

Gut-^{12/2023} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes in
Flensburg, Werftstraße 29**

Hier: Befreiung vom bzw. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Flensburg
FB Stadtentwicklung und Klima-
schutz Stadt- und Landschaftspla-
nung
Am Pferdewasser 14
24931 Flensburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll
B. Sc. Lukas Pätz

Hamburg/Leipzig, 05.12.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	12
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	16
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5	Vorhabendaten	25
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	25
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	26
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	27
5.4	Zusammenfassende Darstellung	29
6	Auswirkungsanalyse und Bewertung der Versorgungsfunktion	30
6.1	Sicherung der wohnortnahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	31
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	33
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	34
6.4	Kumulierte absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungseffekte des Planvorhabens mit der in Rede stehenden Erweiterung des ALDI Nord am Standort Apenrader Str. 111	36
7	Einordnung in das Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg 2022	39
8	Einordnung des Planvorhabens in Regional- und landesplanerischen Vorgaben	42
9	Einordnung in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27	45
10	Zusammenfassung der Ergebnisse	48
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Am Standort Werftstraße in Flensburg ist die Erweiterung des bestehenden ALDI Nord-Marktes von 899 m² VKF auf 1.100 m² VKF geplant (+ 201 m² GVKF). Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Vorhaben befindet sich gemäß Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für die Stadt Flensburg¹ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches STZ Neustadt und des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27. Der Bebauungsplan setzt die Gesamtverkaufsfläche des Marktes auf max. 900 m² fest.

Diese Größenordnung ist angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel jedoch nicht mehr vollkommen zeitgemäß. Die Verkaufsfläche des Bestandsmarktes (899 m²) liegt dabei unter der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung des Betreibers ALID Nord (943 m²) und deutlich unterhalb der Dimensionierung aktueller Expansionsformate der Fa. ALDI Nord. Angesichts dieser nicht vollständig marktgängigen Verkaufsflächenausstattung kann der Bestandsmarkt die ihm zugewiesene Nahversorgungsfunktion (angesichts seiner Lage im ZVB) nicht vollumfänglich gewährleisten.

Der ALDI Nord-Markt strebt daher zur langfristigen Sicherung seines Standortes eine Verkaufsflächenerweiterung auf eine marktgerechte Größe von 1.100 m² GVKF an. Für das Vorhaben wird nachfolgend eine Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 2 BauGB bzw. eine Änderung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 geprüft. Dabei darf das Vorhaben der Intention des B-Plans nicht entgegen stehen, um eine solche zu rechtfertigen.

Gemäß Begründung des Bebauungsplans soll unter anderem der ALDI Nord (Planvorhaben) zur Stärkung des Stadtteilzentrums sowie zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dienen. Es gilt demnach nachzuweisen, dass dieses Ziel auch mit einer GVKF von 1.100 m² als erfüllt angesehen werden kann.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

¹ Stadt + Handel (2022): Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für die Stadt Flensburg, Dortmund/Hamburg. Im Folgenden als **ZEHK Flensburg 2022** benannt.

Einordnung und Bewertung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 (VB-Nr. 27)

- Bewertung, ob durch das Planvorhaben die Grundzüge und die Intentionen des VB-Nr. 27 nicht mehr als unwesentlich berührt werden.

Einordnung in die kommunalplanerischen Vorgaben

- Einordnung und Bewertung des Planvorhabens i. S. der konzeptionellen Vorgaben des ZEHK Flensburg 2022².

Einordnung in die regional- und landesplanerischen Vorgaben

- Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein³ und des Regionalplan für den Planungsraum I⁴.

Das Vorhaben wird zudem ergänzend hinsichtlich seiner möglichen kumulierten Auswirkungen mit einem weiteren in Rede stehenden Vorhaben der Fa. ALDI Nord (Erweiterung des ALDI Nord-Marktes an der Apenrader Straße) betrachtet und bewertet (Worst Case-Ansatz).

² Stadt + Handel (2022): Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für die Stadt Flensburg, Dortmund/Hamburg. Im Folgenden als **ZEHK Flensburg 2022** benannt.

³ Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Kiel. Im Folgenden als **LEP S-H** benannt.

⁴ Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (2023): Regionalplan für den Planungsraum I – Neuaufstellung – Entwurf 2023, Kiel. Im Folgenden als **Regionalplan 2023 (Entwurf)** benannt.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)⁵ (= nahversorgungsrelevant gem. Flensburger Sortimentsliste; vgl. ZEHK Flensburg 2022, S. 202) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁶.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,

⁵ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁶ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁸. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) für die Stadt Flensburg sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2023, dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023 und Angaben der Statistikstelle der Stadt Flensburg.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP S-H.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁹ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

⁹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei den Vorhaben um Bauvorhaben in Form einer Erweiterung im Zuge eines Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Aufgrund dieser Verzögerungen sind Veränderungen im Nachfragenvolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (auf Basis der Einwohnerzahlen des Melderegisters der Stadt Flensburg 31.12.2019) eine positive Entwicklung der Bevölkerung in Flensburg zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2027 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2012 - 2022) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2020 - 2023. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2027 prognostiziert (+ 4,0 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Im Zuge der COVID-Pandemie tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (insbesondere während der COVID-bedingten Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020); mit der Öffnung der gastronomischen Einrichtungen flachte das Ausgabevolumen tendenziell wieder ab.
- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Lebensmittelpreise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel.

- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2023) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeit).
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2027) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3). Für die weiteren Betrachtungen wird im Sinne des Worts Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die, für das Planvorhaben, relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁰. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹⁰ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

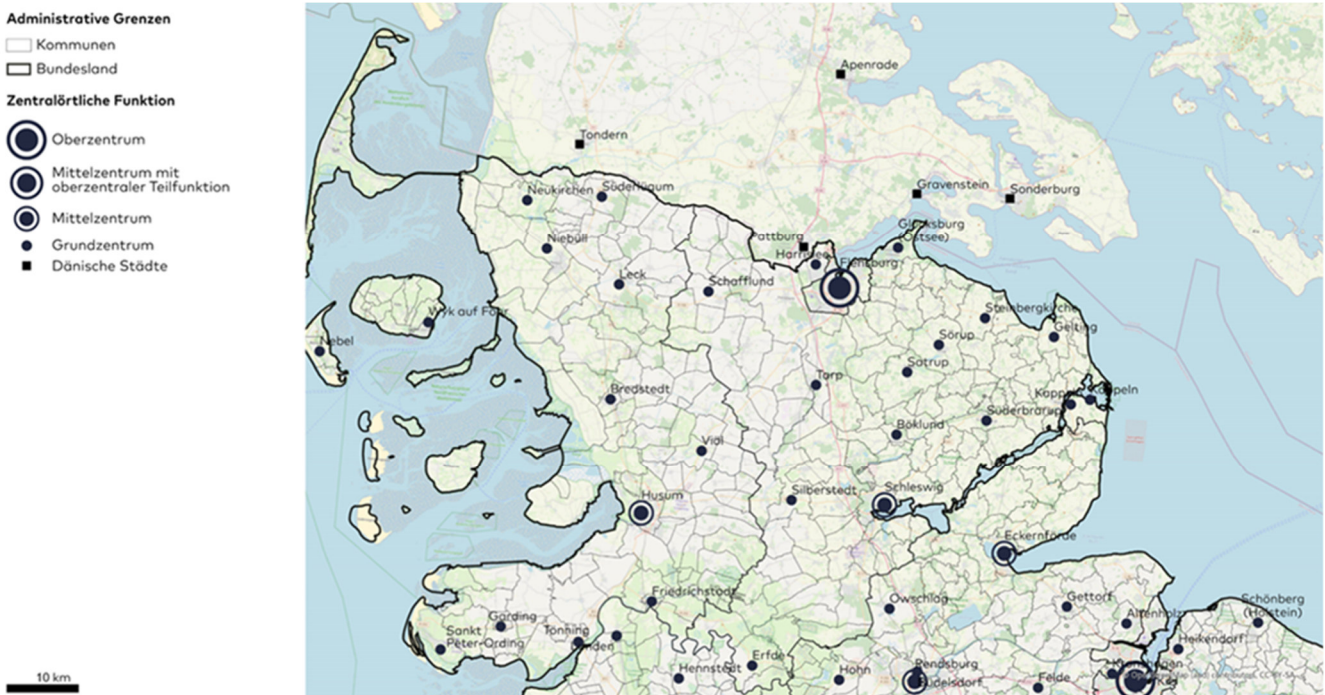
Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die als Oberzentrum klassifizierte Stadt Flensburg ist eine kreisfreie Stadt im Norden des Bundeslandes Schleswig-Holsteins mit 92.550 Einwohnern¹¹.

„Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Schleswig (Entfernung rd. 35 Minuten Pkw-Fahrzeit) sowie Husum, Rendsburg und Eckernförde (Entfernung rd. 50-55 Minuten Pkw-Fahrzeit). Als die bedeutendsten regionalen bzw. überregionalen Wettbewerber sind die Oberzentren Kiel und Neumünster sowie aufgrund der hohen Strahlkraft und Attraktivität auch das in rd. 120 Pkw-Minuten entfernt liegende Hamburg zu nennen. [...] Im Norden grenzt Flensburg unmittelbar an Dänemark an. In diesem Zusammenhang übernimmt die Stadt somit faktisch eine bedeutende Mitversorgungsfunktion speziell für den Süden von Dänemark.“ (vgl. ZEHK Flensburg 2022, S. 28f.)

Abbildung 1: Lage in der Region und zentralörtliche Funktion



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Verkehrliche Anbindung

„Flensburg ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die westlich der Stadtgrenze verlaufende BAB 7, welche im nördlichen Verlauf als E 45 Dänemark in Nord-Süd-Richtung passiert, sehr gut an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus durchqueren die B 199 sowie die B 200 das Stadtgebiet von Flensburg und gewährleisten neben einer innerörtlichen Verbindung der Stadtteile zudem eine gute interkommunale Anbindung in Richtung der umliegenden Kommunen (einschließlich Kruså auf dänischer Seite).“

¹¹ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023 (Stand: 31.12.2022).

Flensburg ist zudem über den Hauptbahnhof an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. In diesem Kontext ist allerdings festzuhalten, dass Flensburg hauptsächlich durch den Regionalverkehr an das Umland angebunden ist. So besteht u. a. eine regelmäßige Verbindung in Richtung der Oberzentren Hamburg und Kiel. Das Angebot im Fernverkehr ist dagegen deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus liegt der Flensburger Hauptbahnhof in rd. 1,5 km Entfernung zur Innenstadt, was als nicht optimal einzustufen ist.

Deutschlandweite Direktverbindungen im Fernverkehr sind von Flensburg insbesondere durch das Fernbussystem möglich, welches ergänzend auch Verbindungen in Richtung Dänemark gewährleistet. Eine zusätzliche Angebotsform des ÖPNV stellt das Liniennetz der Aktiv Bus Flensburg GmbH dar, welche neben innerstädtischen Verbindungen auch die Anbindung an die nahegelegenen Städte und Gemeinden gewährleistet.“ (vgl. ZEHK Flensburg 2022, S. 30f.)

Die Stadt Flensburg besteht aus 13 Stadtteilen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Neustadt.

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (auf Basis der Einwohnerzahlen des Melderegisters der Stadt Flensburg am 31.12.2019) wird für die Stadt Flensburg bis Ende 2027 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 2,6 % prognostiziert. Für die weitere Kommune im Untersuchungsraum wird aufgrund einer nicht vollständig aussagekräftigen Bevölkerungsvorausberechnung (auf Kreisebene) die aktuelle Bevölkerung als Status Quo bis zum Jahr 2027 angenommen (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2027)

Kommune	Bevölkerung (Stand: 31.12.2022)	Bevölkerung (Prognose 2027)	Bevölkerungsentwicklung in %
Flensburg*	34.010	34.889	+ 2,6
Harrislee*	5.698	5.698	+/- 0
GESAMT	39.708	40.587	+ 2,2

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Statistikstelle der Stadt Flensburg 2023; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 2,2 % prognostiziert¹².

3.2 MIKROSTANDORT

In der Stadt Flensburg die Erweiterung des ALDI Nord-Marktes an der Werftstraße 29 von aktuell 899 m² GVKF auf 1.100 m² GVKF (+ 201 m² VKF) geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß ZEHK Flensburg 2022 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches STZ Neustadt.

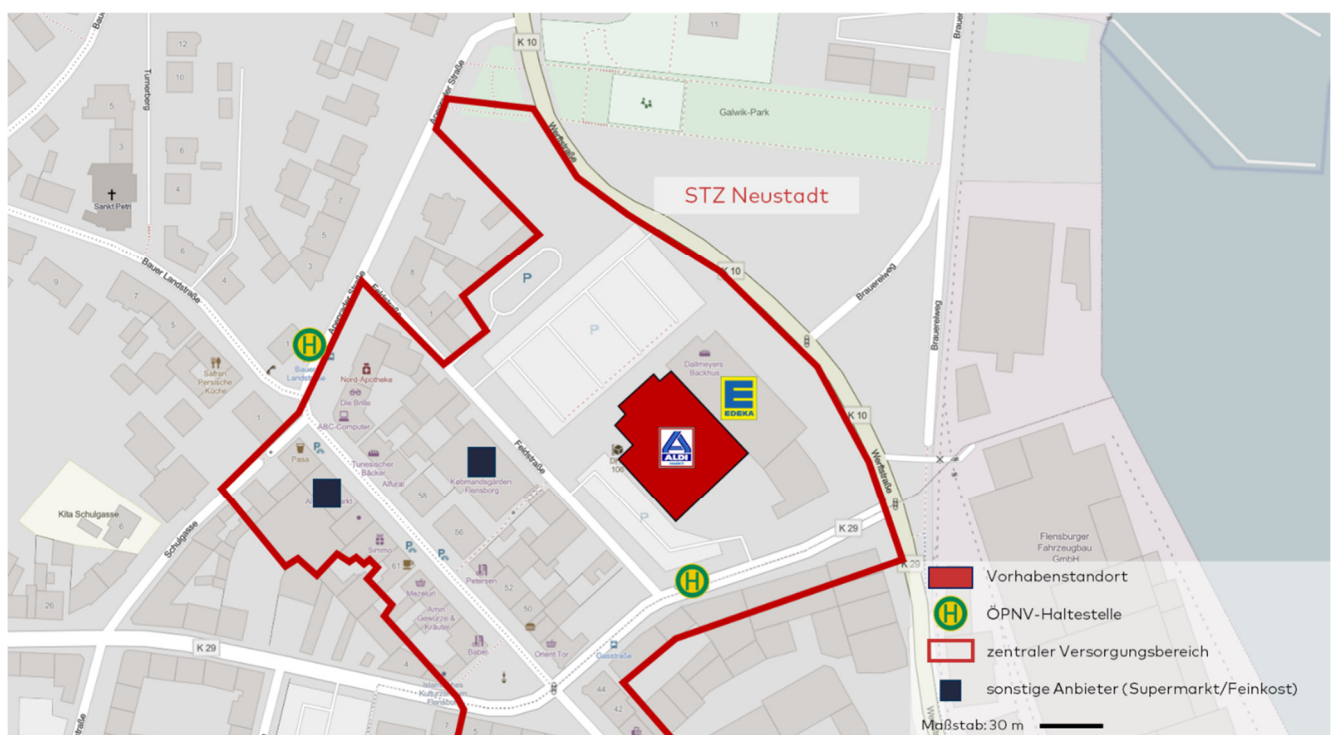
¹² Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist in westlicher und nördlicher Richtung durch direkt anschließende Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet. In östlicher Richtung schließen Hafengebäuden an den Vorhabenstandort an. Das Gebiet in südlicher Richtung ist durch Gewerbekomplexe und vereinzelter Wohnbebauung gekennzeichnet.

Am Standort befinden sich zudem ein EDEKA, ein dänischer Lebensmittelanbieter sowie weitere zahlreiche kleinteilige Angebotsstrukturen die durch Kopplungsvorteile gegenseitig profitieren.

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung in insbesondere westlicher und nördlicher Richtung auf und ist angesichts dessen sowie seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich als integriert einzuordnen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2023; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Flensburg 2022.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den Hauptverkehrszug Werttstraße unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes gegeben. Diese mündet im Norden in die B 200 und führt im Süden zunächst auf die L 249 und folgend auf die B 199 als auch B 200. Somit besteht eine gute inner- und überörtliche Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Die umliegenden Wohngebiete sind über Nebenstraßen an den Vorhabenstandort angebunden. Die Zufahrt zum Markt ist aktuell und perspektivisch über den Straßenzug Feldstraße gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt aktuell und perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Gasstraße“ rd. 100 m südlich und „Bauer

Landstraße“ rd. 200 m nordwestlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren verschiedene Buslinien. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der am gleichen Standort verorteten EDEKA sowie der rd. 100 m nordwestlich befindliche dänische Markt Købmandsgården. Des Weiteren befindet sich südlich in rd. 400 m fußläufiger Entfernung ein LIDL-Markt (nächstgelegener systemgleicher Lebensmitteldiscounter).

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren große Teile des Stadtteils Neustadt, den Süden des Stadtteils Nordstadt sowie nördliche Bereiche des Stadtteils Westliche Höhe. Im Norden reicht das Einzugsgebiet bis etwa auf Höhe der Vereinsstraße. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes in Richtung Norden und Nordwesten wird durch die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (REWE, PENNY und insb. den betriebseigenen Wettbewerber ALDI Nord) limitiert. In Richtung Westen erstreckt sich das Kerneinzugsgebiet entlang der Harrisleer Straße bis zur Bundesstraße (B 200). Den südlichen Rand des Einzugsgebietes stellt die Duburger Str. dar, die zugleich die administrative Grenze des STZ Neustadt ist. Eine weitere Ausdehnung nach Süden wird durch die zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie den Wettbewerbsstrukturen im Innenstadtzentrum und in sonstigen Lagen (REWE) limitiert. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus insbesondere weiter südliche gelegene Bereiche der Stadtteile Westliche Höhe und Innenstadt. Im Westen wird das Einzugsgebiet durch die Bundesstraße (B 200) als städtebauliche Barriere begrenzt. Im Osten wird das Einzugsgebiet durch die in die Kernstadt hineinreichende Flensburger Förde deutlich limitiert. Im Süden erstreckt sich das Einzugsgebiet bis zur Moltkestraße und wird darüber hinaus durch die zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen in seiner Ausdehnung eingeschränkt. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine deutlich niedrigeren Marktdurchdringung des Planvorhabens im Vergleich zum Kerneinzugsgebiet zu erwarten.

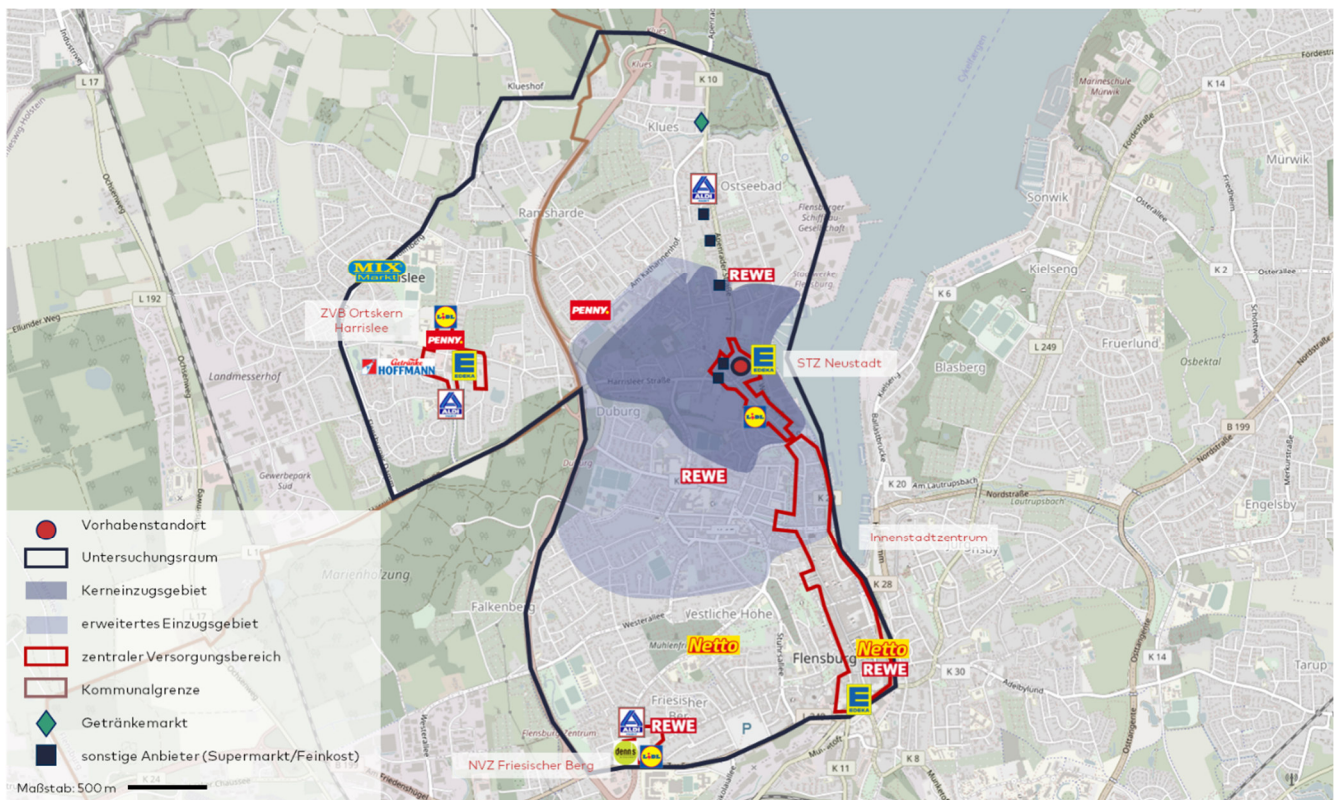
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum schließt aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der räumlichen Nähe einen Teilbereich des Kernortes der Gemeinde Harrislee mit ein. Die weiteren Angebotsstrukturen im westlichen Kernort Harrislees limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Westen. Im Norden reicht der Untersuchungsraum bis zu den Siedlungsgrenzen Flensburgs. In Osten wird das Gebiet durch den Hafbereich Flensburgs begrenzt. Der Straßenzug „Zur Exe“ stellt im Süden eine städtebauliche Barriere dar und begrenzt somit eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des ALDI Nord-Marktes dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiete des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2023; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Flensburg 2022; EHK Harrislee 2018.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum Flensburg, STZ Neustadt, NVZ Friesischer Berg, Ortskern Harrislee) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind elf Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen

zwischen rd. 600 und rd. 1.500 m² und durchschnittlich rd. 950 m² VKF auf. Des Weiteren sind sieben Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 800 und rd. 1.800 m² und durchschnittlich rd. 1.350 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Biomarkt, zwei Getränkemärkte und sechs ethnische bzw. dänische Anbieter arroundiert.

Insgesamt befinden sich 17 der 27 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,50 m² VKF NuG/EW)¹³. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums zurückzuführen. So sind zahlreiche Märkte am Rand des Untersuchungsraumes zu verorten, die dementsprechend auch Teile außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Des Weiteren besitzen insbesondere die Vollsortimenter im Untersuchungsraum überwiegend großzügige Verkaufsflächendimensionierungen. Zudem korreliert die erhöhte Verkaufsflächenausstattung mit der erhöhten Zentralität (Kaufkraftzuflüsse und Kundenströme aus Dänemark).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Flensburg*	ZVB Innenstadtzentrum	2.400	11,9
	ZVB STZ Neustadt**	4.400	24,4
	ZVB NVZ Friesischer Berg	3.100	18,6
	sonstige Lagen	6.200	28,8
Harrislee*	ZVB Ortskern	3.900	23,2
	sonstige Lagen	< 500	< 1,5
GESAMT***		20.400	108,2

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 11/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandmarkt ALDI Nord (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche, als auch auf die sonstigen Lagen. Insbesondere die sonstigen Lagen in

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Flensburg weisen ein hohes Angebot auf. Die Betriebe in den sonstigen Lagen befinden sich größtenteils an Einzelstandort als an Kopplungsstandorten.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Stadt Flensburg wird eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 90 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum mit rd. 91 eine leicht höhere, jedoch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer erreicht (IfH Köln 2022).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2022)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Flensburg**	34.010	90,4
Harrislee**	5.698	16,4
GESAMT*	39.708	106,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Statistikstelle der Stadt Flensburg 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 111 %. Folglich können die Bestandsstrukturen mehr als die rechnerisch zur Verfügung stehende Kaufkraft binden.

Die erhöhte Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So befinden zahlreiche Angebotsstrukturen am Rand des Untersuchungsraumes sodass auch Gebiete außerhalb des Untersuchungsraumes versorgt werden. Als Oberzentrum kommt Flensburg bzw. dem Verflechtungsbereich zudem eine regionale Versorgungsfunktion zu, insofern ist die erhöhte Zentralität zu relativieren. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der nennenswerten Kaufkraftzuflüsse aus Dänemark.

¹⁴ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2027 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2027;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2012 - 2022);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2020 - 2023).

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in der Stadt Flensburg mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. 2,6 % bis Ende 2027 zu rechnen¹⁵. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt rd. 2,2 %. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund von einer nicht aussagekräftigen Bevölkerungsvorausberechnung für Harrislee, die aktuelle Bevölkerung in diesem Teilbereich als Status Quo bis zum Prognosehorizont 2027 angenommen wird.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2027 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,0 % ableiten.

Diese positiven Effekte werden im Sinne eines Worst Case-Szenarios nicht berücksichtigt, sodass nachfolgend ausschließlich die prognostizierte leicht positive Einwohnerentwicklung mit in die Berechnungen einbezogen wird. Bis zum Prognosehorizont (Ende 2027) ist für den Untersuchungsraum somit eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, um rd. 2,2 % bzw. rd. 2,4 Mio. Euro auf rd. 109,2 Mio. Euro festzustellen. Demnach ist perspektivisch von einer leicht höheren Nachfragebasis auszugehen. Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der

¹⁵ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein auf Basis des Melderegisters der Stadt Flensburg 2019 (Stichtage 31.12.2019 und 31.12.2027).

absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das ZEHK Flensburg 2022 und EHK Harrislee 2018 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Flensburg

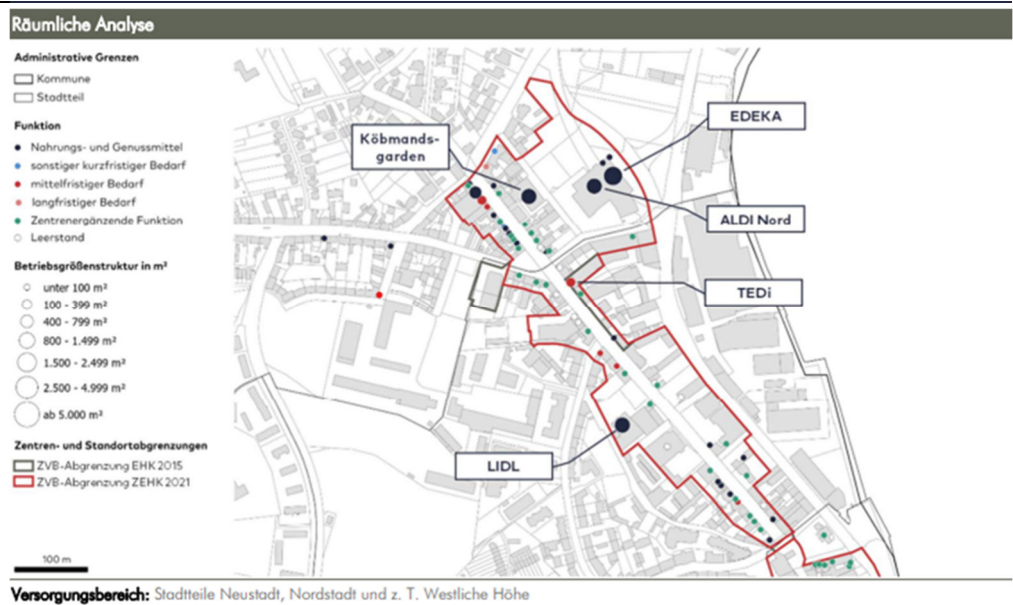
Lage	
Verortung	Innenstadt der Stadt Flensburg
Distanz zum Vorhaben	0,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung. Hohe Mantelbevölkerung
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB weist Angebote aus allen Bedarfsbereichen auf. Konzentration von filialisierten Betrieben in der Hauptlage Holm. Die wichtigsten Betriebs-typen im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter, Drogeriefachmärkte) sind vorhanden. Größte Anzahl der Marken im Innen-stadtzentrum ist dem standardisierten, preis- bzw. discountorientierten Segment zu-zuordnen Neben der hohen Dichte an klassischen Einzelhandelsnutzungen unterstreicht die Viel-zahl an zentrenergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Dienst-leistungen sowie ergänzend Tourismus, Freizeit und Kultur die Komplexität und Multi-funktionalität des Innenstadtzentrums.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, REWE, Netto Marken-Discount
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die den Straßenzug „Zur Exe“ sowie weitere kleinere Nebenstraßen erreichbar. Die Anbin-dung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Bushaltestepunkte innerhalb und am Rand des ZVB“.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungs-bild	Dichter Einzelhandelsbesatz entlang derHaupteinkaufslagen Holm und Große Straße. Der Nordmarkt stellt einen Kristallisationspunkt gastronomischer Angebote dar. Die historischen Gebäude erhöhen das städtebauliche Erscheinungsbild. In Richtung Nor-den nimmt die Fassaden- und Gestaltungsqualität der Häuser und Geschäfte tenden-ziell ab. Geringe Anzahl an Grünflächen mindert die Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versor-gungsfunktion	Eine gesamtstädtische sowie darüber hinaus regionale Versorgungsfunktion.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>Räumliche Analyse</p> <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Kommune □ Stadtteil <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ unter 100 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 1.499 m² ○ 1.500 - 2.499 m² ○ 2.500 - 4.999 m² ○ ab 5.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> □ ZVB-Abgrenzung EHK 2015 □ ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021 <p>100 m</p> </div> <div style="flex: 2;"> <p>The map shows the city center of Flensburg with various retail and service points marked. Labeled locations include: Phänomenta, Dänische Zentralbibliothek, Peter Pane, Café Extrablatt, Stadttheater, McDonald's, Sparkassen-Hauptstelle, Landgericht, Rathaus, Dienstleistungs-zentrum, Sydbank, Einrichtungshaus Reimann, Intersport, ehem. Karstadt, M + A, TK Maxx, Ärzte am ZOB, UCI Kino, Müller, Rewe, Saturn, Stadtbibliothek, C&A, Café Extrablatt, H&M, P & C, Edeka, and Sydbank. The map also shows administrative boundaries and different types of retail functions as defined in the legend.</p> </div> </div> <p>Versorgungsbereich: Gesamtstadt und die Region</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach ZEHK Flensburg 2022, 103-107; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB STZ Neustadt

Lage	
Verortung	Nördlich angrenzend an die Innenstadt Flensburgs
Distanz zum Vorhaben	Planvorhaben liegt im ZVB
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Standort mit gutem Mix aus Einzelhandel sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Angebotsarrondierung im mittel- und langfristigen Bereich (mehrere Fachgeschäfte sowie ein Textildiscounter). Die Angebotsqualität nimmt jedoch in südliche Richtung ab.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Nord (Planvorhaben), LIDL, Købmandsgården
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Werftstraße (K 29) und die Duburger Str. (K 9) sowie weitere kleinere Nebenstraßen erreichbar. Es besteht ein hoher Parkdruck im STZ. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte innerhalb und am Rand des zentralen Versorgungsbereiches.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Einzelhandelsbesatz entlang der Straße „Neustadt“. Im Süden sind prägnante Leerstände zu verorten. Im nördlichen Bereich wird der ZVB vor allem durch den Lebensmitteleinzelhandel (z.B. EDEKA, ALDI Nord) geprägt. Die Aufenthaltsqualität nimmt von Nord nach Süd ab. Zudem schränken parkende Autos die Atmosphäre ein.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Wichtige Versorgungsfunktion für die Stadtteile Neustadt, Nordstadt und z. T. Westliche Höhe

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)






Quelle: Eigene Darstellung nach ZEHK Flensburg 2022, 120-125; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVZ Friesischer Berg

Lage	
Verortung	Westlich der Innenstadt an der L 249
Distanz zum Vorhaben	2,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in nördlicher und westlicher Richtung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im NVZ ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus Lebensmittelsegment. Dabei besteht ein guter Branchenmix aus zwei Lebensmitteldiscountern, einem Vollsortimenter und einem Bio-Markt. Es besteht allerdings darüber hinaus eine eingeschränkte Darbietung von Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs sowie das Fehlen eines Drogeriefachmarktes. Einzelhandelsstrukturen werden nur durch einige wenige zentrenergänzende Funktion arrondiert (u. a. SB-Bankfiliale, Kindertagesstätte, Tanzschule).
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord, LIDL, REWE, Denny's Biomarkt
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 199 sowie die B 200 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Marienallee“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Funktional geprägter Fachmarktstandort mit kompakter Struktur. Die strukturprägende Lebensmittelmärkte zeigen sich überwiegend mit modernem Erscheinungsbild. Dennoch ist eine geringe Aufenthalts- und Verweilqualität durch die zweckmäßige Gestaltung des Zentrums festzustellen. Zudem mindert das hohe Verkehrsaufkommen der nahegelegene Bundesstraßen die Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Friesischer Berg und z. T. Stadtteil Westliche Höhe.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<p>Räumliche Analyse</p> <p>Administrative Grenzen <input type="checkbox"/> Kommune <input type="checkbox"/> Stadtteil</p> <p>Funktion <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrung- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand </p> <p>Betriebsgrößenstruktur in m² <ul style="list-style-type: none"> ○ unter 100 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 1.499 m² ○ 1.500 - 2.499 m² ○ 2.500 - 4.999 m² ○ ab 5.000 m² </p> <p>Zentren- und Standortabgrenzungen <input type="checkbox"/> ZVB-Abgrenzung EHK 2015 <input type="checkbox"/> ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021</p> <p>Versorgungsbereich: Stadtteil Friesischer Berg und z. T. Stadtteil Westliche Höhe</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach ZEHK Flensburg 2022, 135-138; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Ortskern Harrislee

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Harrislee
Distanz zum Vorhaben	3,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	 <p>Der zentrale Versorgungsbereich umfasst neben den frequenzbringenden Lebensmittelmärkten (ALDI Nord, PENNY, LIDL, EDEKA) hauptsächlich einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz, der sich aus filialisierten und inhabergeführten Fachgeschäften zusammensetzt. Es ist eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie gegeben</p>
relevante Magnetbetriebe	PENNY, LIDL, ALDI Nord, EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	 <p>Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Marktallee erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen innerhalb und am Rand des ZVB.</p>
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	 <p>Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Den Mittelpunkt des Ortskerns bildet der Marktplatz. Um den Marktplatz und insbesondere in seinem näheren Umfeld ist die höchste Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen festzustellen. Die Aufenthaltsqualität ist als gut zu bezeichnen.</p>
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Harrisleer Bevölkerung.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Harrislee 2018, 76-79; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als nahezu flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1).
- Das Planvorhaben ist im zentralen Versorgungsbereich STZ Neustadt verortet und befindet sich laut Bebauungsplan Nr. 27 in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Das Planvorhaben dient insbesondere der Versorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Stadtteilen Neustadt, Nordstadt und z. T. Westliche Höhe. Das Planvorhaben dient aktuell/absehbar einer Verbesserung und Stärkung der Versorgungssituation.
- Der Standort weist einen unmittelbaren Anschluss an Wohnbebauung in insbesondere nördlicher und westlicher Richtung auf. Zudem weist der Planstandort eine sehr gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist über die Bushaltestelle „Gasstraße“ und „Bauer Landstraße“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Flensburg (Teilbereich im Untersuchungsraum) ist aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,47 m² VKF NuG/EW). Im gesamten Untersuchungsraum ist auch eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben (rd. 0,50 m² VKF NuG/EW). Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums zurückzuführen. Des Weiteren besitzen insbesondere die Vollsortimenter im Untersuchungsraum großzügige Verkaufsflächendimensionierungen. Zudem korreliert die erhöhte Verkaufsflächenausstattung mit der erhöhten Zentralität (Kaufkraftzuflüsse und Kundenströme aus Dänemark).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 111 %. In der Stadt Flensburg selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 102 % (Teilbereich im Untersuchungsraum). Grund dafür ist insbesondere der Zuschnitt des Untersuchungsraumes. So befinden zahlreiche Angebotsstrukturen am Rand des Untersuchungsraumes sodass auch Gebiete außerhalb des Untersuchungsraumes versorgt werden. Als Oberzentrum kommt Flensburg bzw. dem Verflechtungsbereich zudem eine regionale Versorgungsfunktion zu, insofern ist die erhöhte Zentralität zu relativieren. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der nennenswerten Kaufkraftzuflüsse aus Dänemark.
- In der Stadt Flensburg wird eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 90 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum mit rd. 91 eine leicht höhere, jedoch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

immer noch deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer erreicht (IfH Köln 2022).

- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich gut dar. So sind größtenteils moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 16 der 26 genannten strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben ALDI Nord) befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
ALDI Nord				
Nahrungs- und Genussmittel	80	719	880	+ 161
Drogeriewaren	10	90	110	+ 20
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	90	110	+ 20
GESAMT	100	899	1.100	+ 201

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2023.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² (+ 201 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 880 m² projiziert (+ 161 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 110 m² erreicht (+ 20 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 110 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 20 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen (u. a. auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitungen/Zeitschriften). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁶ des Betreibers ALDI Nord beträgt rd. 6.720 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 943 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes ALDI Nord ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 91 bzw. rd. 90 vgl. IfH 2022). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 9 bzw. 10 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum ist mit rd. 111 % als überdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell mehr als das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes und die Kaufkraftzuflüsse aus Dänemark zurückzuführen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit 0,50 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Dies begründet sich insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes als auch die Kaufkraftzuflüsse und Kundenströme aus Dänemark. Des Weiteren ist die Verkaufsflächenausstattung durch die großzügige Verkaufsflächendimensionierungen der im Untersuchungsraum verorteten Vollsortimenter zu begründen.
- Die Verkaufsfläche des Bestandsmarktes liegt leicht unter den, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerte des Betreibers ALDI Nord
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens stellen der EDEKA, der dänische Købmandsgården sowie der im Süden befindlichen LIDL relevante Wettbewerbsstrukturen dar. Des Weiteren entsteht durch das Innenstadtzentrum in südlicher Richtung und weitere strukturprägende Wettbewerber

¹⁶ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

(u.a. betriebseigener ALDI Nord-Markt) in nördlicher Richtung ein erhöhter Wettbewerbsdruck.

Im Untersuchungsraum sind eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie erhöhte Zentralität festzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sowie der erhöhten Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein leichter Rückgang der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB STZ Neustadt. Am Standort bestehen nennenswerte Kopplungsvorteile insbesondere mit den am Standort ansässigen Lebensmittelmärkten (EDEKA, Købmandsgården) sowie zahlreichen kleinteiligen Anbietern im ZVB.
- Es handelt sich um einen relativ neuen ALDI Nord-Markt der folglich in einem modernen Gebäude mit modernem Erscheinungsbild verortet ist.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich in rd. 400 m Entfernung zum Vorhabenstandort (LIDL an der Straße Neustadt). Im Untersuchungsraum befinden zudem drei weitere Märkte der Vertriebs-schiene ALDI Nord.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind über die benachbarten Lebensmittelmärkte gegeben, wodurch von einer leicht überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen ist.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb ALDI Nord eine Flächenproduktivität erzielt, die in etwa dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 6.720 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmittel-discounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die

folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 201 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.100 m² liegt leicht über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerte des Betreibers ALDI Nord.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ALDI Nord zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials, um rd. 2,2 % bis Ende 2027 zu rechnen.
- Durch die starke Kopplungslage innerhalb des STZ Neustadt ist mit einer hohen Besuchergrundfrequenz sowie einer guten Anziehungs-/Strahlungskraft zu rechnen. Durch die vorgesehene Attraktivierung des ALDI Nord-Marktes (insb. auch gegenüber Wettbewerbsstandorten) ist perspektivisch von einer höheren Marktdurchdringung auszugehen.

Der neu strukturierte Betrieb ALDI Nord wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen sowie von der positiven Entwicklung des Nachfragepotenzials profitieren. Des Weiteren stellt die Kopplungslage einen attraktiven Einkaufsstandort dar. Aufgrund der anzunehmenden Attraktivitätssteigerung durch die marktgerechte Aufstellung ist eine zum Bestandsmarkt in etwa gleichbleibende Flächenleistung anzunehmen.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der ALDI Nord nach der Erweiterung eine weiterhin durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.720 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 7.000 Euro/m² VKF angenommen.

5.4 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Moderate- und Worst Case):

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
ALDI Nord					
Nahrungs- und Genussmittel	6.720	4,8	6.720 - 7.000	5,9 - 6,2	+ 1,1 - 1,3
Drogeriewaren		0,6		0,7 - 0,8	+ 0,1 - 0,2
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,6		0,7 - 0,8	+ 0,1 - 0,2
GESAMT*	-	6,0	-	7,4 - 7,7	+ 1,4 - 1,7

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2023/2024); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmitteldiscounter ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 7,4 - 7,7 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,4 - 1,7 Mio. Euro). Max. rd. 5,9 - 6,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 1,1 - 1,3 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. 0,7 - 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (Lebensmitteldiscounter: v. a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse und Bewertung der Versorgungsfunktion

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27. Zur langfristigen Sicherung des Marktes soll diesem eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche zugestanden werden. Der Bebauungsplan setzt die Gesamtverkaufsfläche jedoch auf max. 900 m² fest. Diese Größenordnung ist angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr vollkommen zeitgemäß.

„Mit der Ausweisung eines "Sondergebietes Einkaufen" entsteht der notwendige Gestaltungsspielraum für die Sicherung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung.“ (Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27)

Gemäß Begründung des Bebauungsplans soll unter anderem der ALDI Nord (Planvorhaben) zur Stärkung des Stadtteilzentrums sowie zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dienen. Dieses gilt es für die avisierte Verkaufsflächendimensionierung zu prüfen, um sicherzustellen, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 2 BauGB bzw. eine Änderung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 gerechtfertigt ist.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 werden folgende Fragen beantwortet:

- Inwiefern trägt das Planvorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung) bei?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 ein?

Zudem erfolgt eine ergänzende Einordnung hinsichtlich folgender Aspekte:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in das ZEHK Flensburg 2022 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?
- Welche kumulierten Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum sind bei Realisierung des weiteren in Rede stehenden Vorhabens an der Apenrader Straße (Erweiterung ALDI Nord-Markt auf 1.050 m² GVKF) zu erwarten?

6.1 SICHERUNG DER WOHNORTNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

Das Planvorhaben befindet sich gem. ZEHK Flensburg 2022 in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Damit ist das Planvorhaben konform zum Ansiedlungsleitsatz II des ZEHK Flensburg 2022 (s. Kapitel 7).

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungs Gesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt (gewisse Mantelbevölkerung im wohnortnahen Nahbereich). Hierfür wird der situative Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

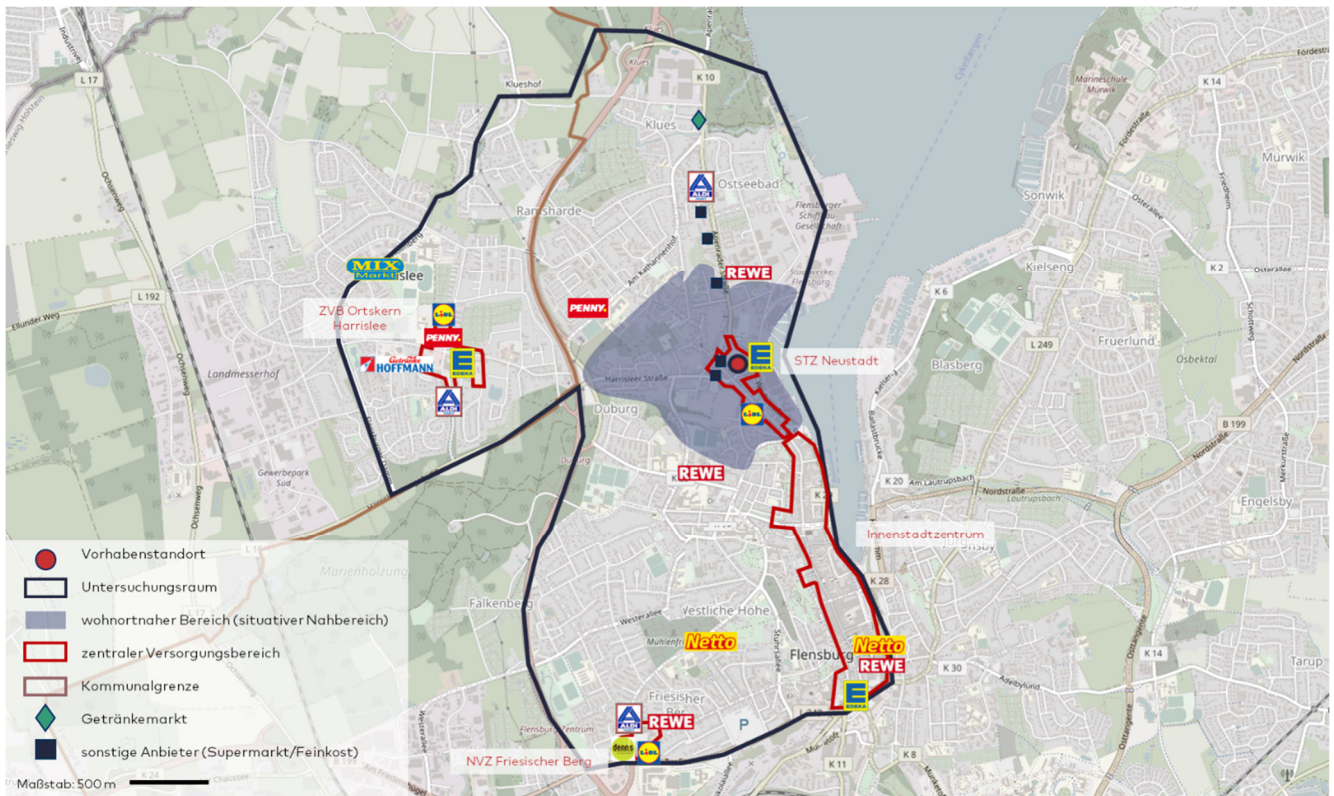
Als Bestandsmarkt ist der ALDI Nord-Markt in den vorhandenen Strukturen etabliert und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den Stadtteilen Nordstadt, Neustadt und zum Teil Westliche Höhe. Eine Erweiterung des Bestandsmarktes ALDI Nord stärkt seine Marktposition und Wettbewerbsfähigkeit und dient folglich der Sicherung der Nahversorgung am Standort. Es ist nunmehr nachzuweisen, dass die projektierte Dimensionierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens auf die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung ausgelegt ist.

Im **wohnortnahen Bereich** leben zum Prognosehorizont (Ende 2027) ca. 7.248 Einwohner¹⁷. Der wohnortnahe Bereich des Planvorhabens entspricht dem im Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial (NuG) i. H. v. rd. 19,2 Mio. Euro gegeben.

Neben dem Planvorhaben befinden sich weitere vergleichbare strukturprägende Märkte im Einzugsgebiet, darunter der systemgleiche Anbieter LIDL, der Vollsortimenter EDEKA sowie ein dänischer Anbieter (Købmandsgården). Angesichts dessen ist im wohnortnahen Bereich vom Planvorhaben in einem eher konservativen Ansatz eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu 35 % aus fachgutachterlicher Sicht als angemessen zu bewerten.

¹⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein auf Basis des Melderegisters der Stadt Flensburg 2019 (Stichtage 31.12.2019 und 31.12.2027).

Abbildung 4: Nahbereich des Vorhabenstandortes



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 11/2023, ZVB-Abgrenzung: ZEHK Flensburg 2022.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im wohnortnahen Bereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt (s. Kapitel 5.4). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

Tabelle 10: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und verbrauchernahen Bereich (Prognose 2027)

Parameter (Prognose 2027)	Wohnortnaher Bereich
Einwohner	7.248
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	19,2
NuG-Umsatz ALDI-Nord in Mio. Euro im Worst Case	6,2
Kaufkraftabschöpfung (NuG) im wohnortnahen Bereich in Mio. Euro durch das Planvorhaben	32 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2022; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.3; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2023 und Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein auf Basis des Melderegisters der Stadt Flensburg 2019 (Prognose: 31.12.2027); Werte gerundet.

Die oben stehende Tabelle zeigt auf, dass das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in seinem wohnortnahen Bereich max. rd. 32 % der hier zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpft.

Dies deutet auf eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens hin (s. Tabelle 10). Das Vorhaben kann also den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem wohnortnahen Bereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² projektierte Planvorhaben dient somit in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.

Aufgrund

- der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im vorstehend aufgezeigten wohnortnahen Versorgungsbereich,
- der Lage des Marktes im zentralen Versorgungsbereich STZ Neustadt,
- der guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV),

ist dem Planvorhaben, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung und eine Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2027.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den ebenfalls bzgl. einer Erweiterung in Rede stehenden ALDI Nord-Markt an der Apenrader Straße nicht berücksichtigt und stattdessen auf die weiteren Wettbewerber im Untersuchungsraum umverteilt (somit eher überhöhte Auswirkungen).

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Flensburg	ZVB Innenstadtzentrum	12,2	**	**
	ZVB STZ Neustadt*	20,1	0,7	4
	ZVB NVZ Friesischer Berg	19,1	**	**
	sonstige Lagen****	25,1	0,4	2
Harrislee	ZVB Ortskern	23,2	**	**
	sonstige Lagen	< 2,0	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			< 0,1	
GESAMT*** (Worst Case)		101,0	1,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich; **** ohne ALDI Nord am Standort Apenrader Str. 111 (ggf. weiteres Planvorhaben, s. Kapitel 6.4).

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,3 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den ZVB Innenstadtzentrum, ZVB STZ Neustadt, ZVB NVZ Friesischer Berg und ZVB Ortskern Harrislee und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Flensburg

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum und NVZ Friesischer Berg

Für den ZVB Innenstadt und NVZ Friesischer Berg werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen induziert. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere durch die allenfalls marginalen Überschneidung der Einzugsgebiete.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt und NVZ Friesischer Berg in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Neustadt

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Neustadt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den benachbarten Lebensmittelsupermarkt EDEKA und den systemgleichen Lebensmitteldiscounter LIDL.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der LIDL verfügt über eine zentrale Lage im ZVB und verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der EDEKA befindet sich am Kopplungsstandort mit dem Planvorhaben sowie einem dänischen Anbieter. Aufgrund dessen ist mit einer hohen Strahl-/Anziehungskraft für die umliegende Bevölkerung zu rechnen. Des Weiteren unterscheidet sich der EDEKA vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und die Märkte sich eher gegenseitig ergänzen.
- Die Stadt Flensburg wird als Oberzentrum eingeordnet, wodurch insbesondere in den ZVB mit erhöhtem Kundenaufkommen und gewissen Kaufkraftzuflüssen für die Lebensmittelmärkte zu rechnen ist. Die Märkte erzielen auch nach Realisierung des Planvorhabens marktadäquate Flächenleistungen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem ALDI Nord-Markt stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Neustadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten. Es ist vielmehr mit einer Stärkung des ZVB und einer erhöhten Strahlkraft zu rechnen, da der ALDI Nord nach Realisierung als marktgängiger Anbieter da steht.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Flensburg

Vom angedachten ALDI Nord-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Flensburg aus.

- Diese tangieren v. a. den systemgleichen Wettbewerber PENNY und den rd. 500 m nördlich verorteten Lebensmittelvollsortimenter REWE.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der systemgleiche Anbieter PENNY profitiert von einer integrierten Lage mit starkem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung und ist aufgrund sei-

ner eher gering einzuschätzenden Verkaufsflächendimensionierung insbesondere auf die Versorgung der naheliegenden Bevölkerung ausgerichtet. Aufgrund dessen und einer Fahrdistanz von rd. 1,4 km bis zum Planvorhaben überschneiden sich die Einzugsgebiete nur geringfügig.

- Das Einzugsgebiet des REWE-Marktes weist aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben eine gewisse Überschneidung mit diesem auf. Allerdings ist anzumerken, dass sich die Betriebe hinsichtlich ihres Betriebstyps unterscheiden und folglich auf unterschiedliche Kundenstämme ausgelegt sind.
- Nach perspektivischer Erweiterung des ALDI Nord-Marktes können **sowohl PENNY** (Am Katharinenhof 30) als auch **REWE** (Apenrader Str. 48-52) sowie die weiteren strukturprägenden Betriebe (größere Distanz) in den sonstigen Lagen Flensburgs weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Flensburg** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Harrislee

Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Harrislee und sonstige Lagen in Harrislee

Für den ZVB Ortskern Harrislee und die sonstigen Lagen in der Gemeinde werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen induziert. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere durch die Distanz der Gemeinde und insb. des ZVB Ortskern Harrislee zum Vorhabenstandort (rd. 2,3 km), sowie die allenfalls marginale Überschneidung der Einzugsgebiete.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortskern Harrislee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Harrislee** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 KUMULIERTE ABSATZWIRTSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGSEFFEKTE DES PLANVORHABENS MIT DER IN REDE STEHENDEN ERWEITERUNG DES ALDI NORD AM STANDORT APENRADER STR. 111

Wie eingangs dargestellt steht parallel zum hier untersuchten Vorhaben eine Erweiterung des ALDI Nord-Marktes an der Apenrader Straße im in Rede. Aufgrund

der Überschneidung der Untersuchungsräume werden sich die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen beider Vorhaben in Teilen auf die gleichen Anbieter auswirken. Zur Berücksichtigung dieses Worst-Case-Szenarios werden die kumulierten Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben und der geplanten Erweiterung des ALDI Nord an der Apenrader Straße 111 im hier herangezogenen Untersuchungsraum¹⁸ resultieren, nachfolgend aufgeführt und bewertet.

Die kumulierten Umsatzumverteilungen stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 12: Kumulierte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		Perspektivische Umsätze	max. kumulierte Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Flensburg	ZVB Innenstadtzentrum	12,2	****	****
	ZVB STZ Neustadt*	20,1	1,1	5
	ZVB NVZ Friesischer Berg	19,1	****	****
	sonstige Lagen***	25,1	1,0	4
Harrislee	ZVB Ortskern Harrislee	23,2	0,1	< 1
	sonstige Lagen	< 2,0	****	****
GESAMT** (Worst Case)		101,0	2,2	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2023; Umsatzzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben ALDI Nord; ** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich; *** ohne ALDI Nord Apenrader Str. 111; **** empirisch nicht valide darstellbar.

Vom Planvorhaben und der projektierten Erweiterung des ALDI Nord (Apenrader Str. 111) werden kumuliert 2,2 Mio. Euro auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilt.

Städtebauliche Einordnung der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Wie Tabelle 12 zu entnehmen ist festzustellen, dass vom im Rede stehenden Planvorhaben und der geplanten Erweiterung des ALDI Nord-Marktes am Standort Apenrader Str. 111 kumulierte Umsatzumverteilungen von insgesamt max. 5 % auf die einzelnen Lagebereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Diese sind somit auch bei gleichzeitiger Realisierung beider Vorhaben als gering zu bezeichnen, sodass vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten sind.

¹⁸ Das Planvorhaben an der Apenrader Straße wirkt sich darüber hinaus auf weitere, hier nicht im Untersuchungsraum gelegene Betriebe (insb. weiter nördlich) aus. Diese werden in der entsprechenden Analyse zum Vorhaben Apenrader Straße tiefergehend beleuchtet und sind im vorliegenden Gutachten nicht relevant (keine Überschneidung der Einzugsgebiete).

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben und die geplante Erweiterung am Standort Apenrader Straße auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind auch in kumulierter Betrachtung (Worst Case-Szenario) nicht zu erwarten.

Einordnung in das Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg 2022

Gemäß konzeptioneller Grundlagen der Stadt Flensburg befindet sich das Planvorhaben im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich STZ Neustadt und trägt damit eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Neustadt, Nordstadt und z. T. Westliche Höhe.

Relevante übergeordnete Entwicklungsziele der Stadt Flensburg:

„3. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren: *In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Flensburg sollen – nachrangig zum Innenstadtzentrum – die Stadtteil- und Nahversorgungszentren gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bedarfsgerecht gestärkt werden, ohne dabei städtebaulich negative Auswirkungen zu induzieren. Die Stadtteilzentren sollen als wichtige Versorgungspole im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zielgerichtet und bedarfsgerecht gesichert und gestärkt werden. [...]*

4. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: *Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist und dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. [...]* (ZEHK Flensburg 2022, S. 78f.)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (STZ Neustadt) verortet (s. Kapitel 3.2).
- Durch das Planvorhaben sind in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3);
- Das Planvorhaben stärkt und sichert das Nahversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich im zentralen Versorgungsbereich.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den übergeordneten Entwicklungszielen gemäß der konzeptionellen Grundlagen der Stadt Flensburg.

Standortbezogene Entwicklungsempfehlungen gem. ZEHK Flensburg 2022:

- *„Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf für die Stadtteile Neustadt, Nordstadt sowie z. T. Westliche Höhe*
- *Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im Lebensmittel-Segment“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhaben liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens betragen weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Das Planvorhaben ist dem Lebensmittel-Segment zugeordnet.
- Das Planvorhaben bietet die Chance einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den umliegenden Stadtteilen zu leisten (s. Kapitel 6.1). Demzufolge werden durch die in Rede stehende Erweiterung Risiken minimiert, dass sich die Versorgungsfunktion des STZ Neustadt, aufgrund einer nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächendimensionierung des ALDI Nord, für die umliegenden Stadtteile auf lange Sicht verschlechtert.
- Durch die Erweiterung des ALDI Nord besteht zudem die Chance die Qualität des Betriebstypenmixes, aufgrund der geplanten modernen und marktgängigen Aufstellung des Planvorhabens, signifikant zu verbessern und damit ebenfalls die Versorgungsfunktion des STZ Neustadt zu sichern.
- Das Risiko, dass sich durch das Planvorhaben, städtebaulich negative Auswirkungen ergeben, kann ausgeschlossen werden. Auch die kumulierten Auswirkungen mit der geplanten Erweiterung des ALDI Nord am Standort Apenrader Str. 111 zeigen keine negativen Effekte auf die Versorgungssituation in Flensburg (s. Kapitel 6.4).

Das Planvorhaben ist konform zu den standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen des ZEHK Flensburg 2022.

Ansiedlungsleitsätze

Für das in Rede stehende Vorhaben ist folgender Ansiedlungsleitsatz von Relevanz:

„Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden¹⁹“

*Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kund*innenmagnet und für die Besucher*innen in den zentralen Versorgungsbereichen sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten) soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.“ (ZEHK Flensburg 2022, S.205f.)*

¹⁹ Sofern landeplanerischen und städtebaulichen Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich gem. ZEHK Flensburg 2022 in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (STZ Neustadt).
- Die Dimensionierung des Vorhabens überschreitet dabei im Hinblick auf die Hierarchiestufe nicht die dem ZVB zugewiesene Versorgungsfunktion.

Das Planvorhaben erfüllt die Bedingungen des Ansiedlungsleitsatzes II des ZEHK Flensburg 2022.

In Zusammenschau kann festgehalten werden, dass die Chancen (durch die projektierte Erweiterung) im Hinblick auf die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung wie auch der Funktionsfähigkeit des ZVB STZ Neustadt den möglichen Risiken signifikant überwiegen.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den konzeptionellen Vorgaben des ZEHK Flensburg 2022.

8 Einordnung des Planvorhabens in Regional- und landesplanerischen Vorgaben

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu prüfen. Daher erfolgt eine Einordnung in den LEP S-H 2021 sowie den Regionalplan für den Planungsraum I.

Einordnung in den LEP S-H

In der Fortschreibung des LEP S-H (Kapitel 3.10 Einzelhandel) finden sich Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts dargestellt.

[3.10 (3) Z] Zentralitätsgebot

(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

Bzgl. **3.10 (3) Z** ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich (gem. Regionalplan 2023 (Entwurf)) im Oberzentrum Flensburg.

Das Vorhaben ist konform zum Zentralitätsgebot des LEP S-H.

[3.10 (4) Z] Beeinträchtigungsverbot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

Bzgl. **3.10 (4) Z** ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch die in Rede stehende Erweiterung des ALDI Nord-Marktes am Standort Werftstraße 29 keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf

zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst.

- Dies gilt auch bei kumulierter Betrachtung mit den vorhabenbedingten Auswirkungen durch eine in Rede stehende Erweiterung des ALDI Nord-Marktes an der Apenrader Straße.

Das Vorhaben ist demnach konform zum Beeinträchtigungsverbot des LEP S-H.

[3.10 (5) Z] Kongruenzgebot

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich [...]*

Bzgl. **3.10 (5) Z** ist festzuhalten:

- Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich im ZVB STZ Neustadt und nimmt eine Versorgungsfunktion gem. ZEHK Flensburg 2022 für die Stadtteile Neustadt und Nordstadt sowie für Teilbereiche Westliche Höhe ein.
- Der Verflechtungsbereich der Stadt Flensburg wird dabei nicht überschritten (s. Einzugsgebiet in Abbildung 3).

Das Vorhaben ist konform zum Kongruenzgebot des LEP S-H.

[3.10 (6) Z] siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Bzgl. **3.10 (6) Z** ist festzuhalten:

- Das Vorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und befindet sich gem. ZEHK Flensburg 2022 innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das Vorhaben ist konform zum siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des LEP S-H.

[3.10 (10) G]

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Bzgl. **3.10 (10) G** ist festzuhalten:

- Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Gasstraße“ unmittelbar südlich des Vorhabenstandortes.

Das Vorhaben ist konform zum Grundsatz 10 des LEP S-H.

Die in Rede stehende Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes am Standort Werftstraße 29 auf eine GVKF von 1.100 m² ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP S-H.

Einordnung in den Regionalplan I 2023 (Entwurf)

Der Regionalplan Schleswig-Holstein Nord aus dem Jahr 2002 wird zurzeit überarbeitet. Die Landesregierung hat am 30. Mai 2023 den Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Der für das Vorhaben relevante Regionalplan ist der Regionalplan für den Planungsraum I.

Der Regionalplan beinhaltet keine über die Regelungen der Landesplanung hinausgehenden, für das Vorhaben relevanten Aspekte und Bewertungsgrundlagen.

Das Planvorhaben ist daher konform zum Regionalplan I.

Einordnung in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27

Auf Basis der nachfolgenden Ausführungen wird in diesem Kapitel das Planvorhaben (Erweiterung des ALDI Nord-Marktes) hinsichtlich des Planungskonzeptes in die Vorgaben des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 27 eingeordnet. In diesem Zusammenhang erfolgt eine gutachterliche Bewertung, ob durch die Realisierung des Planvorhabens die Grundzüge des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 27 mehr als unwesentlich berührt werden.

Zur langfristigen Sicherung des Marktes soll diesem eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche zugestanden werden. Der Bebauungsplan setzt die Gesamtverkaufsfläche jedoch auf max. 900 m² fest. Diese Größenordnung ist angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr vollkommen zeitgemäß und lässt keinen Erweiterungs- bzw. Anpassungsspielraum für den Betrieb ALDI Nord zu.

Gemäß Begründung des Bebauungsplans soll unter anderem der ALDI Nord (Planvorhaben) zur Stärkung des Stadtteilzentrums sowie zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dienen. Dieses gilt es für die avisierte Verkaufsflächendimensionierung zu prüfen, um sicherzustellen, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 2 BauGB bzw. Änderung des VB-Nr. 27 gerechtfertigt ist.

„Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. *Im Sondergebiet ist großflächiger Einzelhandel mit einem Vollsortimenter auf einer Verkaufsfläche bis zu 1.716 qm und ein Discounter auf einer Verkaufsfläche bis zu 900 qm zulässig. [...]“ (vgl. Karte VB-Nr. 27)*

Begründung zum VB-Nr. 27

„4. Gründe für die Planaufstellung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Stadtteilzentrums Neustadt. Hier ist eine Konzentration des Einzelhandels geplant. Das soll durch die Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit 1.716 qm Verkaufsfläche und eines Aldi-Marktes mit 899 qm Verkaufsfläche sowie durch die Neuordnung und Optimierung der Stellplätze erreicht werden. Damit soll das Stadtteilzentrum insgesamt gestärkt werden. Mit der Ausweisung eines "Sondergebietes Einkaufen" entsteht der notwendige Gestaltungsspielraum für die Sicherung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung.

Die Lage der Einkaufsmärkte an einer Hauptverkehrsstraße begünstigt die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr. Die Öffnung der Märkte zur Feldstraße unterstreicht das Bemühen des Betreibers etwaige Störungen

(Kundenverluste infolge einer einseitigen Zugänglichkeit der Geschäfte) des anässigen Einzelhandels zu minimieren. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass eine erhöhte Kundenfrequenz das Stadtteilzentrum insgesamt beleben wird.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Oberstes Ziel ist, die Nahversorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs optimal sicher zu stellen und neu zu gestalten.

[...]

Ziel der Rahmenplanung und des VB 27 ist es, das neue Stadtteilzentrum Neustadt durch eine gute fußläufige Erschließung an das historische gewachsene Zentrum um die Straße Neustadt anzubinden. Dadurch soll die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs für Bewohner und Bewohnerinnen der Neustadt verbessert werden. [...]” (Begründung VB-Nr. 27)

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens (Befreiung vom B-Plan) wäre daher zu argumentieren, wenn die Intentionen des Bebauungsplans nicht mehr als unwesentlich berührt werden. Angesichts des vorstehenden Auszugs aus der Begründung zum VB-Nr. 27 wäre dies der Fall, wenn mehr als nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO für das Planvorhaben nicht vorliegen und das Vorhaben der Nahversorgung im einschlägigen/zugewiesenen Einzugsgebiet dient (angemessene Dimensionierung).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben überschreitet mit seiner projektierten GVKF von 1.100 m² die im B-Plan definierte maximale Verkaufsfläche.
- Das Planvorhaben hat ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt (s. Kapitel 5.1).
- Das Planvorhaben schöpft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in seinem definierten funktionalen Versorgungsgebiet max. 32 % der hier zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft ab. Dies deutet auf eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens hin (s. Tabelle 10). Das Vorhaben kann also den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem wohnortnahen Bereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen. Damit dient das projektierte Vorhaben mit 1.100 m² Verkaufsfläche in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen Neustadt, Nordstadt und z. T. Westliche Höhe (s. Kapitel 6.1). Dabei ist festzuhalten, dass der ALDI Nord-Markt bereits aufgrund seiner Lage in einem zentralen Versorgungsbereich (hier: STZ Neustadt) eine wesentliche Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung einnimmt.
- Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum waren durch den Betrieb des ALDI Nord-Marktes in seiner heutigen Verkaufsflächendimensionierung bislang nicht gegeben. Die vorstehenden Analysen belegen, dass mit der projektierten erweiterten Größenordnung des Planvorhabens (auch unter Beachtung der kumulierten

Auswirkungen mit der ebenfalls in Rede stehenden Erweiterung des ALDI Nord am Standort Apenrader Str. 111) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum verbunden sind (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

- Vielmehr trägt das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der Angebotsstrukturen im ZVB STZ Neustadt bei.

Die Bestandsfläche des in Rede stehenden Marktes ist angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel als nicht mehr vollkommen zeitgemäß einzuschätzen, sodass die Verkaufsflächenerweiterung des Planvorhabens der marktadäquaten Aufstellung des ALDI Nord-Marktes dient und zur Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des STZ Neustadt im Einzugsgebiet gemäß der Intention des VB-Nr. 27 beiträgt.

Aus dem Vorhaben resultieren keine städtebaulich negativen Auswirkungen. Gemäß der Intention des B-Plan trägt dieses zudem auch mit der auf 1.100 m² erweiterten GVKF zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung seines wohnortnahen Umfeldes bei.

Zusammenfassend ist somit zu konstatieren, dass das Planvorhaben (1.100 m² GVKF) den Zielstellungen des VB-Nr. 27 entspricht. Die Grundzüge und die Intentionen des VB-Nr. 27 werden aus fachgutachterlicher Sicht nicht mehr als unwesentlich berührt.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Am Standort Werftstraße in Flensburg ist die Erweiterung des bestehenden ALDI Nord-Marktes von 899 m² VKF auf 1.100 m² VKF geplant (+ 201 m² GVKF). Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Vorhaben befindet sich gemäß EHZK Flensburg 2022 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches STZ Neustadt und des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27. Der Bebauungsplan setzt die Gesamtverkaufsfläche des Marktes auf max. 900 m² fest.

Diese Größenordnung ist angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel jedoch nicht mehr vollkommen zeitgemäß. Die Verkaufsfläche des Bestandsmarktes (899 m²) liegt dabei unter der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung des Betreibers ALID Nord (943 m²) und deutlich unterhalb der Dimensionierung aktueller Expansionsformate der Fa. ALDI Nord. Angesichts dieser nicht vollständig marktgängigen Verkaufsflächenausstattung kann der Bestandsmarkt die ihm zugewiesene Nahversorgungsfunktion (angesichts seiner Lage im ZVB) nicht vollumfänglich gewährleisten.

Der ALDI Nord-Markt strebt daher zur langfristigen Sicherung seines Standortes eine Verkaufsflächenerweiterung auf eine marktgerechte Größe von 1.100 m² GVKF an. Für das Vorhaben wird nachfolgend eine Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 2 BauGB bzw. Änderung des VB-Nr. 27 geprüft. Dabei darf das Vorhaben der Intention des B-Plans nicht entgegen stehen, um eine solche zu rechtfertigen.

Gemäß Begründung des Bebauungsplans soll unter anderem der ALDI Nord (Planvorhaben) zur Stärkung des Stadtteilzentrums sowie zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dienen. Es gilt demnach nachzuweisen, dass dieses Ziel auch mit einer GVKF von 1.100 m² als erfüllt angesehen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird die Intention des Bebauungsplans erfüllt, insofern:

Das Vorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient (Nahversorgungsbedeutung)

Im wohnortnahen Bereich leben zum Prognosehorizont 2027 ca. 7.248 Einwohner, was einem Kaufkraftpotenzial von rd. 19,2 Mio. Euro im Segment Nahrungs- und Genussmittel entspricht. Der Vorhabenumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel beträgt (nach Erweiterung) rd. 5,9 - 6,2 Mio. Euro. Die rechnerische Kaufkraftabschöpfung in wohnortnahen Bereich beträgt max. rd. 32 % und somit unterhalb des üblichen Schwellenwertes von 35 %.

In diesem Zusammenhang ist das Vorhaben als nicht überdimensioniert zu bewerten.

Zudem befindet sich das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versor-



gungsbereiches (hier: STZ Neustadt) und hat damit per se eine wesentliche Versorgungsfunktion inne.

Das Vorhaben den normativen Aspekten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben (auch unter Beachtung der kumulierten Auswirkungen mit der ebenfalls in Rede stehenden Erweiterung des ALDI Nord am Standort Apenrader Str. 111) auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist das Vorhaben als konform zu den normativen Aspekten des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.



Das Vorhaben ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment und max. 10 % zentrenrelevante Sortimente aufweist

Es handelt sich um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb, welcher bereits heute und auch perspektivisch ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweist. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente übersteigt dabei den Wert von 10 % nicht.



Konformität zum ZEHK Flensburg 2022

Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches STZ Neustadt. Mit der in Rede stehenden Erweiterung kann der ZVB gestärkt und die Versorgungsfunktion gesichert werden. Das Planvorhaben entspricht demzufolge den übergeordneten Entwicklungszielen sowie den standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen des ZEHK Flensburg 2022. Ebenfalls wird der für das Planvorhaben anzuwendende Ansiedlungsleit-satz 1 erfüllt.

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des ZEHK Flensburg 2022.



Konformität zum Regionalplan 2023 (Entwurf) und dem LEP S-H

Das Planvorhaben ALDI Nord ist konform zum **Zentralitätsgebot**, zum **Beeinträchtigungsverbot**, zum **Kongruenzgebot**, und zum **Integrationsgebot**.



Das Planvorhaben ist folglich konform zu den Vorgaben des LEP S-H.

Des Weiteren beinhaltet der Regionalplan keine über die Regelungen der Landesplanung hinausgehenden, für das Vorhaben relevanten, Aspekte und Bewertungsgrundlagen.

Das Planvorhaben ist zudem konform zum Regionalplan 2023 (Entwurf)

Das Planvorhaben (1.100 m² GVKF) entspricht den Zielstellungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 27.

Die Grundzüge und die Intentionen des B-Plans werden aus fachgutachterlicher Sicht nicht mehr als unwesentlich berührt, sodass eine Befreiung vom Bebauungsplan bzw. die Änderung des VB-Nr. 27 für das hier geprüfte Vorhaben unbedenklich ist.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region und zentralörtliche Funktion	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiete des Planvorhabens und Untersuchungsraum ...	14
Abbildung 4:	Nahbereich des Vorhabenstandortes.....	32



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2027).....	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Flensburg.....	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB STZ Neustadt.....	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Friesischer Berg.....	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Ortskern Harrislee.....	22
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	25
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	29
Tabelle 10:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und verbrauchernahen Bereich (Prognose 2027)	32
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	34
Tabelle 12:	Kumulierte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	37

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2023): Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Harrislee, Dortmund.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung Landesplanung (2023): Regionalplan für den Planungsraum I – Neuaufstellung (Entwurf 2023), Kiel.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung Landesplanung und ländliche Räume (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Kiel.

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH (2022): Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Flensburg, Dortmund/Hamburg.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein (2023)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher
BGF	Bruttogeschosfläche		Personennahverkehr
bspw.	beispielsweise	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	p. a.	per annum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	rd.	Rund
bzw.	beziehungsweise	STZ	Stadtteilzentrum
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43