



Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenenerweiterung der Aldi- Filiale an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

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

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 09. Januar 2019

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	4
2 Ausführungen zum Planvorhaben in Bargteheide.....	6
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse.....	8
3.2 Vorhabenrelevante Nachfragesituation.....	10
3.3 Vorhabenrelevante Angebotssituation	11
3.3.1 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Bargteheide.....	11
3.3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Ahrensburg	13
3.3.3 Angebotssituation in der Gemeinde Ammersbek	13
3.3.4 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Delingsdorf	14
3.3.5 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Elmenhorst.....	14
3.3.6 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Hammoor.....	14
3.3.7 Vorhabenrelevante Angebotssituation in den weiteren Umlandgemeinden.....	15
4 Wirkungsprognose des Planvorhabens.....	16
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose	16
4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung.....	16
4.1.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	17
4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung.....	18
4.3 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung.....	21
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Bargteheide (Makrostandort).....	6
Abb. 2: Lage des Plangebietes in Bargteheide (Luftbild).....	7
Abb. 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens.....	9
Abb. 4: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet.....	10
Abb. 5: Vorhabenrelevante Angebotssituation in Bargteheide.....	11
Abb. 6: Lage der Wettbewerber in Bargteheide (Auswahl)	12
Abb. 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	17
Abb. 8: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens.....	19
Abb. 9: Verflechtungsbereich der Stadt Bargteheide.....	23
Abb.10: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes.....	23
Abb.11: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes	24

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße in der Stadt Bargteheide.
- Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorliegende Planung zur Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscountmarktes von heute 1.000 m² auf zukünftig 1.270 m² Verkaufsfläche (+ 270 m²).
- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit.

Auftraggeber

- Stadt Bargteheide

Zeitraum

- Dezember 2018/ Januar 2019

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung der heutigen Nahversorgungssituation in der Stadt Bargteheide.
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen differenziert nach Lagebereichen in der Stadt Bargteheide und im relevanten Umland.
- Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO; Schwerpunkt der Untersuchung sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf die integrierten

Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Bargteheide und im weiteren Untersuchungsgebiet (siehe Kap. 3).

- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Vorbemerkung zur Methodik

- Für die hier vorliegende gutachterliche Stellungnahme konnte die cima auf aktuelle Einzelhandelsbestandsdaten für das Untersuchungsgebiet zurückgreifen, die im Juni 2018 durch das cima-Projektteam erfasst wurden. Während in den zentralen Versorgungsbereichen alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst wurden, sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur Wettbewerber über 400 m² Verkaufsfläche aufgenommen.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bargteheide. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein.

Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bargteheide sowie im definierten Untersuchungsgebiet (siehe Kap. 3) wurde auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet.

Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen in Bargteheide sowie im relevanten Umland auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF¹ berechnet.

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

- Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung der Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung
- Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

¹ Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Denk- und Rechenmodell das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die cima hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

2 Ausführungen zum Planvorhaben in Bargteheide

In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße geplant. Der bereits am Standort adressierte ALDI Markt möchte die Verkaufsfläche von heute 1.000 m² auf zukünftig 1.270 m² erweitern.

Gemäß vorliegenden Planungen soll zusätzlich eine DHL-Packstation auf dem ALDI Grundstück untergebracht werden sowie temporär genutzte Verkaufsstände (z.B. Spargelverkauf, Erdbeerverkauf etc.).

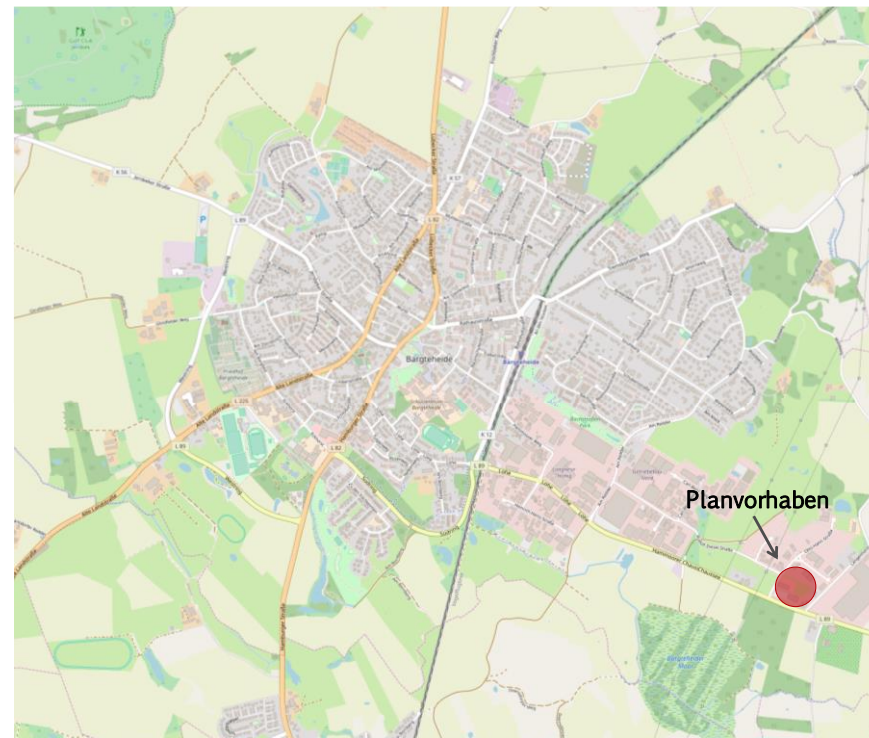
Die Verkaufsflächenstruktur von 1.270 m² soll die aktuellen Standards des Unternehmens abbilden. Mit der Modernisierung des ALDI Marktes ist das Ziel verbunden, die Filiale den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig im Bestand zu sichern. Im Wesentlichen sollen Kundenabwanderungen zu den modernen Nahversorgungsstandorten im Umland der Stadt Bargteheide vermieden bzw. reduziert werden. Sowohl in der Stadt Ahrensburg (Standort Beimoorweg) als auch in der Gemeinde Elmenhorst (Standort Bundesstraße) wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert. Die Entscheidung des Unternehmens ALDI auch die Filiale in Bargteheide zu modernisieren, erscheint somit nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Marktes dient vor allem dem Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Filiale – was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes beiträgt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Sowohl die innerstädtische als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über die Straße Langenhorst für den Individualverkehr optimal gegeben. Die Straße Langenhorst ist die direkte Verbindungsachse zu den Bundesautobahnen A1 und A21

(B404). Für den PKW-Kunden ist zudem eine problemlose Zufahrt zum Plangebiet sichergestellt.

Die kartographische Darstellung in der folgenden Abbildung 1 verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in der Stadt Bargteheide.

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Bargteheide (Makrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap
Bearbeitung: cima 2019

Abb. 2: Lage des Plangebietes in Bargteheide (Luftbild)



Kartengrundlage: google maps professional
Bearbeitung: cima 2019

Der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort übernimmt nicht nur eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Bargteheide, sondern auch der umliegenden Gemeinden und Ortschaften (u.a. Hammoor).

Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer vornehmlich gewerblich geprägten Lage; der ALDI Markt dient somit weiterhin der Versorgung der Arbeitnehmer im direkten Umfeld. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 5c im Jahr 2004 hat die Stadt Bargteheide eben diese Versorgungsaufgabe des Lebensmitteldiscountmarktes planungsrechtlich festgeschrieben und gesichert.

Die ALDI Filiale verfügt aktuell nicht über moderne und leistungsfähige Verkaufsflächenstrukturen; der Markt agiert noch mit einer Verkaufsfläche nur knapp 1.000 m² und entspricht in Bezug auf den Geschäftsauftritt nicht dem aktuellen Filialkonzept.

Betrachtet man somit die heute zur Diskussion stehende Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße auf 1.270 m² Verkaufsfläche, so erscheint es zweifelsfrei sinnvoll, die Realisierung von modernen und nicht zuletzt auch marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen zu unterstützen. Die angestrebte Gesamtverkaufsflächendimensionierung entspricht den aktuellen Standards eines modernen Lebensmitteldiscountmarktes.

Vor dem Hintergrund, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und die grundzentrale Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern, ist das Planvorhaben positiv zu bewerten.

Gleichwohl ist zu konstatieren, dass der Vorhabenstandort keine direkte Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt² der Stadt Bargteheide darstellen kann. Ein unmittelbarer Bezug zu umliegenden Wohngebieten kann ebenso nicht hergestellt werden.

Daher ist es bei der Beurteilung des Planvorhabens von besonderer Relevanz, mögliche Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet im Standortbereich Otto-Hahn-Straße/ Langenhorst und den bestehenden wohnortnahen Nahversorgungsstandorten detailliert zu untersuchen. Hier ist die Frage zu beantworten, ob durch die geplante Erweiterung des ALDI Marktes eine wesentliche Wettbewerbsverschärfung im Bargteheider Stadtgebiet zu erwarten ist.

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist somit eine positive Beurteilung des Planvorhabens im Zuge des erforderlich werdenden Änderungsverfahrens des genannten Bebauungsplan Nr. 5c der Stadt Bargteheide. Die ökonomische Wirkungsanalyse wird in Kap. 4.1 dokumentiert und gutachterlich bewertet.

² Für die Stadt Bargteheide liegt kein Einzelhandelskonzept mit einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat die circa einen faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt definiert (Vgl. Kap. 3.2.1).

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

Das Einzugsgebiet wurde unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel abgegrenzt.

Aus Sicht der cima umfasst das direkte Einzugsgebiet des ALDI Marktes sowohl das Stadtgebiet von Bargteheide als auch die angrenzenden Gemeinden Hammoor und Tremsbüttel. Darüber hinaus dürften die Bewohner der östlichen Gemeinden Todendorf, Lasbek und Steinburg z.T. auf den Nahversorgungsstandort an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide orientiert sein.

Das direkte Einzugsgebiet umfasst somit knapp 20.000 Einwohner, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin deutlich abnimmt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen weiteren räumlichen Radius, als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens. Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte auch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften. Um diese Effekte wirkungsanalytisch berücksichtigen zu können, bildet das Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 3) die Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen und Analysen. Nur so können die Umsatzumverteilungseffekte auch für die weiter entfernt gelegenen Einzelhandelsstandorte nachgewiesen werden und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Gemeinden Steinburg; Lasbek und Todendorf des erweiterten Einzugsgebietes werden in der ökonomischen Wirkungsprognose nicht berücksichtigt.

In den Gemeinden Steinburg; Lasbek und Todendorf konnten zwar z.T. kleinteilige Lebensmittelmärkte erfasst werden (kleiner EDEKA Markt und Hofladen in Mollhagen, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkehandel etc. in Lasbek und Todendorf). Wir gehen jedoch eindeutig nicht davon aus, dass hier messbare Kaufkraft- und Umsatzverlagerungen eintreten dürften; ein direkter Wettbewerber des ALDI Lebensmitteldiscountmarktes ist hier nicht vorhanden.

Der nachfolgenden Abbildung kann das Untersuchungsgebiet entnommen werden.

Abb. 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: openstreetmap
Bearbeitung: cima 2019

3.2 Vorhabenrelevante Nachfragesituation

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials³ erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl⁴ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer⁵.

Für die Warengruppe Nahrung und Genussmittel wird ein Ausgabe-satz pro Kopf im Einzelhandel von 2.145 € (BUND) für das Jahr 2018 zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche der Drogerieartikel steht ein Ausgabesatz pro Kopf von 315 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Bargteheide beträgt nach Angaben der Firma MB Research 111,4 (Bund = 100).

Abb. 4: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet

Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet in Mio. €

CIMA Warengruppen	Stadt Bargteheide	Stadt Ahrensburg	Gemeinde Ammersbek	Gemeinde Delingsdorf	Gemeinde Elmenhorst	Gemeinde Hammoor	Gemeinde Jersbek	Gemeinde Tremsbüttel	Untersuchungs- gebiet
Nahrung und Genussmittel	38,3	84,8	24,1	5,0	6,2	3,0	4,5	4,9	170,8
Drogerieartikel	5,6	12,5	3,5	0,7	0,9	0,4	0,7	0,7	25,1
SUMME	44,0	97,3	27,6	5,7	7,1	3,5	5,1	5,6	195,9
EINWOHNER	16.045	33.305	9.745	2.116	2.716	1.312	1.707	2.002	68.948

Quelle: cima 2019

³ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁴ Quelle: Statistikamt Nord (Stand 31.12.2017)

⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018

3.3 Vorhabenrelevante Angebotssituation

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI in der Stadt Bargteheide (Otto-Hahn-Straße) ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb der Stadt Bargteheide und den relevanten Nachbarkommunen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Juni 2018 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Bargteheide und die relevanten Umlandgemeinden dargestellt. Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl insgesamt als auch für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten zentralen Versorgungsbereiche.

3.3.1 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Bargteheide

Abb. 5: Vorhabenrelevante Angebotssituation in Bargteheide

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Bargteheide

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrung und Genussmittel	23	7.290	39,7
Drogerieartikel	3	1.550	8,5
SUMME	26	8.840	48,3

Quelle: cima 2019

Folgende allgemeine Aussagen können zur vorhabenrelevanten Angebotssituation in der Stadt Bargteheide getroffen werden:

- Insgesamt wurden 26 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfasst. Bei 23 Betrieben wurde als Hauptsortiment die Branche Nahrung und Genussmittel dokumentiert, drei Einzelhandelsunternehmen bieten Drogerie bzw. Parfümerieartikel im Kernsortiment an.
- Das Stadtgebiet von Bargteheide verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel von 8.840 m²,⁶ darunter 7.290 m² in der Branche Nahrung und Genussmittel und 1.550 m² im Segment der Drogerieartikel.
- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 48,3 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Nahrung und Genussmittel 39,7 Mio. € und die Gruppe der Drogerieartikel 8,5 Mio. €.

In Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot kann die Nahversorgungssituation in Bargteheide als gut bezeichnet werden.

Die vorhandenen Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter) befinden sich sowohl innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als auch an siedlungsstrukturell integrierten Solitärstandorten.

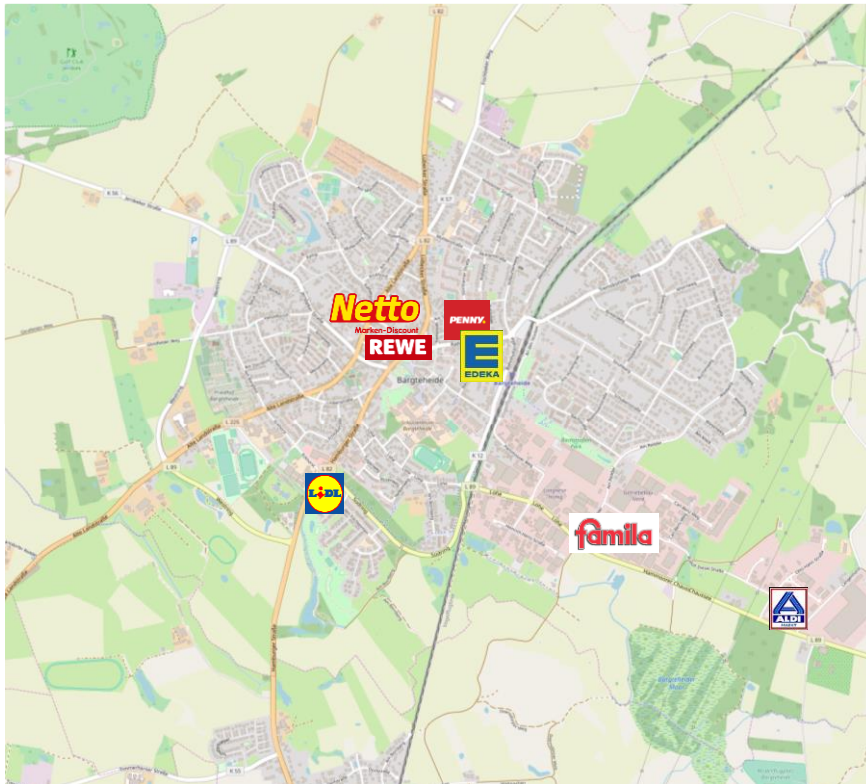
Insgesamt zwei Lebensmittelfrischemärkte (REWE, EDEKA) und ein Lebensmitteldiscounter (PENNY) sind in der Bargteheider Innenstadt vorhanden (siehe nachfolgende Ausführungen).

⁶ Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten 26 Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

Darüber hinaus befindet sich an der Alten Landstraße der Lebensmitteldiscounter NETTO. Am Standort Zu den Fischteichen ist der Lebensmitteldiscounter LIDL adressiert.

Im vorwiegend gewerblich geprägten Standortbereich Am Redder/Lohe/ Langenhorst sind der Lebensmittelverbrauchermarkt FAMILA und der ALDI Lebensmitteldiscountmarkt erfasst.

Abb. 6: Lage der Wettbewerber in Bargteheide (Auswahl)



Kartengrundlage: openstreetmap
Quelle: cima 2019

In der ebenfalls vorhabenrelevanten Warengruppe der Drogerieartikel sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDNI in der Innenstadt vorhanden. Darüber hinaus ist die Parfümerie SCHUHBACK der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel zuzuordnen. Das weitere vorhabenrelevante Angebot im Segment Drogerieartikel findet sich als Randsortiment in den Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern.

Für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben zur Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des ALDI Marktes an der Otto-Hahn-Straße werden im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Bargteheide detailliert betrachtet.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept mit einer gerichtsfesten und vom Rat der Stadt beschlossenen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche liegt für die Stadt Bargteheide nicht vor. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat das cima-Erhebungsteam jedoch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt definiert.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bargteheide

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in erster Linie entlang der Rathausstraße in Ost-West Ausrichtung zwischen der Straße Am Markt im Westen und der Bahnhofstraße im Osten. Alle unmittelbar an die Rathausstraße andockenden Grundstücksareale sind in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter sind die Lebensmittelfrischemärkte REWE (Am Markt) und EDEKA (Rathausstraße) sowie der Lebensmitteldiscounter PENNY (Rathausstraße). Im Segment der Drogerieartikel sind die Drogeriefachmärkte BUDNI und ROSSMANN in der Bargteheider Innenstadt vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske sowie kleinteilige Spezialitätenanbieter und das Reformhaus ZÜNDORF ergänzen die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Darüber hinaus ergänzen Filialbetriebe und Facheinzelhandelsbetriebe die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Gastronomische Angebote sowie soziale und freizeitbezogene Einrichtungen runden das Einzelhandelsangebot sinnvoll ab.

3.3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Ahrensburg

Das Nahversorgungsangebot in der Stadt Ahrensburg konzentriert sich einerseits auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (SKY Lebensmittelfrischemarkt, Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY) sowie andererseits den Standort mit lokaler Versorgungsfunktion im Standortbereich Hamburger Straße/ Bahnhofstraße (LIDL Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfrischemarkt EDEKA).

Ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet. Am Kornkamp sind der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und die Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Beide Märkte planen derzeit einen Standortwechsel an den Beimoorweg und eine Modernisierung der Verkaufsfläche.

Die weiteren Lebensmittelfrischmärkte und Lebensmitteldiscounter dienen vorwiegend der Nahversorgung im direkten Wohnumfeld. Im nördlichen Stadtgebiet ist am Vogteiweg ein REWE Markt neu entstanden. Südlich der Bahntrasse findet sich an der Bogenstraße ein ALDI Markt. Am Reeshop ist eine NETTO Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung der nördlichen Wohngebiete adressiert. Für die Ortschaft Am Hagen ist ein kleinteiliger EDEKA Markt vorhanden.

In dem ebenfalls vorhabenrelevanten Sortiment der Drogerieartikel sind in der Innenstadt die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDNI sowie das Kaufhaus MÜLLER mit großen Drogerieanteil vorhanden. Darüber hinaus sind die Parfümerien BARTELS und DOUGLAS der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel zuzuordnen.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg (cima 2012) ist die Innenstadt als Hauptzentrum definiert.

Die Innenstadt befindet sich entlang der Großen Straße und der Rathausstraße sowie dem Rondeel mit den strahlenförmig abgehenden Einkaufslagen Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee. Alle unmittelbar andockenden Standortbereiche sind ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort wird in erster Linie durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert von der Mischung inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionaler und überregionaler Filialkonzepte.

Das City Center Ahrensburg (CCA) beherbergt beispielhaft den wettbewerbsrelevanten Lebensmittelfrischemarkt SKY und Lebensmitteldiscounter ALDI sowie das Drogeriekaufhaus MÜLLER.

3.3.3 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Ammersbek

Die Gemeinde Ammersbek grenzt im Südwesten an das Bargteheider Stadtgebiet an. Im nahe gelegenen Ortsteil Ammersbek ist der Lebensmitteldiscounter NETTO zu finden. Aufgrund der geringen Wegedistanzen bestehen heute eindeutige Kaufkraftverfechtungen zwischen Ammersbek und Bargteheide.

Der Ortsteil Lottbek befindet sich bereits an der Stadtgrenze zu Hamburg. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Marktes in Bargteheide dürfte somit keine messbaren Auswirkungen für den wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsbestand in Lottbek zur Folge haben. Um mögliche Umsatzumverteilungseffekte und negative städtebauliche Auswirkungen dennoch vollständig ausschließen zu

können, ist das gesamte Gemeindegebiet Ammersbek in der Wirkungsanalyse berücksichtigt.

In Lottbek befindet sich an der Georg-Sasse-Straße ein kleinteiliger EDEKA Markt. Darüber hinaus hat die cima im Zuge der vor-Ort-Begehungen einen faktischen zentralen Versorgungsbereich in der Ortschaft Lottbek abgegrenzt.

Zentraler Versorgungsbereich Lottbek

Der zentrale Versorgungsbereich befindet an der Hamburger Straße zwischen der Bahntrasse (U-Bahn Haltepunkt Hoisbüttel) im Osten und der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße im Westen. Das Einzelhandelsangebot ist sehr stark auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf ausgerichtet. Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL werden durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke und eine Drogerie ergänzt.

3.3.4 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Delingsdorf

In der Gemeinde Delingsdorf wurden im Rahmen der vor-Ort-Recherchen des cima-Teams nur knapp 1.000 m² vorhabenrelevanter Verkaufsflächen erfasst. Ein zentraler Versorgungsbereich konnte nicht dokumentiert werden.

In der Gemeinde Delingsdorf sind folgende wettbewerbsrelevante Einzelhandelsnutzungen vorhanden: ALDI Lebensmitteldiscounter (Poggensiek), Lebensmittelangebot bei GLANTZ WOHNKULTUR (Hamburger Straße).

3.3.5 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Elmenhorst

In der Gemeinde Elmenhorst ist ein Verbundstandort aus einem MARKANT Lebensmittelfrischemarkt und einem ALDI Lebensmittel-discountmarkt im zentralen Gemeindegebiet an der B75 vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks runden das Lebensmittelangebot ab. Drogerieartikel werden ausschließlich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten.

Sowohl für den MARKANT Markt als auch den Lebensmitteldiscounter ALDI werden Maßnahmen zur Modernisierung und Bestandsoptimierung geplant.

3.3.6 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Hammoor

Die Gemeinde Hammoor findet sich im Osten der Stadt Bargteheide. Aufgrund der nur geringen Entfernung zwischen der Gemeinde Hammoor und dem Planvorhabenstandort im Standortbereich Otto-Hahn-Straße/ Langenhorst und der sehr guten verkehrlichen Anbindung dürften die Bewohner der Gemeinde Hammoor bereits heute maßgeblich auf den Einzelhandel in der Stadt Bargteheide orientiert sein.

In zentraler Ortskernlage der Gemeinde Hammoor sind an der Hauptstraße eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Als vorhabenrelevanter Anbieter ist die Landschlachtereie HOSE zu nennen.

3.3.7 Vorhabenrelevante Angebotssituation in den weiteren Umlandgemeinden

In den Gemeinden Jersbek und Tremsbüttel konnten keine wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen erfasst werden.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung dürften die Bewohner bereits heute in deutlichem Umfang auf die Einzelhandelsangebote in der Stadt Bargteheide orientiert sein. Nicht zuletzt aufgrund der geringen Einwohnergröße und der starken regionalen Wettbewerbssituation können die Gemeinden keine qualifizierten Nahversorgungsstrukturen für die Bewohner vorhalten.

Aus Sicht der cima dürfte die geplante Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters in der Stadt Bargteheide somit nur z.T. ein Umlenken der Kaufkraftströme zur Folge haben.

Im Wesentlichen sollen Kundenabwanderungen zu den modernen Nahversorgungsstandorten im Umland der Stadt Bargteheide vermieden bzw. reduziert werden. Sowohl in der Stadt Ahrensburg (Standort Beimoorweg) als auch in der Gemeinde Elmenhorst (Standort Bundesstraße) wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert.

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbssituation allein ist baurechtlich irrelevant.⁷ 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).⁸

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.⁹

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.^{10 11}

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.¹²

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.¹³

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁴

¹⁰ 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.

¹¹ 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

¹² Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

⁷ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁸ 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)

⁹ 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

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.¹⁵

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

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen bzw. Planvorhaben zur Erweiterung bestehender Betriebe verwendet die CIMA im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.1.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planungsinhalt ist die Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters in der Stadt Bargteheide. Der bereits am Standort adressierte ALDI Markt plant die Verkaufsfläche von heute rd. 1.000 m² auf bis zu 1.270 m² zu erweitern. Hier sind ausschließlich die zusätzlichen Verkaufsflächen (+ 270 m² Verkaufsfläche) in der Darstellung des Planvorhabens relevant.

Gemäß vorliegenden Planungen soll zudem eine DHL-Packstation auf dem ALDI Grundstück untergebracht werden sowie temporär genutzte Verkaufsstände (z.B. Spargelverkauf, Erdbeerverkauf etc.).

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

Abb. 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben: Erweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Erweiterungsvorhaben ALDI Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.270	7,6	5.988
davon Lebensmittel und Reformwaren	1.015	6,6	6.500
davon Drogerieartikel	85	0,4	4.850
davon sonstige Randsortimente	170	0,6	3.500
neu hinzukommende Flächen	270	1,5	5.577
davon Lebensmittel und Reformwaren	175	1,1	6.020
davon Drogerieartikel	25	0,1	5.690
davon sonstige Randsortimente	70	0,3	4.429

Quelle: CIMA 2019

¹⁵ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein. Die cima geht von einem Gesamtumsatz des Planvorhabens von max. 7,6 Mio. € aus.

Die bereits heute erzielten Umsätze des bestehenden ALDI Marktes (ca. 6,1 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Lebensmitteldiscounters sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des modernisierten und neu aufgestellten Marktes.

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die bestehenden, integrierten Nahversorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

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

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfra-

gen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb der Stadt Bargteheide sowie im direkten Umland zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

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

In Bezug auf die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI hat die Wettbewerbsanalyse aufgezeigt, dass weitere Lebensmitteldiscounter sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch an den solitären Nahversorgungsstandorten im Untersuchungsgebiet zu finden sind (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Lebensmitteldiscounter ALDI befindet sich im Standortbereich Otto-Hahn-Straße/ Langenhorst in gewerblich geprägter und verkehrsorientierter Lage im Siedlungsrandgebiet der Stadt Bargteheide.

Sowohl die lokale und innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes, als auch die Erreichbarkeit aus dem weiteren Umland ist über die Straße Langenhorst als sehr gut einzuordnen. Mobile Kunden aus den Umlandgemeinden nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Bargteheide. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften zwar verfestigt werden, weitere (zusätzliche) Kaufkraftzuflüsse sind in Folge der Erweiterung des ALDI Marktes dennoch nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

- Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre. Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Stadt Bargteheide hat aufgezeigt, dass bereits heute eine gute Nahversorgungssituation vorhanden ist.

Mit der Modernisierung des ALDI Marktes ist das Ziel verbunden, die Filiale den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig im Bestand zu sichern. Im Wesentlichen sollen Kundenabwanderungen zu den modernen Nahversorgungsstandorten im Umland der Stadt Bargteheide vermieden werden. Sowohl in der Stadt Ahrensburg (Standort Beimoorweg) als auch in der Gemeinde Elmenhorst (Standort Bundesstraße) wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel aufgezeigt.

Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen z.T. variieren.

Abb. 8: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Planvorhaben: Erweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Bargteheide	34,2	0,6	1,7
davon ZVB Innenstadt Bargteheide	14,2	0,1	1,0
davon sonstiges Stadtgebiet Bargteheide*	19,9	0,4	2,2
Stadt Ahrensburg insgesamt	73,4	0,1	0,1
davon ZVB Innenstadt Ahrensburg	28,2	0,0	0,0
davon sonstiges Stadtgebiet Ahrensburg	45,2	0,1	0,2
Gemeinde Ammersbek insgesamt	22,0	0,1	0,2
davon ZVB Lottbek	13,6	0,0	0,0
davon sonstiges Gemeindegebiet Ammersbek	8,3	0,1	0,6
Gemeinde Delingsdorf insgesamt	5,5	0,1	2,3
Gemeinde Elmenhorst insgesamt	6,7	0,1	2,1
Gemeinde Hammoor insgesamt	0,4	0,0	2,8
Gemeinde Jersbek insgesamt	-	-	
Gemeinde Tremsbüttel insgesamt	-	-	
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	

* ohne die Bestandsumsätze des ALDI Marktes

Planvorhaben: Erweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Stadt Bargteheide	8,3	0,1	1,0
davon ZVB Innenstadt Bargteheide	6,5	0,0	0,7
davon sonstiges Stadtgebiet Bargteheide*	1,8	0,0	2,4
Stadt Ahrensburg insgesamt	18,1	0,0	0,1
davon ZVB Innenstadt Ahrensburg	15,6	0,0	0,0
davon sonstiges Stadtgebiet Ahrensburg	2,5	0,0	0,5
Gemeinde Ammersbek insgesamt	1,7	0,0	0,4
davon ZVB Lottbek	1,2	0,0	0,0
davon sonstiges Gemeindegebiet Ammersbek	0,5	0,0	1,3
Gemeinde Delingsdorf insgesamt	0,4	0,0	3,6
Gemeinde Elmenhorst insgesamt	0,5	0,0	2,9
Gemeinde Hammoor insgesamt	-	-	
Gemeinde Jersbek insgesamt	-	-	
Gemeinde Tremsbüttel insgesamt	-	-	
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	

* ohne die Bestandsumsätze des ALDI Marktes

Quelle: cima 2019

Die höchsten Umsatzanteile innerhalb der **Stadt Bargteheide** werden im sonstigen Stadtgebiet (ergänzende Nahversorgungsstandorte) umverteilt. Die berechneten Umsatzverluste für die Nahversorgungsstandorte außerhalb der Innenstadt liegen bei 0,4 Mio. € in der Branche Nahrung und Genussmittel und weniger als 0,1 Mio. € in der Branche Drogerieartikel. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 2,2 % bzw. 2,4 %. Im Ergebnis würde sich der Wettbewerbsdruck nur leicht erhöhen. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der ergänzenden Nahversorgungsstandorte einhergehen würden, sind zweifelsfrei nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquoten sind zudem als ein freier

Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu verstehen.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist der wettbewerbsrelevante Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Bargteheide durch Umsatzumverteilungsquoten von 1,0 % bzw. 0,7 % betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen können somit auch für die Innenstadt eindeutig ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden die positiven Effekte durch die Modernisierung und Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes in der Stadt Bargteheide überwiegen.

Aufgrund der direkten Angebotsüberschneidung dürften zudem die Nahversorgungsstrukturen in **Delingsdorf und Elmenhorst** durch Umsatz- und Frequenzverluste betroffen sein. Die Umsatzverlagerung würde bei 0,1 Mio. € in der Branche Nahrung und Genussmittel liegen. In erster Linie ist eine Verlagerung der Umsätze innerhalb des ALDI-Konzerns zu erwarten; die möglichen Umsatzverluste am Standort Elmenhorst und Delingsdorf dürften somit nicht zu einer Betriebsaufgabe führen. Diese sogenannten Eigenkannibalisierungseffekte sind grundsätzlich zu akzeptieren und als Folge einer unternehmerischen Entscheidung zur Absicherung und Modernisierung ihrer Marktanteile zu verstehen.

Die ökonomische Wirkungsanalyse und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat somit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Bargteheide und im Umland haben dürften.

4.3 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

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

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

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

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

- **Zentralitätsgebot:** Großflächige Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten Zentralen Orten realisiert werden.
- **Beeinträchtigungsverbot:** Bei großflächigen Neuansiedlungen ist das Beeinträchtigungsverbot zu beachten: Großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

- **Kongruenzgebot:** Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.
- **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** Kerngebiete und Sondergebiete für nahversorgungsrelevante Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten der Standortgemeinde dargestellt und festgesetzt werden.
- **Städtebauliches Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, *„wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und Zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“*.

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

Zentralitätsgebot

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

Dem Zentralitätsgebot wird grundsätzlich entsprochen.

Die Stadt Bargteheide ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als Unterzentrum klassifiziert. Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Marktes auf zukünftig 1.270 m² entspricht somit der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Stadt Bargteheide.

Beeinträchtungsverbot

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

Das Beeinträchtungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Die vorausgegangene ökonomische Wirkungsanalyse hat gezeigt, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Bargteheide und im weiteren Umland zu erwarten ist.

Kongruenzgebot

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

Ergänzend wird festgelegt, „dass in Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig sind.“

Insgesamt leben mehr als 30.000 Einwohner innerhalb des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereiches der Stadt Bargteheide.

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters auf eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.270 m² entspricht somit grundsätzlich dem Kongruenzgebot.

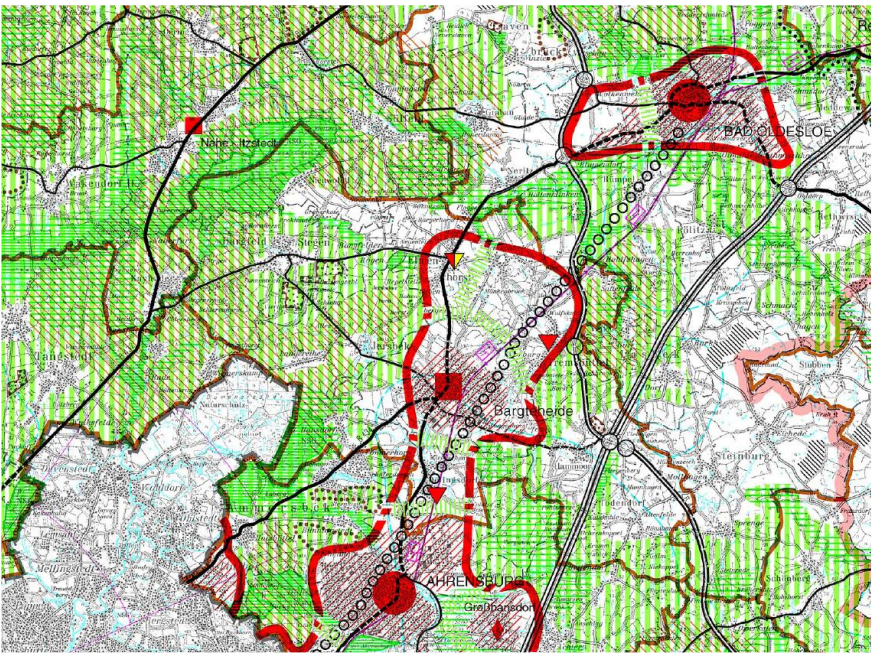
Von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist ferner auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.

Die Stadt Bargteheide übernimmt als Unterzentrum eine überörtliche Versorgungsfunktion. Die Stadt Bargteheide zählt aktuell 16.045 Einwohner¹⁶, darüber hinaus leben weitere 14.559 Einwohner innerhalb des definierten raumordnerischen Verflechtungsbereiches¹⁷.

¹⁶ Quelle: Statistikamt Nord, Stand: 31.12.2017

¹⁷ Vgl. Regionalplan I zum LEP Schleswig-Holstein

Abb. 9: Verflechtungsbereich der Stadt Bargteheide



Quelle: Regionalplan I (1998) zum LEP Schleswig-Holstein
 Bearbeitung: cima 2019

Insgesamt leben 30.604 Einwohner im Versorgungsgebietes der Stadt Bargteheide, die ein Nachfragevolumen von rd. 72,8 Mio. € ($2.145 \text{ €}^{18} \times 30.604 \text{ Einwohner} \times 110,9 \text{ (KKZ)}^{19}$) für die Branche Nahrung und Genussmittel zur Verfügung haben. Dem gegenüber steht der Planvorhabenumsatz des ALDI Lebensmitteldiscounters im Kernsortiment von ca. 6,6 Mio. €. Der Planvorhabenumsatz in der Branche Nahrung und Genussmittel liegt somit deutlich unterhalb

der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des Unterzentrums Bargteheide.

Weitere 10,7 Mio. € ($315 \text{ €}^{20} \times 30.604 \text{ Einwohner} \times 110,9 \text{ (KKZ)}$) stellt das Nachfragevolumen in der vorhabenrelevanten Branche der Drogerieartikel dar. Dem gegenüber steht der max. zu erwartende Planvorhabenumsatz in dieser Branche von ca. 0,4 Mio. €.

Abb.10: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes

Planvorhaben: Erweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide		
	Planvorhaben-umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen im Verflechtungsbereich in Mio. €
Planvorhaben insgesamt	7,6	
davon Lebensmittel und Reformwaren	6,6	72,8
davon Drogerieartikel	0,4	10,7
davon sonstige Randsortimente	0,6	

Quelle: cima 2019

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

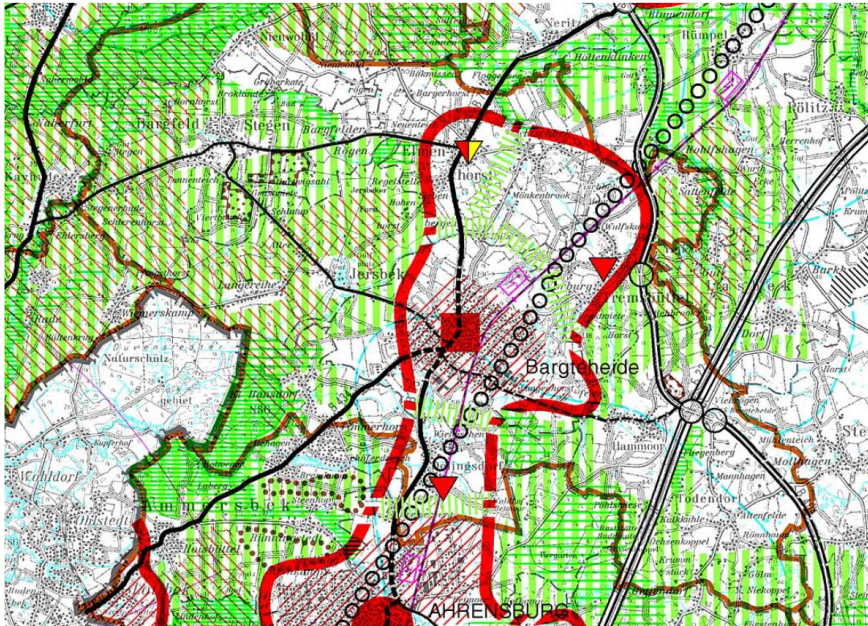
„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann als erfüllt betrachtet werden. Der Regionalplan I stellt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für die Stadt Bargteheide dar.

¹⁸ Ausgabesatz der cima für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren
¹⁹ Kaufkraftkennziffer für den Verflechtungsbereich der Stadt Bargteheide (Quelle: MB Research 2018)

²⁰ Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerieartikel

Abb.11: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes



Quelle: Regionalplan I (1998) zum LEP Schleswig-Holstein
Bearbeitung: cima 2019

Städtebauliches Integrationsgebot

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

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, *„wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche*

Bedeutung gestärkt wird und Zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Zunächst ist festzuhalten, dass für die Stadt Bargteheide kein von der Gemeindevertretung verabschiedetes Einzelhandelskonzept mit einer parzellenscharfen und gerichtsfesten Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vorliegt.

Im Zuge der vor-Ort-Begehungen hat das cima Projektteam aus diesem Grund einen faktischen zentralen Versorgungsbereich²¹ in der Stadt Bargteheide abgegrenzt, der sich an den städtebaulichen Gegebenheiten und dem vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz orientiert.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort des ALDI Lebensmitteldiscounters befindet sich eindeutig außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Bargteheide.

Das Integrationsgebot verfolgt jedoch im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in dessen Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen. Die vorangestellte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters keine wesentlichen strukturschädigenden Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bargteheide und die ergänzenden wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann damit als nicht tangiert betrachtet werden.

²¹ Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG, berücksichtigt die Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein und bezieht grundsätzliche gutachterliche Bewertungsmaßstäbe mit ein.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters im Standortbereich Otto-Hahn-Straße/ Langenhorst diskutiert. Das Unternehmen ALDI möchte die Verkaufsfläche von heute 1.000 m² auf zukünftig 1.270 m² Verkaufsfläche (+ 270 m²) erweitern. Gemäß vorliegenden Planungen soll zudem eine DHL-Packstation auf dem ALDI Grundstück untergebracht werden sowie temporär genutzte Verkaufsstände (z.B. Spargelverkauf, Erdbeerverkauf etc.).
- Die Verkaufsflächenstruktur von 1.270 m² soll die aktuellen Standards des Unternehmens abbilden. Mit der Modernisierung des ALDI Marktes ist das Ziel verbunden, die Filiale den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig im Bestand zu sichern. Im Wesentlichen sollen Kundenabwanderungen zu den modernen Nahversorgungsstandorten im Umland der Stadt Bargteheide reduziert werden. Sowohl in der Stadt Ahrensburg (Standort Beimoorweg) als auch in der Gemeinde Elmenhorst (Standort Bundesstraße) wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert. Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Marktes dient somit vor allem dem Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Filiale – was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes beiträgt.
- Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m² überschreitet der Markt jedoch die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Bargteheide als auch für die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet keine Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden, die strukturschädigende Auswirkungen zur Folge haben dürften. Darüber hinaus ist die regionale Verträglichkeit des Planvorhabens sichergestellt. In den untersuchten Umlandgemeinden der Stadt Bargteheide wird die wohnortnahe Versorgungssituation eindeutig nicht gefährdet.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben zudem die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2010 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot. Zudem ist zu konstatieren, dass die im LEP geforderte Lage in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot) unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökonomischen Wirkungsanalyse ebenfalls als erfüllt angesehen werden kann.

Die cima empfiehlt der Stadt Bargteheide die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.