

12.3 Die Seebrücke in Heiligenhafen, Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner; 2007, ergänzt 2008)



Die Seebrücke in Heiligenhafen

Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

im Auftrag von

Herrn Friedrich Münzel
c/o Albrecht Gebrüder & Co. GmbH

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens-
und Kommunalberatung mbH

Hamburg, Dezember 2007

Hier: Ergänzte Fassung Dez. 2008



Die Seebrücke in Heiligenhafen

Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer	07DLP1032
Exemplarnummer	01
Auftraggeber	Friedrich Münzel c/o Albrecht Gebrüder & Co. GmbH Immobilienmanagement Bergstraße 26 20095 Hamburg
Auftragnehmer	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0 Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33 info@dr-lademann-partner.de www.dr-lademann-partner.de
Projektleitung	Uwe Seidel
Unter Mitarbeit von	Paul Elsholz Halina Gebert



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Aufgabenstellung	1
1.1	Vorgehensweise	1
1.2	Datengrundlagen	1
2	Kurzbewertung des Makrostandorts Heiligenhafen	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Sozioökonomische Rahmendaten.....	1
3	Beschreibung des Vorhabens	1
3.1	Vorhabenkonzeption	1
3.2	Mikrostandort und Verkehrsanbindung	1
4	Untersuchungsbefunde zur Marktsituation.....	1
4.1	Angebotssituation in Heiligenhafen	1
4.2	Angebotssituation im relevanten Umland	1
5	Prospektive Marktposition.....	1
5.1	Vorhabenprognose	1
5.2	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial.....	1
5.3	Marktanteils- und Umsatzprognose	1
5.4	Wirkungsprognose.....	1
5.4.1	Vorbemerkungen.....	1
5.4.2	Umverteilungswirkungen im periodischen Bedarf.....	1
5.4.3	Umverteilungswirkungen im zentrenrelevanten Bedarf.....	1
5.5	Qualitative Bewertung der prospektiven Umverteilungswirkungen	1
5.6	Beurteilung des Gesamtvorhabens Seebrücke Heiligenhafen	1
6	Städtebauliche und raumordnerische Beurteilung der Einzelhandelskomponente des Vorhabens	1
6.1	Zu den Beurteilungskriterien	1
6.2	Zentralörtliche Zuordnung.....	1
6.3	Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche	1
6.4	Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung.....	1
6.5	Zur siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts.....	1
7	Zusammenfassende Beurteilung.....	1



1 Auftrag und Aufgabenstellung

Der Investor Friedrich Münzel, Hamburg, erwägt, nach dem Vorbild der Seebrücke Heringsdorf eine Seebrücke im schleswig-holsteinischen Heiligenhafen zu errichten. Diese Seebrücke soll neben einem Hotel und ergänzenden gastronomischen Nutzungen auch eine Reihe von Ladenlokalen für den Einzelhandel umfassen. Die geplante

Einzelhandelsverkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt 2.000 qm.

Insbesondere für die geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort war die Frage nach der verträglichen Integration dieser Nutzungen in das lokale Einzelhandelsgefüge (Genehmigungsfähigkeit) zu beantworten.

Vor diesem Hintergrund beauftragte Herr Friedrich Münzel (i.F. „der Auftraggeber“) Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, (i.F. „die Gutachter“ oder „Dr. Lademann & Partner“) mit der Erstellung einer Verträglichkeitsstudie, die eine Analyse und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit mit Blick auf die Auswirkungen in Heiligenhafen selbst, aber auch in den Nachbargemeinden beinhaltet.

1.1 Vorgehensweise

Die Verträglichkeitsstudie hatte die Aufgabe, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im prospektiven Einzugsgebiet und die Nahversorgung zu bewerten. Als zentrales Indiz sind dazu die zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu Lasten des Heiligenhafener Ortskerns und der Nahversorgung im Kerneinzugsgebiet zu prognostizieren und im Hinblick auf Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Zentren- und Versorgungsstruktur angesichts ihrer Ausgangslage zu bewerten.

Damit hatte die Verträglichkeitsstudie folgende Punkte zu behandeln:

- Vorhabeanalyse hinsichtlich der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Bewertung der Rahmenbedingungen (sozioökonomischer Datenkranz, Verkehrsinfrastruktur, Siedlungsstruktur, Tourismusentwicklung) am Makrostandort Heiligenhafen im Hinblick auf das Vorhaben;
- Bewertung der Versorgungssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens, speziell im Hinblick auf die Größe, Qualität und Stabilität der Heiligenhafener Innenstadt und die Struktur der Nahversorgung in Einzugsgebiet;
- Vorhabenprognose bzgl. Einzugsgebiet, Umsatz und Marktanteilen im Einzugsgebiet;
- Wirkungsprognose bzgl. der Umsatzverlagerungen im Einzugsgebiet, insbesondere zu Lasten der Heiligenhafener Innenstadt und der Nahversorgung im Kerneinzugsgebiet;



- Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Anforderungen von § 11 Abs. 3 BauNVO und der schleswig-holsteinischen Raumordnung.

1.2 Datengrundlagen

Um die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit beurteilen zu können, war eine Reihe von Sekundär- und teils auch Primärerhebungen durchzuführen:

- Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den relevante Sortimentsbereichen im Einzugsgebiet des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der typähnlichen Mitbewerber;
- Begehungen zur Bewertung des Mikrostandorts und der wichtigsten Mitbewerber im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Begehungen zur Bewertung der Heiligenhafener Innenstadt sowie der Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet;
- Sekundärerhebungen sowie -analyse von Daten des statistischen Landesamtes und einschlägiger Institute zur Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im zu erwartenden Einzugsgebiet des Vorhabens.



2 Kurzbewertung des Makrostandorts Heiligenhafen

2.1 Lage im Raum

Die schleswig-holsteinische Stadt Heiligenhafen ist im Kreis Ostholstein auf der östlichen Halbinsel Wagrien unmittelbar an der Ostseeküste vor der Insel Fehmarn gelegen. Heiligenhafen ist als staatlich anerkanntes Seeheilbad ausgewiesen und darüber hinaus ein wichtiger Fischereistandort. Zudem bietet die Stadt ein vielfältiges Tourismusangebot. Von Seiten der Regionalplanung für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost (kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein) ist Heiligenhafen als Unterzentrum ausgewiesen.

Die Entfernung zu den nächstgelegenen größeren Städten und Oberzentren beträgt nach Lübeck ca. 65 km und nach Kiel ca. 70 km.

Heiligenhafen selbst sowie ein Großteil des Umlands sind als für den Tourismus bedeutende Region zu bezeichnen. Neben der Ostseeinsel Fehmarn befinden sich u.a. mit Hohwacht, Weissenhäuser Strand, Großenbrode, Dahme und Heringsdorf bekannte Seebäder und Tourismusorte in der unmittelbaren Umgebung. Die Fährverbindung zwischen Puttgarden auf Fehmarn und Rodbyhavn bindet die Region zudem an Dänemark an. Daher ist auch ein so genannter „Versorgungstourismus“ von Skandinavien in der Region zu beobachten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit Heiligenhafens ist als gut zu bewerten und wird sich perspektivisch noch verbessern. Zwischen Oldenburg/Holstein und Heiligenhafen wird zurzeit die B 207 zur verlängerten BAB 1 ausgebaut. Die Fertigstellung und die damit direkte Anbindung über die Autobahnanschlussstelle Heiligenhafen-Süd ist für das 3. Quartal 2008 geplant. Der bisherige Ausbau ist bis zur Höhe der Gemeinde Gremersdorf fortgeschritten.

Insbesondere in den Sommermonaten wird der Streckenabschnitt zwischen Lübeck und Heiligenhafen vom An- und Abreiseverkehr von Touristen aus der Region (insbes. Fehmarn) sowie aus Dänemark geprägt. Über die B 202 ist Heiligenhafen darüber hinaus an die Landeshauptstadt Kiel angebunden. Die Nachbarorte Großenbrode und Oldenburg verfügen zudem über eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn und werden von einer zwischen Lübeck und Puttgarden verkehrenden Regionalbahn bedient. Mehrere Busverbindungen zwischen Heiligenhafen und Umland runden das ÖPNV-Angebot ab.



2.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhafen weist im Zeitraum zwischen 2001 und 2006 mit einem jährlichen Bevölkerungsanstieg von 0,3 % eine positive Entwicklung auf. Damit ist die Bevölkerungsentwicklung ähnlich positiv wie die des Kreises Ostholstein (+0,4%). Die Entwicklung der ostholsteinischen, direkt an der Ostsee befindlichen Gemeinden (bzw. meist Seebäder), hebt sich somit positiv von der tendenziell rückläufigen Entwicklung der Gemeinden im ostholsteinischen Hinterland (Oldenburg/Holstein, Plön, Lütjenburg) ab.



Aufgrund fehlender Großstädte in der direkten Umgebung sind die Bevölkerungszuwächse nicht auf Suburbanisierungseffekte, sondern die eigene Attraktivität der Gemeinden zurückzuführen.

Einwohnerentwicklung in der Stadt Heiligenhafen und im Umland					
Gemeinde/Kreis/Bundesland	2001	2006	+/- 06/01		Veränderung p.a.in %
			abs.	in %	
Heiligenhafen	9.221	9.337	116	+1,3	+0,3
Fehmarn	12.636	12.894	258	+2,0	+0,4
Oldenburg in Holstein	10.008	9.850	- 158	-1,6	-0,3
Neustadt in Holstein	15.915	16.541	626	+3,9	+0,8
Eutin	16.874	17.175	301	+1,8	+0,4
Plön	13.044	12.919	- 125	-1,0	-0,2
Lütjenburg	5.711	5.684	- 27	-0,5	-0,1
Grömitz	7.486	7.760	274	+3,7	+0,7
Ostholstein	202.247	206.040	3.793	+1,9	+0,4
Plön	132.895	135.655	2.760	+2,1	+0,4
Schleswig-Holstein	2.789.761	2.832.950	43.189	+1,5	+0,3

Quelle: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Stand jeweils 01.01.)

Für die Zukunft gehen die Gutachter in Anlehnung an die Bevölkerungsprognose für die Kreise und kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins¹ von einem anhaltenden leichten Bevölkerungsanstieg von jeweils rd. 0,2 % p.a. in Heiligenhafen und dem Umland aus.

Die Basis für das zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet ist neben der Einwohnerzahl die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer.² Für Heiligenhafen liegt dieser Wert bei 100,1 und entspricht damit dem gesamtdeutschen Mittelwert.

Heiligenhafen ist mit dem drittgrößten Yachthafen (rd. 1.000 Liegplätze), dem Kommunalhafen und seiner direkten Lage an der Ostsee eindeutig maritim-touristisch geprägt. Die Wirtschaftsstruktur ist durch das Fehlen weiterer größerer Arbeitgeber in der Region stark vom Tourismus abhängig.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen spielt auch die Entwicklung der Touristenzahlen (zur Einschätzung der Umsatzherkunft für das Vorhaben) eine wichtige Rolle.

¹ Vgl. Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins bis 2020 auf Basis der 10. KBV, Statistikamt Nord, März 2005.

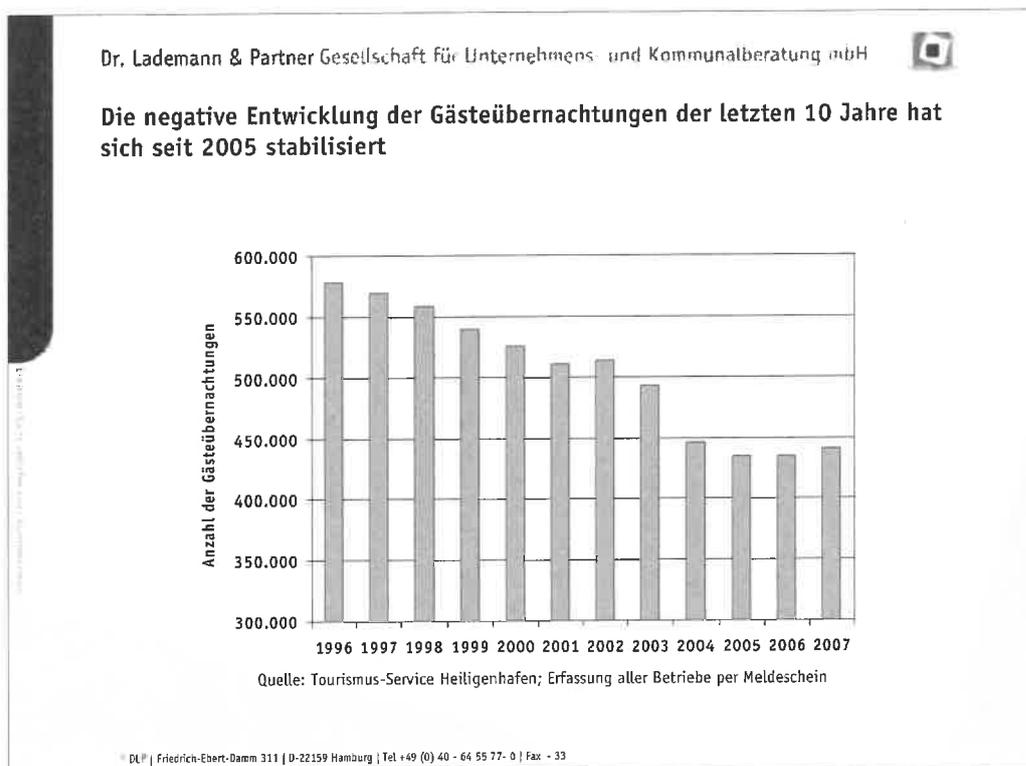
² Vgl. GfK AG: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2005.



Dazu zählen:

- Übernachtungsgäste
- Tagesgäste (Yachten, Gastlieger, Reisemobilisten, Angler)
- Zweitwohnungsbesitzer.

Des Weiteren sind die zu erwartenden Anlieger an der Seebrücke als potentielle zukünftige Tagestouristen in die Berechnung einzubeziehen.



Die Entwicklung des Heiligenhafener Tourismus' (die Zahl der Übernachtungen ist zwischen 1996 und 2007 um ca. 24 % zurückgegangen) folgt somit dem negativen Trend an der gesamten schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Diese hat in den letzten Jahren einen nicht unerheblichen Anteil der Besucher an andere deutsche und internationale Destinationen verloren.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für eine Einzelhandelsansiedlung in Heiligenhafen sind insgesamt als neutral einzustufen. Positive Impulse ergeben sich insbesondere durch die hohe touristische Kaufkraft.



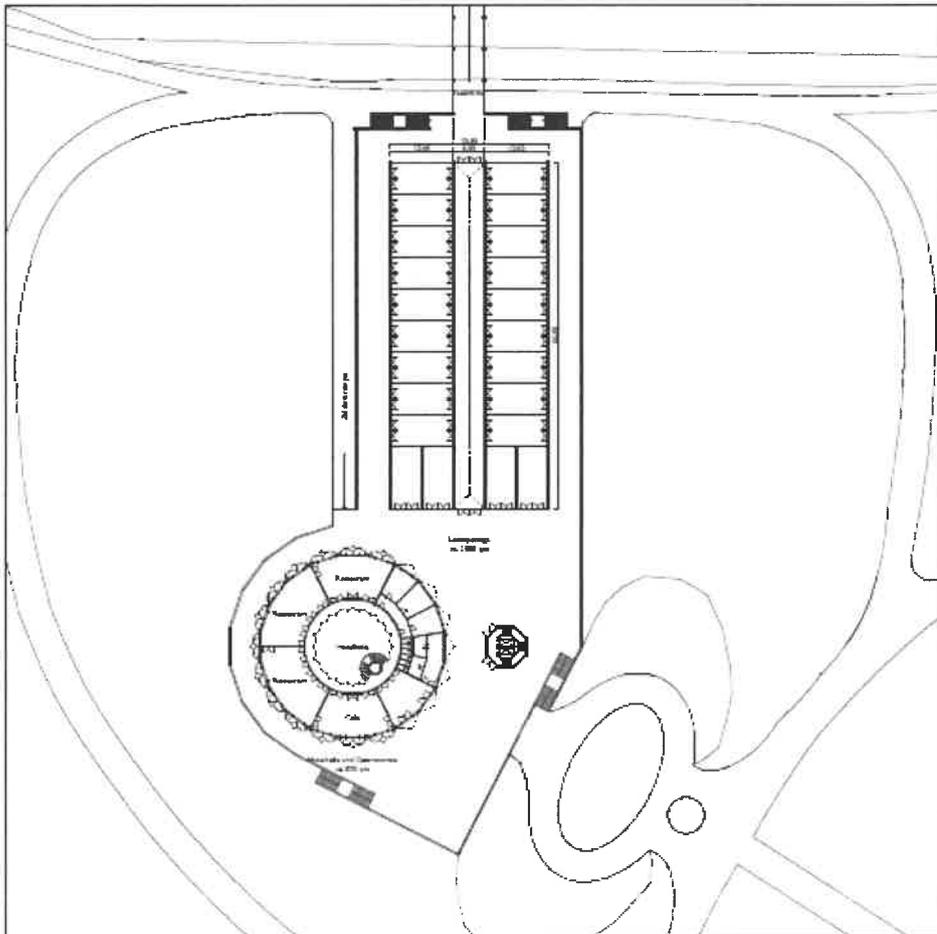
3 Beschreibung des Vorhabens

3.1 Vorhabenkonzeption

Bei der geplanten ‚Seebrücke Heiligenhafen‘ handelt es sich um ein Mischkonzept bestehend aus Gastronomie-, Freizeit- und Einzelhandelsnutzungen. Neben einem Hotel³ und mehreren gastronomischen Einrichtungen soll das Vorhaben auch

Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt rd. 2.000 qm Verkaufsfläche

aufweisen. Diese sollen in einer (nach außen geöffneten) Ladenpassage, die die Verbindungsachse zwischen Hotel und Gastronomie auf der landzugewandten Seite und der Seebrücke auf der meerzugewandten Seite darstellt, untergebracht werden.



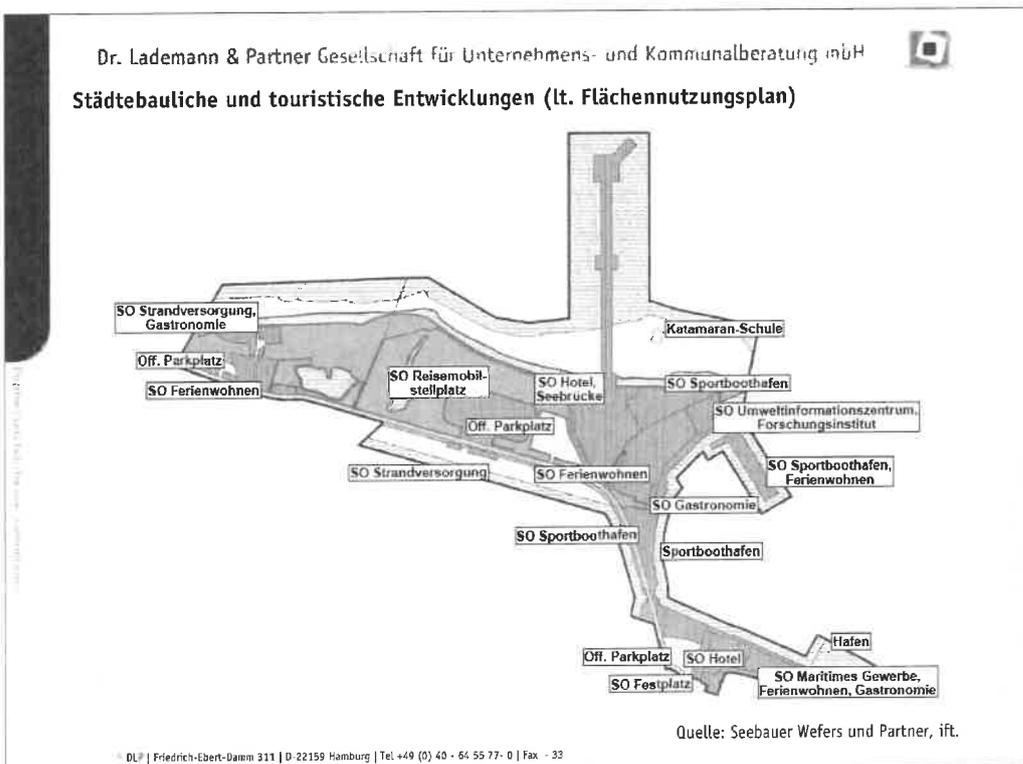
³ Nach Angaben des Auftraggebers wird es sich bei dem Hotel um ein hochwertiges 4-Sterne-plus-Hotel mit 120 Zimmern und 30 bis 40 zugehörigen Residenzen handeln.



Insgesamt sehen die Planungen folgende Sortiments- und Flächenstrukturen vor:

Sortimentsstruktur des Vorhabens	
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Nahversorgungsrelevante Sortimente	250
Zentrenrelevante Sortimente	1.750
davon Bekleidung	900
davon Schuhe	200
davon Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren	150
davon Uhren/Schmuck	60
davon Sportartikel	90
davon sonst. zentrenrelevanter Bedarf	350
Gesamt (Einzelhandel)	2.000
Quelle: Dr. Lademann & Partner.	

Dabei kann der Einzelhandelsbaustein nicht isoliert von dem übrigen Konzept betrachtet werden. Zudem sind im direkten Standortumfeld eine Reihe weiterer in diesem Kontext relevante städtebauliche und touristische Entwicklungsbausteine vorgesehen, wie die folgende Abbildung des Flächennutzungsplans veranschaulicht:





Zu diesen Entwicklungsmaßnahmen zählen neben dem Hotel, den gastronomischen Einrichtungen und der Seebrücke mit den Einzelhandelsnutzungen u.a.:

- Ausbau der Yachthafenpromenade
- Bau von Ferienwohnungen (u.a. an der Yachthafenpromenade)
- Neubau eines Umweltinformationszentrums und einer Maritimhalle (als Messe- und Ausstellungshalle sowie für Wassersport)
- Bau eines Museumshafens
- Erweiterung des Liegeplatzangebots am Yachthafen, u.a. für den Bau von schwimmenden Ferienwohnungen

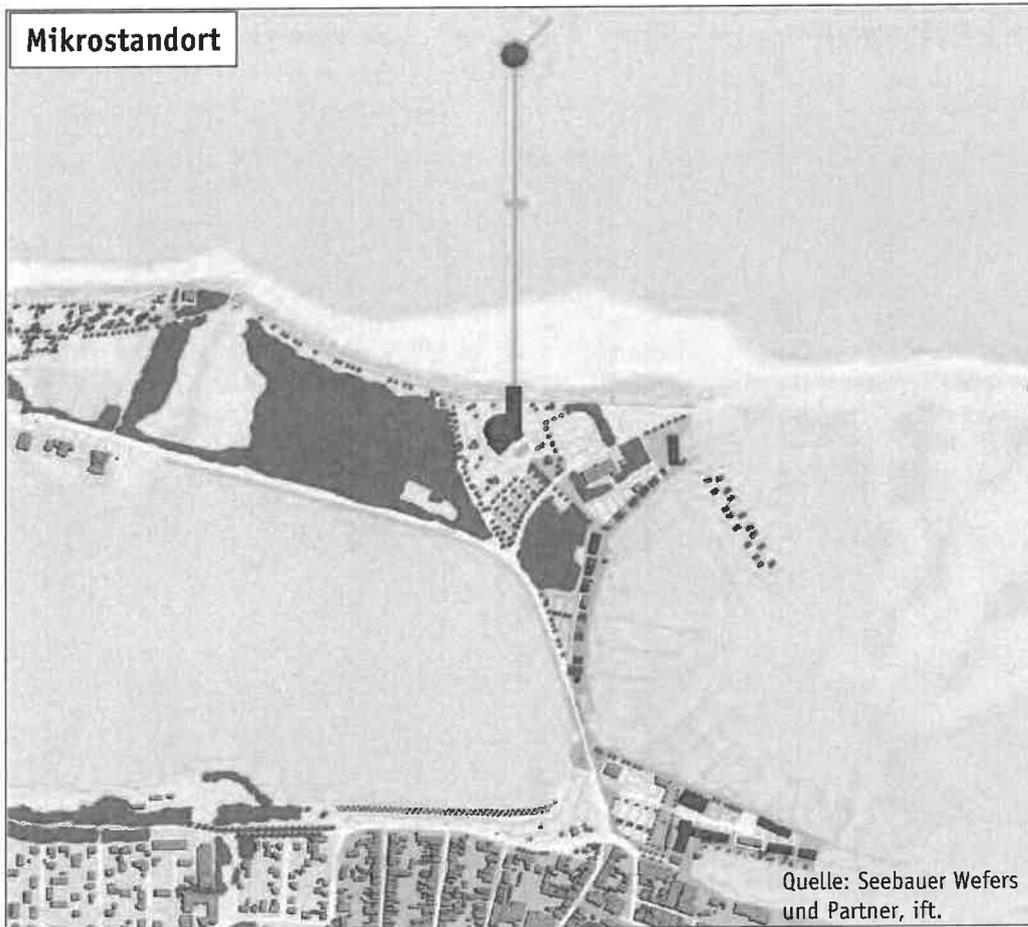
3.2 Mikrostandort und Verkehrsanbindung

Das geplante Areal für die Seebrücke befindet sich am nördlichen Stadtrand Heiligenhafens. Das Grundstück erstreckt sich vom Badestrand, über die Dünen zu den dahinter befindlichen Parkierungsflächen, auf dem das geplante Hotel als Ankerpunkt angesiedelt werden soll.

Einzig derzeit vorhandene, an das Vorhabengrundstück angrenzende Nutzung ist das Restaurant Gill-Hus, welches als flacher und rein funktionaler Bau als in die „Jahre gekommen“ bezeichnet werden kann.⁴ Das direkte Umfeld des Vorhabenstandorts ist derzeit ausschließlich durch den Naturraum (für Freizeit- und Erholung primär der Touristen) geprägt. Neben den Dünen und der Strandpromenade ist das Naturschutzgebiet „Graswarder“ ein beliebtes Ausflugsziel der Touristen.

Der Mikrostandort ist mit einer Entfernung von rd. 800 m relativ weit vom Haupteinkaufsbereich Heiligenhafens entfernt. Zudem stellt der Binnensee eine topographische Barriere zwischen der Innenstadt und dem Badestrand dar. Die Verbindung beider Standortlagen erfolgt bisher lediglich über eine kleine Brücke zwischen Binnensee und Yachthafen, die neben einer einspurigen Fahrbahn nur über einen schmalen Fußgängerweg verfügt.

⁴ Im Zuge der Realisierung der Seebrücke ist damit zu rechnen, dass dieser Betrieb entweder aufgegeben werden wird, oder nach einer Modernisierung als zusätzlicher gastronomischer Anlaufpunkt fungiert.



Derzeit sind sowohl die Ost-West-Achse vom AktivHus entlang der Strandpromenade zum Badestrand, als auch die Nord-Süd-Achse von der Innenstadt zum Yachthafen nur gering frequentiert. Eine bessere Vernetzung dieser Standorte, insbesondere die Stärkung der Achse Innenstadt-Yachthafen-Strand, wäre durch die Realisierung der Seebrücke zu erreichen. Die mit dem Ausbau der Yachthafenpromenade angestoßene Attraktivierung wird die fußläufige Erreichbarkeit deutlich verbessern.



Foto: Blick auf Dünen/ Badestrand;
Anfang Seebrücke



Foto: Großzügiger Parkplatz; zukünftige
Fläche für Hotelansiedlung



Foto: Parkplatz mit Blick auf das Gill-Hus



Foto: Yachthafen mit Liegeplätzen



Foto: Brücke (zw. Binnensee/Yachthafen)



Foto: Ausbau der Yachthafen-Promenade

Die mit dem Ausbau der Yachthafenpromenade angestoßene Attraktivierung wird die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts deutlich verbessern und gleichzeitig zu einem stärkeren Austausch der Passanten- und Touristenströme zwischen Innenstadt und Vorhabenstandort beitragen.



4 Untersuchungsbefunde zur Marktsituation

4.1 Angebotssituation in Heiligenhafen

Ein Großteil des Einzelhandelsbesatzes in Heiligenhafen ist in der Innenstadt angesiedelt. Ein weiterer wichtiger Versorgungsstandort stellt die östlich von Heiligenhafen gelegene periphere Einzelhandelsagglomeration „Gewerbegebiet Tollbrettkoppel“ dar, welches administrativ außerhalb der Stadtgrenze in der Ortschaft Ortmühle liegt, jedoch funktional dem Verflechtungsraum von Heiligenhafen zuzuordnen ist.

Der Einzelhandelsbesatz der Heiligenhafener Innenstadt zeichnet sich durch ein branchenübergreifendes Angebot sowohl nahversorgungsrelevanter als auch zentrenrelevanter Sortimente aus. Dabei sind die ansässigen Betriebe vor allem dem niedrig- bis mittelpreisigem Segment zuzuordnen. Hochwertige Markenanbieter (Premiumware), Anbieter von junger oder Trendmode sowie des höherpreisigen Segments sind hingegen deutlich unterrepräsentiert bzw. fehlen völlig.

Ein Großteil des bestehenden Angebots ist mit den Sortimentsbereichen Lederwaren/Geschenkartikel (Souvenirs) und Sport/Campingbedarf/Übriger Freizeitbedarf (insbes. Angelbedarf) deutlich auf die Anforderungen der Touristen ausgerichtet. Eine Vielzahl der Betriebe sind allerdings nur während der Saison zwischen Mai bis September geöffnet. Auch in den Haupteinkaufslagen (Brückstraße, Marktplatz) finden sich einige Leerstände bzw. Läden, die nur saisonal geöffnet haben.



Foto: Kaufhaus Stolz



Foto: Am Markt/Blick in die Bergstraße

Der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt befindet sich am Marktplatz, sowie an von diesem abzweigende Nebenstraßen (Bergstraße, Brückstraße, etc.). Zwischen Innenstadt und Kommunalhafen befindet sich mit der „Hafenpassage“ eine kleine, offene Ladenpassage, in der Anbieter für Souvenir- und Geschenkartikel angesiedelt sind.

Nennenswert ist zudem das im April 2006 eröffnete AktivHus, das neben einem Freizeit- und Wellnessbereich auch über eine Ladenpassage verfügt. Die durchweg kleinteiligen und



auch in der Gesamtangebotsmasse nicht signifikanten Ladengeschäfte stellen hier jedoch nur eine Ergänzung des freizeitorientierten Angebots dar. Die Betriebe an diesem Standort können und sollen keine touristische Versorgung gewährleisten, sondern lediglich zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen.



Foto: AktivHus



Foto: Hafenpassage

Das Einzelhandelsangebot innerhalb der peripheren Einzelhandelsagglomeration „Gewerbegebiet Tollbrettkoppel“ ist mehrheitlich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet. Insbesondere Getränkemärkte mit dem Schwerpunkt Alkoholika/Spirituosen sind überdurchschnittlich stark vertreten.

Angebotssituation in Heiligenhafen	Heiligenhafen Innenstadt		Übriges Heiligenhafen	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrel. Sortimente	2.550	9,0	9.630	41,4
Bekleidung	6.250	16,9	490	0,9
Schuhe	940	2,4	-	-
Lederwaren/Geschenke/Parfümeriew.	600	1,8	50	0,4
Uhren/Schmuck	150	1,2	50	0,4
Sportartikel	630	1,7	140	0,4
Sonstiger Zentrenrel. Bedarf	2.820	8,0	1.000	2,1
Zentrenrelevanter Bedarf	11.390	32,0	1.730	4,2
Summe	13.940	41,0	11.360	45,6

Quelle: Erhebungen und Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

4.2 Angebotssituation im relevanten Umland

Das sowohl hinsichtlich der Qualität als auch der Quantität bedeutendste Einzelhandelsangebot befindet sich in der Zone 2 des Einzugsgebiets auf der Insel Fehmarn im Stadtteil Burg.

Hier ist insbesondere die große Einzelhandelsagglomeration am Ortseingang (aus Richtung Fehmarnsundbrücke kommend) zu nennen, in dem vorwiegend großflächige Lebensmittel-



betriebe (insbes. Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermärkte) angesiedelt sind. Ein weiterer Schwerpunkt sind Getränkemarkte (insbes. Alkoholika) für skandinavische Touristen, deren Nachfrage ganzjährig ein bedeutender Faktor für die ansässigen Einzelhandelsbetriebe ist. Im Gegensatz dazu ist die Innenstadt von Burg durch eine Vielzahl kleinflächiger Anbieter, insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren, geprägt.

Angebotssituation im Heiligenhafener Umland	Fehmarn Innenstadt		Sonstige Zone 2	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrel. Sortimente	2.045	7,8	14.445	64,2
Bekleidung	5.095	16,7	720	1,4
Schuhe	200	0,6	760	1,8
Lederwaren/Geschenke/Parfümeriew.	690	1,9	-	-
Uhren/Schmuck	150	1,8	-	-
Sportartikel	635	1,9	250	0,8
Sonstiger Zentrenrel. Bedarf	1.450	4,8	145	0,7
Zentrenrelevanter Bedarf	8.220	27,7	1.875	4,7
Summe	10.265	35,5	16.320	68,9

Quelle: Erhebungen und Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Die übrigen Gemeinden im Umland von Heiligenhafen sind durch ihre geringe Größe sowie die disperse Verteilung im ländlichen Raum geprägt. Daher ist hier nur ein vereinzelt sehr geringes Einzelhandelsangebot, wie kleinflächige Lebensmittelgeschäfte und Anbieter des periodischen Bedarfs (v.a.D. Bäcker), vorhanden.

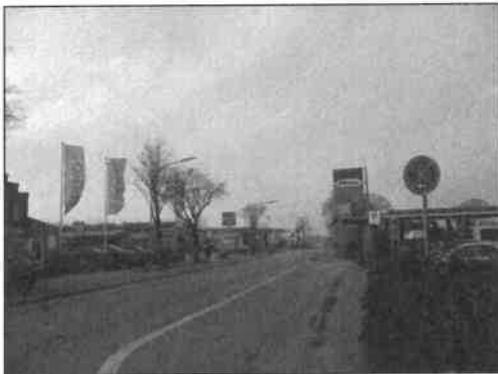


Foto: Teil der Agglomeration „Landkirchener Weg“ mit großflächigem Einzelhandel



Foto: der Getränke- und Spirituosenmarkt Calle zielt auf den Grenzhandel mit den Skandinaviern („Versorgungstourismus“) ab



Foto: Marktplatz Burg



Foto: Marktplatz Burg, rechts Bahnhofstraße

Im gesamten Einzugsgebiet sind bis auf die Seebrücke keine touristischen oder einzelhändlerischen Planvorhaben bekannt, die sich auf die zukünftige Angebotssituation auswirken könnten.



5 Prospektive Marktposition

5.1 Vorhabenprognose

5.2 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte der Gutachter und der Wettbewerbssituation sowie der örtlichen Gegebenheiten wird für das Gesamtvorhaben von einem Einzugsgebiet ausgegangen, dass neben der Stadt Heiligenhafen (Zone 1) auch Teile der Region Ostholstein, namentlich die Städte und Gemeinden Fehmarn, Großenbrode, Gremersdorf, Neukirchen, Heringsdorf, und Göhl (Zone 2) umfasst.

Im so abgegrenzten prospektiven Einzugsgebiet kann die Seebrücke in Heiligenhafen in 2010⁵ ein Einwohnerpotenzial von insgesamt gut 29.600 Einwohnern erreichen. Darüber hinaus kann aufgrund der hohen touristischen Attraktivität Heiligenhafens und insbesondere der geplanten Seebrücke von einer Potenzialreserve von insgesamt 60 % des Grundnachfragepotenzials (Einwohneräquivalent von rd. 44.700 Personen) ausgegangen werden. Die Potenzialreserve setzt sich dabei überwiegend aus den Tages- und Übernachtungstouristen (von Heiligenhafen und Umgebung) sowie Personen mit Zweitwohnsitz in Heiligenhafen, die in der amtlichen Einwohnerstatistik nicht erfasst werden, zusammen.

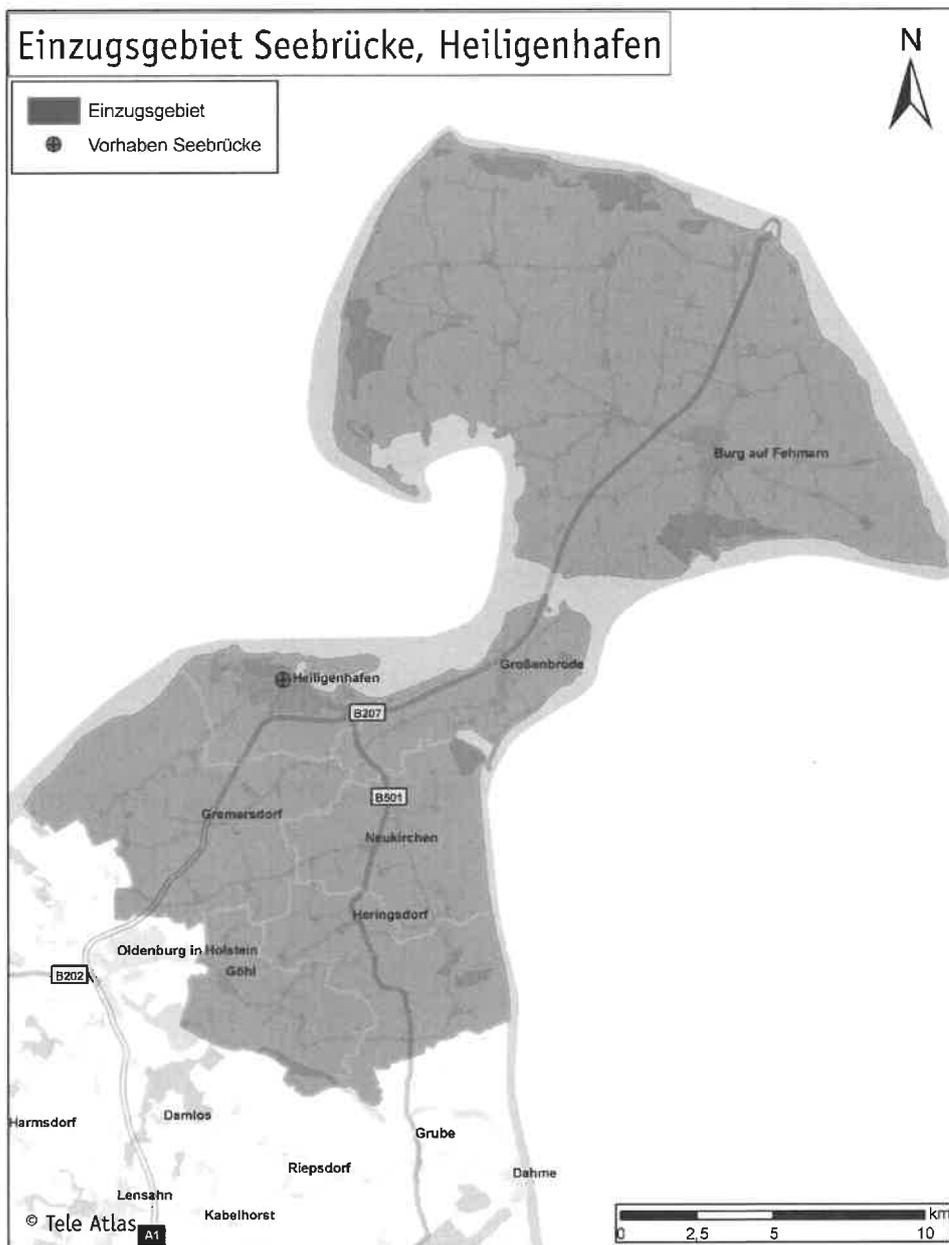
Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens somit

gut 74.300 Personen.

Einzugsgebiet der geplanten Seebrücke Heiligenhafen			
Bereich	Zonen	2006	2010
Nahbereich	Zone 1	9.337	9.410
Fernbereich	Zone 2	20.070	20.230
Einzugsgebiet	Zonen 1-2	29.407	29.640
Potenzialreserve	60%	44.400	44.700
Gesamt		73.807	74.340

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

⁵ Voraussichtliche Marktwirksamkeit des Gesamtvorhabens.



Auf der Grundlage der Einwohnerentwicklung und der Kaufkraft⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial inklusive Potenzialreserve 2010 prospektiv

rd. 298,4 Mio. €.



Hiervon entfallen auf den zentrenrelevanten Bedarf ca. 132,6 Mio. €.

Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 2010 in Mio. €				
Daten	Heiligenhafen	Umland	Potenzialreserve*	Gesamt
Nahversorgungsrelevante Sortimente	20,9	45,4	99,4	165,7
Zentrenrelevante Sortimente	16,8	36,3	79,6	132,6
davon Bekleidung	5,5	12,0	26,3	43,8
davon Schuhe	1,2	2,6	5,6	9,3
davon Lederwaren, Geschenkartikel, Parfüme	1,2	2,6	5,7	9,5
davon Uhren, Schmuck	0,6	1,2	2,7	4,6
davon Sport- & Campingbedarf	0,8	1,7	3,8	6,3
davon sonstiger zentrenrelevanter Bedarf	7,5	16,2	35,5	59,1
Gesamt	37,7	81,6	179,0	298,4

Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 60 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.

Das Vorhaben Seebrücke Heiligenhafen erreicht prospektiv ein Kundenpotenzial von gut 74.300 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird sich durch die leicht steigende Bevölkerungsplattform im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2010 auf rd. 298,4 Mio. € (+ 1,3 Mio. €) erhöhen.

5.3 Marktanteils- und Umsatzprognose

Die Umsatzprognose des Vorhabens basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen.

Für die geplanten Anbieter im periodischen Bedarfsbereich kann verglichen mit den Anbietern der zentrenrelevanten Sortimente davon ausgegangen werden, dass der Umsatzanteil mit Kunden aus Heiligenhafen (der Zone 1) deutlich höher sein wird, als der Umsatzanteil mit Kunden aus der Zone 2.

Für die Einzelhandelskomponenten der Seebrücke Heiligenhafen ist davon auszugehen, dass sie insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 2 % erreichen werden. In der Stadt Heiligenhafen (Zone 1) wird es einen Marktanteil von ca. 4 % und im Umland (Zone 2) von rd. 2 % erzielen. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Sortimentsstruktur in den zentrenrelevanten Sortimenten Uhren/Schmuck sowie Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren (jeweils etwa 9 %) erreicht werden. In der Heiligenhafener Innenstadt liegt der Marktanteil in diesen beiden Sortimenten bei etwa 14 %.

⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der GfK Nürnberg.



Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet*			
	Heiligenhafen	Umland	Gesamt
Nahversorgungsrel. Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,9	45,4	66,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,5
Marktanteile	2%	0%	1%
Zentrenrelevante Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,8	36,3	53,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,2	1,2	2,4
Marktanteile	7%	3%	5%
<i>davon Bekleidung</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,5	12,0	17,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,6	1,3
Marktanteile	11%	5%	7%
<i>davon Schuhe</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,2	2,6	3,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteile	10%	5%	6%
<i>davon Lederwaren/ Geschenkartikel/Parfümeriewaren</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,2	2,6	3,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,3
Marktanteile	14%	7%	9%
<i>davon Uhren, Schmuck</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,6	1,2	1,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteile	14%	6%	9%
<i>davon Sport- und Campingbedarf</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,8	1,7	2,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteile	6%	3%	4%
<i>davon sonstiger zentrenrelevanter Bedarf</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	7,5	16,2	23,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	37,7	81,6	119,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,6	1,3	2,9
Marktanteile	4%	2%	2%
Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Streuumsätze.			

Der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens wird sich bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.700 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 7,4 Mio. € belaufen.



Umsatzprognose des Vorhabens			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrelevante Sortimente	250	5.000	1,3
Zentrenrelevante Sortimente	1.750	3.490	6,1
davon Bekleidung	900	3.500	3,2
davon Schuhe	200	3.000	0,6
davon Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren	150	5.800	0,9
davon Uhren/Schmuck	60	6.500	0,4
davon Sportartikel	90	2.500	0,2
davon sonst. zentrenrelevanter Bedarf	350	2.500	0,9
Gesamt (Einzelhandel)	2.000	3.680	7,4
Quelle: Dr. Lademann & Partner.			

Bei der nachfolgenden Wirkungsberechnung ist allerdings darauf hinzuweisen, dass ein gewisser Teil der Nachfrage auch in den Einzelhandel im weiteren Sinne fließt, also z.B. in den ambulanten und den Versandhandel. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurden die Abschöpfungspotenziale um diesen, über den Einzelhandel im engeren Sinne hinausgehenden Anteil bereinigt. Für den sich dann ergebenden prospektiven Umsatz des Vorhabens wurden im Folgenden die Umverteilungswirkungen berechnet. Damit wird also der Umsatz dargestellt, der die Grundlage für die Auswirkungen des Vorhabens gegen den Einzelhandel im engeren Sinne bildet. Dieser wird sich auf (brutto)

rd. 2,6 Mio. € belaufen

Dieser Umsatz gegen den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Streuumsätze) teilt sich wie folgt auf die einzelnen vorhabenrelevanten Sortimente auf:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 0,5 Mio. €
- Zentrenrelevante Sortimente: rd. 2,2 Mio. €
 - davon Bekleidung: rd. 1,1 Mio. €
 - davon Schuhe: rd. 0,2 Mio. €
 - davon Lederwaren, Geschenkartikel, Parfümeriewaren rd. 0,3 Mio. €
 - davon Uhren, Schmuck rd. 0,1 Mio. €
 - davon Sportartikel rd. 0,1 Mio. €
 - davon sonst. zentrenrelevanter Bedarf rd. 0,3 Mio. €

Das Vorhaben der Seebrücke Heiligenhafen wird insgesamt im Jahr 2010 über ein Kundenpotenzial von gut 74.300 Personen verfügen können. Im Nahbereich (Stadt Heiligenhafen) liegt der Marktanteil bei rd. 4 %, im restlichen Einzugsgebiet bei etwa 2 %. Der prospektiv



höchste Marktanteil wird mit jeweils etwa 9 % in den Sortimenten Uhren/Schmuck und Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren erreicht.

5.4 Wirkungsprognose

5.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken dürfte. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2010 voll versorgungswirksam wird. Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der aktuell bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) und des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ermittelt.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2010) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe können vom Marktwachstum durch die Einwohnergewinne profitieren. Dieser Umstand wird dabei in der Höhe des jeweiligen Marktanteils berücksichtigt. Dieser Effekt wird zwar nicht vom Vorhaben induziert, beeinflusst jedoch die Kompensationsmöglichkeiten des bestehenden Einzelhandels.
- Daneben wird das Vorhaben in der Lage sein, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Untersuchungsgebiet heraus zu reduzieren bzw. die Nachfragebindung zu erhöhen. Das heißt, der mit Kunden aus der Einzugsgebietszone getätigte Vorhabenumsatz muss nicht zuvor den Händlern im Untersuchungsgebiet selbst zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich um.
- Auch innerhalb des Einzugsgebiets bestehen Nachfrageströme, wobei insbesondere die Betriebe in den Innenstädten Heiligenhafens und Fehmarns (v.a. aufgrund der hohen touristischen Versorgungsbedeutung) aktuell in höherem Maße Zuflüsse aus dem Umland auf sich lenken können. Vor diesem Hintergrund muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch Umsätze mit Kunden aus den Umland (und Touristen) auf sich umlenken wird, die vorher dem Einzelhandel in den Innenstädten Heiligenhafens und Fehmarns zugeflossen sind. Damit erhöht sich die Wirkung auf die bestehenden Betriebe in den Innenstädten, während das restliche Einzugsgebiet von diesem Teil des Vorhabenumsatzes nicht betroffen sein wird. Dies wird in der Zentralitätsbereinigung berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er sich zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe auswirken wird.



5.4.2 Umverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Die Seebrücke wird auf 250 qm Verkaufsfläche mit Kunden aus dem Einzugsgebiet (den Zonen 1 und 2) einen nahversorgungsrelevanten Umsatz zu Lasten des bestehenden Einzelhandels von rd. 0,46 Mio. € generieren. Durch das zu erwartende Einwohnerwachstum wird es zu einem Marktwachstum kommen, das sich wirkungsmildernd auf den bestehenden Einzelhandel auswirken wird (in der Zone 2 werden die Umsatzabflüsse durch das Marktwachstum sogar kompensiert). Positiv wirkt sich zudem aus, dass das Vorhaben dazu beitragen wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus Heiligenhafen ‚zurückzuholen‘. Nach Berücksichtigung dieser Effekte und einer zusätzlich durchgeführten Zentralitätsbereinigung errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet des Vorhabens von

rd. 0,43 Mio. €.

Stellt man diesen Umsatz dem des gesamten Einzugsgebiets im Periodischen Bedarf gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich insgesamt

rd. 0,4 %.

Wirkungsprognose 2010 der Seebrücke in Heiligenhafen - Nahversorgungsrelevante Sortimente							
	Zone 1			Zone 2			Gesamt
	Heiligenhafen Innenstadt	Heiligenhafen restl. Stadtgebiet	Heiligenhafen gesamt	Fehmarn Innenstadt	restl. Zone 2	Zone 2 gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten der bestehenden Betriebe in	0,08	0,27	0,34	0,00	0,11	0,11	0,46
./ Kompensationseffekte durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
./ Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen	0,00	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,02
./ Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	0,03	0,11	0,14	0,00	0,12	0,13	0,27
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (unbereinigt)	0,04	0,14	0,19	0,00	-0,01	-0,01	0,17
Zentralitätsbereinigung	0,06	0,21	0,27	0,00	0,00	-0,01	0,26
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,10	0,35	0,45	0,00	-0,01	-0,02	0,43
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz der bestehenden Betriebe in	1,1%	0,9%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%

Quelle: Eigene Berechnungen.



5.4.3 Umverteilungswirkungen im zentrenrelevanten Bedarf

Bekleidung

Das Vorhaben wird auf einer Verkaufsfläche im Bekleidungs Sortiment von rd. 900 qm durch Einwohner im Einzugsgebiet jährlich etwa 1,1 Mio. € zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet generieren können.

Im Bekleidungssegment werden die Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen mit insgesamt 0,45 Mio. € recht hoch ausfallen, da die bisherigen Angebotsstrukturen keine vollständige Versorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung gewährleisten.

Nach Berücksichtigung auch der übrigen Kompensationseffekte und einer zusätzlich durchgeführten Zentralitätsbereinigung errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz im Bekleidungs Sortiment im Einzugsgebiet des Vorhabens von

rd. 1,45 Mio. €.

Stellt man diesen Umsatz dem des gesamten Einzugsgebiets im Bereich Bekleidung gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich insgesamt

rd. 4,1 %.

Wirkungsprognose 2010 der Seebrücke in Heiligenhafen - Bekleidung							
	Zone 1			Zone 2			Gesamt
	Heiligenhafen Innenstadt	Heiligenhafen restl. Stadtgebiet	Heiligenhafen gesamt	Fehmarn Innenstadt	restl. Zone 2	Zone 2 gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten der bestehenden Betriebe in	0,55	0,01	0,55	0,54	0,01	0,55	1,11
./. Kompensationseffekte durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01
./. Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen	0,20	0,00	0,20	0,25	0,01	0,25	0,45
./. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	0,03	0,00	0,03	0,03	0,00	0,03	0,05
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (unbereinigt)	0,32	0,00	0,32	0,27	0,01	0,27	0,59
Zentralitätsbereinigung	0,71	0,01	0,72	0,14	0,00	0,14	0,86
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	1,03	0,01	1,04	0,40	0,01	0,41	1,45
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz der bestehenden Betriebe in	6,1%	1,2%	5,9%	2,4%	0,4%	2,3%	4,1%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Schuhe

Das Vorhaben wird im Sortimentsbereich Schuhe auf einer Verkaufsfläche von rd. 200 qm etwa 0,23 Mio. € jährlich zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet generieren.



Nach Berücksichtigung aller Kompensationseffekte und der Zentralitätsbereinigung errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz im Sortimentsbereich Schuhe im Einzugsgebiet des Vorhabens von

rd. 0,18 Mio. €.

Stellt man diesen Umsatz dem des gesamten Einzugsgebiets im Bereich Schuhe gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich insgesamt

rd. 3,9 %.

Wirkungsprognose 2010 der Seebrücke in Heiligenhafen - Schuhe							
	Zone 1			Zone 2			Gesamt
	Heiligenhafen Innenstadt	Heiligenhafen restl. Stadtgebiet	Heiligenhafen gesamt	Fehmarn Innenstadt	restl. Zone 2	Zone 2 gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten der bestehenden Betriebe in	0,11	-	0,11	0,03	0,08	0,11	0,23
./.. Kompensationseffekte durch Marktwachstum	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
./.. Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen	0,05	-	0,05	0,01	0,03	0,04	0,09
./.. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
Umvverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (unbereinigt)	0,06	-	0,06	0,02	0,05	0,07	0,13
Zentralitätsbereinigung	0,06	-	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06
Umvverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,12	-	0,12	0,02	0,05	0,07	0,18
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz der bestehenden Betriebe in	5,0%	-	5,0%	3,4%	2,6%	2,8%	3,9%

Lederwaren, Geschenkartikel, Parfümeriewaren

Das Vorhaben wird im Sortimentsbereich Lederwaren, Geschenkartikel, Parfümeriewaren auf einer Verkaufsfläche von rd. 150 qm etwa 0,33 Mio. € jährlich zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet generieren.

Nach Berücksichtigung aller Kompensationseffekte und der Zentralitätsbereinigung errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz im Sortimentsbereich Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren im Einzugsgebiet des Vorhabens von

rd. 0,36 Mio. €.

Stellt man diesen Umsatz dem des gesamten Einzugsgebiets in diesem Sortimentsbereich gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich insgesamt

rd. 8,6 %.

Diese in Relation zu den anderen Sortimentsbereichen hohe Umverteilungsquote ergibt sich insbesondere durch die bisher sehr geringe Flächenausstattung im Bereich der Parfümeriewaren.



Wirkungsprognose 2010 der Seebrücke in Heiligenhafen - Lederwaren, Geschenkartikel, Parfümeriewaren							
	Zone 1			Zone 2			Gesamt
	Heiligenhafen Innenstadt	Heiligenhafen restl. Stadtgebiet	Heiligenhafen gesamt	Fehmarn Innenstadt	restl. Zone 2	Zone 2 gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten der bestehenden Betriebe in	0,15	0,02	0,17	0,17	-	0,17	0,33
./. Kompensationseffekte durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
./. Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen	0,05	0,01	0,05	0,01	-	0,01	0,06
./. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,01
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (unbereinigt)	0,10	0,01	0,11	0,15	-	0,15	0,26
Zentralitätsbereinigung	0,09	0,01	0,10	0,00	-	0,00	0,10
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,19	0,02	0,21	0,15	-	0,15	0,36
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz der bestehenden Betriebe in	10,3%	4,9%	9,3%	7,9%	-	7,9%	8,6%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Auswirkungen auf die relevanten Anbieter in der Heiligenhafener Innenstadt werden bei einer rechnerisch ermittelten Quote von knapp über 10 % eine Höhe erreichen, bei der eine Beeinträchtigung der bestehenden Einkaufslagen nicht mehr von vornherein ausgeschlossen werden kann. Aus Gutachtersicht werden die Umsatzverluste für die Anbieter der Sortimente Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren in der Heiligenhafener Innenstadt durchaus spürbar sein, sodass eine Schließung einzelner Ladengeschäfte nicht mehr per se auszuschließen ist. Bei den ggf. betroffenen Betrieben wird es sich jedoch (das zeigen die Erfahrungen) um nicht mehr zeitgemäße Betriebsformen handeln, die auf lange Sicht ohnehin nicht marktfähig erscheinen. Somit kommt es insgesamt betrachtet zu einer Verbesserung des Angebots.

Uhren, Schmuck

Das Vorhaben wird im Sortimentsbereich Uhren, Schmuck auf einer Verkaufsfläche von rd. 60 qm etwa 0,14 Mio. € jährlich zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet generieren.

Nach Berücksichtigung aller Kompensationseffekte und der Zentralitätsbereinigung errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz im Sortiment Uhren und Schmuck im Einzugsgebiet des Vorhabens von

rd. 0,23 Mio. €.

Stellt man diesen Umsatz dem des gesamten Einzugsgebiets in diesem Sortimentsbereich gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich insgesamt

rd. 6,8 %.



Wirkungsprognose 2010 der Seebrücke in Heiligenhafen - Uhren, Schmuck							
	Zone 1			Zone 2			Gesamt
	Heiligenhafen Innenstadt	Heiligenhafen restl. Stadtgebiet	Heiligenhafen gesamt	Fehmarn Innenstadt	restl. Zone 2	Zone 2 gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten der bestehenden Betriebe in	0,06	0,01	0,07	0,07	-	0,07	0,14
./. Kompensationseffekte durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
./. Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen	0,01	0,00	0,02	0,01	-	0,01	0,02
./. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,01
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (unbereinigt)	0,04	0,01	0,05	0,06	-	0,06	0,11
Zentralitätsbereinigung	0,08	0,02	0,09	0,03	-	0,03	0,12
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,12	0,03	0,15	0,09	-	0,09	0,23
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz der bestehenden Betriebe in	9,8%	7,3%	9,2%	4,7%	-	4,7%	6,8%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Auswirkungen auf die Anbieter von Uhren/Schmuck in der Heiligenhafener Innenstadt werden ein Niveau von fast 10 % erreichen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine in erster Linie rechnerische Größe, die in der Realität voraussichtlich nicht erreicht werden wird. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die Quote lediglich aufgrund des aktuell sehr geringen Angebots in der Heiligenhafener Innenstadt dieses verhältnismäßig hohe Niveau erreicht. Bei einem umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz von gerade einmal 0,15 Mio. € p.a. in Heiligenhafen wird es u.E. nicht zu einer Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe kommen.

Sportartikel

Das Vorhaben wird mit Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche von rd. 90 qm etwa 0,08 Mio. € jährlich zu Lasten des bestehenden Einzelhandels mit Angeboten im Sportsegment im Einzugsgebiet generieren.

Nach Berücksichtigung der Kompensationseffekte und einer Zentralitätsbereinigung errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz auf die bestehenden Sportartikelanbieter im Einzugsgebiet des Vorhabens von

rd. 0,13 Mio. €.

Stellt man diesen Umsatz dem des gesamten Einzugsgebiets in diesem Sortimentsbereich gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich insgesamt nur

rd. 2,8 %.



Wirkungsprognose 2010 der Seebrücke in Heiligenhafen - Sportartikel							
	Zone 1			Zone 2			Gesamt
	Heiligenhafen Innenstadt	Heiligenhafen restl. Stadtgebiet	Heiligenhafen gesamt	Fehmarn Innenstadt	restl. Zone 2	Zone 2 gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten der bestehenden Betriebe in	0,04	0,00	0,04	0,03	0,01	0,04	0,08
./.. Kompensationseffekte durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
./.. Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,01
./.. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (unbereinigt)	0,03	0,00	0,04	0,02	0,01	0,03	0,07
Zentralitätsbereinigung	0,04	0,01	0,05	0,01	0,00	0,02	0,07
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,08	0,01	0,09	0,04	0,01	0,05	0,13
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz der bestehenden Betriebe in	4,5%	2,6%	4,1%	2,0%	0,8%	1,8%	2,8%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Sonstige Zentrenrelevante Sortimente

Das Vorhaben wird in den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (Hausrat/ Wohnaccessoires/ Spielwaren/ Bücher und Zeitschriften/ Papier, Büro, Schreibwaren/ Foto, Film, Optik/ Übriger Freizeitbedarf/ Sonstiger Bedarf) auf einer Verkaufsfläche von rd. 350 qm etwa 0,29 Mio. € jährlich zu Lasten des bestehenden Einzelhandels in diesen Sortimenten im Einzugsgebiet generieren.

Nach Berücksichtigung aller Kompensationseffekte und einer Zentralitätsbereinigung errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet des Vorhabens von

rd. 0,18 Mio. €.

Stellt man diesen Umsatz dem des gesamten Einzugsgebiets in diesem Sortimentsbereich gegenüber, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich nur

rd. 1,2 %.



Wirkungsprognose 2010 der Seebrücke in Heiligenhafen - sonstiger zentrenrelevanter Bedarf							
	Zone 1			Zone 2			Gesamt
	Heiligenhafen Innenstadt	Heiligenhafen restl. Stadtgebiet	Heiligenhafen gesamt	Fehmarn Innenstadt	restl. Zone 2	Zone 2 gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten der bestehenden Betriebe in	0,12	0,02	0,14	0,14	0,01	0,14	0,29
./. Kompensationseffekte durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
./. Kompensationseffekte durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen	0,02	0,00	0,02	0,06	0,00	0,06	0,08
./. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	0,02	0,00	0,03	0,03	0,00	0,03	0,05
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (unbereinigt)	0,08	0,01	0,10	0,05	0,00	0,05	0,15
Zentralitätsbereinigung	0,03	0,01	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	0,11	0,02	0,13	0,05	0,00	0,05	0,18
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz der bestehenden Betriebe in	1,4%	0,9%	1,3%	1,0%	0,4%	1,0%	1,2%

Quelle: Eigene Berechnungen.

5.5 Qualitative Bewertung der prospektiven Umverteilungswirkungen

Die zuvor detailliert ausgeführten quantitativen Umverteilungswirkungen – wohlgermerkt für den worst case - liegen in allen Sortimentsbereichen deutlich unterhalb einer Schwelle der städtebaulichen Unverträglichkeit.

Für die Realität ist sogar noch von geringeren Auswirkungen auszugehen:

- Dies ist zum einen auf die geringen Angebotsüberschneidungen mit den bestehenden Betrieben zurückzuführen, da die für die Seebrücke angestrebten Angebotsstrukturen insgesamt deutlich hochwertiger einzustufen sind als das – insbesondere in Heiligenhafen – vorhandene Angebot und es somit zu einer abgeschwächten Konkurrenzsituation kommt. Typgleiche Wettbewerber, die erfahrungsgemäß höhere Umsatzverluste einfahren, sind in Heiligenhafen nicht vorhanden.
- Auch ist darauf hinzuweisen, dass in der Wirkungsprognose die voraussichtlich auftretende Erhöhung des Nachfragepotentials durch einen Anstieg der Touristenzahlen unberücksichtigt bleibt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch das höhere Touristenaufkommen auch höhere Umsätze – nicht nur in den geplanten Betrieben der Seebrücke, sondern auch in den bestehenden Betrieben (und gastronomischen Einrichtungen) Heiligenhafens – generiert werden können.



5.6 Beurteilung des Gesamtvorhabens Seebrücke Heiligenhafen

Das Vorhaben ‚Seebrücke Heiligenhafen‘ ist nicht nur als Einzelhandelsvorhaben zu sehen, sondern muss in seiner Gesamtheit als bedeutender touristischer Leistungsträger nicht nur für die Stadt Heiligenhafen sondern für die gesamte Region Ostholstein betrachtet werden.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden dabei prospektiv ein Einzugsgebiet ansprechen, dass zwar deutlich über den Nahbereich⁷ des Unterzentrums Heiligenhafen hinausgeht. Die Bedeutung der Seebrücke ist jedoch nicht alleine vor dem Hintergrund ihres Einzelhandelsangebots zu sehen, sondern vielmehr in ihrer förderlichen Funktion für den Tourismus. Damit kommt das Vorhaben funktional den Bestimmungen und Empfehlungen des Regionalplans entgegen.⁸ Hier heißt es:

„Der küstennahe Bereich mit Heiligenhafen und Großenbrode liegt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Für den gesamten Nahbereich [...] wird die Fortentwicklung des Tourismus auch in Zukunft von vorrangiger Bedeutung sein. Die weitere Entwicklung soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere Differenzierung der bisher einseitigen Angebotsstrukturen und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren.“

Mit der geplanten Seebrücke Heiligenhafen können die heutigen (einseitigen) Angebotsstrukturen um einen für Heiligenhafen neuen innovativen, modernen und attraktiven Baustein ergänzt werden, der sich nicht nur förderlich auf die touristische Ausstrahlungskraft der Stadt auswirken wird, sondern auch Synergien für den bestehenden Einzelhandel und die Gastronomieeinrichtungen erwarten lässt.

Das Vorhaben wird im periodischen Bedarfsbereich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe induzieren. In den Sortimentsbereichen Uhren/Schmuck sowie Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren werden die Auswirkungen zwar deutlich spürbar aber aus Gutachtersicht vertretbar sein. In den übrigen untersuchten Sortimentsbereichen werden die Auswirkungen ebenfalls keine graduell kritischen Niveaus erreichen. Darüber hinaus ist das Vorhaben nicht alleine als Einzelhandels- sondern als Tourismusprojekt zu bewerten.

⁷ Entsprechend des Regionalplans 2004 für den Planungsraum II umfasst der Nahbereich Heiligenhafen das Unterzentrum Heiligenhafen, die amtsfreie Gemeinde Großenbrode sowie vier Gemeindeteile der Gemeinde Gremersdorf und somit den nördlichen Teil der Halbinsel Wagrien.

⁸ Vgl. Regionalplan 2004 für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein; Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.



6 Städtebauliche und raumordnerische Beurteilung der Einzelhandelskomponente des Vorhabens

6.1 Zu den Beurteilungskriterien

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben⁹ in Verbindung mit den Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Kriterien für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben von Bedeutung:

- Zur Entwicklung einer ausgewogenen Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung sollen Einrichtungen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsfläche soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion ausgerichtet sein;
- die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten;
- Integration der Vorhaben in das ÖPNV-Netz;
- zur Sicherung eines ausgewogenen Versorgungsgefüges ist insbesondere im Einzelhandel eine Einzelfallbeurteilung von Planungen und Ansiedlungsvorhaben erforderlich;
- Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur sollen nur in zentralen Orten angesiedelt werden (Zentralitätsgebot);
- Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder in benachbarten zentralen Orten induzieren (Beeinträchtungsverbot);
- Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Struktur entsprechen (Kongruenzgebot): in Unterzentren mit weniger als 15.000 Einwohnern sind im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben möglich;
- Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig, Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebot); ausnahmsweise sind sie auch im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, wenn in städtebaulich integrierter Lage eine Ansiedlung nicht möglich ist;
- nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen u.a. auch zu prüfen, ob das Vorhaben mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entfalten würde.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose für das Vorhaben. Es stellt

⁹ Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, Teilfortschreibung 2004 – Neufassung der Ziffer 7.5. Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs, 31.01.2005.



sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft, Schaffung und Wiederbelebung von Zentren u.a.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

6.2 Zentralörtliche Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Als Unterzentrum ist der Nahbereich Heiligenhafen¹⁰ als Standort für die geplante Einzelhandelsnutzung von ihrer raumordnerischen Funktion für eine qualifizierte Grundversorgung vorgesehen. Das Einzugsgebiet geht (insbesondere bei Fehmarn in nordöstlicher Richtung) über den im Regionalplan festgelegten Nahbereich hinaus. Zwar sind die in dem Vorhaben geplanten Ladeneinheiten eher dem gehobenen bzw. dem spezialisierten Bedarf zuzuordnen und entsprechen somit nicht der Versorgungsfunktion eines Unterzentrums, jedoch wird dieses gerechtfertigt durch die gehobene touristische Bedeutung des Vorhabens und die aus dem Vorhaben resultierende Steigerung der touristischen Attraktivität Heiligenhafens.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben mit einer einzelhandelseitigen Größendimension von 2.000 qm Verkaufsfläche den Vorgaben der schleswig-holsteinischen Landesplanung, nach der für ein Vorhaben in einem Unterzentrum mit weniger als 15.000 Einwohner 4.000 qm Verkaufsfläche möglich sind.

¹⁰ Der Nahbereich von Heiligenhafen umfasst nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein die Stadt Heiligenhafen, die amtsfreie Gemeinde Großenbrode, sowie vier Gemeindeteile der Gemeinde Gremersdorf.



Das Vorhaben reicht mit seinem Einzugsbereich über den Nahbereich Heiligenhafens hinaus. Zudem entspricht das anvisierte gehobene Angebot nicht dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums. Dennoch sehen die Gutachter das Kongruenzgebot als teilweise erfüllt, da die Dimensionierung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Verkaufsflächengröße von 2.000 qm noch deutlich unter dem von der Landesplanung vorgegebenen Grenzwert von 4.000 qm liegt. Darüber hinaus ist auf die gehobene touristische Bedeutung des Gesamtvorhabens hinzuweisen.

6.3 Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Der Schwerpunkt der Beurteilungen ist in diesem Zusammenhang für das Vorhaben der Seebrücke auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens und somit auf die Heiligenhafener und die Fehmarnener Innenstadt zu legen.

Im zentrenrelevanten Bedarfsbereich wird es prospektiv bei Verwirklichung der für die Seebrücke geplanten Verkaufsflächen zu einer maximalen Umsatzumverteilung von 8,6 % im Bereich Lederwaren, Geschenkartikel, Parfümeriewaren kommen. Im flächen- und umsatzseitig wichtigsten Sortiment Bekleidung wird sich die Umverteilung auf etwa 4,1 % belaufen.

Die Auswirkungen auf die Betriebe in der Heiligenhafener Innenstadt erreichen in einigen Sortimentsbereichen (Uhren/Schmuck und Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren) eine graduelle Höhe, bei der nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. In diesen Sortimentsbereichen werden die Umsatzverluste durchaus spürbar sein. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Strukturen ist aus Gutachtersicht dennoch nicht zu befürchten. Vielmehr wird es langfristig betrachtet, durch die Ansiedlung moderner und zeitgemäßer Betriebsformen, zu einer Verbesserung der Angebotsstrukturen kommen.

Eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere der Heiligenhafener Innenstadt) ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Dennoch werden in einigen Sortimentsbereichen die Umsatzumverlagerungen durchaus spürbar sein.

6.4 Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung

Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des Periodischen Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Neuansiedlung von Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente innerhalb der Seebrücke in Heiligenhafen wird mit prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von unter 1 % keine spürbaren Umsatzumverteilungs-



wirkungen auf die Nahversorgung induzieren. Damit ist eine Gefährdung anderer Nahversorgungsstandorte und somit eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung durch die Anbieter in der Seebrücke ist ausgeschlossen.

6.5 Zur siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Das Umfeld des künftigen Standorts der Seebrücke Heiligenhafen ist durch keine zusammenhängenden Nutzungen geprägt, sondern ist Teil der Naturlandschaft von Dünen und Badestrand. Eine siedlungsstrukturelle Integration ist demnach nicht gegeben, jedoch ist der Standort bereits heute einer der zwei Hauptanlaufpunkte der Touristenströme in Heiligenhafen.

Mit dem Gesamtvorhaben der Seebrücke Heiligenhafen wird zudem

ein primär touristisches Konzept verfolgt.

Die Standortentscheidung für die hier geprüften Einzelhandelsnutzungen muss sich somit den Standortanforderungen für das Hotel und die gastronomischen Einrichtungen, die als Hauptbestandteil des Konzepts zu sehen sind, unterordnen.

Durch die derzeit in Ausbau befindliche Yachthafenpromenade wird es zudem perspektivisch zu einer deutlichen Verbesserung der Anbindung des Standorts und zu einem stärkeren Austausch der Passanten zwischen Vorhabenstandort, Yachthafenpromenade und Innenstadt kommen.

Darüber hinaus wird im Zuge der vielseitigen städtebaulichen und touristischen Entwicklungen, die bereits im Flächennutzungsplan angedacht sind, die Attraktivität des Mikrostandorts insgesamt deutlich verbessert, was sich auch auf die räumliche Einbindung des Standorts in das Stadtgefüge positiv auswirkt.

Eine Integration des Vorhabenstandorts ist zwar nicht gegeben, jedoch spielt die Seebrücke eine wichtige Rolle zur Stärkung der touristischen Attraktivität Heiligenhafens. Das Vorhaben sollte auch nicht alleine als Einzelhandels-, sondern vielmehr als bedeutsames Tourismusprojekt betrachtet werden. Damit ist der Standort an den Anforderungskatalog der touristischen Einrichtungen (Hotel und Gastronomie) gebunden.



7 Zusammenfassende Beurteilung

Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung der Einzelhandelskomponenten des Vorhabens Seebrücke Heiligenhafen führt bei Abwägung der prospektiven Auswirkungen zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt. Folgende Gründe sprechen zusammengefasst für das Planvorhaben:

- Eine Vorhabenrealisierung bedeutet für Heiligenhafen den Gewinn eines attraktiven touristischen Leistungsträgers, der sich auf die gesamte Region befruchtend auswirken wird.
- Die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Besucher- und Touristenzahlen lassen Synergien für die gesamte Wirtschaft Heiligenhafens erwarten. Impulse werden sich insbesondere für die bestehenden Einzelhandels- als auch gastronomischen Einrichtungen in Heiligenhafen ergeben.
- Bei einer Größendimension des Vorhabens von ca. 2.000 qm Verkaufsfläche wird den Vorgaben der schleswig-holsteinischen Landesplanung entsprochen, nach denen ein Einzelhandelsvorhaben in einem Unterzentrum bis zu einer Größenordnung von 4.000 qm Verkaufsfläche möglich ist.
- Allerdings geht das Vorhaben mit seinem Einzugsbereich über den Heiligenhafener Nahbereich hinaus und auch funktional entspricht das geplante gehobene Sortiment nicht dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums. Dem Kongruenzgebot wird somit nur teilweise entsprochen.
- Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird zwar sachgemäß nicht erfüllt, jedoch ist das Vorhaben vor dem Hintergrund seiner gehobenen touristischen Bedeutung zuvorderst nicht als Einzelhandelsvorhaben, sondern als Tourismusvorhaben zur Stärkung der Gesamtattraktivität Heiligenhafens zu sehen. Die Standortanforderungen richten sich dementsprechend nicht nach einem Einzelhandels- sondern einem Tourismusvorhaben.
- Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet werden mit unter 1 % eine Größenordnung erreichen, die keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bewirken.
- Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet im Sinne einer Zentrenschädigung ist durch die Umsatzumverteilung, wie in der Wirkungsanalyse aufgezeigt, nicht zu erwarten. Dennoch werden die Auswirkungen in der Heiligenhafener Innenstadt in einigen Sortimentsbereichen durchaus spürbar sein (Uhren/Schmuck sowie Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren).



- Die geplante Einzelhandelspassage der Seebrücke mit ihren hochwertigen, primär zentrenrelevanten Angebotsstrukturen kann als geeignete Ergänzung zum eher niedrig- bis mittelpreisigem Angebot in der Heiligenhafener Innenstadt gesehen werden. So können die Versorgungsstrukturen Heiligenhafens, auch in Bezug auf die touristischen Anforderungen, entscheidend verbessert werden.
- Gleichzeitig trägt die Seebrücke dazu bei, die touristische Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Heiligenhafen langfristig zu stärken und abzusichern.

Vor dem Hintergrund der erfolgten Prüfung des Vorhabens lassen sich für die Abwägung folgende Aspekte zusammenfassen:

Warum kann ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot hingenommen werden?

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot kann aus Sicht der Gutachter hingenommen werden, da das Vorhaben durch seinen weit überwiegenden touristischen Charakter in der räumlichen Ansprache zwangsläufig und konzeptbedingt über den Verflechtungsbereich des Unterzentrums Heiligenhafen hinausgeht. Insofern ist also weniger der Umfang der Handelsnutzungen für die Überschreitung des Verflechtungsraums ausschlaggebend, sondern vielmehr der prägende touristische Charakter des Gesamtvorhabens Seebrücke einschließlich der zugeordneten touristischen Leistungsträger.

Dem Integrationsgebot kann am vorgesehenen Standort aus nachvollziehbaren Gründen nicht vollständig entsprochen werden, wenngleich der Yachthafen bereits heute über eine Achsenbeziehung an den Siedlungskörper der Stadt Heiligenhafen anknüpft. Aus der Sicht der Gutachter kann aufgrund der Atypik des Vorhabens (dominierende touristische Funktion) für diesen konkreten Fall ein Verstoß gegen das Integrationsgebot hingenommen werden.

Warum können die dargelegten Umverteilungsquoten, die im Einzelfall an 10 Prozent heranreichen, gleichwohl akzeptiert werden?

Wie gezeigt, weist der innerstädtische Einzelhandel in Heiligenhafen heute eine vergleichsweise geringe Angebotsmasse, eine inhabergeführte Nutzerstruktur – verbunden mit einer allenfalls mittleren Positionierung - und letztlich eine begrenzte regionale Ausstrahlung auf, die in den Sommermonaten durch das Tourismusaufkommen in Heiligenhafen zusätzlich gespeist wird.

Die für die Seebrücke Heiligenhafen vorgesehenen hochwertigen und (gegenüber der Innenstadt) deutlich höher positionierten Einzelhandelsnutzungen orientieren sich in erster Linie an den Ansprüchen derjenigen Touristen, die über den Ausbau und die Modernisierung der touristischen Infrastruktur am Standort neu für Heiligenhafen gewonnen werden sollen.



Damit wird deutlich, dass sich das Angebotsniveau und das Profil der für die Seebrücke vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen deutlich vom heutigen Angebot im Ortskern unterscheiden werden. Aus diesem Grund werden die rechnerisch dargestellten Umverteilungsquoten (dargelegt für den ungünstigsten Fall [worst case] zulasten der zentralen Versorgungsbereiche) in der Realität deutlich niedriger ausfallen. Insofern können die im Gutachten aufgezeigten Auswirkungen, die rechnerisch bis an die 10-Prozent-Marke heranreichen, hingenommen werden.

Zum Ergänzungscharakter des Vorhabens (zum vorhandenen Einzelhandelsbestand in der Heiligenhafener Innenstadt)

Wie gezeigt, weisen die Heiligenhafener Innenstadt und die für die Seebrücke vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen unterschiedliche Profile auf, die insbesondere aus der differentiellen Positionierung der Standorte erwachsen.

Insofern tragen die für die Seebrücke geplanten Einzelhandelsnutzungen einen ergänzenden Charakter zu denjenigen, die heute schon vorhanden sind. Für den angestrebten Fall der Optimierung der Wege- und Laufbeziehungen zwischen der Innenstadt und der Seebrücke Heiligenhafen ist somit sogar von erheblichen Synergien und positiven Verstärkungseffekten zu Gunsten der heute schon vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auszugehen, die derzeit (in ihrer Höhe) seriös noch nicht prognostiziert werden können.

Im Ergebnis trägt das Vorhaben Seebrücke Heiligenhafen entscheidend dazu bei, die touristisch orientierte Einzelhandelsstruktur leistungsfähig abzurunden und insbesondere durch solche Handels-Formate zu ergänzen, die bislang im Stadtgebiet noch nicht vertreten sind.

Hamburg, Dezember 2007,

ergänzt im Dezember 2008

gez. Uwe Seidel

gez. Paul Elsholz

Dr. Lademann & Partner GmbH