abb. 6: Empfehlung Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des ALDI Lebensmitteldiscounters in Quickborn

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi Lebensmitteldiscounter an der Güttloh in der Stadt Quickborn			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Standortverlagerung und Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.100	6,0	5.482
davon Nahrung und Genussmittel	880	5,1	5.800
davon Drogerieartikel	90	0,4	4.800
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>130</i>	<i>0,5</i>	<i>3.800</i>

Quelle: cima 2018

Aus Sicht der cima sollte die geplante Erweiterung und Modernisierung des bereits am Standort Güttloh adressierten Lebensmitteldiscounters grundsätzlich unterstützt werden, da ein bestehender und planerisch gewollter Nahversorgungsstandort aufgewertet wird.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits vorhandenen ALDI Marktes würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten.

Wir empfehlen der Stadt Quickborn die Realisierung der geplanten Standortverlagerung und der Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Marktes mit der dargestellten Verkaufsflächenstruktur (1.100 m² Gesamtverkaufsfläche) zu ermöglichen.

4.1.6 Szenario zu den kumulierten Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben ALDI und LIDL

Neben den beschriebenen Planungen zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI plant ebenso das Unternehmen LIDL eine Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort Güttloh in der Stadt Quickborn.

Auch wenn eine gutachterliche Betrachtungsweise zur Addition und Wechselwirkung mehrerer Vorhaben vom geltenden Planungsrechts nicht vorgesehen ist, sollten die beschriebenen Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft nicht isoliert voneinander betrachtet werden.

Eine gutachterliche Stellungnahme der cima zur Verträglichkeit der Erweiterungsabsichten des LIDL Marktes liegt vor (Januar 2017). Für den vorhabenbezogene B-Plan (2. Änderung B-Plan Nr. 63 der Stadt Quickborn) wurde bereits im Dezember des vergangenen Jahres der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Nachfolgend wird die geplante Modernisierung des LIDL Marktes ergänzend in die ökonomische Wirkungsanalyse einbezogen. Trotz der fortgeschrittenen Planungsreife haben wir in der kumulierten Wirkungsanalyse keine zeitliche Abfolge der Realisierung beider Planvorhaben hinterlegt. In den Berechnungen ist somit nicht berücksichtigt, dass - je nachdem in welcher zeitlichen Reihenfolge die Planvorhaben tatsächlich umgesetzt werden - von einer Veränderung der Kaufkraftverflechtungen und Kaufkraftströme im Nahbereich und ebenso im gesamten Stadtgebiet auszugehen ist.

Im Sinne des Worstcase sind die Planvorhabenumsätze der Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI zudem unverändert, d.h. mit der gleichen maximalen Umsatzerwartung in die Szenariobetrachtung eingegangen, wie in den Einzelfallbetrachtungen. In der Realität dürften die zu erzielenden Raumleistungen jedoch geringer ausfallen, wenn sowohl die Modernisierung des ALDI Marktes realisiert wird als auch die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL umgesetzt wird. Insbesondere für den Lebensmitteldiscounter ALDI

dürften aufgrund der kleineren Verkaufsflächendimensionierung deutliche Wettbewerbsnachteile gegenüber dem LIDL Markt bestehen.

Die nachfolgend dargestellte Wirkungsanalyse zeigt auf, dass sich der Wettbewerbsdruck auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zwar leicht erhöhen würde, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen in der Innenstadt einhergehen, sind aus Sicht der cima dennoch zweifelsfrei nicht zu erwarten. Der ermittelte Umsatzverlust verteilt sich auf alle wettbewerbsrelevanten Betriebe innerhalb der Innenstadt (inkl. Kleinstbetriebe). Wir gehen somit zweifelsfrei davon aus, dass ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit der Umsetzung der Planungen nicht einhergehen wird.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden.

Abb. 7: Kumulierte Umsatzumverteilungseffekte

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi und Erweiterung und Modernisierung Lidl Lebensmitteldiscounter an der Güttloh in der Stadt Quickborn			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Modernisierung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Quickborn insgesamt	60,0	5,1	8,6
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	18,1	2,1	11,8
zentraler Versorgungsbereich Harksheider Weg	2,9	0,2	5,2
sonstiges Quickborner Stadtgebiet*	39,0	2,8	7,3
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Quickborn		0,9	

* In den Bestandsumsätzen ist die Nachnutzung der Bestandsfläche im Beluga Haus durch einen weiteren Lebensmittelmarkt enthalten

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi und Erweiterung und Modernisierung Lidl Lebensmitteldiscounter an der Güttloh in der Stadt Quickborn			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Modernisierung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Quickborn insgesamt	11,2	0,5	4,5
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	5,2	0,2	4,5
zentraler Versorgungsbereich Harksheider Weg	0,1	0,0	4,4
sonstiges Quickborner Stadtgebiet*	5,9	0,3	4,4
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Quickborn		0,1	

* In den Bestandsumsätzen ist die Nachnutzung der Bestandsfläche im Beluga Haus durch einen weiteren Lebensmittelmarkt enthalten

Quelle: cima 2018

4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein.

Die Stadt Quickborn ist gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) bzw. Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als ein Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft

Gemäß LEP 2010 soll in allen Städten und Gemeinden auf ein nennenswertes Angebot an Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Für den Stadtrandkern I. Ordnung ist der definierte Verflechtungsbereich zugrunde zu legen.¹² Grundsätzlich gilt jedoch, dass nahversorgungsrelevante Planvorhaben weder die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst noch den Nachbargemeinden bzw. den Zentralen Orten gefährden dürfen.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

¹² Der definierte Verflechtungsbereich der Stadt Quickborn umfasst die umliegenden Gemeinden Bilsen, Ellerau und Hasloh.

- **Zentralitätsgebot:** Großflächige Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten Zentralen Orten realisiert werden.
- **Beeinträchtungsverbot:** Bei großflächigen Planvorhaben ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten: Großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.
- **Kongruenzgebot:** Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.
- **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** Kerngebiete und Sondergebiete für nahversorgungsrelevante Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten der Standortgemeinde dargestellt und festgesetzt werden
- **Städtebauliches Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2010) überprüft.

Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs.3 LEP)

Dem Zentralitätsgebot wird grundsätzlich entsprochen.

Die Stadt Quickborn ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als Stadtrandkern I. Ordnung klassifiziert. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters auf maximal 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche entspricht der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Stadt Quickborn.

Beeinträchtungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (B I 2.8 Abs.4 LEP)

In Kap. 4.1 wurde eine ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens durchgeführt und gutachterlich bewertet. Das Beeinträchtungsverbot wird dann eingehalten, wenn der ALDI Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² genehmigt wird.

Kongruenzgebot

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.“ (B I 2.8 Abs.5 LEP)

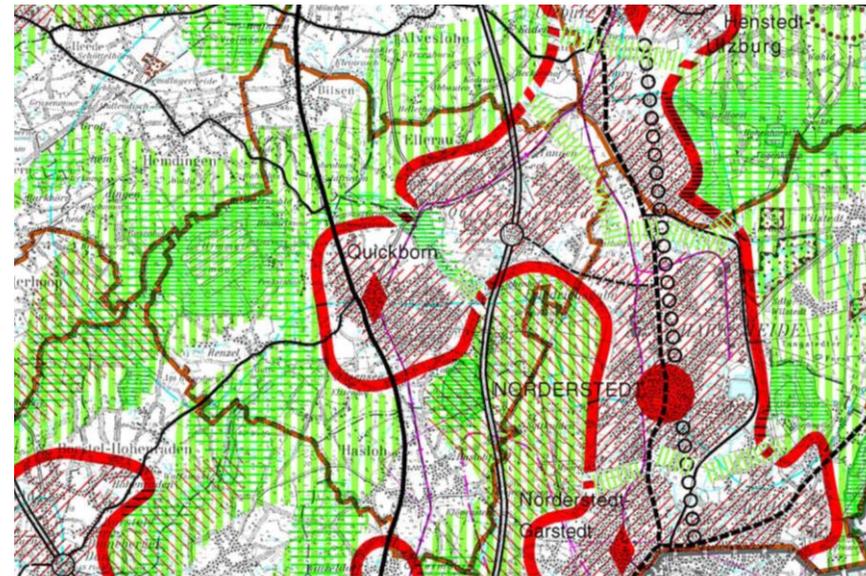
Ergänzend wird festgelegt, „dass in Stadtrandkernen I. Ordnung den Unterzentren entsprechende Einkaufseinrichtungen zulässig sind“. Dies bedeutet für die Stadt Quickborn, dass als Stadt „mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandels-einrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben zulässig sind.“

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters auf max. 1.100 m² entspricht somit grundsätzlich dem Kongruenzgebot. Auch bei einer ergänzenden Berücksichtigung der Nachnutzung der Bestandsflächen durch Einzelhandel und die in direkter Nachbarschaft vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (u.a. GETRÄNKE HOFFMANN, FAHRRAD LAHN, LIDL) werden die maximal zulässigen 5.000 m² Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten.

Von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist ferner auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.

Die Stadt Quickborn übernimmt als Stadtrandkern I. Ordnung eine überörtliche Versorgungsfunktion.¹³

Abb. 8: Verflechtungsbereich der Stadt Quickborn



Quelle: Regionalplan I (1998) zum LEP Schleswig-Holstein

¹³ Vgl. Regionalplan I zum LEP Schleswig-Holstein

Abb. 9: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi an der Güttloh in der Stadt Quickborn		
	Planvorhabenumsatz in Mio. €	Nachfragevolumen im Verflechtungsbereich insgesamt in Mio. €
Planvorhaben insgesamt	6,0	
davon Nahrung und Genussmittel	5,1	77,7
davon Drogerieartikel	0,4	11,4
davon sonstige Randsortimente	0,5	

Quelle: cima 2018

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Der Regionalplan I stellt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für die Stadt Quickborn dar. Der Planvorhabenstandort befindet sich zwar im Randbereich des Quickborner Siedlungsgebietes; aus Sicht der cima kann das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot jedoch als erfüllt betrachtet werden.

Abb.10: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes



Quelle: Regionalplan I (2004) zum LEP Schleswig-Holstein

Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig [...]“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, „wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Für die Stadt Quickborn liegt ein Einzelhandelskonzept mit einer parzellenscharfen und gerichtsfesten Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche vor.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn definiert insgesamt drei bedeutende Einzelhandelsstandorte. Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) als wichtigste Einzelhandelslage im Stadtgebiet ist der Standortbereich Harksheider Weg als zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines Nahversorgungszentrums abgegrenzt. Als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels ist der Standortbereich Gewerbegebiet Nord/ Halenberg Bestandteil des Quickborner Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind drei solitäre Nahversorgungsstandorte im Quickborner Stadtgebiet festgelegt, die eine ergänzende Nahversorgungsaufgabe übernehmen.¹⁴

Der hier diskutierte Vorhabenstandort des ALDI Lebensmitteldiscounters befindet sich am bestehenden und etablierten Nahversorgungsstandort Güttloh. Der ergänzende Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Wohngebiete im Süden der Stadt Quickborn. Mit der Einstufung des Standortbereiches Güttloh als ein ergänzender Nahversorgungsstandort hat die Stadt Quickborn eben diese Versorgungsfunktion hervorgehoben und unterstrichen.

Das Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit der bestehenden Nahversorgungslagen zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in dessen Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden, wenn max. 1.100 m² Verkaufsfläche für den ALDI Markt umgesetzt werden.

¹⁴ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn 2017

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Quickborn wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der ALDI-Filiale an der Kieler Straße/Güttloh diskutiert. Planungsinhalt ist Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes auf einem unmittelbar benachbarten Grundstück. Mit der Verlagerung des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant.
- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des ALDI Marktes dient in erster Linie der Bestandsoptimierung und der Anpassung an die aktuellen Standards des Unternehmens. Die geplante Erweiterung hat vor allem die Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Filiale zum Ziel, was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes beiträgt.
- Der Planvorhabenstandort findet sich am bestehenden und etablierten Nahversorgungsstandort Güttloh, der eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Quickborn übernimmt. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits ortsansässigen ALDI Marktes würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten.
- Für den neuen ALDI Markt wird eine Gesamtverkaufsfläche zwischen 900 m² und 1.200 m² vorgesehen. Damit überschreitet der Markt die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse angestellt.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognosen ist festzustellen, dass für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten wären, wenn der ALDI Markt mit der maximal geplanten Verkaufsflächen-dimensionierung (1.200 m²) umgesetzt wird.
- Wir gehen zwar eindeutig nicht davon aus, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist. Wollte man eine Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels dennoch vollständig ausschließen, sollte für den ALDI Lebensmitteldiscounter eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² genehmigt werden. In diesem Fall gehen wir eindeutig nicht davon aus, dass ein Funktionsverlust der Innenstadt Quickborn mit der Umsetzung des Planvorhabens einhergehen wird.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2010 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot. Zudem ist zu konstatieren, dass die im LEP geforderte Lage in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot) unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökonomischen Wirkungsanalyse als erfüllt angesehen werden kann.

Die cima empfiehlt der Stadt Quickborn die Realisierung der geplanten Standortverlagerung und der Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Marktes auf bis zu 1.100 m² zu ermöglichen.