

Gut-^{02/2024} achten

**Ansiedlung eines
Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der
Friedenskirche, Flensburg-Weiche**

Hier: Auswirkungsanalyse im Rahmen eines
Bauleitplanverfahrens i. S. § 11 Abs. 3
BauNVO

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
Fachbereich Stadtentwicklung und
Klimaschutz
Am Pferdewasser 14
24937 Flensburg

VERFASSER

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

Dortmund/Hamburg, 28.02.2024

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	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	18
5	Vorhabendaten	20
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	20
5.2	Umsatzprognose des Planvorhabens	21
6	Auswirkungsanalyse	24
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (ZEHK FLensburg 2023)	24
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	29
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	31
6.4	Einordnung des Planvorhabens in die regional- und landesplanerischen Zielstellungen	35
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	38
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Zuge einer geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich der Friedenskirche in Flensburg-Weiche hat Stadt+Handel im Jahr 2022 bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt. In diesem Zuge wurde aus drei verschiedenen Standortoptionen der – aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht – am besten geeignete Standort identifiziert. Auf dieser Fläche plant nunmehr die Fa. EDEKA einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.300 m² VKF (zzgl. 30 m² Bäcker) zu realisieren.

Das Planvorhaben überschreitet somit die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Flensburg¹.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021².
- Einordnung in die relevanten Vorgaben des Regionalplan für den Planungsraum I³.

¹ Stadt + Handel (2022) Neuaufstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Flensburg, Dörmum/Hamburg. Beschlossen von der Ratsversammlung am 23.02.2023. Im Folgenden als **ZEHK Flensburg 2023** benannt.

² 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.

³ 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)⁴ (= nahversorgungsrelevant gem. Flensburger Sortimentsliste; vgl. ZEHK Flensburg 2023, S. 202) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieser Auswirkungsanalyse hat Stadt + Handel die Daten im Januar 2024 aktualisiert resp. 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 zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁵.

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 durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

⁴ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁵ 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.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2023, dem statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024 sowie 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 Wirkungsanalyse. 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.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ 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:

⁷ 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 realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- 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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des EDEKA mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in etwa fünf Jahren zu rechnen (Ende 2029). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen 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 fünf 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 sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2029 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen 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.

Im Zuge der Prognose wird nicht auf eine allgemeine Prognose der Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes oder der Stadt Flensburg zurückgegriffen, sondern es werden konkrete, mit der Stadt Flensburg abgestimmte, Wohnbauentwicklungen in Flensburg-Weiche und Handewitt-Weding zugrunde gelegt. Nach Angaben der Stadt Flensburg sind im Zuge mehrerer Bebauungspläne bis zum Prognosehorizont etwa 721 zusätzliche Wohneinheiten in Weiche und etwa 350 Wohneinheiten in Weding geplant. Unter Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 2,1 Personen/Haushalt entspricht dies einer zusätzlichen Einwohnerzahl von etwa 2.249 Personen bis Ende 2029⁸.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2029 prognostiziert.

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

- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise 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, Verfügbarkeiten);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2022). Inwieweit die po-

⁸ Eigene Berechnungen nach Angaben der Stadt Flensburg.

sitive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen.

Im weiteren Verlauf wird angesichts dessen i. S. e. Worst Case-Ansatzes die prognostizierten positiven Kaufkraftzuwächse für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für das Prognosejahr 2029 nicht berücksichtigt. Dementsprechend findet ausschließlich die deutlich positive Einwohnerentwicklung Eingang in die nachfolgenden Berechnungen und Bewertungen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

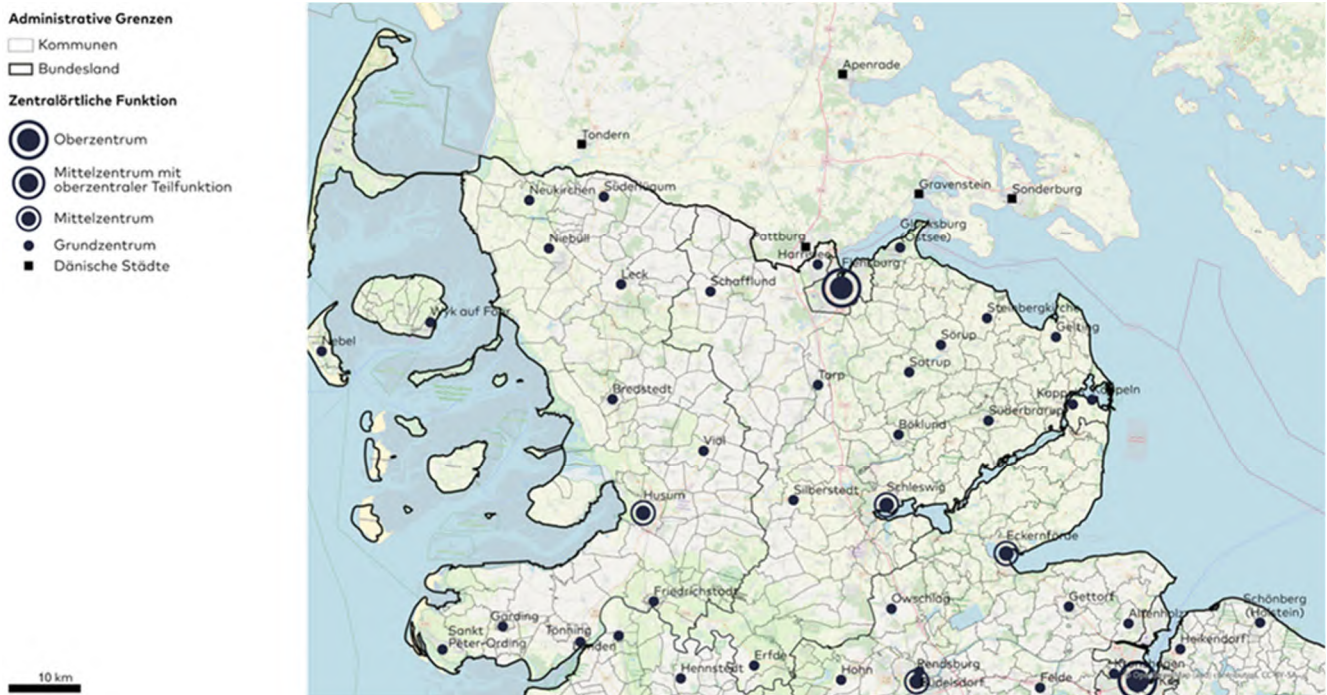
⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3.1 MAKROSTANDORT

Die als Oberzentrum klassifizierte Stadt Flensburg ist eine kreisfreie Stadt im Norden des Bundeslandes Schleswig-Holsteins mit 92.550 Einwohnern¹⁰.

„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 2023, S. 28f.)

Abbildung 1: Lage in der Region



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).“

¹⁰ 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 2023, S. 30f.)

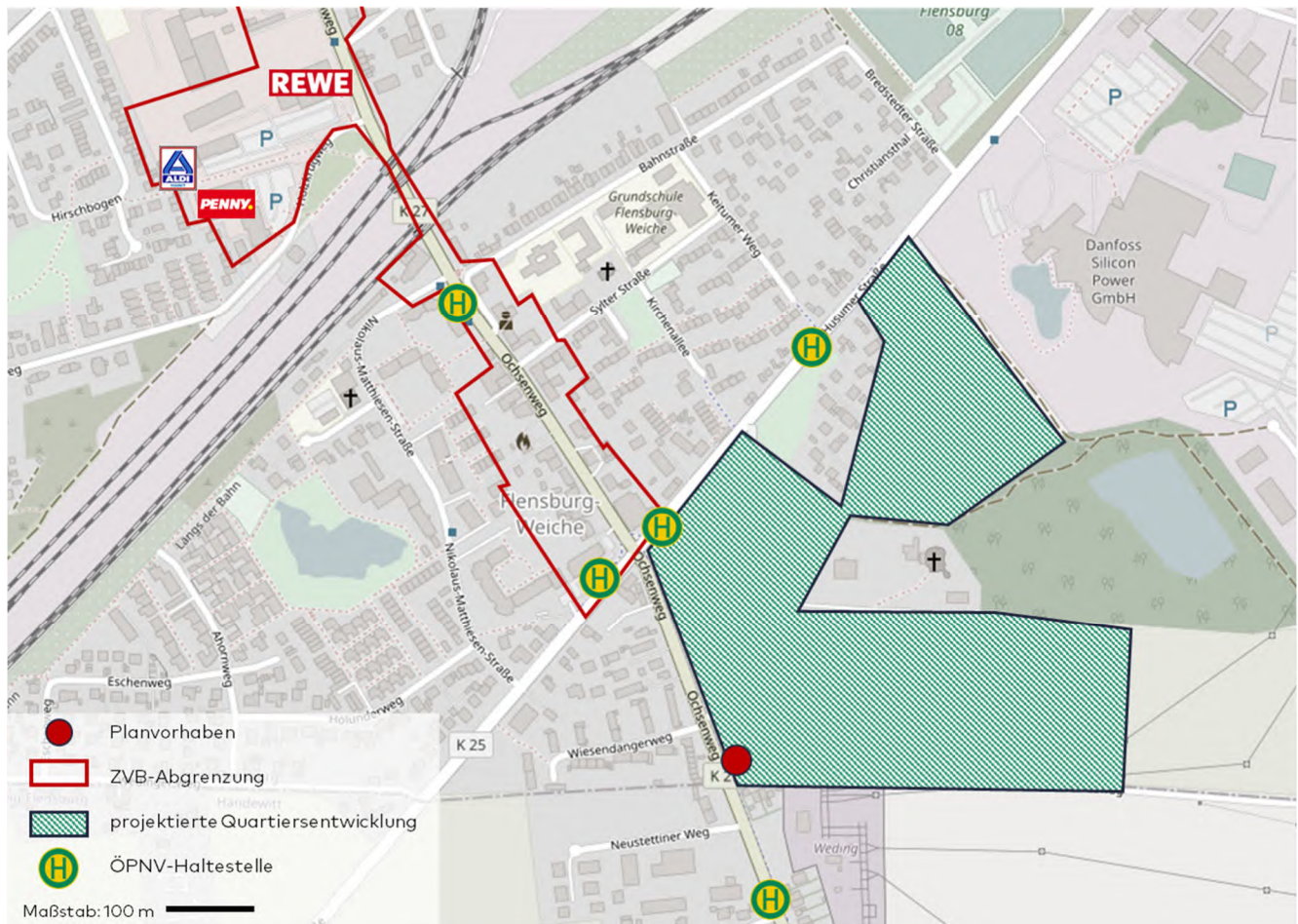
Die Stadt Flensburg besteht aus 13 Stadtteilen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Flensburg-Weiche.

3.2 MIKROSTANDORT

Im Stadtteil Weiche der Stadt Flensburg ist die Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters mit einer GVKF von 1.300 m² (zzgl. 30 m² VKF Bäcker) geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß ZEHK Flensburg 2023 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches inmitten der projektierten Quartiersentwicklung Friedenskirche.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes befindet sich sodann perspektivisch Wohnbebauung in Form der neu zu errichtenden Wohneinheiten, sowie der aktuellen Bestandseinheiten entlang des Ochsenwegs (und zugehöriger Nebenstraßen). Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung im Rahmen des geplanten Wohnbauprojektes als integriert einzuordnen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Erhebung: Stadt + Handel 01/2024; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Flensburg 2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den Hauptverkehrszug Ochsenweg unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes gegeben. Über diesen besteht die Anbindung an den ZVB STZ Weiche und den Norden des Stadtteils sowie in Richtung Weding und Jarplund. Die Zufahrt zum Markt könnte perspektivisch über diesen Straßenzug oder aber auch die Straßen An der Friedenskirche oder An der Schlesweg erfolgen. Der Vorhabenstandort verfügt 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 „Mühlental – Flensburg“ in rd. 200 - 300 m nordwestlich des Vorhabenstandortes. Im Süden besteht zudem die Haltestelle „Weding Siedlerstraße“ (ebenfalls rd. 200 - 300 m Entfernung). Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das STZ Weiche in rd. 250 m Entfernung nordwestlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die rd. 800 - 900 m nordwestlich innerhalb des ZVB STZ Weiche gelegenen Anbieter am Versorgungsstandort Holzkrugweg (ALDI Süd, Penny, REWE).

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 UNTERSUCHUNGSRAUMES

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** des geplanten EDEKA umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die südlich der Bahngleise gelegenen Siedlungsgebiete des Flensburger Stadtteils Weiche sowie die südlich an Flensburg angrenzenden Siedlungsgebiete von Handewitt-Weding. Für die dortigen Einwohner stellt das Planvorhaben perspektivisch den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar (teilw. in Funktionsteilung mit den Anbietern im ZVB STZ Weiche). Das Kerneinzugsgebiet wird insbesondere durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahngleise sowie die Siedlungsränder von Weiche und Weding limitiert. Eine weitere Ausdehnung ist hier aufgrund der Wettbewerber im ZVB sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des avisierten EDEKA-Marktes zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die nördlich der Bahngleise gelegenen Siedlungsgebiete des Stadtteils Weiche sowie die östlich von Weding gelegenen Siedlungsgebiete von Handewitt-Jarplund. Für diese Bereiche stellt das Vorhaben perspektivisch einen gut angebundenen, modern und marktgerecht aufgestellten Lebensmittelanbieter dar. Angesichts der höheren räumlichen Entfernung (insb. Jarplund) sowie der nähergelegenen Wettbewerbsstandorte nördlich der Gleise (Versorgungsstandort Holzkrugweg) ist hier von einer geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht anzunehmen.

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet, 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 in Rede stehenden Vorhabens 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.

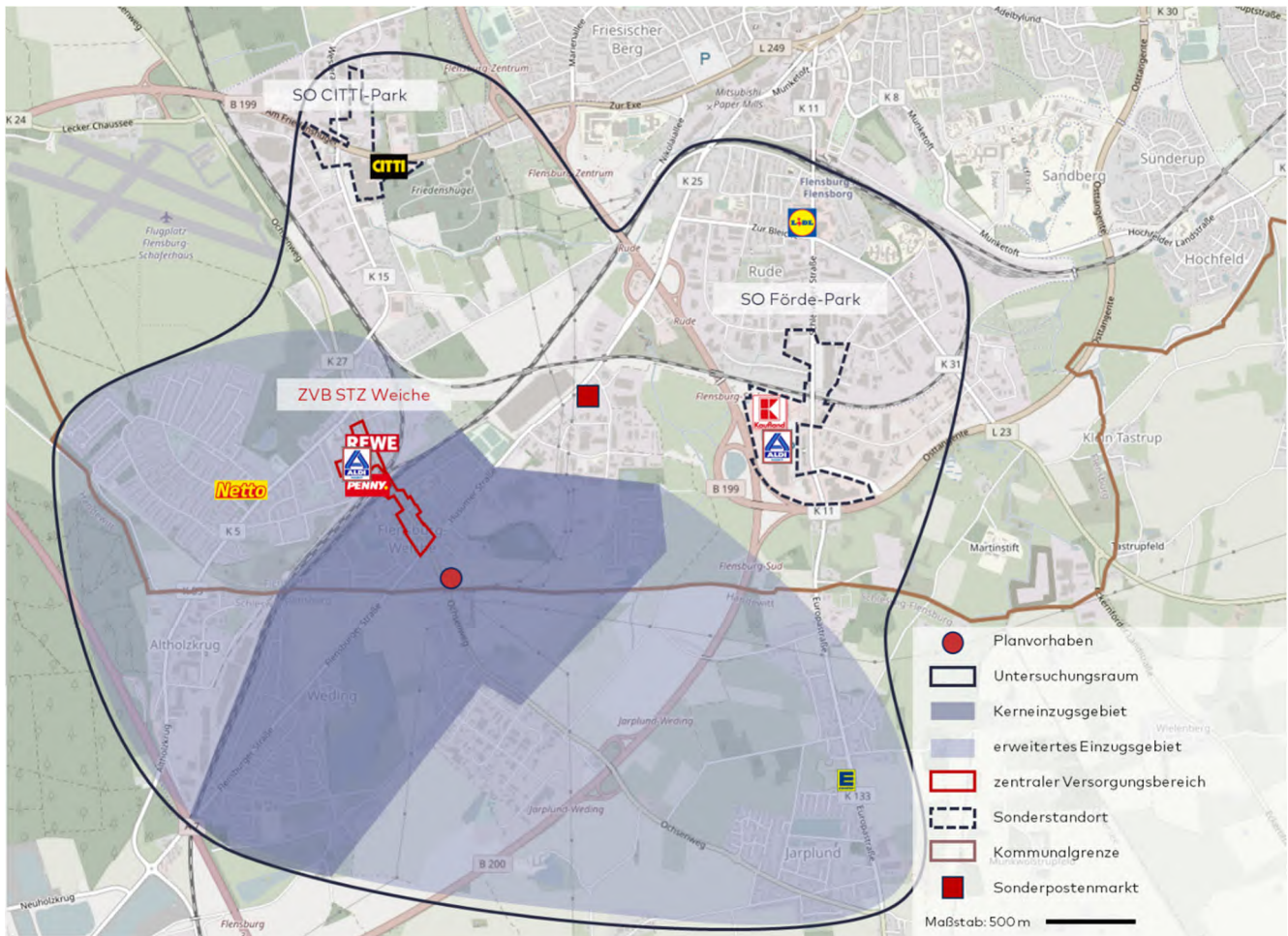
Der Untersuchungsraum¹¹ umfasst über das beschriebene Einzugsgebiet hinaus die nördlich und östlich von Weiche gelegenen Wettbewerbsstandorte in Flensburg. Er umfasst den Stadtteil Rude, sowie die beiden Sonderstandorte CITTI-Park und Förde-Park. Angesichts der Versorgungsfunktion der Stadt Flensburg für die benachbarten Ortsteile ist davon auszugehen, dass sich die dortigen Einwohner, wie auch die Einwohner des Stadtteils Weiche, aktuell zumindest teilweise durch die (benannten) Anbieter in der Stadt Flensburg mitversorgen.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der erfassten Wettbewerbsstrukturen im Norden und der deutlich zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen (sowie der Versorgungsausrichtung in Richtung Flensburg) im Süden nicht gegeben.

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

¹¹ Der hier verwendete Untersuchungsraum weicht von der seitens Stadt + Handel in 2022 erstellten Analyse zum damaligen Vorhaben (Ansiedlung LIDL) ab. Die Abweichung betrifft den nördlichen Bereich und das NVZ Friesischer Berg. Dieser ZVB wurde im alten Gutachten aufgrund des zum Planvorhabens betriebsgleichen LIDL-Marktes innerhalb des ZVB mit einbezogen. Das derzeitige Vorhaben (EDEKA) weist keinen betriebsgleichen Wettbewerbssandort im benannten ZVB auf. Zudem sind aufgrund der starken räumlichen Trennungen (Bahntrassen, Hauptverkehrsstraßen) keine/nur marginale Überschneidungen der Einzugsgebiete festzustellen, sodass i. S. e. Worst Case-Ansatzes dieser ZVB nicht als Teil des Untersuchungsraumes erfasst wurde (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 01/2024; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Flensburg 2023.

Insgesamt befinden sich ein zentraler Versorgungsbereich (STZ Weiche) sowie zwei Sonderstandorte mit jeweils großflächigen Angebotsstrukturen (CITTİ-Park, Förde-Park) 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 10 % für die Berechnungen angenommen.

Bevölkerungsprognose

Wie in Kapitel 2 beschrieben, werden im Zuge der Bevölkerungsprognose für den Untersuchungsraum die konkreten Wohnbauentwicklungen für den Flensburger Stadtteil Weiche sowie die Nachbarkommune Handewitt (Wedding) zugrunde gelegt. Nach Angaben der Stadt Flensburg sind im betrachteten Gebiet (s. Kapitel 4.1) folgende Wohnbauentwicklungen von Relevanz für das in Rede stehende Vorhaben (bis 2029):

- Realisierung von rd. 721 Wohneinheiten im Stadtteil Weiche,
- Realisierung von rd. 350 Wohneinheiten im Zuge einer interkommunalen Wohnbauentwicklung im Handewitter Ortsteil Wedding.

Dies entspricht – unter Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 2,1¹² Personen/Haushalt – ca. 2.249 zusätzlichen Einwohnern.

Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl im abgegrenzten Raum von 14.224 Personen¹³ bedeutet dies eine prozentuale Entwicklung um rd. 15,8 % auf etwa 16.473 Einwohner bis zum Prognosehorizont 2029.

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 folgende Marktveränderungen bekannt:

Stadt Flensburg

- Erweiterung des REWE-Marktes, Holzkrugweg auf 1.700 m² GVKF,
- Erweiterung des ALDI Nord-Marktes Holzkrugweg, auf 1.054 m² GVKF.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 und 1.400 m² und durchschnittlich rd. 1.000 m² VKF auf. Des Weiteren sind zwei Lebensmittelsupermärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von im Durchschnitt rd. 1.270 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Die beiden SB-Warenhäuser CITTI und Kaufland weisen Gesamtverkaufsflächen von jeweils über 5.000 m² auf und verfügen somit über ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot. Die beiden sehr großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser weisen somit eine Versorgungsfunktion auf, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Sonderpostenanbieter arrondiert.

Insgesamt befinden sich drei der 10 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (ZVB STZ Weiche).

¹² Nach Angaben der Stadt Flensburg.

¹³ Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2023, dem Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024 und der Statistikstelle der Stadt Flensburg (Stichtag: 31.12.2022).

Im Stadtteil Weiche sind drei strukturprägende Lebensmitteldiscounter mit durchschnittlich 920 m² VKF, ein Vollsortimenter sowie ein Sonderpostenmarkt verortet. Drei der fünf Anbieter befinden sich innerhalb des ZVB STZ Weiche (am Versorgungsstandort Holzkrugweg).

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Weiche ist mit rd. 0,58 m² VKF NuG/EW¹⁴ ebenfalls als überdurchschnittlich zu bewerten. Dies ist jedoch angesichts der Versorgungsfunktion für die Einwohner der benachbarten Handewitter Ortsteile etwas zu relativieren. So beträgt die Ausstattungskennziffer unter Berücksichtigung der Handewitter Ortsteile Weding, Altholzkrug und Jarplund (Handewitter Ortsteile im Einzugsgebiet, s. Kapitel 4.1) rd. 0,41 m² VKF NuG/EW (inkl. EDEKA in Jarplund).

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Flensburg*	ZVB STZ Weiche (REWE, ALDI Nord, PENNY)	3.300	19,4
	SO CITTI-Park (CITTI)	7.500	35,8
	SO Förde-Park (Kaufland, ALDI Nord)	5.600	34,7
	sonstige Lage** (LIDL, Netto Marken-Discount, Sonderpostenmarkt)	2.800	17,5
Handewitt*	sonstige Lage (EDEKA)	500	3,5
GESAMT***		19.800	110,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 01/2024; 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); ** ohne Planvorhaben EDEKA; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Angebotsschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bilden die beiden SB-Warenhäuser im CITTI- und Förde-Park. Darüber hinaus weist der ZVB STZ Weiche nennenswerte Angebotsstrukturen mit mehreren strukturprägenden Lebensmittelmärkten auf. Das Planvorhaben trifft somit auf ein bereits recht angebotsstarkes Wettbewerbsumfeld das allerdings ein gewisse Versorgungslücke im Umfeld des Planvorhabens aufweist.

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

¹⁴ Die Abweichung zum ZEHK Flensburg 2023 ergeben sich im Wesentlichen durch den Bevölkerungsanstieg des Stadtteils.

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 leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 98) erzielt (IfH Köln 2022).

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

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2022)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Flensburg**	9.657	27,4
Handewitt**	4.568	13,5
GESAMT*	14.224	40,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024, Statistikstelle der Stadt Flensburg 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Der abgegrenzte Untersuchungsraum weist angesichts des Zuschnitts des Raumes eine sehr hohe Zentralität¹⁵ auf (s. Kapitel 4.1). So befinden sich die beiden sehr großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser CITTI und Kaufland mit Verkaufsflächen von je über 5.000 m² innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes und somit Anbieter, welche eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete aufweisen, welche deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen. Als Bewertungsgrundlage wird entsprechend der Wert des Stadtteils Weiche herangezogen.

Der **Stadtteil Weiche** hat mit einer Zentralität von rd. 132 %¹⁶ ebenfalls Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, welche mit der erhöhten Ausstattung (s. Kapitel 4.2) korrelieren und insbesondere auf die Versorgungsfunktion für die benachbarten Handewitter Ortsteile (insb. Weding) zurückzuführen sind. Unter Berücksichtigung der Handewitter Ortsteile im Untersuchungsraum ergibt sich eine Gesamtzentralität von rd. 91 %, sodass geringfügige Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind (insb. zugunsten weiterer Anbieter in Flensburg, u. a. Förde-Park).

¹⁵ 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.

¹⁶ Die Abweichung zum ZEHK Flensburg 2023 ergeben sich durch die Berücksichtigung der VKF-Erweiterung von REWE und ALDI Nord am Holzkrugweg (s. Kapitel 4.2)

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 3 - 4 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für 2029 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis 2029;
- 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 2 und 3.1 dargestellt, werden nachfolgend lediglich die konkreten Wohnbauentwicklungen in Flensburg-Weiche und Handewitt-Weding im Zuge der Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum berücksichtigt.

Im Zuge der benannten zusätzlichen rd. 2.249 Einwohner bis 2029 ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 15,8 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro auf rd. 47,4 Mio. Euro.

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 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 2023 zurückgegriffen. Für die Gemeinde Handewitt liegt aktuell kein beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung wurden keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche in dem, im Untersuchungsraum gelegenen, Teilbereich der Kommune identifiziert.

Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 3: Steckbrief ZVB STZ Weiche

Lage	
Verortung	Zentrale Lage im Stadtteil Weiche
Distanz zum Vorhaben	rd. 250 m Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, Bahngleise mit Unterführung als räumliche Barriere
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Guter Branchenmix im Bereich der Nahversorgung, dabei Angebotsprägung insbesondere durch die bestehenden Lebensmittelfachmärkte am Holzkrugweg. Südlich der Gleise überwiegend kleinteilige Anbieter sowie zentrenergänzende Funktionen. Insgesamt spielen bezogen auf die Betriebsanzahl Gastronomiebetriebe und weitere zentrenergänzende Funktionen eine übergeordnete Rolle gegenüber den Einzelhandelsbetrieben.
Relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord, PENNY
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die K 27 (Ochsenweg) erreichbar. Stellplätze sind dabei insbesondere im Norden verfügbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Flensburg Holzkrugweg“ und „Amrumer Straße“ im Norden sowie über die Haltestellen „Weiche Bahnhof“ und „Mühlental“ im Süden.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Bandartige Struktur entlang des Ochsenwegs; Achsenlänge ca. 600 m. Der kleinteilige Besatz im Süden wird durch Bahngleise von dem angebotsstarken Fachmarktstandort im Norden getrennt. Die Bahnunterführung wirkt als städtebauliche Zäsur und es bestehen „Lücken“ in der Ladenzeile am Ochsenweg durch Versprünge der Fassadenfronten sowie Mindernutzungen bzw. Leerstände entlang der Ladenzeile. Weder im Norden noch im Süden ist eine nennenswerte Aufenthaltsqualität gegeben.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Weiche und angrenzende Siedlungsbereiche (insb. Mitversorgungsfunktion für den Ortsteil Weding der Nachbargemeinde Handewitt). Diese wird angesichts des umfassenden Angebots am Holzkrugweg erfüllt.
Abgrenzung des ZVB	
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	
Administrative Grenzen Kommune Stadtteil Funktion Nahrungs- und Genussmittel sonstiger kurzfristiger Bedarf mittelfristiger Bedarf langfristiger Bedarf Zentrenergänzende Funktion Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² 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 Zentren- und Standortabgrenzungen ZVB-Abgrenzung EHK 2015 Erweiterungsbereich EHK 2015 ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021 Erweiterungsbereich ZEHK 2021	

Quelle: Eigene Darstellung nach ZEHK Flensburg 2023, S. 126ff.; 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 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 weitestgehend flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1), wenngleich insbesondere südlich der Bahntrasse im Stadtteil Weiche als auch im Bereich des Handewitter Ortsteils Weding keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte verortet sind und somit eine gewisse Versorgungslücke besteht. Das Planvorhaben kann perspektivisch aufgrund einer guten Verkehrsanbindung sowie einer zentralen Lage im zu versorgenden Gebiet (Weding und Weiche) die bestehende Versorgungslücke schließen.
- Der Vorhabenstandort weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung im Rahmen des geplanten Wohnbauprojektes als integriert einzuordnen.
- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das STZ Weiche in rd. 250 m Entfernung nordwestlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die rd. 800 - 900 m nordwestlich innerhalb des ZVB STZ Weiche gelegenen Anbieter am Versorgungsstandort Holzkrugweg (ALDI Süd, Penny, REWE). Das strukturprägende Angebot in Weiche wird aktuell vollumfänglich nördlich der Bahngleise offeriert.
- Im Stadtteil Weiche sind (unter Berücksichtigung der Neuaufstellung des ALDI Nord- und des REWE-Marktes am Holzkrugweg, s. Kapitel 4.2) drei strukturprägende Lebensmitteldiscounter mit durchschnittlich 920 m² VKF, ein Vollsortimenter sowie der Sonderpostenmarkt verortet. Drei der fünf Anbieter befinden sich innerhalb des ZVB STZ Weiche (am Versorgungsstandort Holzkrugweg).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Weiche ist mit rd. 0,58 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich zu bewerten. Dies korreliert mit der vergleichsweise hohen **Zentralität** des Stadtteils Weiche von rd. 132 %. Somit sind in Weiche aktuell Kaufkraftzuflüsse und eine überdurchschnittliche Ausstattung zu verzeichnen, welche insbesondere auf die Versorgungsfunktion für die benachbarten Handewitter Ortsteile (insb. Weding) zurückzuführen sind. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Handewitter Ortsteile Weding, Jarplund und Altholzkrug liegt die Ausstattung bei rd. 0,41 m² VKF NuG/EW und die Zentralität bei rd. 91 % (inkl. EDEKA in Jarplund).
- Der Untersuchungsraum weist eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 98 (IfH 2022) auf. Die Teilbereiche der Stadt Flensburg weisen eine leicht niedrigere Kaufkraftkennziffer (rd. 97) auf (IfH Köln 2022).

- Im Zuge der benannten zusätzlichen rd. 2.249 Einwohner bis 2029 ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 15,8 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro auf rd. 47,4 Mio. Euro. Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen, welche sich auf das Vorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen auswirken wird.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen in Weiche vertreten. Die Bestandsbetriebe ALDI Nord und REWE weisen aktuell kein marktgängiges Format und Erscheinungsbild auf, werden sich jedoch perspektivisch neu aufstellen (s. Kapitel 4.2). Die Anbieter in Weiche (hier: klassische Lebensmittelmärkte) weisen einen nennenswerten Bezug zur Wohnbebauung auf und können in Summe den täglichen Bedarf durch ihren Betriebstypenmix gut abdecken.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: drei der fünf genannten strukturprägenden Anbieter in Weiche befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches STZ Weiche. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5

Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innerstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten 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 4: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ²
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.040
Drogeriewaren	10	130
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	130
EDEKA Gesamt	100	1.300
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹⁷)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
NuG Gesamt	-	1.070
GESAMT	100	1.330

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.330 m² (inkl. 30 m² VKF Bäcker). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit insgesamt 1.070 m² projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 130 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 130 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

¹⁷ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

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.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZPROGNOSE DES PLANVORHABENS

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 Flächenproduktivität¹⁸ des Betreibers EDEKA beträgt rd. 5.320 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.305 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens EDEKA ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Insgesamt wird im Einzugsgebiet des in Rede stehenden Marktes eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 99) erzielt (IfH Köln 2022). Für die Handewitter Ortsteile fällt diese dabei leicht höher aus (rd. 101) als für die Flensburger Siedlungsgebiete (rd. 97).
- Im Zuge der zusätzlichen rd. 2.249 Einwohner durch Wohnbauentwicklungen bis 2029 ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 15,8 %.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Weiche ist mit rd. 0,58 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich zu bewerten. Dies ist jedoch angesichts der Versorgungsfunktion für die Einwohner der benachbarten Handewitter Ortsteile zu relativieren.
- Der Stadtteil Weiche hat mit einer Zentralität von rd. 132 % Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, welche mit der erhöhten Ausstattung korrelieren und insbesondere auf die Versorgungsfunktion für die benachbarten Handewitter Ortsteile (insb. Weding) zurückzuführen sind.
- In Weding sind aktuell keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte verortet, sodass ein Lebensmittelmarkt an der Friedenskirche absehbar eine

¹⁸ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

nennenswerte Versorgungsfunktion für diese Siedlungsbereiche einnehmen wird.

- Die avisierte GVKF von 1.300 m² liegt im Rahmen des, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerts des Betreibers EDEKA.
- Das Angebotsnetz in den Flensburger Siedlungsgebieten stellt sich als relativ flächendeckend dar. Die nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich weitestgehend in Agglomerationslagen.
- Im Kerneinzugsgebiet des in Rede stehenden Marktes sind keine strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Jedoch besteht darüber hinaus ein erhöhter Wettbewerbsdruck durch die Angebotsstrukturen im direkt an das Kerneinzugsgebiet angrenzenden ZVB STZ Weiche.

Im Untersuchungsraum ist eine vergleichsweise ausgeprägte Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, wenngleich diese im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens weniger stark ausgeprägt ist. Somit ist von einer Flächenproduktivität im Bundesdurchschnitt des Betreibers EDEKA auszugehen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB, jedoch in räumlicher Nähe zum ZVB STZ Weiche. Am Standort selbst bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile (im unmittelbaren Umfeld).
- Der EDEKA-Markt stellt perspektivisch den einzigen (klassischen) strukturprägenden Lebensmittelmarkt südöstlich der Gleise dar und profitiert perspektivisch (im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklungen) von seiner städtebaulich integrierten Lage.
- Der Standort befindet sich am Ochsenweg (K 27), welcher eine Verbindung der Stadtteile Flensburg-Weiche und Handewitt-Weding und -Jarplund darstellt, und weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich in rd. 800 m Entfernung zum Vorhabenstandort (REWE am Holzkrugweg).

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind im unmittelbaren Standortumfeld nicht gegeben. Es kann von einer im Durchschnitt des Betreibers liegenden Flächenproduktivität ausgegangen werden kann.



Ableitung Flächenproduktivität

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der EDEKA eine für den Betreiber durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.320 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer

oberen Variante die für den Betreiber EDEKA leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von **rd. 5.500 Euro/m² VKF** angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

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

Tabelle 5: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	5.500	5,7
Drogeriewaren		0,7
sonstige Sortimente		0,7
EDEKA Gesamt		7,2
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
NuG Gesamt*	-	6,0
GESAMT*	-	7,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer 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 das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 7,5 Mio. Euro prognostiziert. Auf das Hauptsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen **rd. 6,0 Mio. Euro** des Vorhabenumsatzes.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angeichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des ZEHK Flensburg 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (ZEHK FLENSBURG 2023)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des ZEHK Flensburg 2023 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

Der in Rede stehende Standort wird aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive gegenüber einer Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Bereich des Holzkrugweges favorisiert. Ziel ist dabei insbesondere die Verbesserung der räumlichen Versorgung für den südlichen Stadtteil.

Im Hinblick auf die Konzeptkonformität ist der in Rede stehende Standort perspektivisch als (besonderer) Nahversorgungsstandort auszuweisen. Im Hinblick auf die Kriterien zur Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte gem. ZEHK Flensburg 2023 (S. 158f.) sind dabei folgende Aspekte festzuhalten:

- der in Rede stehende Standort befindet sich (insb. aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich Friedenskirche) in städtebaulich integrierter Lage und ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.2).
- der Nahbereich des in Rede stehenden Marktes wird absehbar wesentliche Überschneidungen mit dem Nahbereich des ZVB STZ Weiche aufweisen (> 10 %). Eine Festsetzung als Nahversorgungsstandort kann dabei ausnahmsweise auch bei Überschreitung des Wertes von 10 % erfolgen, wenn „[...] innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen **nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist.**“ (S. 159).
- Der in Rede stehende Standortbereich ist stadtentwicklungspolitisch für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gewünscht. Für die im Norden des ZVB STZ Weiche gelegene Potenzialfläche wird seitens der Stadt eine andere Entwicklung präferiert.

- Der Standort dient der Verbesserung der räumlichen Nahversorgung im Süden des Stadtteils Weiche (aktuell kein „klassischer“ Lebensmittelmarkt). Er stellt eine qualitative Ergänzung zum Angebot des ZVB STZ Weiche dar.

Die in Rede stehende Entwicklung soll dabei nicht nur für den Süden von Weiche, sondern auch für die benachbarten Siedlungsgebiete in Handewitt-Weding einnehmen. Die Gemeinde Handewitt formulierte Bestrebungen zur Ansiedlung eines eigenen strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Ortszentrum von Weding (vgl. ZEHK Flensburg 2023, S. 222). Bei Umsetzung dieser Nahversorgungsentwicklung in Weding sind aufgrund der aktuellen Mitversorgungsfunktion der Betriebe in Weiche für den Ortsteil Weding mit geminderten Umsatzpotenzialen für die Bestandsstrukturen als auch für das Planvorhaben zu rechnen.

Somit sind folgende Prämissen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (hier: EDEKA) durch das ZEHK Flensburg 2023 formuliert und werden für die nachfolgende Berechnung und Bewertung des Planvorhabens vorausgesetzt:

1. „Keine Ansiedlung eines „eigenen“ Nahversorgers in Handewitt-Weding (s.o.)
2. *Vollumfängliche Entwicklung der zusätzlich avisierten Wohnbauentwicklungen in Flensburg-Weiche und Handewitt-Weding (s. o.)*“ (ZEHK Flensburg 2023, S. 187).

Ansiedlungsleitsatz

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

[...]

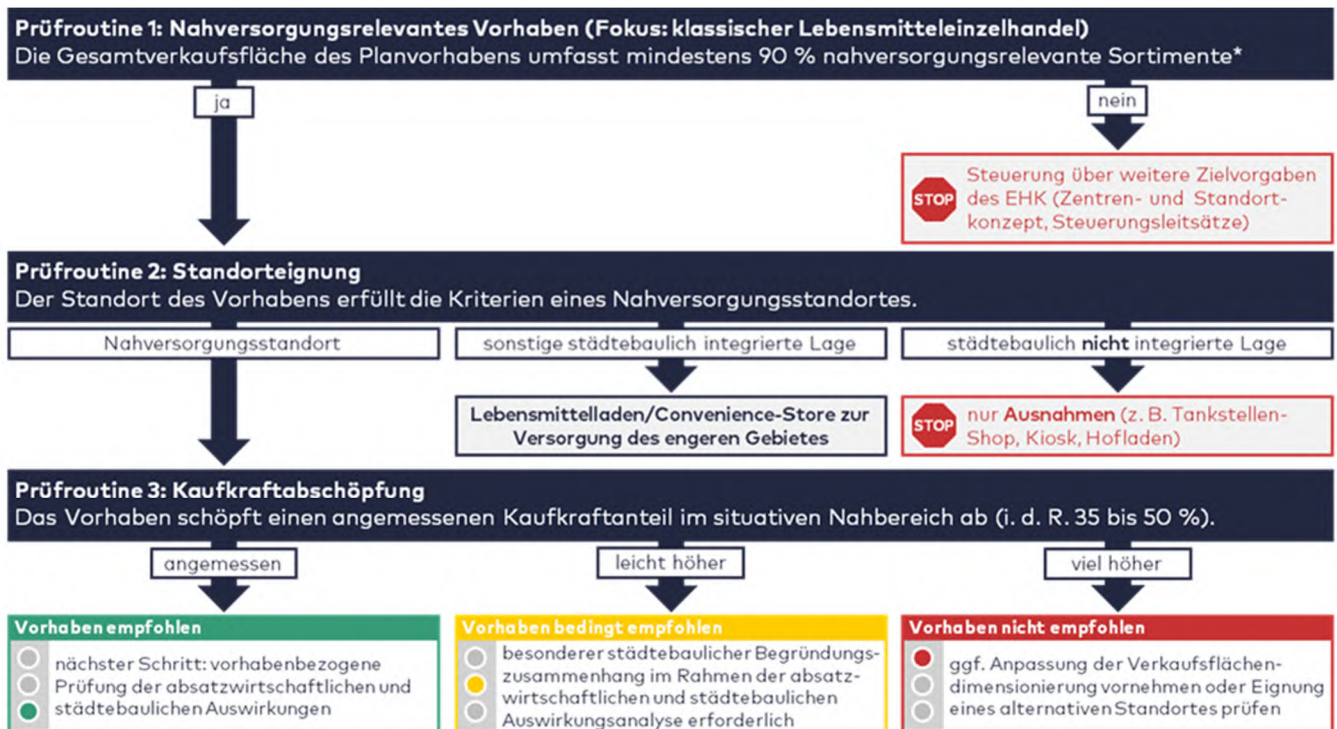
*Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung können Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen **Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sekundär empfohlen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Flensburg zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegen steht, die Vorhaben standortgerecht dimensioniert sind und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Einzelfall herzuleiten.*

[...]

¹⁹ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität für nahversorgungsrelevante Vorhaben mit Fokus auf den klassischen Lebensmitteleinzelhandel ist das **Nahversorgungsprüfschema** [...]“ (ZEHK Flensburg 2023, S. 205f.)

Abbildung 4: Nahversorgungsprüfschema gem. ZEHK Flensburg 2023



Quelle: ZEHK Flensburg 2023, S. 193.

Nachfolgend erfolgt demnach eine Einordnung des in Rede stehenden Vorhabens in das Nahversorgungsprüfschema des ZEHK Flensburg 2023:

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

- Der in Rede stehende EDEKA-Markt verfügt absehbar über mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente (s. Kapitel 5.1).

Prüfroutine 2: Standorttyp

- Der Vorhabenstandort erfüllt die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (Ausnahmeregelung)

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung eines Nahversorgungsstandortes

„Bei einem Nahversorgungsstandort soll ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.“ (ZEHK Flensburg 2023, S. 194)

Bewertungsmaßstab Kaufkraftabschöpfung

Aus fachlicher Sicht ist für das in Rede stehende Vorhaben eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu rd. 35 % anzusetzen:

„Eine Kaufkraftabschöpfungsquote von **annähernd 35 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbau) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Koppungsstandort) vorliegt.“ (ZEHK Flensburg 2023, S. 195)

Bewertungsmaßstab Abgrenzung Nahbereich

Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung gem. ZEHK Flensburg 2023, um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des in Rede stehenden Vorhabens für Teile dieser Bereiche abzubilden.

„Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabensbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen** Bereiche umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.“ (ZEHK Flensburg 2023, S. 195)

Im Folgenden wird ein standortbezogener Nahbereich abgegrenzt, welcher die situativen Gegebenheiten berücksichtigt. Dies sind in erster Linie die siedlungsräumliche Situation (u.a. zusammenhängende Siedlungsflächen, Barrieren, Topographie), konzeptionelle Faktoren (Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen, Sonderstandorten, Nahversorgungsstandorten), sowie die wettbewerbliche Situation (Lage und Entfernung zu systemgleichen und -ähnlichen Wettbewerbern).

Der standortbezogene Nahbereich des in Rede stehenden Vorhabens umfasst den Süden des Stadtteils Weiche sowie die südlich gelegenen Siedlungsgebiete in Handewitt-Weding und entspricht somit dem in Kapitel 4.1 dargestellten Kerneinzugsgebiet. In nördlicher Richtung wird der Nahbereich dabei durch die Bahngleise und die Anbieter im ZVB STZ Weiche (hier: Holzkrugweg) limitiert. Südlich reicht der standortbezogene Nahbereich deutlich über einen wohnungsnahen Bereich hinaus, da Weding aktuell wie perspektivisch (s. oben benannte Voraussetzungen)

über keine „eigene“ Nahversorgung verfügt und der in Rede stehende EDEKA-Markt entsprechend für diese Bereiche eine mit dem Süden Weiches in etwa gleichwertige Nahversorgungsfunktion einnimmt.

Innerhalb des abgegrenzten standortbezogenen Nahbereichs ist folgende rechnerische VKF-Dimensionierung als angemessen zu bewerten:

Tabelle 6: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im standortbezogenen Nahbereich (Prognose 2029)

Parameter (Prognose 2029)	Wohnortnaher Bereich
Einwohner im wohnortnahen Bereich	6.844
...davon durch zusätzliche Wohnbauentwicklung im Nahbereich	1.955
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	19,8
NuG-Umsatz EDEKA (inkl. Bäcker) in Mio. Euro (Worst Case)	6,0
max. Kaufkraftabschöpfung (NuG) im standortbezogenen Nahbereich in Mio. Euro durch das Planvorhaben	30 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2022; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2023 und Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022 (Stand 31.12.22) sowie Angaben zur Einwohnerentwicklung der Stadt Flensburg (Stand: 31.12.2022); Werte gerundet.

Die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in seinem definierten standortbezogenen Nahbereich max. 30 % der dort zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpft (Worst Case-Ansatz). Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich angemessen ist, da dieser Wert deutlich unter dem gem. ZEHK Flensburg 2023 benannten Schwellenwert von 35 % liegt.

Somit ist insgesamt festzustellen:

- Ein EDEKA-Markt am Standort Friedenskirche nimmt perspektivisch eine nennenswerte Versorgungsfunktion für den Süden von Weiche, wie auch Handewitt Weding ein.
- Der Markt wäre im Zuge der umfassenden Gebietsentwicklung an der Friedenskirche perspektivisch als (besonderer) Nahversorgungsstandort einzuordnen.
- Unter der Voraussetzung, dass in Weding kein „eigener“ Nahversorger etabliert wird, sowie der Umsetzung der projektierten Wohnbauentwicklungen bis zum Prognosehorizont 2029, ist der in Rede stehende Markt mit seiner projektierten Dimensionierung von 1.300 m² GVKF (zzgl. 30 m² VKF Bäcker) als angemessen dimensioniert und auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet zu bewerten.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den konzeptionellen Vorgaben des ZEHK Flensburg 2023

Die Bewertung der zu erwartenden vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für den geplanten Markt mit **1.300 m² GVKF (zzgl. 30 m² VKF Bäcker)** werden in Kapitel 6.2 und 6.3 dargelegt.

Chancen- und Risiken eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Bereich Friedenskirche

Mit dem in Rede stehenden Vorhaben sind aus fachlicher Sicht folgende Chancen und Risiken gegenüberzustellen:

Chancen

- Räumliche Ergänzung der Nahversorgung im Süden des Stadtteils Weiche (Barrierewirkung der Bahngleise),
- Durch das in Rede stehende Vorhaben wird aufgrund der angemessenen Dimensionierung (s. Tabelle 6) und des projektierten Betriebstyps (Vollsortimenter) die Nahversorgung aus qualitativer und quantitativer Sicht verbessert,
- Anpassung des quantitativen Angebotes an den perspektivischen Einwohnerzuwachs in Weiche und Weding (+ rd. 2.249 Einwohner bis 2029, S. Kapitel 4.3),
- Ggf. Reduktion der Verkehrsfrequenz am Ochsenweg durch „vorgelagerten“ Anbieter aus südlicher Richtung,
- Schaffung eines (wenn auch deutlich untergeordneten) Gegenpols zu den Anbietern am Holzkrugweg, somit auch erhöhte Attraktivität für die Bewohner nördlich der Bahngleise, die kleinteiligen Anbieter am Ochsenweg (südlich der Gleise) aufzusuchen,
- „Freihalten“ der Potenzialfläche im Norden des ZVB STZ Weiche für gezielte, stadtentwicklungspolitisch gewünschte Entwicklungsmöglichkeiten

Risiken

- Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf die Anbieter im ZVB STZ Weiche (s. Ausführungen in Kapitel 6.3) durch vorgelagerten Anbieter am Ortsrand zu Weding („Abfangen“ der Kaufkraftströme aus dem Süden),
- Langfristige Einschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten eines „eigenen“ Nahversorgers in Handewitt-Weding, oder aber erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf die aktuellen Bestandsbetriebe,
- Deutliche Erhöhung des Wettbewerbsdrucks für die Lebensmittelmärkte (insb. Lebensmittelsupermarkt REWE) im ZVB STZ Weiche.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben insbesondere zur qualitativen und quantitativen Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung beiträgt.

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.

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 10 % für die Berechnungen angenommen.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen 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 2029.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes wie auch im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens sind umfangreiche Bauprojekte mit bis zu 1.071 zusätzlichen Wohneinheiten geplant. Dort ist gemäß Angaben der Stadt Flensburg mit einer zusätzlichen Einwohnerzahl von insgesamt etwa 2.249 Einwohnern zu rechnen (s. Kapitel 4.3). Unter Berücksichtigung des Ausgabe volumens pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (IfH 2022)²⁰ ergibt sich somit ein zusätzliches rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 6,5 Mio. Euro.

Ein Großteil dieser Entwicklung wird im Zuge des in Rede stehenden Marktes im unmittelbaren Umfeld im Bereich der Friedenskirche erfolgen. Angesichts der unmittelbaren räumlichen Nähe ist davon auszugehen, dass ein neu hinzutretender EDEKA-Markt einen Teil dieses zusätzlichen Kaufkraftpotenzials direkt binden kann. Dieser Anteil wird im Rahmen einer konservativen Annahme mit rd. 20 % der neu hinzutretenden Kaufkraft im Einzugsgebiet angenommen. Dies entspricht rd. 1,3 Mio. Euro, welche im Zuge der nachfolgenden Berechnungen als nicht umverteilungsrelevant für die bestehenden Wettbewerber betrachtet werden.

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

²⁰ Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes keine Berücksichtigung der zu erwartenden positiven Kaufkraftprognose, s. Kapitel 4.3.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2029		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Flensburg*	ZVB STZ Weiche (REWE, ALDI Nord, PENNY)	22,6	2,5	11
	SO CITTI-Park (CITTI)	38,7	0,6	2
	SO Förde-Park (Kaufland, ALDI Nord)	37,5	0,6	2
	sonstige Lage** (LIDL, Netto Marken-Discount, Sonderpostenmarkt)	19,6	0,2	1
Handewitt*	sonstige Lage (EDEKA)	3,8	0,2	4
Zwischensumme***		122,2	4,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	„Streuumsatz“ i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes	~ 0,6		
	Kaufkraftbindung aus den Wohnbauentwicklungen im Einzugsgebiet	1,3		
GESAMT*** (Worst Case)		122,2	6,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 6,0 Mio. Euro, davon rd. 4,1 Mio. Euro 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 die zentralen Versorgungsbereiche 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 STZ Weiche

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,5 Mio. Euro bzw. max. 11 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Weiche induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im ZVB verorteten systemgleichen Lebensmittelsupermarkt REWE sowie nachgeordnet die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Penny.
- Die Anbieter weisen ein mit dem in Rede stehenden Vorhaben größtenteils identisches Einzugsgebiet auf und werden entsprechend von nennenswerten Umsatzumverteilungseffekten tangiert.
- Der Wettbewerbsdruck für die Lebensmittelbestandsbetriebe wird sich durch die Ansiedlung des Wettbewerbers (Planvorhaben) im Bereich Friedenskirche deutlich erhöhen.

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

- Die drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte im ZVB befinden sich in attraktiver Kopplungslage untereinander sowie mit weiteren Fachmärkten (Rossmann, Futternapf).
- Im Zuge der Neuaufstellung der beiden Betriebe REWE und ALDI Nord (bereits im Bestand berücksichtigt, s. Kapitel 4.2) weisen diese eine jeweils marktgerechte Dimensionierung sowie ein absehbar ansprechendes Erscheinungsbild auf.
- Der ALDI Nord und PENNY unterscheiden sich vom in Rede stehenden Vorhaben EDEKA hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).
- Der Penny-Markt steht angesichts der Erweiterung der beiden Wettbewerber (ALDI Nord und REWE) bereits unter gewissem Wettbewerbsdruck, profitiert jedoch insbesondere von seiner Lage in Nachbarschaft zum Drogeriemarkt Rossmann und somit von vorteilhaften Kopplungseffekten.
- Die Zentralität im Stadtteil Weiche ist aktuell bereits als überdurchschnittlich zu bezeichnen (nennenswerte Kaufkraftzuflüsse insb. aus Handewitt), wodurch die strukturprägenden Anbieter derzeit (und auch nach Erweiterung von ALDI Nord und REWE) eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen.
- Die drei bestehenden Lebensmittelmärkte profitieren, wie auch der angedachte EDEKA-Markt von deutlichen Einwohner- und Kaufkraftzuwächsen in ihrem näheren Umfeld bis zum Prognosehorizont 2029. Die Umsatzumverteilungen durch das in Rede stehende Vorhaben führen unter Berücksichtigung dieser deutlichen Steigerung auf der Nachfrageseite nicht zu einer für den jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit.
- Insbesondere für den Penny-Markt stellt diese zusätzliche Nachfrage jedoch eine wesentliche Voraussetzung für den Fortbestand des Betriebs an seinem derzeitigen Standort dar. Der Markt stellt den kleinsten strukturprägenden Lebensmittelmarkt in Weiche dar und erfährt durch das Vorhaben eine deutliche Erhöhung des Wettbewerbsdrucks, insbesondere angesichts der stärkeren Anbieter ALDI Nord und REWE im unmittelbaren

Umfeld. Im Zuge des steigenden Nachfragevolumens (Grundprämisse der Analyse) ist hingegen keine vorhabenbedingte Marktaufgabe des Penny-Marktes zu erwarten, da ein sodann ausreichendes Potenzial zum Fortbestand aller Betriebe in Weiche gegeben ist und der EDEKA-Markt eine ergänzende, statt substituierende Rolle im Nahversorgungsgefüge einnimmt (Anpassung des Angebots an den hohen Bedarf).

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

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

Auswirkungen auf die Sonderstandorte CITTI-Park und Förde-Park

Vom angedachten EDEKA-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. jeweils rd. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen an den Sonderstandorten CITTI-Park und Förde-Park aus.

- Diese tangieren v. a. die beiden großzügig dimensionierten, systemgleichen SB-Warenhäuser CITTI und Kaufland sowie nachgelagert den Lebensmittel-discounter ALDI Nord.

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

- Für die beiden SB-Warenhäuser sowie den ALDI Nord ergeben sich hohe Synergie- und Kopplungseffekte durch ihre Lage in den jeweiligen Einkaufscentern
- Die beiden SB-Warenhäuser weisen jeweils VKF von über 5.000 m² auf und verfügen über eine deutlich über das Einzugsgebiet des in Rede stehenden Vorhabens (und auch die Stadt Flensburg) hinausgehende Strahlkraft.
- Die Anbieter befinden sich in rd. 3 km (CITTI-Park) bzw. 5 km Entfernung zum Vorhabenstandort und werden angesichts ihrer Entfernung von als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungseffekten tangiert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **(integrierte) Versorgung der Bevölkerung in Flensburg (hier: Sonderstandorte)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Flensburg

Vom angedachten EDEKA-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Flensburg aus.

- Diese tangieren v. a. den in Weiche befindlichen Wettbewerber Netto Marken-Discount sowie den LIDL-Markt im Stadtteil Südstadt.
- Der Netto-Markt stellt einen der nächstgelegenen Wettbewerber zum in Rede stehenden Vorhaben dar. Er nimmt ebenfalls eine nennenswerte Versorgungsfunktion für Weiche (hier: insb. nördlich der Gleise) ein und weist

entsprechend nennenswerte Überschneidungen seines Einzugsgebietes mit dem des angedachten EDEKA-Marktes auf.

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

- Der Netto Marken-Discount und der LIDL weisen als Lebensmitteldiscounter einen differenten Betriebstypen auf, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor.
- Zudem nimmt der Netto-Markt eine gesonderte, insbesondere fußläufige Nahversorgungsfunktion für den Norden des Stadtteils Weiche ein. Der Markt verfügt über eine vergleichsweise hohe (und perspektivisch steigende) Mantelbevölkerung. Für den Großteil des Weicher Nordens stellt der Netto Marken-Discount den nächstgelegenen Anbieter dar.
- Im Zuge der hier vorausgesetzten Einwohnerprognose und der damit verbundenen zusätzlichen Kaufkraft sind die Umsatzumverteilungseffekte auf den Netto-Markt nochmals zu relativieren. Der Markt wird auch nach vorhabenbedingter Umsatzumverteilung marktadäquate Flächenleistungen erzielen.
- Der LIDL weist eine höhere Distanz zum Planvorhaben auf. Dementsprechend und aufgrund der zahlreichen städtebaulichen Barrieren liegen größtenteils differente Einzugsgebiete vor. Folglich wird der LIDL von deutlich geringen Umsatzumverteilungen tangiert.

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

Handewitt

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Handewitt

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

- Diese werden insbesondere den betriebsgleichen und kleineren EDEKA-Markt in Jarplund tangieren.
- Der Vorhabenstandort stellt perspektivisch einen der nächstgelegenen Lebensmittelanbieter für die Einwohner von Jarplund dar.

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

- Der EDEKA-Markt verfügt aufgrund seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung über eine deutliche Orientierung als Nahversorger und ist zudem an einem zum Planvorhaben differenten Straßenzug verortet, wodurch dieser ein eher reduziertes und differentes Einzugsgebiet im Vergleich zum Planvorhaben aufweist.

- Der Markt profitiert zudem von der Nähe zum Campingplatz Jarplund und den damit einhergehenden touristischen Kaufkraftzuflüssen.
- Der Markt kann somit auch nach Realisierung des EDEKA in Weiche eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Handewitt** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind 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 EINORDNUNG DES PLANVORHABENS IN DIE REGIONAL- UND LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN

Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP S-H) dargestellt. Zudem wird das Planvorhaben ergänzend in die Ziele und Grundsätze des Regionalplan 2023 (Entwurf) eingeordnet.

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 Auswirkungsanalyse 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 Ansiedlung des EDEKA-Marktes im südlichen Bereich des Stadtteils Weiche keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst.

Das in Rede stehende Vorhaben ist demnach konform zum Beeinträchtigerungsverbot 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 Einzelhandelsnutzungen 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 nimmt, wie auch die Anbieter des ZVB STZ Weiche, perspektivisch eine Versorgungsfunktion für den Flensburger Stadtteil Weiche, sowie in Abstimmung mit der Nachbarkommune Handewitt für den Handewitter Ortsteil Weding 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 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.
- Im Zuge der projektierten Wohnbauentwicklungen im Bereich der Friedenskirche (umfassende Quartiersentwicklung) ist der Standortbereich perspektivisch als städtebaulich integriert zu bewerten.

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 „Mühlental – Flensburg“ in rd. 200 - 300 m nordwestlich des Vorhabenstandortes. Im Süden besteht zudem die Haltestelle „Weding Siedlerstraße“ (ebenfalls rd. 200 - 300 m Entfernung).

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

Die in Rede stehende Ansiedlung eines EDEKA-Marktes im Bereich Friedenskirche mit einer GVKF von 1.300 m² (zzgl. 30 m² Bäcker) ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP S-H.

Einordnung in den Regionalplan 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 2023 (Entwurf).

Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Zuge einer geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich der Friedenskirche in Flensburg-Weiche hat Stadt+Handel im Jahr 2022 bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt. In diesem Zuge wurde aus drei verschiedenen Standortoptionen der – aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht – am besten geeignete Standort identifiziert. Auf dieser Fläche plant nunmehr die Fa. EDEKA einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.300 m² VKF (zzgl. 30 m² Bäcker) zu realisieren. Das Einzelhandelsvorhaben wird somit die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschreiten.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß ZEHK Flensburg 2023 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches weist aber einen räumlich-funktionalen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung im Rahmen des geplanten Wohnbauprojektes (umfassende Quartierentwicklung Friedenskirche) als integriert einzuordnen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der in Rede stehende EDEKA verfügt absehbar über mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente (s. Kapitel 5.1).
- Der EDEKA-Markt am Standort Friedenskirche nimmt perspektivisch eine nennenswerte Versorgungsfunktion für den Süden von Weiche, wie auch Handewitt Weding ein.
- Der Markt wäre im Zuge der umfassenden Gebietsentwicklung an der Friedenskirche perspektivisch als (besonderer) Nahversorgungsstandort einzuordnen.
- Unter der Voraussetzung, dass in Weding kein „eigener“ Nahversorger etabliert wird, sowie der Umsetzung der projektierten Wohnbauentwicklungen bis zum Prognosehorizont 2029, ist der in Rede stehende Markt mit einer GVKF von 1.300 m² (zzgl. 30 m² Bäcker) und einer seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung i. H. v. max. rd. 30 % als angemessen dimensioniert und auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet zu bewerten (Nahversorgungsprüfschema).

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des ZEHK Flensburg 2023.

Dies gilt nur unter Einhaltung folgender zwei Grundprämissen:

[1] keine Ansiedlung eines „eigenen“ Nahversorgers in Handewitt-Weding²¹

[2] vollumfängliche Entwicklung der in Kapitel 4.3 aufgeführten zusätzlichen Wohnbauentwicklungen in Flensburg-Weiche und Handewitt-Weding bis zum Prognosehorizont 2029.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Konformität des Planvorhabens zur Landes- und Regionalplanung

LEP S-H

- Das Planvorhaben EDEKA ist konform zum **Zentralitätsgebot**, zum **Beeinträchtungsverbot**, zum **Kongruenzgebot**, und zum **Integrationsgebot** des LEP S-H.

Regionalplan 2023 (Entwurf)

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

Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Vorgaben LEP S-H sowie zum Regionalplan 2023 (Entwurf).

Die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit einer VKF von rd. 1.300 m² (zzgl. 30 m² Bäcker) ist aus fachgutachterlicher Sicht konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (ZEHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP S-H und Regionalplan 2023 (Entwurf)). Die aufgezeigten Chancen und Risiken sind vonseiten der Stadt Flensburg entsprechend gegeneinander abzuwägen.

²¹ Im ZEHK Flensburg 2023 wurde eine solche Entwicklung als möglich betrachtet und die Entwicklungsfähigkeit des Stadtteils Weiche vor diesem Hintergrund bewertet.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12
Abbildung 4:	Nahversorgungsprüfschema gem. ZEHK Flensburg 2023	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	15
Tabelle 3:	Steckbrief ZVB STZ Weiche.....	17
Tabelle 4:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	20
Tabelle 5:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	23
Tabelle 6:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im standortbezogenen Nahbereich (Prognose 2029)	28
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	31

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

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

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein (2023)

Statistikstelle der Stadt Flensburg (2023)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BAB	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher
BGF	Bruttogeschossfläche		Personennahverkehr
bspw.	beispielsweise	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	p. a.	per annum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	rd.	rund
bzw.	beziehungsweise	S.	Seite
d. h.	das heißt	s.	siehe
EW	Einwohner	s. o.	siehe oben
gem.	gemäß	STZ.....	Stadtteilzentrum
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
		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