

CIMA.

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI am Dammstücken in Henstedt-Ulzburg

Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
Lübeck, März 2016

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-389 68 28
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	5
2 Ausführungen zum Planvorhaben.....	6
3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation.....	12
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes.....	12
3.2 Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	14
4 Wirkungsprognose des Planvorhabens.....	16
4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	16
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose.....	18
4.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote.....	18
4.2.2 Herkunft des Umverteilungsumsatzes.....	20
4.2.3 Umsatzumverteilungseffekte.....	22
5 Raumordnerische Einordnung des Vorhabens.....	24
5.1 Zentralitätsgebot.....	24
5.2 Beeinträchtigungsverbot.....	24
5.3 Kongruenzgebot.....	24
5.4 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot.....	25
5.5 Städtebauliches Integrationsgebot.....	25
6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen.....	26
7 Methodik.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	500 m-Nahversorgungsradien in Henstedt-Ulzburg.....	7
Abb. 2:	Bestandsstandort EDEKA/ALDI, Dammstücken.....	8
Abb. 3:	Bestandsstandort BUDNI und Busanbindung, Dammstücken.....	8
Abb. 4:	Fußwegeverbindung zwischen EDEKA/ALDI und BUDNI.....	9
Abb. 5:	Lageplan und Luftbild-Übersicht des Neubau-Vorhabens Dammstücken, Henstedt-Ulzburg (Entwurf).....	9
Abb. 6:	Lageplan des Neubau-Vorhabens Dammstücken, Henstedt- Ulzburg (Ausschnitt).....	10
Abb. 7:	Rendering des Neubau-Vorhabens Dammstücken, Henstedt- Ulzburg (Ausschnitt).....	11
Abb. 8:	Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungs- prognose (modifizierte 10 Minuten-Fahrzeitzone).....	13
Abb. 9:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur EDEKA-Erweiterung.....	16
Abb. 10:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur ALDI-Erweiterung.....	17
Abb. 11:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur BUDNI-Verlagerung.....	17
Abb. 12:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur Planvorhaben gesamt.....	17
Abb. 13:	Umsatzherkunft des Planvorhabens.....	20
Abb. 14:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungs- gebiet.....	22
Abb. 15:	Die 32 cima-Sortimente.....	27
Abb. 16:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen.....	28

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Verkaufsflächen-erweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI am Standort Dammstücken in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Auftraggeber:

Gerda und Werner Holm GbR
Moorredder 79
22359 Hamburg

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Analysezeitraum:

Januar – März 2016

Untersuchungsablauf:

- Bewertung des Vorhabenstandortes (Makrostandort, Mikrostandort, vorhabenrelevante Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet, Erreichbarkeit etc.),
- Verkaufsflächenstruktur des Erweiterungsvorhabens
- Umsatzschätzung je Betrieb und Sortiment
- Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf die bestehenden Handelslagen im Untersuchungsgebiet
- Beurteilung des Vorhabens im Zusammenhang mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEP)

methodische Grundsätze:

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vorhabenrelevanten Bestandserhebung durch die cima im Untersuchungsgebiet im Februar 2016.

2 Ausführungen zum Planvorhaben

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (rd. 27.600 Einwohner), einem Stadtrandkern I. Ordnung im Kreis Segeberg wird derzeit die Neustrukturierung des Nahversorgungsstandortes an der Straße Dammstücken diskutiert.

Hier ist derzeit ein Koppelstandort aus einem EDEKA Lebensmittelvollsortimenter (Dammstücken 29-33) und einem ALDI Lebensmittel-discounter (Dammstücken 25-27) vorhanden. Westlich davon, von dem EDEKA/ALDI-Standort durch einen Grünzug räumlich getrennt, aber mit direkter Fußwegeverbindung, befindet sich außerdem ein Wohn- und Geschäftshaus (Dammstücken 35-43), in welchem sich unter anderem ein BUDNI Drogeriemarkt befindet. In diesem Objekt sind außerdem eine Apotheke, eine Zahnarzt- und eine Krankengymnastik-Praxis, ein Tiergesundheitszentrum sowie der DRK Ortsverein (u.a. mit Kleiderkammer, Gesundheitskursen, Seniorentreff usw.) ansässig. Der Standortbereich Dammstücken übernimmt damit eine zentrale Funktion als wohnortnaher Versorgungsstandort für den Ortsteil Ulzburg-Süd.

Es wird beabsichtigt, den Standortbereich neu zu strukturieren, um den ansässigen Einzelhandelsbetrieben Verkaufsflächenerweiterungen und einen zeitgemäßen Marktauftritt zu ermöglichen. Zu diesem Zweck soll der EDEKA/ALDI-Standort auf eine südlich des Bestandsstandortes gelegene Grünfläche ausgeweitet werden (vgl. Abb. 5). Die beiden Lebensmittelmärkte sollen neue, zeitgemäße Gebäude bekommen, wobei der ALDI-Markt sich künftig im nordwestlichen Bereich des Vorhabenstandortes befinden soll, der EDEKA-Markt am südlichen Ende des Standortes. Außerdem soll der BUDNI Drogeriemarkt in das neu zu errichtende EDEKA-Objekt umziehen.

Die Stellplätze für diese Einzelhandelsgeschäfte sollen sich zwischen dem EDEKA- und dem ALDI-Gebäude sowie östlich des ALDI-Marktes befinden.

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Straße Dammstücken, welche rd. 400 m westlich des Vorhabenstandortes in die Hauptverkehrsachse Hamburger Straße (L 326) mündet. Somit ist eine gute Pkw-Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet.

Durch die siedlungsstrukturell integrierte Lage ist zudem eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes gegeben. Der Vorhabenstandort grenzt in nördlicher, westlicher und südwestlicher Richtung direkt an die verdichtete Wohnbebauung des Ortsteils Ulzburg-Süd an. Auch östlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Wohnquartier mit ein- und Mehrfamilienhäusern

Zudem befindet sich rund 250 m westlich des Vorhabenstandortes, also in guter fußläufiger Entfernung, die Bushaltestelle „Auf dem Damm“, welche den Vorhabenstandort in regelmäßiger Taktung an das ÖPNV-Netz anbindet.

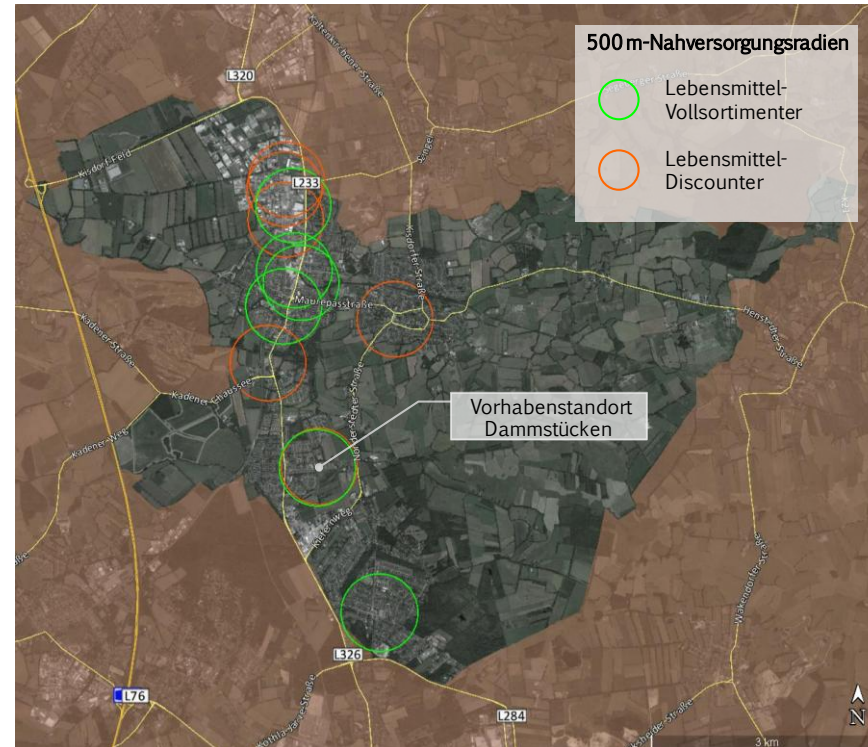
Wie beschrieben übernimmt der Standortbereich an der Straße Dammstücken eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Ulzburg-Süd. Wie der Abb. 1 zu entnehmen ist, sind die beiden hier zur Rede stehenden Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI die einzigen Lebensmittelnaheversorger für den Ortsteil. Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich erst wieder in rd. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) nördlich des Ortsteils (PENNY, Alte Hofstelle) bzw. rd. 2 km südlich im Ortsteil Rhen (REWE, Wilstedter Straße).

Die Kombination aus Nahversorgungseinzelhandel (Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Bäcker, Apotheke) und ergänzenden Dienstleistungen sowie sozialen Einrichtungen (u.a.

Zahnarzt, Krankengymnastik Tierarzt, DRK) spricht dafür, dass es sich bei dem Standort um einen zentralen Versorgungsbereich in Sinne eines Ortsteil- bzw. Nahversorgungszentrums handelt.

Zwar verfügt die Gemeinde Henstedt-Ulzburg über kein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem die zentralen Versorgungsbereiche gebietsscharf abgegrenzt wären, jedoch handelt es sich nach Einschätzung der cima um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich im Sinne der Rechtsprechung¹.

Abb. 1: 500 m-Nahversorgungsradien² in Henstedt-Ulzburg



Kartenbasis: Google Earth Pro 2016
 Bearbeitung: cima 2016

² Die cima nimmt als Maß für eine fußläufige Erreichbarkeit bzw. als „Nahversorgungsradius“ in der Regel eine maximale Distanz von 500 m an. Untersuchungen haben ergeben, dass nur ein geringer Anteil der Bevölkerung längere Distanzen zum Einkaufen zu Fuß zurücklegt. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen.

¹ vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

Abb. 2: Bestandsstandort EDEKA/ALDI, Dammstücken



Abb. 3: Bestandsstandort BUDNI und Busanbindung, Dammstücken



Fotos: cima 2016

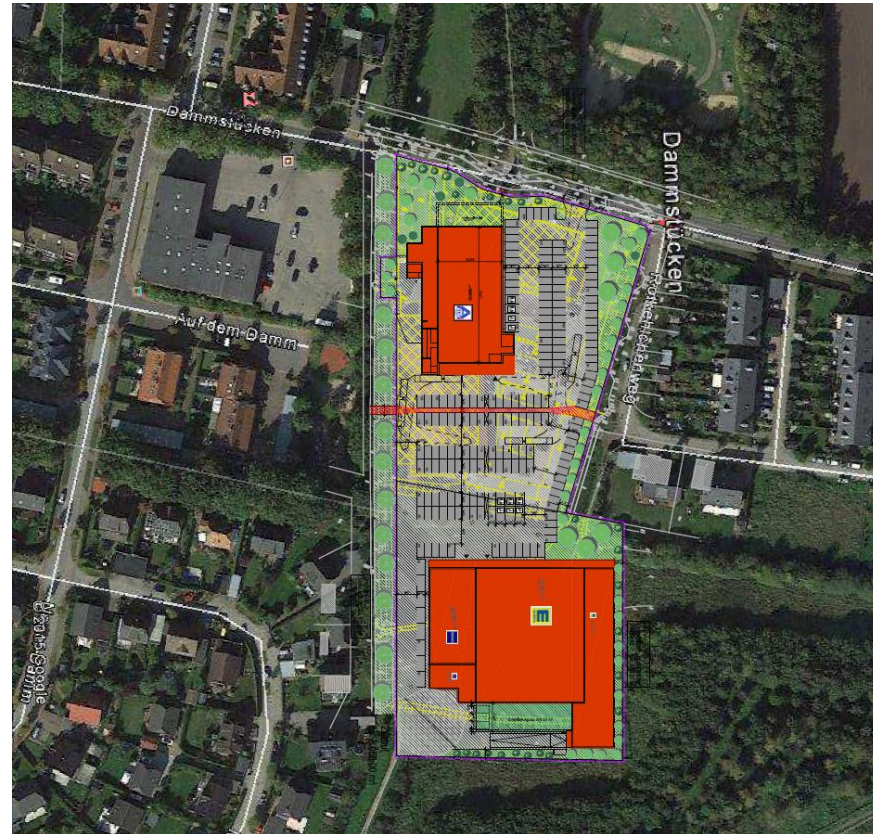
Fotos: cima 2016

Abb. 4: Fußwegeverbindung zwischen EDEKA/ALDI und BUDNI



Fotos: cima 2016

Abb. 5: Lageplan und Luftbild-Übersicht des Neubau-Vorhabens Dammstücken, Henstedt-Ulzburg (Entwurf)



Quelle: Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebauges. mbH / Profilia GmbH & Co. KG, Stand 08/2015 (Ausschnitt)

Abb. 6: Lageplan des Neubau-Vorhabens Dammstücken, Henstedt-Ulzburg (Ausschnitt)



Quelle: Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebauges. mbH / Profilia GmbH & Co. KG, Stand 08/2015 (Ausschnitt)

Abb. 7: Rendering des Neubau-Vorhabens Dammstücken, Henstedt-Ulzburg (Ausschnitt)



Quelle: Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebauges. mbH, Stand 08/2015 (Ausschnitt)

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des Planvorhabens dürfte sich im Kern auf den Ortsteil Henstedt-Süd und darüber hinaus – mit deutlich geringeren Kaufkraftbindungsanteilen – auch auf die weiteren Ortsteile von Henstedt-Ulzburg. Innerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes des Planvorhabens (= Gemeinde Henstedt-Ulzburg) leben somit insgesamt 27.578 Einwohner³.

Die CIMA geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Gutachten ein **Untersuchungsgebiet** festgelegt, welches über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht. Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Somit umfasst das Untersuchungsgebiet eine weitere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet, welches den Raum darstellt, aus welchem der überwiegende Teil der Kunden des Vorhabens stammt.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden und Ortsteile in das erweiterte

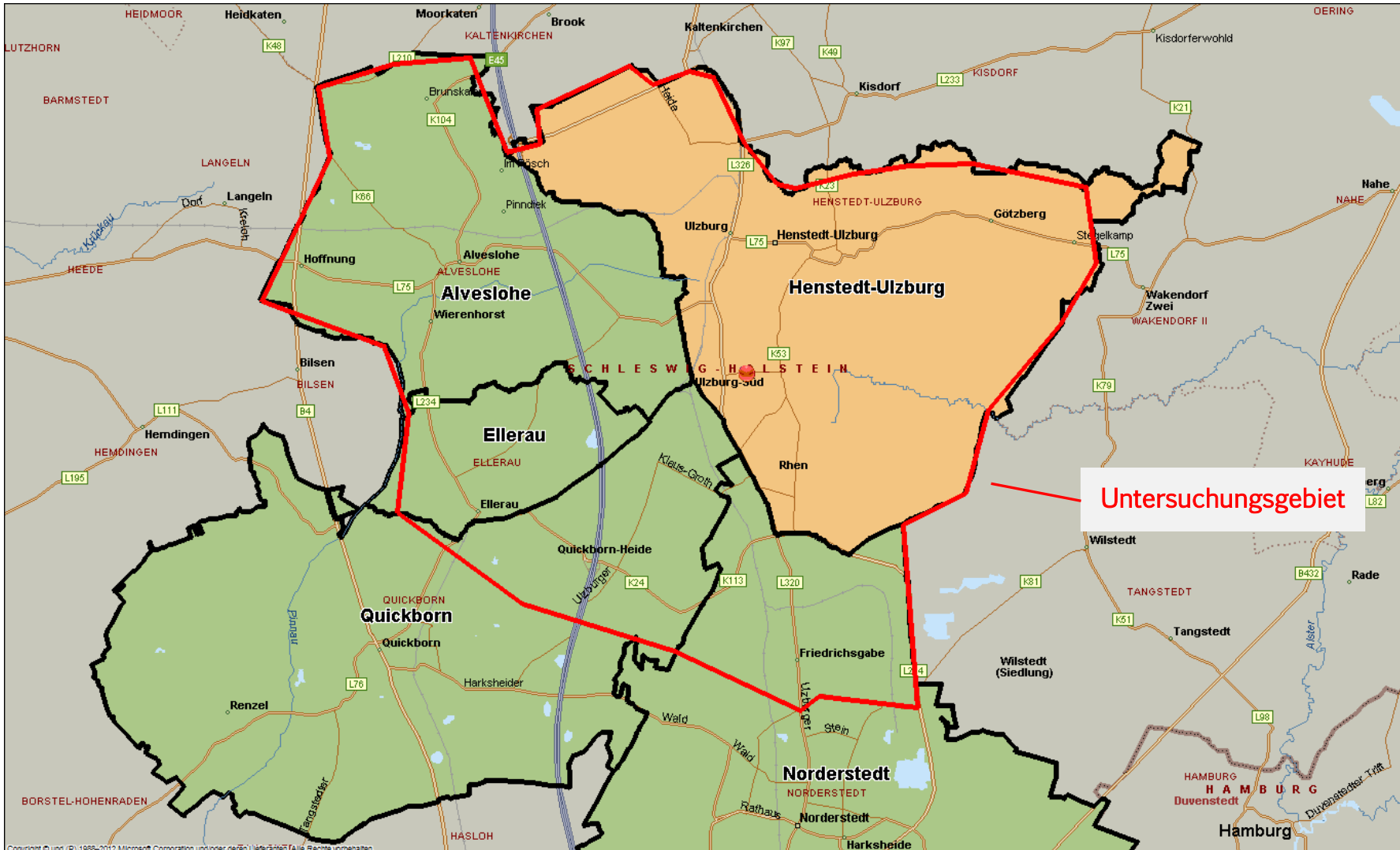
Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 6). Schließlich wurde durch Vor-Ort-Erhebungen erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Ergebnis ein Gebiet definiert, das neben der **Gemeinde Henstedt-Ulzburg** auch Teile des nördlichen Stadtgebietes von **Norderstedt (Friedrichsgabe)**, das nordöstliche Stadtgebiet von **Quickborn (Ortsteil Heide)**, die Gemeinde **Ellerau** sowie die Gemeinde **Alveslohe** umfasst.

In der Gemeinde Alveslohe wurden bei der Ortsbegehung keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorgefunden. Alveslohe wird daher bei der ökonomischen Auswirkungsprognose nicht weiter berücksichtigt.

³ Quelle: Statistikamt Nord, Stand 30.06.2015

Abb. 8: Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose (modifizierte 10 Minuten-Fahrzeitzone)



Kartenbasis: MS MapPoint
Bearbeitung: cima 2016

3.2 Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Nachfolgend werden kurz die wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet beschrieben:

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Hauptzentrum Ulzburger Mitte (ZV)

Der zentrale Versorgungsbereich Ulzburger Mitte bildet das Hauptzentrum für die gesamte Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Hier hat im Oktober 2014 das City Center Ulzburg (CCU) eröffnet, das zu einer erheblichen Stärkung der Einzelhandelsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereiches beigetragen hat.

Als vorhabenrelevante Wettbewerber des periodischen Bedarfs sind im CCU ein Kaufland Verbrauchermarkt sowie ein BUDNI Drogeriemarkt ansässig. Außerhalb des CCU, an der östlichen Seite der Hauptverkehrsachse Hamburger Straße, befindet sich als weiterer direkter Wettbewerber des Vorhabens ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter.

Darüber hinaus liegt der Angebotsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Ulzburger Mitte im aperiodischen Bedarf. Zu den größten Anbietern zählen hier die Modernmärkte C&A, Adler und Kik im CCU sowie das Elektrofachgeschäft Dreissig an der Hamburger Straße.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Nebenzentrum Rhen (ZV)

In dem südlichen Henstedt-Ulzburger Ortsteil Rhen befindet sich, im Kreuzungsbereich von Wilstedter und Norderstedter Straße, ein weiterer zentraler Versorgungsbereich. Dieser hat jedoch eine andere Versorgungsfunktion als das Hauptzentrum und wurde dementsprechend als „Nebenzentrum“ klassifiziert. Die Angebote im Nebenzentrum Rhen sind überwiegend auf die wohnortnahe Versorgung des

Ortsteils ausgerichtet und sind daher auch schwerpunktmäßig dem periodischen Bedarf zuzuordnen.

Als direkter Wettbewerber ist im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rhen ein REWE Lebensmittelvollsortimenter ansässig. Weitere Anbieter des periodischen Bedarfs sind zwei Bäcker und eine Apotheke. Einige kleinere Geschäfte des aperiodischen Bedarfs, Dienstleister und Gastronomiebetriebe runden das Versorgungsangebot ab.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Grund- und Nahversorgungszentrum Dammstücken (ZV)

Hierbei handelt es sich um den bereits beschriebenen Vorhabenstandort an der Straße Dammstücken im Ortsteil Henstedt-Süd (vgl. Kap. 2). Neben dem hier diskutierten EDEKA Verbrauchermarkt, ALDI Lebensmitteldiscounter und BUDNI Drogeriemarkt sind an diesem Standort auch eine Apotheke und einige ergänzende Nutzungen (Zahnarzt, Krankengymnastik, Tierarzt, DRK Ortsverein) ansässig, sodass der Standort insgesamt die Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums, also eines auf die Nahversorgung des Ortsteils Henstedt-Süd ausgerichteten zentralen Versorgungsbereiches wahrnimmt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Gewerbepark Nord

Der Gewerbepark Nord befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet Henstedt-Ulzburgs. Hierbei handelt es sich um eine gewachsene und mittlerweile als Einzelhandelsstandort fest etablierte Fachmarkt-Agglomeration im Bereich der Gutenbergstraße/ Am Bahnbogen/ Kirchweg.

Als bedeutende Wettbewerber des periodischen Bedarfs sind hier ein REAL SB-Warenhaus, drei Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL, PENNY), drei Drogeriemärkte (DM, ROSSMANN, BUDNI), ein Biomarkt sowie zwei Getränkemärkte ansässig. Der ALDI-Markt hat erst kürzlich seinen Standort innerhalb des Gewerbeparks verlagert und bildet nun eine äußerst leistungsfähige Standortgemeinschaft mit dem ebenfalls neuen DM Drogeriemarkt und DENN'S Biomarkt.

Darüber hinaus ist im Gewerbepark Nord ein breites und vielfältiges, überwiegend fachmarktorientiertes Angebot des aperiodischen Bedarfs vorhanden.

Gemeinde Ellerau

In der Gemeinde Ellerau ist als wesentlicher Wettbewerbsstandort mit überörtlicher Bedeutung der Standortbereich Berliner Damm zu nennen. Hier befindet sich ein leistungsfähiger Standort aus einem modernen EDEKA Verbrauchermarkt und einem ALDI Lebensmitteldiscounter. Einige kleinere Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Apotheke) sowie ergänzende Dienstleister (u.a. Bank-Filiale) runden das Angebot ab.

Stadt Quickborn, Ortsteil Heide

Die Stadt Quickborn wurde nicht mit ihrem gesamten Stadtgebiet in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, sondern nur mit ihrem nordöstlichen, an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg angrenzenden Stadtgebiet, nämlich dem Ortsteil Heide.

Der Einzelhandel in Quickborn-Heide wird im Wesentlichen durch das „Gewerbegebiet Halenberg“ im Bereich der Pascalstraße dominiert. Hier befindet sich als vorhabenrelevanter Wettbewerber ein FAMILA SB-Warenhaus. Darüber hinaus ist als weiterer Wettbewerber in Quickborn-Heide in solitärer Lage an der Ulzburger Landstraße ein NETTO (Dansk) Lebensmitteldiscounter ansässig.

Stadt Norderstedt, Ortsteil Friedrichsgabe

Die Stadt Norderstedt wurde ebenfalls nicht mit dem gesamten Stadtgebiet in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, sondern nur mit dem nördlichen, an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg angrenzenden Stadtgebiet, also mit dem Ortsteil Friedrichsgabe. Als Abgrenzung zum übrigen Stadtgebiet wurde für die vorliegende Untersuchung die in Ost-West-Richtung verlaufende Verkehrsachse Friedrichsgaber Weg / Herckesheyde gewählt.

In dem so abgegrenzten nördlichen Stadtgebiet von Norderstedt befinden sich mehrere relevante Wettbewerbsstandorte: ein EDEKA/ALDI Koppelstandort an der Quickborner Straße, ein weiterer, kleinerer EDEKA-Markt an der Ulzburger Straße sowie zwei Lebensmitteldiscounter (LIDL, PENNY) ebenfalls an der Ulzburger Straße.

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Grund- und Nahversorgungszentrums an der Straße Dammstücken diskutiert. Es ist beabsichtigt, die Bestandsgebäude von EDEKA und ALDI abzureißen und durch größere und zeitgemäße Neubauten zu ersetzen.

Der ALDI-Markt soll um rd. 400 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden, der EDEKA-Markt um rd. 950 m² auf 1.950 m².

Zudem soll der auf einer benachbarten Fläche ansässige BUDNI Drogeriemarkt in das neu zu errichtende EDEKA-Objekt umgesiedelt werden. Der BUDNI-Markt wird seine Verkaufsfläche (ca. 600 m²) an dem neuen Standort allerdings im Vergleich zu seinem jetzigen Standort nicht ausweiten.

Das Vorhaben umfasst somit eine Erweiterungsfläche von rd. 1.350 m² bzw. eine geplante zukünftige Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.750 m². Das bedeutet, dass das Vorhaben eindeutig als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. In der ökonomischen Wirkungsprognose ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet.

Zur Ermittlung der Umsätze des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Henstedt-Ulzburg und der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Da es sich bei dem vorliegend zu prüfenden Vorhaben um die Verkaufsflächenerweiterung von Lebensmittelmärkten an ihrem Bestandsstandort handelt, sind lediglich die Erweiterungsflächen umverteilungsrelevant für die nachfolgende ökonomische Wirkungsprognose. Der EDEKA-Markt wird also mit 950 m² Erweiterungsfläche in die Wirkungsprognose eingestellt, der ALDI-Markt mit 400 m².

Bei der Umsatzschätzung für das Planvorhaben wird außerdem berücksichtigt, dass die Betriebe durch die Modernisierung und zeitgemäße Neupositionierung auch in seiner Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein werden, also auch auf den jeweiligen Bestandsflächen höhere Flächenproduktivitäten erzielen dürften.

Für den EDEKA Verbrauchermarkt (+ 950 m²) hat die cima einen Umsatzzuwachs durch die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung von maximal. rd. 3,4 Mio. € (brutto, p.a.) angenommen.

Abb. 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur EDEKA-Erweiterung

cima-Warengruppe	Verkaufsflächen-zunahme in m ²	Umsatzzunahme in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	900	3,3
Gesundheit und Körperpflege	50	0,2
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	950	3,4

Quelle: cima 2016

Für den ALDI Lebensmitteldiscounter (+ 400 m²) wird ein maximaler Umsatzzuwachs von rd. 1,9 Mio. € angenommen.

Abb. 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur ALDI-Erweiterung

cima-Warengruppe	Verkaufsflächen- zunahme in m ²	Umsatzzunahme in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	390	1,8
Gesundheit und Körperpflege	10	0,1
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	400	1,9

Quelle: cima 2016

Der BUDNI Drogeriemarkt wird ebenfalls in die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt. Hier ist zwar keine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Drogeriemarkt durch die bessere Positionierung (Verlagerung in die EDEKA-Immobilie) und die zu erwartende Modernisierung eine höhere Umsatzleistung erzielen kann als an seinem Bestandsstandort. Für den BUNDI-Markt wird daher ein Umsatzzuwachs von maximal rd. 0,3 Mio. € für die ökonomische Wirkungsprognose zugrundegelegt.

Abb. 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur BUDNI-Verlagerung

CIMA Warengruppe	Verkaufsflächen- zunahme in m ²	Umsatzzunahme in Mio. €
periodischer Bedarf	0	0,3
Gesundheit und Körperpflege	0	0,3
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	0	0,3

Quelle: cima 2016

Somit stellt sich das Planvorhaben in der Summe der drei Komponenten wie folgt dar:

Abb. 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur Planvorhaben gesamt

CIMA Warengruppe	Verkaufsflächen- zunahme in m ²	Umsatzzunahme in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	1.290	5,1
Gesundheit und Körperpflege	60	0,5
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	1.350	5,6

Quelle: cima 2016

Für das Gesamtvorhaben wird eine Umsatzsteigerung von maximal rd. 5,6 Mio. € prognostiziert. In der Wirkungsprognose werden lediglich die Kernsortimente des periodischen Bedarfs berücksichtigt. Aufgrund des geringen Umfangs der Randsortimente des aperiodischen Bedarfs ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je Einzelsortiment rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass aufgrund des geringen Umsatzvolumens zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können⁴.

⁴ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmitteldiscountern vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

4.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁵ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁶

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.⁷

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen („Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu

Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{8 9}

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

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹¹

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

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

⁹ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹⁰ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹¹ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

⁵ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁶ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁷ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

25 %.¹² Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹³

Einschränkend muss angeführt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für die geplante Neustrukturierung durch Verkaufsflächenerweiterungen des Nahversorgungszentrums Dammstücken in Ulzburg-Süd.

Je nach Situation vor Ort sind bei der Bewertung branchenspezifische Abweichungen vom Schwellenwert (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

¹² OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹³ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

4.2.2 Herkunft des Umverteilungsumsatzes

Das Planvorhaben zur Modernisierung des Nahversorgungszentrums Dammstücken durch Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI und Verlagerung des Drogeriemarktes BUDNI innerhalb des Nahversorgungszentrums wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes (vgl. Kap. 3.1) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und negative städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei i.S.d. § Abs. 3 BauNVO das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff¹⁴ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Henstedt-Ulzburg spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Gemeindegebiet sowie in den Nachbarorten Norderstedt-Friedrichsgabe, Quickborn-Heide und Ellerau wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte

¹⁴ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die CIMA interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

außerhalb des Untersuchungsgebietes (z.B. im übrigen Norderstedt und in Hamburg).

Abb. 13: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet	5,0	89,8
davon Henstedt-Ulzburg, Hauptzentrum Ulzburger Mitte (ZV)	0,8	14,3
davon Henstedt-Ulzburg, Nebenzentrum Rhen (ZV)	0,2	3,4
davon Henstedt-Ulzburg, Gewerbepark Nord	2,3	40,7
davon Henstedt-Ulzburg, sonstiges Gemeindegebiet	1,0	18,7
davon Ellerau gesamt	0,2	3,0
davon Quickborn, Ortsteil Heide	0,3	5,9
davon Norderstedt, Ortsteil Friedrichsgabe	0,2	3,9
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,6	10,2
Gesamtsumme	5,6	100,0

Quelle: CIMA 2016
ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVZ = Nahversorgungszentrum

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass rd. 89,8 % des Vorhabenumsatzes innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes, also innerhalb von Henstedt-Ulzburg, Ellerau, Quickborn-Heide und Norderstedt-Friedrichsgabe umverteilt werden würden. Da es sich hierbei um reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert.

Insgesamt stammt der größte Anteil des Vorhabenumsatzes mit rd. 77,0 % aus Umverteilung innerhalb von Henstedt-Ulzburg. Hierunter stammt mit rd. 40,7 % ein bedeutender Teil des Vorhabenumsatzes aus Umverteilung aus dem Gewerbepark Nord, wo unter anderem mit einer Standortgemeinschaft aus einem modernen ALDI Lebensmitteldiscounter und einem modernen Drogeriemarkt

(DM; außerdem benachbart BUDNI) ein ähnlich strukturierter Wettbewerbsstandort vorhanden ist.

Weitere rd. 14,3 % des Vorhabenumsatzes stammen aus Umverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich Ulzburger Mitte, wo zwei Verbrauchermärkte (EDEKA, KAUF LAND) und ein weiterer BUDNI Drogeriemarkt ansässig sind.

Aus dem zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Rhen stammt mit rd. 3,4 % hingegen ein vergleichsweise geringer Anteil des Umverteilungsumsatzes, da die dort vorhandenen Angebote stark auf eine Nahversorgung des eigenen Ortsteils ausgerichtet sind.

Zudem stammen rd. 18,7 % des Vorhabenumsatzes aus Umverteilung im sonstigen Gemeindegebiet von Henstedt-Ulzburg, also aus Solitär- und Streulagen. Hierunter fallen unter anderem der dem Vorhabenstandort am nächsten gelegene Wettbewerbsstandort an der Alten Hofstelle (PENNY) und der REWE Lebensmittelvollsortimenter an der Schulstraße/ Ecke Hamburger Straße.

Außerdem stammen rd. 12,8 % des Umverteilungsumsatzes aus den Teilen des Untersuchungsgebietes außerhalb von Henstedt-Ulzburg, hierunter 5,9 % aus Quickborn-Heide, 3,9 % aus Norderstedt-Friedrichsgabe und 3,0 % aus Ellerau.

Zudem würden rd. 10,2 % der umverteilten Umsätze außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden (sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen). Hierbei handelt es sich ganz überwiegend um Käufe von Henstedt-Ulzburgern, die heute in Einkaufsstandorten außerhalb des Untersuchungsgebietes, also z.B. in im übrigen Norderstedt, in Kaltenkirchen oder in Hamburg getätigt werden und zukünftig an den Planvorhabenstandort umverlagert werden würden. In diese Kategorie fallen vor allem Berufspendler.

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser stellt die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen dar. Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage, sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz.

4.2.3 Umsatzumverteilungseffekte

Abb. 14: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsgebiet

Sortiment	Henstedt-Ulzburg, Hauptzentrum Ulzburger Mitte (ZV)			Henstedt-Ulzburg, Nebenzentrum Rhen (ZV)			Henstedt-Ulzburg, Gewerbepark Nord			Henstedt-Ulzburg, sonstiges Gemeindegebiet		
	Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Lebensmittel, Reformwaren	14,6	0,71	4,9	3,8	0,18	4,7	31,5	2,01	6,4	14,2	1,02	7,2
Gesundheit und Körperpflege	6,1	0,09	1,4	1,3	0,01	1,0	13,2	0,26	2,0	3,2	0,03	0,8
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	20,8	0,80	3,8	5,1	0,19	3,7	44,8	2,27	5,1	17,4	1,04	6,0

Sortiment	Ellerau			Quickborn-Heide			Norderstedt-Friedrichsgabe		
	Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Lebensmittel, Reformwaren	12,1	0,15	1,3	20,2	0,30	1,5	20,8	0,20	1,0
Gesundheit und Körperpflege	4,3	0,02	0,3	3,4	0,02	0,7	4,4	0,02	0,3
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	16,4	0,17	1,6	23,6	0,33	2,2	25,2	0,22	1,3

Quelle: cima 2016

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI sowie die Verlagerung des Drogeriemarktes BUDNI im Nahversorgungszentrum Dammtücken in Ulzburg-Süd messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden. Diese erreichen oder überschreiten zwar in keinem Fall den Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung). Im Folgenden wird aber dennoch eine genauere Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen vorgenommen, um ggf. schädliche

Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben sicher ausschließen zu können:

Lebensmittel, Reformwaren:

In der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren wurde für das **sonstige Gemeindegebiet von Henstedt-Ulzburg** (Solitär-/Streulagen) eine Umsatzumverteilungsquote von 7,2 % prognostiziert. Tangiert sind hier neben einigen kleineren Einheiten (Bäcker, Tankstellenshops, Ge-

tränkemärkte usw.) vor allem drei solitär gelegene Lebensmittelmärkte. Die Betriebe sind insgesamt ausreichend leistungsfähig aufgestellt, sodass die cima nicht davon ausgeht, dass hier wesentliche negative Auswirkungen, also etwa Betriebsschließungen, anzunehmen sind. Negative städtebauliche Folgen wie die Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen können hier ausgeschlossen werden.

Die zweithöchste Umsatzumverteilungsquote wurde mit 6,4 % für den **Gewerbepark Nord** prognostiziert. Die dort ansässigen Wettbewerber sind insgesamt als sehr leistungsfähig einzustufen, weshalb die cima auch für diesen Standort von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ausgeht. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden. Dies zumal der Gewerbepark Nord nur in sehr begrenztem Umfang eine wohnortnahe (fußläufige) Versorgungsfunktion wahrnimmt.

In den zentralen Versorgungsbereichen **Hauptzentrum Ulzburger Mitte** (4,9%) und **Nebenzentrum Rhen** (4,7 %) wurden jeweils vergleichsweise niedrige Umsatzumverteilungsquoten unterhalb von 5 % ermittelt. Auch für die zentralen Versorgungsbereiche ist damit von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auszugehen, die sich im Bereich des „üblichen“ Wettbewerbs bewegen. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

Die Wettbewerbsstrukturen in **Ellerau, Quickborn-Heide und Norderstedt-Friedrichsgabe** sind mit niedrigen Umverteilungsquoten zwischen 1,0 und 1,5 % tangiert. Hier wird es somit nicht zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen kommen. Negative städtebauliche Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Gesundheit und Körperpflege:

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sind insgesamt nur vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, die an allen Standorten des Untersuchungsgebietes eine Quote von maximal 2 % nicht überschreiten. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Dammstücken in Ulzburg-Süd keinerlei wesentliche Umsatzumverteilungseffekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.

Innerhalb des Henstedt-Ulzburger Gemeindegebietes wird es im Lebensmittel-Segment zwar zu einer Verschärfung des Wettbewerbs kommen, negative städtebauliche Folgen sind jedoch nicht zu erwarten. Daher ist die zu erwartende Stärkung des Standortes Dammstücken als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Ulzburg-Süd in der Abwägung eindeutig höher zu gewichten.

Das Planvorhaben stellt sich als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet ist nicht zu erwarten.

5 Raumordnerische Einordnung des Vorhabens

In diesem Kapitel wird das Vorhaben dahingehend bewertet, ob es mit den raumordnerischen Zielen des aktuell gültigen Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein vereinbar wäre.

Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle lediglich eine fachliche Einordnung aus Sicht des Gutachters erfolgen kann. Die verbindliche raumordnerische Beurteilung obliegt der Landesplanungsbehörde.

5.1 Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen [...] sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs. 3 LEP)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist raumordnerisch als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft¹⁵. Es handelt sich somit um einen Zentralen Ort im Sinne der Raumordnung.

Das Zentralitätsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.2 Beeinträchtigungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bezie-

hungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)

Die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kap. 4.2) hat ergeben, dass weder für die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde Henstedt-Ulzburg (Hauptzentrum Ulzburger Mitte, Nebenzentrum Rhen) durch das Vorhaben wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären, noch dass die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarorten mehr als unwesentlich beeinträchtigt würden.

Das Planvorhaben ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Dammstücken (Ulzburg-Süd). Für diesen zentralen Versorgungsbereich ist durch die Vorhabenrealisierung eine nachhaltige Stärkung zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.3 Kongruenzgebot

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind [Stadtrandkernen I. Ordnung] mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grund-

¹⁵ vgl. § 6 Abs. 1 ZÖSysV SH 2009

bedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben [...]“ (B I 2.8 Abs.5 LEP)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg weist deutlich mehr als 15.000 Einwohner in ihrem Nahbereich auf. Das geprüfte Vorhaben würde nach der Erweiterung von EDEKA und ALDI sowie der Verlagerung von BUDNI in der Summe rd. 3.750 m² umfassen.

Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.4 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Ulzburg-Süd. Auch, wenn man die zeichnerische Darstellung des aktuell gültigen Regionalplanes für den Planungsraum I (1998) als Bewertungsmaßstab zugrundelegt, ist der Vorhabenstandort zweifelsfrei dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Henstedt-Ulzburg zuzuordnen.

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.5 Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“

[...] Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um zentrenrelevante, sondern um nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Das städtebauliche Integrationsgebot ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

Der Vollständigkeit halber ist darüber hinaus festzustellen, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums bzw. eines „sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentrums“ gemäß LEP handelt. Der Vorhabenstandort befindet sich demnach in einer städtebaulich integrierten Lage

Das städtebauliche Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In Henstedt-Ulzburg (rd. 27.600 Einwohner) wird derzeit die Neustrukturierung des Nahversorgungsstandortes an der Straße Dammstücken diskutiert. Die vorhandenen Gebäude der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI sollen abgerissen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden. In diesem Zuge soll der EDEKA Verbrauchermarkt um rd. 950 m² auf 1950 m² Verkaufsfläche erweitert werden, der ALDI Lebensmitteldiscounter um rd. 400 m² auf 1.200 m². Zudem soll der derzeit westlich des EDEKA/ALDI-Standortes ansässige BUDNI Drogeriemarkt in das neue EDEKA-Gebäude umziehen und somit die Nahversorgungsfunktion des Standortes komplettieren.

Benachbart zum Vorhabenstandort befindet sich zudem ein Wohn- und Geschäftshaus, in welchem eine Apotheke, eine Zahnarzt- und eine Krankengymnastik-Praxis, ein Tiergesundheitszentrum sowie der DRK Ortsverein (u.a. mit Kleiderkammer, Gesundheitskursen, Seniorentreff usw.) ansässig sind. Der gesamte Standortbereich weist somit bedeutende, auf die Versorgung des Ortsteils Ulzburg-Süd ausgerichtete Versorgungseinrichtungen auf und ist daher nach gutachterlicher Einschätzung als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungs- bzw. Ortsteilzentrum) einzustufen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Straße Dammstücken und unweit der Hauptverkehrsachse Hamburger Straße (L 326). Er ist außerdem aus weiten Teilen des Ortsteils Ulzburg-Süd fußläufig erreichbar und über die Bushaltestelle „Auf dem Damm“ in regelmäßiger Taktung an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die beabsichtigte Neustrukturierung des Nahversorgungsstandortes durch Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen soll

dem langfristigen Erhalt dieser Versorgungseinrichtungen in siedlungsstrukturell integrierter Lage dienen.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Planvorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Innerhalb des Henstedt-Ulzheimer Gemeindegebietes würde es zwar im Lebensmittel-Segment zu einer Verschärfung des Wettbewerbs kommen, negative städtebauliche Folgen sind jedoch nicht zu erwarten. Daher ist die zu erwartende Stärkung des Standortes Dammstücken als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Ulzburg-Süd in der Abwägung eindeutig höher zu gewichten.

Eine Bewertung anhand der wesentlichen Ziele der Landesplanung hat ergeben, dass das Vorhaben sich auch als raumordnerisch verträglich darstellt. Das Vorhaben verstößt offensichtlich nicht gegen das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot, das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang empfehlen. Das Vorhaben lässt eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten, hätte aber erwartbar positive Effekte für Nahversorgungssituation des Ortsteils Ulzburg-Süd.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im Februar 2016 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (32 Sortimente, Zusammenfassung auf 15 cima Waren-gruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 15: Die 32 cima-Sortimente

Lebensmittel	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Reformwaren	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen

Quelle: cima 2016

Abb. 16: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 400 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 600 und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2016

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
 - (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2015)
 - Periodischer Bedarf: 2.972 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.696 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.668 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner x Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)