



Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Standortverlagerung und Modernisierung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP in Burg auf Fehmarn

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 68 21
F 0451-289 68 28
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Projektleitung: Julia Lemke

Lübeck, 03. Juni 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 Fehmarn	6
2.1 Beschreibung des Planvorhabens	6
2.2 Die Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes	7
3 Wettbewerbsanalyse	9
3.1 Wettbewerbsrelevante Nachfragesituation in Fehmarn	9
3.2 Wettbewerbsrelevante Angebotssituation in Fehmarn	10
4 Bewertung des Planvorhabens	12
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose	12
4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung	12
4.1.2 Umsatzerwartung der Planvorhaben	13
4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung	14
4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung	16
4.2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2018	17
4.2.2 Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018	19
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes in Fehmarn (Makrostandort)	7
Abb. 2:	Lage des Plangebietes in Fehmarn (Mikrostandort)	7
Abb. 3:	Schematische Darstellung der Zentrenstruktur Fehmarn	8
Abb. 4:	Wettbewerb in der Stadt Fehmarn (Auswahl)	11
Abb. 5:	Umsatzerwartung des Planvorhabens	14
Abb. 6:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	15

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP im Standortbereich Ehlers Kamp/ Gertrudenthaler Straße in Burg auf Fehmarn.
- Die Stellungnahme bezieht sich auf Planungen zur Verkaufsflächenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP von heute 800 m² auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m². Der Altstandort wird nicht als Grenzhandelsstandort nachgenutzt werden; das Bau-recht wird angepasst.
- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung und Modernisierung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP auf die Wettbewerbsstrukturen im Fehmaraner Stadtgebiet und die planungsrechtliche Zulässigkeit.

Auftraggeber

- Nielsen Discount Holding GmbH

Zeitraum

- Mai/ Juni 2019

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Ehlers Kamp/ Gertrudenthaler Straße in Burg auf Fehmarn.
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen im Fehmaraner Stadtgebiet differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen.

- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Zielsetzungen: Einzelhandelskonzept für die Stadt Fehmarn 2017, Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2018 im Entwurf, Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018.

Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung in der Stadt Fehmarn erfolgt. Im Mai 2019 wurden im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, am Sonderstandort Burg-West sowie den festgelegten Nahversorgungsbereichen auf der Insel Fehmarn die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel 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 Fehmarn. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Fehmarn 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 innerhalb des Fehmaraner Stadtgebietes 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 und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung (hier insbesondere „Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018“) sowie den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn.
- 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 Fehmarn

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In Fehmarn wird die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP im Standortbereich Ehlers Kamp/ Gertrudenthaler Straße diskutiert. Das Unternehmen plant eine Standortverlagerung des Grenzhandelsmarktes auf die westlich an das Meereszentrum Fehmarn angrenzenden Flächen und die Realisierung einer modernen Einzelhandelsimmobilie mit einer deutlich verbesserten Erreichbarkeit und leistungsfähigeren Erschließung.

Im Zuge der Standortverlagerung ist für den NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 800 m² auf zukünftig bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche geplant. Der Altstandort wird nicht als Grenzhandelsstandort nachgenutzt werden; das Baurecht wird angepasst.

Mit der geplanten Modernisierung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP ist das Ziel verbunden, den bestehenden Grenzhandelsmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten.

Die Stadt Fehmarn übernimmt im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Unterzentrums. Als zentraler Ort kommt der Stadt somit die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung des eigenen Stadtgebietes mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu. Darüber hinaus übernimmt die Insel Fehmarn jedoch auch eine maßgebliche Versorgungsaufgabe für Touristen und Tagesbesucher aus Skandinavien im Bereich des Grenzhandels.

Unter Berücksichtigung der stetig wachsenden Grenzhandelsfunktion wird der Einzelhandelsstandort Fehmarn vor besondere Herausforderungen gestellt. Diese Herausforderungen beziehen sich dabei insbesondere auf die „klassischen“ Grenzhandelsmärkte, die sowohl im Kontext der

wachsenden Nachfrage durch Tagesbesucher aus Skandinavien als auch in Folge des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel und der Veränderungen im Käuferverhalten zur Notwendigkeit führen, sich an die geänderten Marktbedingungen anzupassen.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen eröffnen das Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn (cima 2017) und die Landesplanerischen Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein (2018) den Grenzhändlern Entwicklungsspielräume, die der Bestandsoptimierung und Marktanpassung dienen.

Voraussetzung für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP ist jedoch der Nachweis der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die weiteren Grenzhandelsstrukturen im Fehmaraner Stadtgebiet.

Die kartographische Darstellung in den folgenden Abbildungen verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in Fehmarn.

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



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2019

Abb. 2: Lage des Plangebietes in Fehmarn (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2019

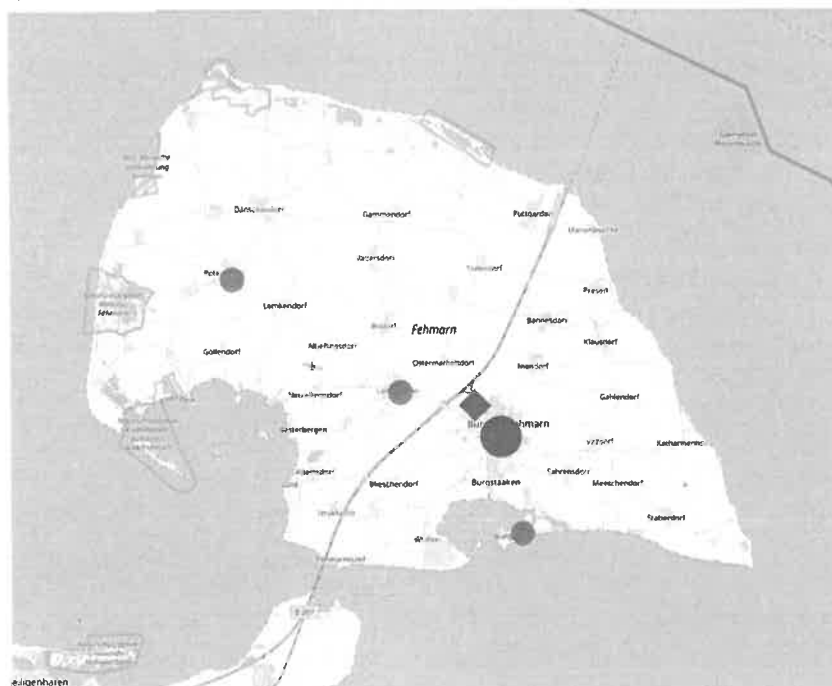
2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes

Für Stadt Fehmarn liegt ein aktuelles Einzelhandelskonzept vor (cima 2017). Das Einzelhandelsgutachten definiert fünf bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet:

Die Innenstadt Burg ist der zentrale Versorgungsbereich und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Ferner ist der Sonderstandort Burg-West als Einzelhandelsagglomeration des vorwiegend großflächigen Einzelhandels Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind drei ergänzende Nahversorgungslagen festgelegt, die in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen (Petersdorf, Landkirchen, Burgtiefe).

Abb. 3: Schematische Darstellung der Zentrenstruktur Fehmarn

- Zentrensystem Fehmarn
- Innenstadt Burg
- Nahversorgungsbereiche: Landkirchen, Petersdorf, Burgtiefe
- ◆ SO Burg-West



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2019

Folgende Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben in Fehmarn relevant:

- **Grundsatz 3: Entwicklung des Grenzhandel:** Der Grenzhandel sollte sich zukünftig am Sonderstandort Burg-West konzentrieren. Aufgrund der beschriebenen Bedeutung des Grenzhandels für die Funktion und die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Fehmarn, sollten den bestehenden Grenzhandelsbetrieben Entwicklungsspielräume im Rahmen der Bestandsoptimierung zugestanden werden.
- **Grundsatz 5: Zentrenverträglichkeit:** Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Der Planvorhabenstandort befindet sich am Sonderstandort Burg-West. Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn) beinhaltet bereits den neu geplanten Standort des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP im Westen des Meereszentrums als Entwicklungs- und Potenzialfläche für Einzelhandelsentwicklungen aus dem Bereich des Grenzhandels.

Betrachtet man also die konkret zur Diskussion stehende Standortverlagerung und Erweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP, so sind die Planungen konzeptkonform. Die Erweiterung bestehender Grenzhandelsmärkte und die Realisierung von marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen sollte im Sinne des Einzelhandelskonzeptes unterstützt werden. Der Planvorhabenstandort ist als Potenzialfläche für die Entwicklung im Grenzhandel definiert.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit nicht die Frage der grundsätzlichen Eignung des Standortes zu klären und ob das Planvorhaben zur Verbesserung und Sicherung des Grenzhandels in der Stadt Fehmarn beiträgt. Vor dem Hintergrund, die bestehenden Grenzhandelsstrukturen zu erhalten und zu sichern, ist das Planvorhaben eindeutig positiv zu bewerten.

3 Wettbewerbsanalyse

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP in der Stadt Fehmarn ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstrukturen im Fehmaraner Stadtgebiet erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber auf der Insel Fehmarn wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Mai 2019 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg und den ergänzenden Nahversorgungsbereichen Petersdorf, Landkirchen und Burgtiefe. Ferner wurden die Wettbewerber am Sonderstandort Burg-West aufgenommen.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation in der Stadt Fehmarn dargestellt. Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl insgesamt als auch für die Innenstadt Burg und die festgelegten Ergänzungsstandorte.

Für das weitere Fehmaraner Stadtgebiet mit nur sehr rudimentärem Angebotsniveau dürften in Folge der Planungen zur Standortverlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP keine standortprägenden Strukturen negativ betroffen sein.

3.1 Nachfragesituation in Fehmarn

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials² erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl³ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer⁴.

Für die Warengruppe Nahrung und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.240 € (BUND) für das Jahr 2019 zugrunde gelegt; für Drogerieartikel 393 €. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Fehmarn beträgt 101,2 (Bund = 100).

Insgesamt leben 12.536 Einwohner auf der Insel Fehmarn. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich auf 33,4 Mio. €, davon entfallen 28,4 Mio. € auf das die Branche Nahrung und Genussmittel und 5,0 Mio. € auf das Sortiment der Drogerieartikel.

Hinweis: Die sehr spezifischen Ausgaben im Bereich des Grenzhandel sind in den aufgeführten Nachfragepotenzialen nicht enthalten. Wir gehen von einem zusätzlichen Nachfragepotenzial auf der sogenannten „Vogelfluglinie“ zwischen 300 Mio. € und 350 Mio. € aus, das ausschließlich dem Grenzhandel zu Gute kommt. Die Anzahl der Kunden im Grenzhandel sind statistisch nicht erfasst, sodass die ermittelten grenzhandels-spezifischen Kaufkraftpotenziale als Schätzung zu verstehen sind, die auf Grundlage von früheren cima-Untersuchungen zum Grenzhandel sowie einer Reihe von Expertengesprächen mit Grenzhändlern im Jahr 2016 entstanden sind.

² Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

³ Quelle: Statistikamt Nord (Stand 01.01.2018)

⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2019

3.2 Angebotssituation in Fehmarn

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels getroffen werden.

- Insgesamt wurden 56 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Fehmarn erfasst. Bei 52 Betrieben wurde die Branche Nahrung und Genussmittel als Hauptsortiment dokumentiert, vier Einzelhandelsunternehmen bieten Drogerie bzw. Parfümerieartikel im Kernsortiment an.
- Die Stadt Fehmarn verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel von 22.505 m², darunter 20.725 m² Nahrung/ Genussmittel und 1.780 m² Drogerieartikel.
- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 271,4 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Nahrung und Genussmittel 256,2 Mio. €⁵ und die Gruppe der Drogerieartikel 15,2 Mio. €.

In Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Fehmarn als überdurchschnittlich gut bezeichnet werden. Die dargestellten Kennwerte veranschaulichen, dass Kaufkraftzuflüsse in maßgeblichem Umfang durch Touristen und Tagesbesucher aus den skandinavischen Nachbarländern erzielt werden.

Sowohl die Verkaufsflächendimensionierung als auch das Umsatzvolumen in der Stadt Fehmarn werden jedoch durch die Angebote im Grenzhandel positiv überzeichnet: Der Grenzhandel ist in erster Linie durch Angebote mit alkoholischen Getränken geprägt, die entsprechend ihrer Sortiments-

zugehörigkeit in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel zusammengeführt sind. Auf den Grenzhandel entfallen in der Stadt Fehmarn ca. 12.500 m² Verkaufsfläche (knapp 60 % der Gesamtverkaufsflächen in der Branche Nahrung und Genussmittel).

Insgesamt sieben Grenzhandelsmärkte sind im Fehmaraner Stadtgebiet vorhanden. Am festgelegten Sonderstandort Burg-West befinden sich CALLE, FLEGGGAARD, NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP, NIELSEN DAN SHOP und BRUNOS DRINK & MORE, darüber hinaus ist am östlichen Landkirchener Weg der Grenzhandelsmarkt SCANBOLAGET zu finden. Der flächenmäßig größte Grenzhandelsmarkt ist der BORDERSHOP am Fähranleger Puttgarden.

Als „klassische“ Nahversorgungsbetriebe sind am Sonderstandort Burg West der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NETTO erfasst. Hier ist jedoch berücksichtigen, dass auch die „klassischen“ Lebensmittelbetriebe durch zusätzliche Umsätze im Kontext des Grenzhandels profitieren. Ein weiterer EDEKA Markt ist in der Innenstadt Burg zu finden. Der Lebensmittelfrischemarkt SKY am Landkirchener Weg wird derzeit modernisiert. Für Ende Juni 2019 ist die Neueröffnung als REWE Markt geplant.

Darüber hinaus verfügt ausschließlich der Ortsteil Petersdorf über eine qualifizierte Nahversorgungsstruktur; an der Bahnhofstraße ist ein Verbundstandort aus einem EDEKA Lebensmittelfrischemarkt und einem ALDI Lebensmitteldiscounter vorhanden.

Das weitere Nahversorgungsangebot in Fehmarn beschränkt sich auf einen kleinen NAH & FRISCH in Burgtiefe sowie kleine Lebensmittelmärkte auf Campingplätzen, Hofläden sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien).

Drogerieartikel werden sowohl im ROSSMANN Drogeriefachmarkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg als auch im Randsortiment der Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter angeboten.

⁵ Während die cima für die Bewertung des Einzelhandels im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn (2016) vielfach Echtumsätze der Grenzhandelsmärkte nutzen konnte, sind für das hier vorliegende Verträglichkeitsgutachten Umsatzzahlen zu Grunde gelegt, sich am Bundesdurchschnitt orientieren.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Breite Straße und Am Markt als Haupteinkaufsstraßen sowie alle unmittelbar andockenden Standortlagen. Im Norden sind die Bahnhofstraße (bis zur Stadtbibliothek) und die Niendorfer Straße bis zur Kreuzung Osterstraße in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Im Süden erstreckt sich die Abgrenzung entlang der Süderstraße bis zum Kreuzungsbereich Badstaven. Ferner sind die im Osten an die Straße Hinterm Kirchhof andockenden Grundstücke Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Die Osterstraße bildet die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Warengruppe Nahrung und Genussmittel belegt in der Innenstadt rd. 1.485 m² Verkaufsfläche. Der wichtigste Anbieter ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA JENS. Das Lebensmittelangebot wird durch Bäckereien und kleinere Spezialgeschäfte (BIO LADEN, TEEKONTOR, GESCHMACKS-ZAUBER etc.) ergänzt. Die Branche Drogerieartikel ist mit dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN vertreten. Darüber hinaus ergänzen drei Spezialgeschäfte (SEIFENOASE, DER SEIFENLADEN, BIOMARIS) das Angebot.

Ergänzende Nahversorgungsstandorte

Neben dem beschriebenen zentralen Versorgungsbereich wurden im Stadtgebiet von Fehmarn drei ergänzende Nahversorgungslagen identifiziert, die in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen.

- **Nahversorgungsstandort Petersdorf:** Am Nahversorgungsstandort Petersdorf sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscounter ALDI an einem Verbundstandort am Ortsausgang (Bahnhofstraße) vorhanden. Im Bereich der Nahversorgung kommt diesem Standort für den Westen der Stadt Fehmarn eine wichtige Bedeutung zu.

- **Nahversorgungsstandort Landkirchen:** Entlang der Hauptstraße und der Meisterstraße sind zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe adressiert (u.a. zwei Bäcker, ein Fleischer). Ein Lebensmittelfrischemarkt bzw. Lebensmitteldiscounter ist in Landkirchen nicht vorhanden, dennoch übernimmt auch dieser Standort für die Bevölkerung westlich der B207 eine wichtige Versorgungsaufgabe mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Grundbedarfs.
- **Nahversorgungsstandort Burgtiefe:** Der Nahversorgungsstandort Burgtiefe wird in erster Linie durch den kleinteiligen Lebensmittelbetrieb NAH&FRISCH geprägt.

Abb. 4: Wettbewerb in der Stadt Fehmarn (Auswahl)



Fotos: cima 2019

4 Bewertung des Planvorhabens

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁶ 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).⁷

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.⁸

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

gemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{9 10}

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.¹¹

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.¹²

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 %.¹³

⁶ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁷ 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)

⁸ 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 Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

⁹ 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.

¹⁰ 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

¹¹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹² 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.

¹³ 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.

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.¹⁴

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 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 der Planvorhaben

In der Stadt Fehmarn wird die Standortverlagerung und Modernisierung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP im Standortbereich Ehlers Kamp/ Gertrudenthaler Straße diskutiert.

Im Zuge der Standortverlagerung wird für den NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP die Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 800 m² auf zukünftig 2.500 m² geplant. Der Altstandort wird nicht als Grenzhandelsstandort nachgenutzt werden; das Baurecht wird angepasst.

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der speziellen Wettbewerbssituation im Grenzhandel orientieren und auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Im Grenzhandel werden überdurchschnittlich hohe Umsatzzahlen erreicht. Entsprechend liegen auch die Umsatzschätzungen der cima für den modernisierten NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP in Fehmarn über Vergleichswerten im Lebensmitteleinzelhandel.

Die bereits heute erzielten Umsätze des bestehenden NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP (ca. 14,4 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Grenzhandelsmarktes (rd. 15,3 Mio. €) sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen.

¹⁴ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Abb. 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Standortverlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des Nielsen Discount Scan Shop in Burg auf Fehmarn			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in € m ² V.F.
Erweiterungsvorhaben Nielsen Discount SCAN SHOP			
insgesamt	2.500	29,7	11.880
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränken)	2.400	28,8	12.000
davon Drogerieartikel	50	0,5	10.000
davon sonstige Randsortimente (Reisebedarf)	50	0,4	8.000
neu hinzukommende Flächen	1.700	15,3	9.000
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränken)	1.600	14,4	9.000
davon Drogerieartikel	50	0,5	10.000
davon sonstige Randsortimente (Reisebedarf)	50	0,4	8.000

Quelle: cima 2019

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des Fehmaraner Stadtgebietes 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 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.

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 Fehmarn spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des relevanten Untersuchungsgebietes.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der Grenzhandelsmarkt NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP in erster Linie mit den weiteren Grenzhandelsmärkten in Fehmarn.

In Folge der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP würden somit wesentliche Umsatzanteile von den benachbarten Grenzhandelsmärkten am Sonderstandort Burg-West (CALLE, FLEGGGAARD, NIELSEN DAN SHOP, BRUNOS DRINK & MORE) umverteilt werden. Darüber hinaus ist am Landkirchener Weg der Grenzhandelsmarkt SCANBOLAGET erfasst; weiterhin ist der BORDER-SHOP am Fährhafen Puttgarden aufzuführen. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind keine relevanten Wettbewerber vorhanden (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Ehlers Kamp/ Gertrudenthaler Straße am westlichen Ortsausgang von Burg auf Fehmarn. Die Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist sehr gut. Tagesbesucher aus Skandinavien nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten am Sonder-

standort Burg-West und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Diese dürften verfestigt und z.T. weiter ausgebaut werden.

- 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 hat aufgezeigt, dass der Einzelhandel auf der Insel Fehmarn bereits heute sehr stark durch den Grenzhandel geprägt wird.

In Folge der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP dürften zwar z.T. auch weitere (neue) Kaufkraftzuflüsse erzielt werden. Im Wesentlichen werden die Mehrumsätze des des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP jedoch durch eine Umsatzumverteilung der bereits heute vor-Ort gebundenen Kaufkraft im Grenzhandel erzielt werden.

Abb. 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Standortverlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des Nielsen Discount Scan Shop in Burg auf Fehmarn			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Burg auf Fehmarn insgesamt	108,1	11,2	10,4
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Burg	8,5	0,1	1,6
sonstiges Stadtgebiet Burg auf Fehmarn*	99,6	11,1	11,1
übriges Stadtgebiet Fehmarn insgesamt	133,7	2,5	1,8
davon Nahversorgungsstandort Petersdorf	7,1	0,1	1,6
Nahversorgungsstandort Landkirchen	0,7	0,0	1,8
Nahversorgungsstandort Burgtiefe	1,3	0,0	1,0
sonstiges Stadtgebiet Fehmarn	124,6	2,3	1,9
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,7	

Standortverlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des Nielsen Discount Scan Shop in Burg auf Fehmarn			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Burg auf Fehmarn insgesamt	6,7	0,4	5,8
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Burg	3,1	0,0	0,3
sonstiges Stadtgebiet Burg auf Fehmarn*	3,6	0,4	10,5
übriges Stadtgebiet Fehmarn insgesamt	8,5	0,1	1,0
davon Nahversorgungsstandort Petersdorf	0,4	0,0	1,1
Nahversorgungsstandort Landkirchen	-	-	
Nahversorgungsstandort Burgtiefe	0,1	0,0	1,0
sonstiges Stadtgebiet Fehmarn	8,1	0,1	1,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	

* ohne die Bestandsumsätze des Nielsen Discount SCAN SHOP

Quelle: cima 2019

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP im Standortbereich Ehlers Kamp/ Gertrudenthaler Straße ausschließlich am Sonderstandort Burg-West abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist das **sonstige Stadtgebiet von Burg auf Fehmarn** am stärksten durch Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt. Aufgrund der Nähe und der direkten Angebotsüberschneidung dürfte die Umsatzumverteilungsquote in der Branche Nahrung und Genussmittel ca. 11,1 % erreichen, in der Branche Drogerieartikel wird eine Umsatzumverteilung i.H. 10,5 % dokumentiert.

Gemäß marktanalytischer Einschätzung der cima sind die Wettbewerber am Sonderstandort Burg-West modern und leistungsfähig aufgestellt; die Umsatzminderung ist somit zu akzeptieren. Die Umsatzumverteilungsquoten sind als ein freier Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu verstehen; negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von 1,6 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden eindeutig nicht erreicht. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Für die **ergänzenden Nahversorgungsstandorte** auf der Insel Fehmarn sind keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Die Umsatzumverteilungsquoten signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP in der Stadt Fehmarn keine Umsatzverluste zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsstrukturen haben dürften.

4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

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

Im Sinne der Entwurfsfassung des LEP 2018 soll in allen Gemeinden auf ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten und bei guter Einwirkung in die Siedlungsstruktur hingewirkt werden. Das Einzelhandelsangebot in den Zentralen Orten soll dabei ausdrücklich durch Nahversorgungsangebote in den Orten ohne zentralörtliche Funktion ergänzt werden. Dabei darf die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst sowie den Nachbargemeinden bzw. den Zentralen Orten nicht gefährden.

Der Grenzhandel stellt jedoch aufgrund der eingeschränkten Zielgruppe (Tagesbesucher aus Skandinavien) und der sehr spezifischen Angebotsstruktur (alkoholische Getränke, Süßwaren, Tabak) einen Sonderfall dar. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden aus diesem Grund durch die „Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018“ ergänzt.

4.2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2018

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Eine Rechtsverbindlichkeit ist erst für die zweite Hälfte des Jahres 2019 zu erwarten. Die Fortschreibung (Stand: Dezember 2018) wird jedoch bereits als Abwägungsmerkmal berücksichtigt.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben relevant:

- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“*
- **Ziel 4 „Beeinträchtungsverbot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“*
- **Ziel 5 „Kongruenzgebot“:** *„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*

- **Ziel 6 „Integrationsgebot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*
- **Grundsatz 12 „Ausnahmen für den Grenzhandel“:** *„In Grenzhandelsgemeinen können Ausnahmen vom Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem auf den klassischen Grenzhandel ausgerichteten Kernsortiment zugelassen werden, wenn aufgrund der Verkaufsflächengröße und der Angebotstypik keine städtebaulichen und strukturell negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte zu erwarten sind.“*

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) überprüft.

Zentralitätsgebot

Gemäß Zentralitätsgebot dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den regionalplanerisch festgelegten Zentralen Orten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.

Die Stadt Fehmarn ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als ein Unterzentrum klassifiziert. Darüber hinaus wird Fehmarn als ein „räumlich relevanter Grenzhandelsstandort“ bezeichnet.¹⁵

¹⁵ Vgl. „Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018“

Beeinträchtigerungsverbot

Bei großflächigen Neuansiedlungen ist das Beeinträchtigerungsverbot zu beachten: Großflächige Planvorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sein.

Das Beeinträchtigerungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Die vorausgegangene ökonomische Wirkungsanalyse hat aufgezeigt, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens weder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Fehmarn insgesamt noch schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sein dürften.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf.

In der Begründung des LEP wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen.

Die Stadt Fehmarn übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Unterzentrums. Der raumordnerischen Verflechtungsbereich¹⁶ entspricht der Insel Fehmarn, auf der 12.536 Einwohner leben.

Die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes wird aufgrund der beschriebenen Funktion der Stadt Fehmarn als Grenzhandelsstandort überschritten. Die Umsätze des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP werden fast vollstän-

dig durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden (insbesondere durch Besucher aus Skandinavien).

Das Planvorhaben zur geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP entspricht dann dem Kongruenzgebot, wenn die Funktion der Stadt Fehmarn als Grenzhandelsstandort berücksichtigt wird und Grundsatz 12 des LEP Schleswig-Holstein greift.

Integrationsgebot

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Für die Stadt Fehmarn liegt ein Einzelhandelskonzept vor (cima 2017). Das Einzelhandelskonzept grenzt sowohl den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fehmarn als auch den Sonderstandort Burg-West räumlich ab. Sowohl im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 als auch der Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018 soll der Grenzhandel in Fehmarn auf den Sonderstandort Burg-West konzentriert werden. Der neu geplante Standort des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP ist zudem als Entwicklungs- und Potenzialfläche für Einzelhandelsentwicklungen aus dem Bereich des Grenzhandel vorgesehen.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.

¹⁶ Vgl. Regionalplan II 2004 zum LEP Schleswig-Holstein

4.2.3 Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018

Im Sinne der Landesplanung Schleswig-Holstein wird der Grenzhandel als eine Sonderform des Einzelhandels bewertet. Aus diesen Gründen sind für den Grenzhandel Ausnahmen von den landesplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels möglich.

Die Angebotsstruktur der Grenzhandelsbetriebe in Schleswig-Holstein konzentriert sich im Wesentlichen auf die „klassischen Grenzhandelssortimente (schmales und spezialisiertes Angebot in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel: alkoholische Getränke, Süßigkeiten, Tabakwaren etc.). Darüber hinaus ist das Angebot durch dänische und skandinavische Marken und Produkte geprägt.

Aufgrund der sehr speziellen Angebotstypik und der eindeutigen Zielgruppenausrichtung treten die Grenzhandelsbetriebe im Allgemeinen in keine Konkurrenz zu den „klassischen“ Lebensmittelfrischmärkten und Lebensmitteldiscountern in den Standortgemeinden.

Aus diesem Grund sind regelmäßig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbraucher-nahe Versorgungsstrukturen durch Neuansiedlungen und/ oder Erweiterungen im Bestand zu erwarten. Grenzhandelsbetriebe stehen in erster Linie untereinander in einem Wettbewerbs- und Konkurrenzverhältnis.

Die „Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018“ verfolgen eine räumliche Steuerung des Grenzhandels mit Fokus auf die definierten Grenzhandelsgemeinden und festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen.

Folgende Leitlinien sind für die Bewertung des Planvorhabens in Fehmarn zu beachten:

- Der Grenzhandel soll auf die festgelegten Städte und Gemeinden und die dort bereits bestehenden Standortbereiche konzentriert werden.
- Grenzhandelsgemeinden sollen über die Bauleitplanung sicherstellen, dass die „klassischen“ Grenzhandelssortimente die „sonstigen“ Randsortimente¹⁷ innerhalb eines Grenzhandelsbetriebes dominieren. Max. 10 % der Gesamtverkaufsflächen bzw. 700 m² sind für die sonstigen Randsortimente genehmigungsfähig.
- Die Bestandsoptimierung bestehender Grenzhandelsbetriebe hat Vorrang vor Neuansiedlungen. Bei Neuansiedlungen und/ oder Erweiterungen von Grenzhandelsbetrieben ist sicherzustellen, dass die sortimentspezifische Verkaufsfläche der „sonstigen“ Grenzhandelssortimente quantitativ beschränkt wird, um den Charakter und die Angebotstypik des Grenzhandels zu erhalten.

Neuansiedlungen von großflächigen Grenzhandelsmärkten oder die Umsiedlung und Erweiterung in die Großflächigkeit sind nur vorbehaltlich der Verträglichkeit möglich. Bei der Umsiedlung von Grenzhandelsmärkten ist sicherzustellen, dass die Altstandorte nicht durch Grenzhandel nachgenutzt werden können.

¹⁷ Im Wesentlichen fallen hierunter: Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat, Tierfutter und zoologische Artikel, Bekleidung, Wohndekorationsartikel, Pflanzen, Gartenartikel und -geräte, Lederwaren/ Taschen, Lampen/ Leuchten, Schuhe, Kfz- /Caravan- und Motorradzubehör, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Möbel, Heimtextilien, baumarktspezifische Sortimente.

Folgende Aussagen betreffen die konkrete Entwicklung des Grenzhandels in Fehmarn:

- Die Entwicklung des „klassischen“ Grenzhandels ist auf den Gewerbestandort Burg-West zu konzentrieren.
- Auf Neuansiedlungen sollte zugunsten von der Erweiterung bestehender Betriebe verzichtet werden.
- Für die bestehenden Grenzhandelsbetriebe werden Erweiterungsoptionen definiert. Für den hier zur Diskussion stehenden NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 2.500 m² festgeschrieben.

Das Planvorhaben erfüllt die Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein ohne jede Einschränkung. Die geplante Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² insgesamt entspricht den Vorgaben der Landesplanung. Auch die Sortimentsstruktur orientiert sich eindeutig an den landesplanerischen Vorstellungen.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Fehmarn wird die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP im Standortbereich Ehlers Kamp/ Gertrudenthaler Straße diskutiert. Das Unternehmen plant eine Standortverlagerung des Grenzhandelsmarktes auf die westlich an das Meereszentrum Fehmarn angrenzenden Flächen.
- Im Zuge der Standortverlagerung ist für den NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 800 m² auf zukünftig bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche geplant. Der Altstandort wird nicht als Grenzhandelsstandort nachgenutzt werden; das Bau-recht wird angepasst.
- Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP ist das Ziel verbunden, den bestehenden Grenzhandelsmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten.
- Grundlage der Beurteilung des Planvorhabens bilden die Prüfungsanforderungen des BauGB und die raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2018 im Entwurf sowie die landesplanerischen Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018 und die kommunalen Zielsetzungen der Stadt Fehmarn.
- Das Planvorhaben entspricht zweifelsfrei den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn. Die Erweiterung bestehender Grenzhandelsmärkte und die Realisierung von marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen sollte im Sinne des Einzelhandelskonzeptes im Grenzhandel unterstützt werden. Der Planvorhabenstandort ist als Potenzialfläche für die Entwicklung von Grenzhandel definiert.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat zudem ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2018 im Entwurf und ebenso der landesplanerischen Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2018 uneingeschränkt erfüllt.
- Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² überschreitet der NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP jedoch die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO deutlich. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells ange-stellt.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass weder der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Burg noch die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen durch das Planvorhaben gefährdet werden.

Die cima empfiehlt der Stadt Fehmarn die Realisierung der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.