



Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung von Aldi und Edeka sowie der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Burg auf Fehmarn

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

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



Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 10. Juli 2017

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Ausführungen zu den Planvorhaben in Fehmarn	6
2.1 Beschreibung der Planvorhaben.....	6
2.2 Die Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes.....	8
3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	12
3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Fehmarn.....	12
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Fehmarn.....	12
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Burg.....	14
3.2.2 Ergänzende Nahversorgungsstandorte.....	15
4 Bewertung der Planvorhaben	17
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose.....	17
4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung.....	17
4.1.2 Umsatzerwartung der Planvorhaben.....	18
4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung.....	20
4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung.....	24
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage der Planvorhaben in Fehmarn (Makrostandort).....	6
Abb. 2: Lage der Planvorhaben in Fehmarn (Mikrostandort).....	7
Abb. 3: Planzeichnung: Neubau Nahversorgungszentrum.....	7
Abb. 4: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes Fehmarn.....	8
Abb. 5: Innenstadt Burg auf Fehmarn (Luftbild).....	10
Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Fehmarn.....	12
Abb. 7: Lebensmittelwettbewerber in der Stadt Fehmarn.....	14
Abb. 8: Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg- Kartierung Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen.....	15
Abb. 9: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg.....	15
Abb.10: Umsatzerwartung der Planvorhaben.....	19
Abb.11: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben.....	22
Abb.12: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes.....	27
Abb.13: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.....	27

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA sowie der Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes im Standortbereich Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp in Burg auf Fehmarn.
- Die Stellungnahme bezieht sich auf Planungen zur Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Marktes von heute 1.100 m² auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (+ 200 m² Verkaufsfläche). Der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.400 m² auf insgesamt 2.400 m². Der EDEKA Getränkemarkt vergrößert um 100 m² Verkaufsfläche; von heute 500 m² auf zukünftig 600 m² Verkaufsfläche. Ferner wird die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m² vorgesehen.
- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen der Planvorhaben auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Fehmaraner Stadtgebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit.

Auftraggeber

- BGB Grundstücksgesellschaft Herten

Zeitraum

- Juni/ Juli 2017

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp in der Stadt Fehmarn.

- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengrupenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des Fehmaraner Stadtgebietes 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 2010, Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost) 2004.

Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme konnte auf eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Fehmarn zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fehmarn im Juni 2016 erfasst wurden.
- 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.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Planvorhaben erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein.

Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial innerhalb des relevanten Fehmaraner Stadtgebietes (Untersuchungsgebiet) 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 im Fehmaraner Stadtgebiet auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF¹ berechnet.

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

- Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung 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 ökonomisches 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 zu den Planvorhaben in Fehmarn

2.1 Beschreibung der Planvorhaben

In der Stadt Fehmarn wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA im Standortbereich Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp diskutiert.

Die bereits am Standort adressierte ALDI Filiale möchte die Verkaufsfläche von heute 1.100 m² auf zukünftig 1.300 m² erweitern. Der EDEKA Markt plant einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.400 m² auf insgesamt 2.400 m². Der EDEKA Getränkemarkt würde gemäß den vorliegenden Planungen von derzeit rd. 500 m² Verkaufsfläche auf 600 m² Verkaufsfläche (+ 100 m²) erweitert werden. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (750 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen. Insgesamt ergibt sich ein Verkaufsflächenzuwachs von 2.050 m².

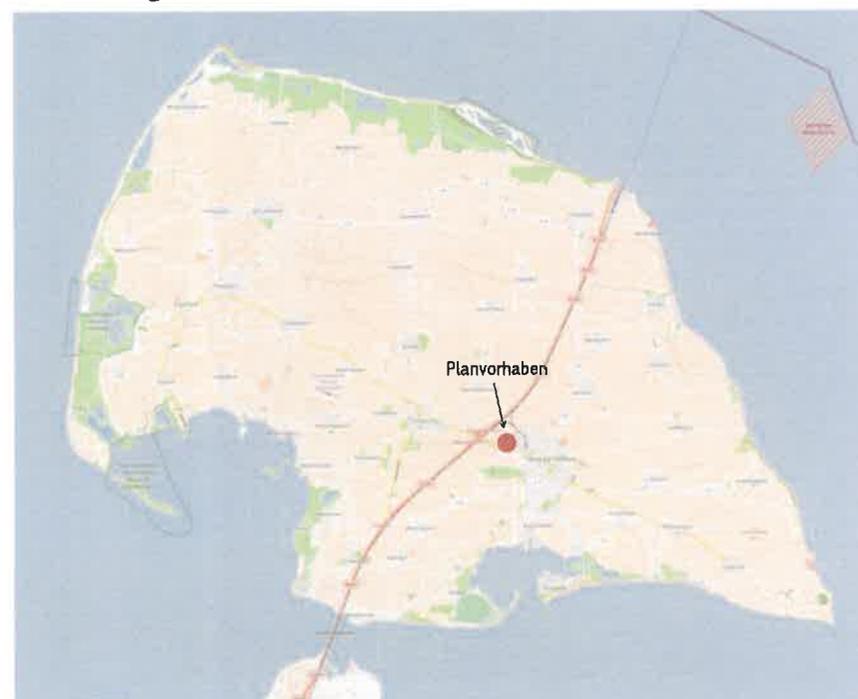
Mit der Modernisierung der Lebensmittelmärkte ALDI und EDEKA und der ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist das planerische Ziel verbunden, einen bestehenden Nahversorgungsstandort den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten. Die geplante Verkaufsflächenstruktur von 1.300 m² (ALDI) bzw. 2.400 m² (EDEKA) soll in erster Linie die heutigen Standards der Unternehmen abbilden – was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes der Lebensmittelmärkte beiträgt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Sowohl die innerstädtische als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über Landkirchener Weg für den Individualverkehr optimal gegeben. Für den PKW-Kunden ist eine problemlose Zufahrt zum Plangebiet sowohl über den Landkirchener

Weg als auch die Gertrudenthaler Straße und den Ehlers Kamp sichergestellt.

Die kartographische Darstellung in der folgenden Abbildung 1 verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp in Burg auf Fehmarn.

Abb. 1: Lage der Planvorhaben in Fehmarn (Makrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2017

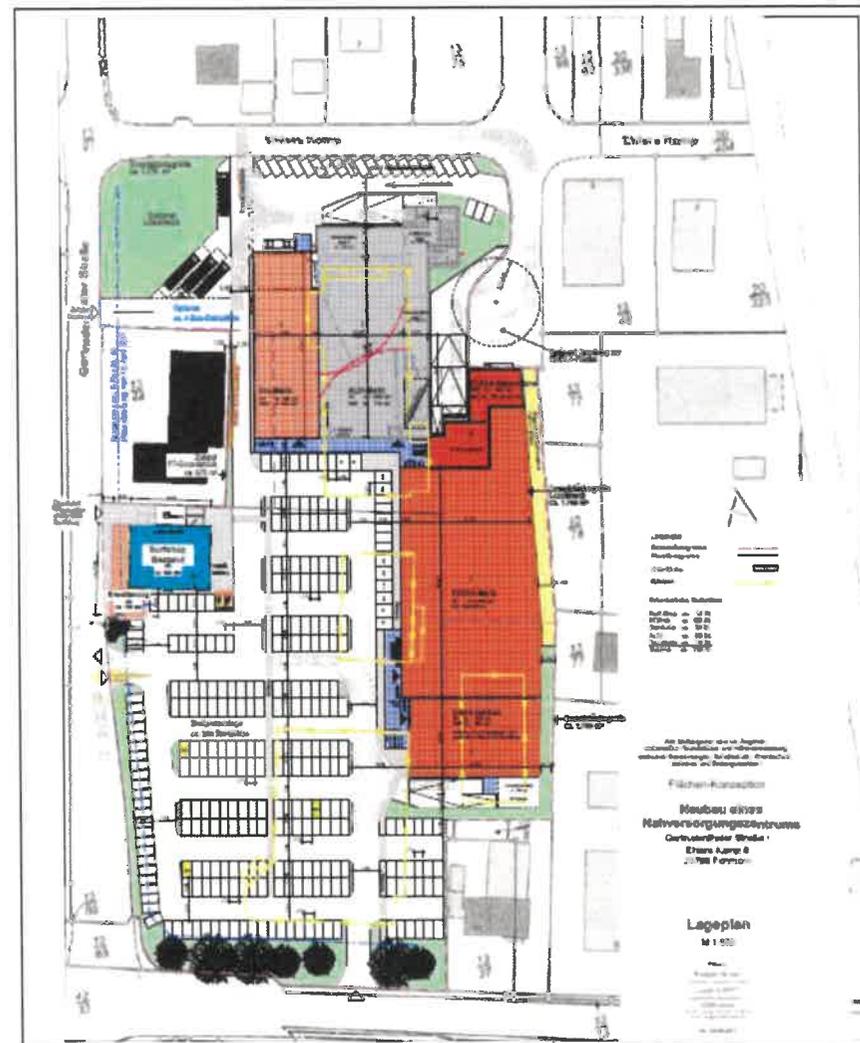
Abb. 2: Lage der Planvorhaben in Fehmarn (Mikrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2017

Voraussetzung für die Genehmigung der Planvorhaben ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungnahe Versorgung) durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und kommunalen Entwicklungszielen.

Abb. 3: Planzeichnung: Neubau Nahversorgungszentrum



Quelle: Rüdiger Nickel – Architekten, Ingenieure, Planer 2017

2.2 Die Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes

Für die 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. Neben dem zentralen Versorgungsbereich sind im Stadtgebiet von Fehmarn drei ergänzende Nahversorgungslagen festgelegt, die in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen (Petersdorf, Landkirchen, Burgtiefe). Der Sonderstandort Burg-West ist als Einzelhandelsagglomeration des großflächigen Einzelhandels ebenfalls Bestandteil des Fehmaraner Zentrenkonzeptes.²

Abb. 4: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes Fehmarn



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2017

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

- *Die Innenstadt von Fehmarn genießt Entwicklungspriorität. [...] Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) sollte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt etabliert werden, sofern geeignete Flächen zur Verfügung stehen.*

² Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Fehmarn (cima 2017)

- *Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Burg nicht gefährdet wird. [...]*

Der Planvorhabenstandort befindet sich am definierten Sonderstandort Burg-West. Für den Sonderstandort werden die folgenden, ergänzenden Aussagen getroffen:

- *Das Ziel jeglicher Einzelhandelsentwicklung am Sonderstandort Burg-West sollte es sein, keine Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen in der Burger Innenstadt zu schaffen, sondern Ergänzungen zu entwickeln und bestehende Branchenlücken in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu schließen.*
- *Potenziale zur Weiterentwicklung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Sonderstandort Burg-West bestehen in einer Bestandsoptimierung und Modernisierung der bestehenden Anbieter.*

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ist am Sonderstandort Burg-West die Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen mit einem zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nur unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass in der Innenstadt nachweislich keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung bereits bestehender Anbieter ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes wiederum möglich; die Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Burg muss sichergestellt sein.

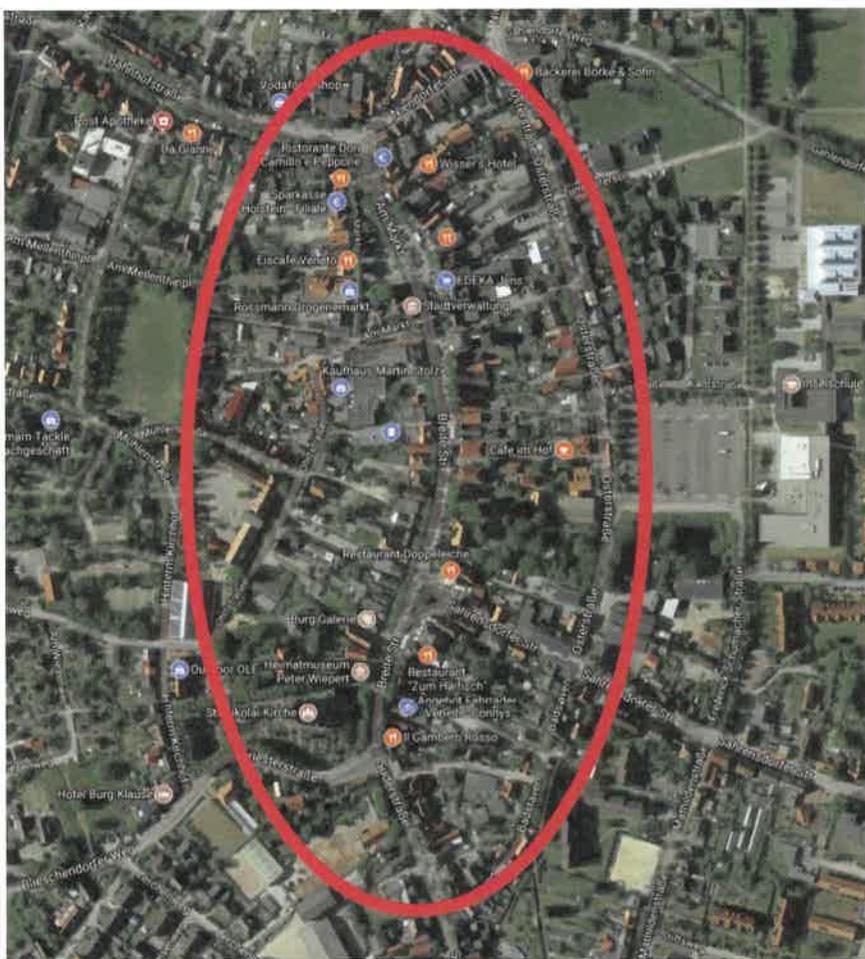
Betrachtet man also die konkret zur Diskussion stehende Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA, so sind die Planungen konzept-

konform. Die Realisierung von modernen und nicht zuletzt auch marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen sollte im Sinne des Einzelhandelskonzeptes unterstützt werden.

Unter der Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes ist die Realisierung des neu geplanten DM Drogeriefachmarktes jedoch nur dann genehmigungsfähig, wenn in der Innenstadt keine alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Bei der Suche und Identifizierung möglicher optionaler Entwicklungsflächen für die Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes mit der beschriebenen Verkaufsflächendimensionierung (750 m² Verkaufsfläche) geht die cima von den gegenwärtigen und für jedermann ersichtlichen siedlungsräumlichen und topografischen Bedingungen aus. Im Ergebnis wird deutlich, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Grundstück mit der erforderlichen Größe und Eignung für innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung steht.

Abb. 5: Innenstadt Burg auf Fehmarn (Luftbild)



Kartengrundlage: google maps professional
Bearbeitung: cima 2017

Nach Prüfung möglicher Alternativflächen und einer intensiven Auseinandersetzung mit den örtlichen Strukturen klassifiziert die cima den Sonderstandort Burg-West somit als planerisch zu befürwortenden Planvorhabenstandort für die Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit nicht mehr die Frage der grundsätzlichen Eignung des Planstandortes als Nahversorgungsstandort zu klären, diese Frage ist unter Berücksichtigung fehlender Alternativstandortes innerhalb der integrierten Ortskernlage positiv zu bewerten. Vielmehr ist die Frage zu beantworten, ob die geplante Entwicklung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen am Standort Burg-West negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Fehmaraner Stadtgebiet zur Folge hat.

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle sagen, dass die geplante Neuordnung und Modernisierung des bestehenden Verbundstandortes ALDI und EDEKA am Sonderstandort Burg-West mit den Empfehlungen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die ergänzenden Nahversorgungsbereiche im Stadtgebiet ausgeschlossen werden können.

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe am Standort Burg-West mit einem zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sind Verkaufsflächenerweiterungen und Modernisierungen möglich. Die damit verbundene Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist, dass ein etablierter und auch für die Nahversorgung wichtiger Einzelhandelsstandort im Fehmaraner Stadtgebiet den heutigen Markterfordernissen angepasst werden kann.

Die geplante Neuansiedlung des nahversorgungsrelevanten Drogeriefachmarktes am Standort Burg West ist jedoch in Bezug auf die potenziellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich Burg und dessen Gestaltungsspielräume kritisch zu hinterfragen

und hinsichtlich der Chancen und Risiken, die mit der Realisierung einhergehen, abzuwägen.

Der Sonderstandort Burg-West ist zwar im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nicht der beste Entwicklungsstandort für den neu geplanten Drogeriefachmarkt, vor dem Hintergrund der erfolglosen Prüfung möglicher Alternativflächen aber dennoch zu befürworten. Die Dimensionierung des DM Drogeriefachmarktes darf jedoch keine Gefährdung für die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches zur Folge haben.

In Kap. 4.2 wird eine vertiefende Einzelfallprüfung durchgeführt, die sowohl die Wettbewerbssituation in Emden als auch im definierten Umland berücksichtigt.

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

In der Stadt Fehmarn wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA am Sonderstandort Burg-West (Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp) diskutiert. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes Bestandteil der Planungen.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb der Stadt Fehmarn wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Juni 2016 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Fehmarn

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

Für die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.145 € (BUND) für das Jahr 2017 zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche der Drogerieartikel steht ein Ausgabesatz pro Kopf von 315 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung.

Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Fehmarn beträgt nach Angaben der Firma MB Research 99,7 (Bund = 100).

Insgesamt leben 13.116 Einwohner auf der Insel Fehmarn. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich auf 32,2 Mio. €, davon entfallen 28,0 Mio. € auf das die Branche Lebensmittel und weitere 4,1 Mio. € auf das Sortiment der Drogerieartikel.

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Fehmarn

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Fehmarn insgesamt sowie für den zentralen Versorgungsbereich Burg und die ergänzenden definierten Nahversorgungsgebiete beschrieben.

Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Fehmarn

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Fehmarn			
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs und Genussmittel	52	20.120	298,5
Drogerieartikel	3	1.660	14,8
SUMME	55	21.780	313,3

Quelle: cima 2017

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

⁴ Quelle: Stadt Fehmarn (Stand 01.01.2016)

⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2017

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Fehmarn getroffen werden:

- Insgesamt wurden 55 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Fehmaraner Stadtgebietes erfasst. Bei 52 Betrieben wurde die Branche Lebensmittel als Hauptsortiment dokumentiert, drei Einzelhandelsunternehmen bieten Drogerie bzw. Parfümerieartikel im Kernsortiment an.
- Die Insel Fehmarn verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Lebensmittel und Drogerieartikel von 21.780 m²,⁶ darunter 20.120 m² Lebensmittel und 1.660 m² Drogerieartikel.
- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 313,3 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Lebensmittel 298,5 Mio. € und die Gruppe der Drogerieartikel 14,8 Mio. €.

Sowohl die Verkaufsflächendimensionierung als auch das Umsatzvolumen im Lebensmitteleinzelhandel sind als überdurchschnittlich stark zu bewerten. Beide werden jedoch maßgeblich durch die Angebote im Grenzhandel dominiert. Der Angebotsschwerpunkt der Grenzhändler liegt auf alkoholischen Getränken; entsprechend der Sortimentszugehörigkeit sind Getränke (inkl. alkoholischer Getränke) dem Sortimente Lebensmittel zugeordnet. Mehr als 85 % der Umsätze in der Branche Lebensmittel werden im Grenzhandel erzielt. Eine Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner der Insel Fehmarn übernehmen diese Betriebe jedoch eindeutig nicht.

Als „klassische“ Nahversorgungsbetriebe sind insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe auf der Insel Fehmarn erfasst, darunter fallen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche.

Als wichtigster Nahversorgungsstandort ist der Ortsteil Burg aufzuführen, hier sind drei Lebensmittelfrischemärkte (SKY und zweimal EDEKA) sowie drei Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL, NETTO) zu finden.

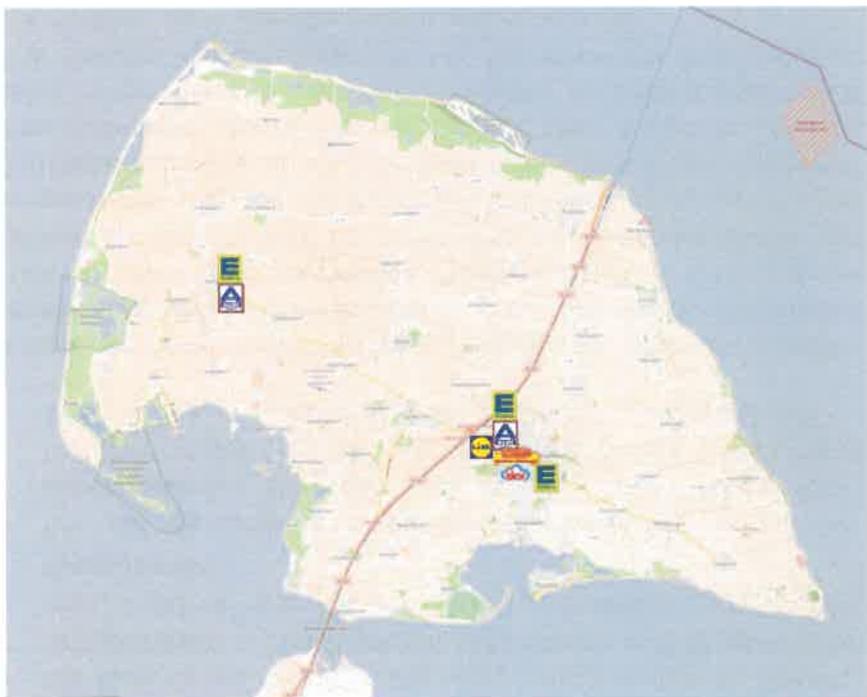
Darüber hinaus verfügt ausschließlich der Ortsteil Petersdorf über eine qualifizierte Nahversorgungsstruktur; an der Bahnhofstraße ist ein Verbundstandort aus einem EDEKA Lebensmittelfrischemarkt und einem ALDI Lebensmitteldiscounter vorhanden. Vor allem für die Bewohner der westlichen Siedlungsbereiche der Stadt Fehmarn übernimmt dieser Nahversorgungsstandort eine besondere Bedeutung.

Das weitere Nahversorgungsangebot beschränkt sich auf einen kleinen NAH & FRISCH in Burgtiefe sowie kleine Lebensmittelmärkte auf Campingplätzen (u.a. in Wulfener Hals), Hofläden in Klausdorf und Ostermarkelsdorf etc. sowie zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien).

In der ebenfalls vorhabenrelevanten Warengruppe der Drogerieartikel sind ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt sowie zwei Spezialgeschäfte (SEIFENOASE, DER SEIFENLADEN) im zentralen Versorgungsbereich Burg der Stadt Fehmarn vorhanden. Darüber hinaus werden Drogerieartikel als Randsortiment in den Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern angeboten.

⁶ Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten 55 Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

Abb. 7: Lebensmittelwettbewerber in der Stadt Fehmarn



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2017

Für die hier zur Diskussion stehenden Planvorhaben werden die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fehmarn sowie die definierten ergänzenden Nahversorgungsbereiche in Petersdorf, Landkirchen und Burgtiefe im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse detailliert betrachtet.

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Burg

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 (inkl. 2-RAD-MARQUARDT).

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 räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und Verteilung des Handels sowie der Besatz an ergänzenden Nutzungen wird in der nachfolgenden Abbildung deutlich.

Abb. 8: Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg- Kartierung Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen

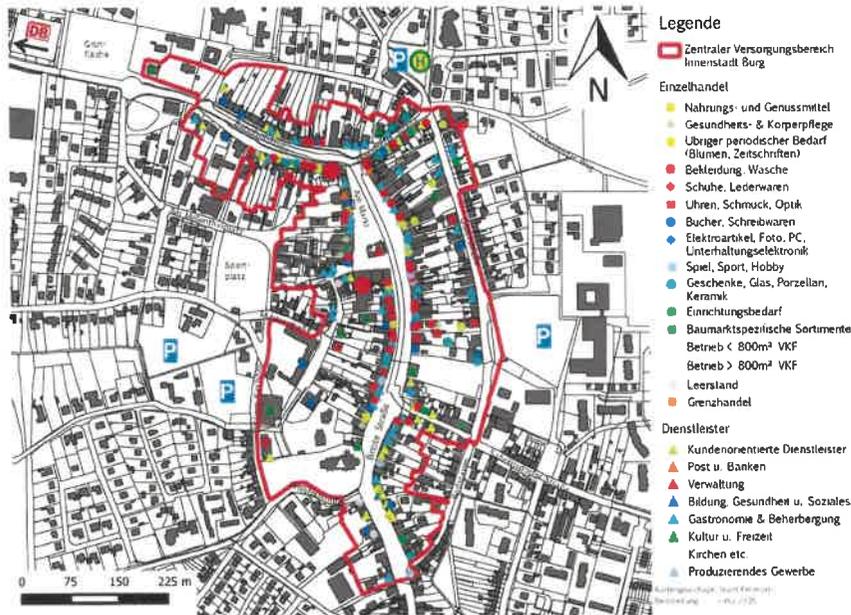


Abb. 9: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs und Genussmittel	10	1.065	6,2
Drogerieartikel	3	430	2,4
SUMME	13	1.495	8,6

Fotos: cima 2017

Darüber hinaus wird die Bedeutung von Fehmarn als Einzelhandelsstandort insbesondere durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt in Burg profitiert von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionalen und überregionalen Filialkonzepten.

3.2.2 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.

Die ergänzenden Nahversorgungslagen verfügen über kein erhöhtes baurechtliches Schutzbedürfnis entsprechend des eindeutig definierten zentralen Versorgungsbereiches. Dennoch sollten die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsbereiche bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Als Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage sind sie als Standorte zu sichern; ggf. bestehende Gefährdungspotenziale sind auszuloten.

Kartengrundlage: Stadt Fehmarn
 Bearbeitung: cima 2017

Die Warengruppe Lebensmittel belegt in der Innenstadt rd. 1.065 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der Innenstadt ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA vorhanden. Das Lebensmittelangebot wird durch Bäckereien und kleinere Spezialgeschäfte (Naturkost, Tee etc.) ergänzt. Die Branche Drogerieartikel ist mit dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN vertreten. Darüber hinaus ergänzen zwei Spezialgeschäfte (SEIFENOASE, DER SEIFENLADEN) das Angebot.

Nahversorgungsstandort Petersdorf

Am Nahversorgungsstandort Petersdorf sind der Lebensmittelvollsortimenter EDKEA (inkl. Inselbäckerei) 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. Ergänzende Dienstleistungen konnten zum Zeitpunkt der Erhebung nicht erfasst werden.

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 Bedarfs.

Nahversorgungsstandort Burgtiefe

Der Nahversorgungsstandort Burgtiefe wird in erster Linie durch den kleinteiligen Lebensmittelbetrieb NAH&FRISCH BETZ geprägt. Kleinstbetriebe aus dem Bereich Bekleidung und Geschenkartikel sowie Dienstleistungen mit einer stark touristischen Ausrichtung ergänzen das Angebot an diesem Standort.

4 Bewertung der Planvorhaben

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.⁷ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁸

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.⁹

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen

(=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{10 11}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹²

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹³

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

¹⁰ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

¹¹ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NSiN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

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

¹³ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

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

⁸ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁹ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁴ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁵

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

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit 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 derzeit die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA am Sonderstandort Burg-West (Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp) diskutiert. Geplant ist eine Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Marktes von heute 1.100 m² auf zukünftig 1.300 m² Verkaufsfläche (+ 200 m² Verkaufsfläche). Der EDEKA Markt plant einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.400 m² auf insgesamt 2.400 m². Der EDEKA Getränkemarkt würde gemäß den vorliegenden Planungen von derzeit rd. 500 m² Verkaufsfläche auf 600 m² Verkaufsfläche (+ 100 m²) erweitert werden. Ausschließlich die zusätzlichen Verkaufsflächen sind für die Darstellung des Planvorhabens relevant.

Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (750 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen.

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

¹⁴ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

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

Die bereits heute erzielten Umsätze des bestehenden ALDI Lebensmitteldiscounters (ca. 6,6 Mio. €) sowie des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA (rd. 8,4 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Lebensmitteldiscounters sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des modernisierten und neu aufgestellten Marktes.

Der neu geplante DM Drogeriefachmarkt geht mit einem prognostizierten Umsatzvolumen von 4,6 Mio. € in die ökonomische Wirkungsanalyse ein.

Abb.10: Umsatzerwartung der Planvorhaben

Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelfrischermarktes EDEKA und des Lebensmitteldiscounters Aldi sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in Burg auf Fehmarn			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
PLANVORHABEN INSGESAMT	5.050	26,2	
<i>davon neu entstehende Fläche</i>	<i>2.050</i>	<i>11,1</i>	
Erweiterungsvorhaben EDEKA Lebensmittelfrischemarkt			
insgesamt (inkl. Getränkeshop)	3.000	13,6	4.523
davon Lebensmittel (inkl. Getränken)	2600	12,1	4.650
davon Drogerieartikel	190	0,8	4.250
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>210</i>	<i>0,7</i>	<i>3.200</i>
neu hinzukommende Flächen (inkl. Erweiterung Getränkehandel)	1.100	5,2	4.683
davon Lebensmittel (inkl. Getränken)	910	4,4	4.824
davon Drogerieartikel	80	0,3	3.906
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>110</i>	<i>0,4</i>	<i>4.077</i>
Erweiterungsvorhaben Aldi Lebensmitteldiscounter			
insgesamt	1.300	8,0	6.141
davon Lebensmittel	1.040	6,8	6.500
davon Drogerieartikel	110	0,5	4.850
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>150</i>	<i>0,7</i>	<i>4.600</i>
neu hinzukommende Flächen	200	1,3	6.745
davon Lebensmittel	150	1,0	6.500
davon Drogerieartikel	25	0,2	7.060
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>25</i>	<i>0,2</i>	<i>7.900</i>
Neuansiedlung Drogeriefachmarkt			
	750	4,6	6.172
davon Drogerieartikel	560	3,7	6.600
davon Lebensmittel	75	0,5	6.000
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>115</i>	<i>0,5</i>	<i>4.200</i>

Quelle: cima 2017

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung der bereits ortsansässigen Lebensmittelmärkte ALDI und EDEKA sowie die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes 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 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fehmarn¹⁶ und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen 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.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen auf der Insel Fehmarn zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

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

In Bezug auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bereits ortsansässigen EDEKA Marktes hat die Wettbewerbsanalyse aufgezeigt, dass sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Burg als auch an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten in Petersdorf und Burgtiefe weitere Lebensmittelsupermärkte und kleinere Lebensmittelfrischmärkte vorhanden sind (vgl. Kap. 3.2). Einen planungsrechtlich gesicherten Schutz genießt dabei ausschließlich die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Burg.

In Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des benachbarten ALDI Lebensmitteldiscounters würden wiederum wesentliche Umsatzanteile von den vorhandenen Lebensmitteldiscountern in Fehmarn umverteilt werden. Sowohl in Burg auf Fehmarn als auch Petersdorf konnten weitere Lebensmitteldiscounter (NETTO, ALDI, LIDL) erfasst werden.

Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes Bestandteil der Planungen. In diesem Fall würden wesentliche Umsatzanteile des Planvorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Burg umverteilt werden. Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass ausschließlich in der Innenstadt von Burg ein wettbewerbsrelevanter Anbieter vorhanden ist.

¹⁶ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Fehmarn (cima 2017)

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp im Westen von Burg auf Fehmarn. Sowohl die innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes, als auch die Erreichbarkeit aus den weiteren peripheren Ortsteilagen der Insel Fehmarn ist als sehr gut einzuordnen. Mobile Kunden von der gesamten Insel Fehmarn nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten in Burg und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften somit verfestigt 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 innerhalb der Stadt Fehmarn hat aufgezeigt, dass bereits heute eine sehr gute Nahversorgungssituation vorhanden ist. Entsprechend wird die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung der bereits heute ortsansässigen Lebensmittelmärkte ALDI und EDEKA sowie die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes in erster Linie zu Umsatzumverteilungen innerhalb des Fehmaraner Stadtgebietes führen. Der erwartete Mehrumsatz wird größtenteils durch Kaufkraftverlagerungen innerhalb des eigenen Stadtgebietes erwirtschaftet werden.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben für die Sortimente Lebensmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Da die Gruppe der aperiodischen Randsortimente sehr diffus ist und in den einzelnen Branchen keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, werden die ökonomischen Auswirkungen nicht weiter ausdifferenziert.¹⁷

Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte im Fehmaraner Stadtgebiet stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Branchen variieren. Die tatsächlichen Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden ausschließlich für den zentralen Versorgungsbereich und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte dokumentiert.

¹⁷ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmitteldiscountern vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

Abb.11: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben

Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelfrischermarktes EDEKA und des Lebensmitteldiscounters Aldi sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in Burg auf Fehmarn				
cima Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	davon Bestandsumsätze Aldi und Edeka in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Burg auf Fehmarn insgesamt	166,3		4,7	2,8
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Burg	6,2		0,9	14,9
sonstiges Stadtgebiet Burg auf Fehmarn	160,1	13,5	3,7	2,5
übriges Stadtgebiet Fehmarn insgesamt	132,1		0,8	0,6
davon Nahversorgungsstandort Petersdorf	6,0		0,7	11,8
Nahversorgungsstandort Landkirchen	0,7		0,1	8,7
Nahversorgungsstandort Burgtiefe	1,2		0,0	2,7
sonstiges Stadtgebiet Burg auf Fehmarn	124,2		0,0	0,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,3	

Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelfrischermarktes EDEKA und des Lebensmitteldiscounters Aldi sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in Burg auf Fehmarn				
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	davon Bestandsumsätze Aldi und Edeka in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Burg auf Fehmarn insgesamt	6,2		3,1	50,2
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Burg	2,4		1,1	48,2
sonstiges Stadtgebiet Burg auf Fehmarn	3,9	0,9	2,0	65,9
übriges Stadtgebiet Fehmarn insgesamt	8,5		0,5	5,9
davon Nahversorgungsstandort Petersdorf	0,4		0,1	24,7
Nahversorgungsstandort Landkirchen	-		-	-
Nahversorgungsstandort Burgtiefe	0,0		0,0	0,1
sonstiges Stadtgebiet Burg auf Fehmarn	8,1		0,4	5,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,8	

Quelle: cima 2017

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der ortsansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI sowie der Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes am Sonderstandort Burg-West z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten in der Stadt Fehmarn ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Burg** am stärksten durch Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich zum Tragen kommt. Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Verbundstandortes EDEKA/ ALDI/ DM auf über 5.000 m² Verkaufsfläche und der direkten Angebotsüberschneidung sowohl im Lebensmittelrischebereich als auch im Drogeriesortiment dürfte insbesondere der zentralen Versorgungsbereich in einem maßgeblichen Wettbewerb mit dem beschriebenen Planvorhaben stehen. Die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Lebensmittel liegt bei rd. 0,9 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 14,9 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Lebensmittelfrischermarktes am Sonderstandort Burg-West wäre in erster Linie eine Verlagerung der Umsätze innerhalb des EDEKA-Konzerns zu erwarten; diese sind aus Sicht der cima jedoch grundsätzlich zu akzeptieren. Eine Betriebsaufgabe des EDEKA Marktes Am Markt ist nicht zu erwarten.

In der Branche der Drogerieartikel liegen die absoluten Umsatzverluste bei 1,1 Mio. €. Der Innenstadt Burg würden rechnerisch bis zu 50 % ihrer Umsätze im Segment der Drogerieartikel verloren gehen. Der Wettbewerbsdruck würde sich entsprechend erhöhen, eine Betriebsaufgabe des Drogeriefachmarktes ROSSMANN kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für den innerstädtischen

ROSSMANN würden in Folge der Realisierung des neu geplanten DM Drogeriefachmarktes in verkehrsorientierter Lage eindeutige Wettbewerbsnachteile bestehen (u.a. kleinteilige Verkaufsflächenstruktur, keine ausreichend Sichtbarkeit, keine unternehmenseigenen Stellplätze, ungenügende verkehrliche Erreichbarkeit).

Die cima geht dennoch nicht davon aus, dass ein vollständiger Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Burg mit der Realisierung des Drogeriefachmarktes und der prognostizierten Umsatzverluste einhergehen wird. Im Sinne der allgemeinen Rechtsprechung sind Umsatzumverteilungseffekte erst dann unzumutbar bzw. unverträglich, wenn eine Wirkungsintensität erreicht wird, die sogenannte „städtebauliche Effekte“ zur Folge hat. Als städtebauliche Effekte können ein Trading-Down der Einzelhandelslage durch Leerstand, Minderung der Aufenthalts- und Lebensqualität und eine Unterversorgung der Bevölkerung verstanden werden. Diese Wirkungsintensität wird durch das Planvorhaben zur Realisierung des DM Drogeriefachmarktes in der Innenstadt jedoch zweifelsfrei nicht erreicht werden; eine „Gefahr“ für die Innenstadt über das heute schon vorhandene Maß hinaus besteht eindeutig nicht. Selbst in dem Fall, dass der Drogeriefachmarkt ROSSMANN aus dem Markt austreten sollte, ist nicht von einem dauerhaften Leerstand in zentraler Innenstadtlage auszugehen. Die Innenstadt ist insgesamt stark und leistungsfähig aufgestellt; dauerhaft Leerstände sind nicht dokumentiert.

Von den **Streulagen in Burg auf Fehmarn** dürften die Planvorhaben bis zu 3,7 Mio. € in der Branche Lebensmittel binden, dies entspricht einer prozentualen Umsatzumverteilungsquote von 2,5 %. Eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation kann zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Die absolute Umsatzverlagerung in der Branche der Drogerieartikel liegt bei rd. 2,0 Mio. €. Dies entspricht wiederum einer relativen Umsatzverlagerung von über 60 %. Der Wettbewerbsdruck würde sich zwar erhöhen, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungs-

strukturen einhergehen, sind aus Sicht der cima dennoch nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungseffekte betreffen ausschließlich die Randsortimente in den Lebensmittelfrischmärkten und Lebensmitteldiscountern in Burg sowie z.T. auch in den Grenzhandelsbetrieben. Ein originärer Drogeriefachmarkt ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht vorhanden. Die Lebensmittelmärkte können heute entsprechend von hohen Umsätzen im drogeriespezifischen Randsortiment profitieren. Der ermittelte absolute Umsatzverlust dürfte somit zweifelsfrei nicht zu Betriebsaufgaben führen.

Die berechneten Umsatzverluste für die **ergänzenden Nahversorgungsstandorte** sind insgesamt als verträglich zu bewerten. Für den definierten Nahversorgungsstandort Petersdorf muss zwar in der Branche Lebensmittel eine relative Umsatzverlagerung von 11,8 % beschrieben werden, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion einhergehen würden, sind dennoch nicht zu erwarten. Der Lebensmittelfrischmarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscounter ALDI am ergänzenden Nahversorgungsstandort Petersdorf übernehmen in erster Linie eine Versorgungsaufgabe für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche, während der Verbundstandort am Sonderstandort Burg-West in verkehrsorientierter Lage den mobilen PKW-Kunden und insbesondere die Touristen auf der gesamten Insel Fehmarn anspricht und damit im Wesentlichen auf eine andere Zielgruppe zugreift. Darüber hinaus ist auch hier anzumerken, dass die Umsatzumverteilungseffekte innerhalb der Unternehmen EDEKA und ALDI bleiben und somit grundsätzlich zu akzeptieren sind.

In der Branche der Drogerieartikel liegen die berechneten Umsatzverluste für die bestehenden wettbewerbsrelevanten Betriebe in Petersdorf zwar nur bei weniger als 0,1 Mio. €. Dies entspricht jedoch einer relativen Umsatzverlagerung von 24,7 %. Eine Verschlechterung der sortimentspezifischen Versorgungssituation kann jedoch

auch hier ausgeschlossen werden; die Umsatzverluste betreffen ausschließlich das Randsortiment in den Lebensmittelmärkten.

An den weiteren Nahversorgungsstandorten werden keine Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang erreicht. Die Umverteilungsquoten liegen zwischen 2,7 % und 8,7 % in der Branche Lebensmittel sowie max. 0,1 % in der Branche Drogerieartikel. Eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion liegt für die Nahversorgungsstandorte Landkirchen und Burgtiefe eindeutig nicht vor.

Die ökonomische Wirkungsanalyse und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA keine Umsatzverluste zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Fehmarn haben dürften.

Aus Sicht der cima sollte sowohl der ALDI Lebensmitteldiscountmarkt als auch der EDEKA Markt in der geprüften Verkaufsflächen-dimensionierung genehmigt werden. Die Verkaufsflächengrößen entsprechen den heutigen Betriebskonzepten der Unternehmen.

Die Entscheidung für oder gegen die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes kann nur in der Politik getroffen werden. Die beschriebenen Risiken (möglicher Marktaustritt ROSSMANN, Verlust der Versorgungsfunktion in einer nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Branche) sollten in der politischen Abstimmung mit den Chancen abgewogen werden, die sich aus der beschriebenen Entwicklung moderner und leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen am Sonderstandort Burg-West ergeben.

4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

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

Die Stadt Fehmarn ist gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) bzw. Regionalplan für den Planungsraum II (2004) als ein Unterzentrum eingestuft

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

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

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

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

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

Zentralitätsgebot

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

Dem Zentralitätsgebot wird grundsätzlich entsprochen.

Die Stadt Fehmarn ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als ein Unterzentrum klassifiziert. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des gesamten Verbundstandortes EDEKA/ ALDI/ DM auf zukünftig rd. 5.000 m² entspricht der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Stadt Fehmarn.

Beeinträchtigerungsverbot

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

Das Beeinträchtigerungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

In Kapitel 4.1 wurde eine vertiefende Einzelfallprüfung auf Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse des Planvorhabens (§ 11 Abs. 3 BauNVO) vorgenommen. Gegenstand der Prüfung ist die Analyse möglicher negativer städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Fehmaraner Stadtgebiet.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat gezeigt, dass durch die Realisierung der Planvorhaben keine unzumutbare Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in der Stadt Fehmarn zu erwarten sind.

Die cima geht nicht davon aus, dass ein vollständiger Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Burg mit der Realisierung der Planvorhaben einhergehen wird. Im Sinne der allgemeinen Rechtsprechung sind die Auswirkungen erst dann als unzumutbar bzw. unverträglich zu bewerten, wenn eine Wirkungsintensität erreicht wird, die sogenannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht. Als städtebaulichen Effekte können ein Trading-Down-Effekt durch Leerstand, Minderung der Aufenthalts- und Lebensqualität und eine Unterversorgung der Bevölkerung verstanden werden. Diese Wirkungsintensität wird durch die Planvorhaben zweifelsfrei nicht erreicht werden

Kongruenzgebot

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

Ergänzend wird festgelegt, *„dass in Unterzentren mit bis zu 15.000 Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig sind.“*

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels am Standort Gertrudenthaler Straße/ Ehlers Kamp auf eine Gesamtverkaufsfläche von zukünftig rd. 5.000 m² übersteigt die Vorgaben des Kongruenzgebotes.

Die Stadt Fehmarn übernimmt jedoch eine zusätzliche Versorgungsaufgabe für die Touristen und Tagesbesucher; im vergangenen Jahr zählte die Insel rd. 2 Mio. Übernachtungsgäste und weitere 3 Mio. Tagesbesucher. Die touristische Nachfrage übersteigt das örtliche Nachfragepotenzial in Fehmarn deutlich. Aus Sicht der ci-

ma sind damit sind die grundsätzlichen Voraussetzungen erfüllt, dass im vorliegenden Fall von den Flächengrenzen des Kongruenzgebotes abgewichen werden kann.

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

Die Stadt Fehmarn zählt aktuell 13.116 Einwohner¹⁸, die ein Nachfragevolumen von rd. 28,0 Mio. € (2.145 €¹⁹ x 13.116 Einwohner x 99,7 (KKZ)²⁰) für die Branche der Lebensmittel zur Verfügung haben. Dem gegenüber steht der Planvorhabenumsatz des erweiterten und modernisierten EDEKA Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters im Kernsortiment sowie der Randsortimente des DM Drogeriefachmarktes von ca. 19,3 Mio. €. Der Planvorhabenumsatz in der Branche Lebensmittel liegt somit deutlich unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Fehmaraner Stadtgebiet.

Weitere 4,1 Mio. € (315 €²¹ x 13.116 Einwohner x 99,7 (KKZ)) stellt das Nachfragevolumen in der vorhabenrelevanten Branche der Drogerieartikel dar. Dem gegenüber steht der max. zu erwartende Planvorhabenumsatz in dieser Branche von ca. 5,0 Mio. €.

¹⁸ Quelle: Stadt Fehmarn, Stand: 01.01.2016

¹⁹ Ausgabesatz der cima für die Branche Lebensmittel

²⁰ Kaufkraftkennziffer der Stadt Fehmarn (Quelle: MB Research 2017)

²¹ Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerieartikel

Abb.12: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes

Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelfrischermarktes EDEKA und des Lebensmitteldiscounters Aldi sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in Burg auf Fehmarn

	Planvorhaben- umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen im Stadtgebiet in Mio. €
Planvorhaben insgesamt	26,2	
davon Lebensmittel und Reformwaren	19,3	28,0
davon Drogerieartikel	5,0	4,1
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>1,8</i>	

Quelle: cima 2017

Rechnerisch übersteigt der Planvorhabenumsatz das örtliche Nachfragevolumen. Neben der örtlichen Kaufkraft bindet das Vorhaben jedoch auch die zusätzlichen Kaufkraftpotenziale der Touristen und Tagesbesucher.

Für den Verbundstandort EDEKA/ ALDI/ DM ist somit anzunehmen, dass zwar eine bedeutende lokale Kaufkraftbindung erzielt werden kann, der Umsatz des Planvorhabens aber gleichzeitig zu einem großen Teil durch touristische Kaufkraftzuflüsse erzielt werden kann.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

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

Abb.13: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes



Quelle: Regionalplan II (2004) zum LEP Schleswig-Holstein
Bearbeitung: cima 2017

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

Städtebauliches Integrationsgebot

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

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, *„wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.*

Für die Stadt Fehmarn liegt ein Einzelhandelskonzept mit einer parzellenscharfen und gerichtsfesten Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vor.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Fehmarn definiert die Innenstadt von Burg als zentralen Versorgungsbereich und damit wichtigste Einzelhandelslage im Stadtgebiet.

Als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels ist der Standortbereich Burg-West Bestandteil des Fehmaraner Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind drei ergänzende Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet festgelegt, die eine ergänzende Nahversorgungsaufgabe übernehmen (Petersdorf, Landkirchen, Burgtiefe).²²

Der hier diskutierte Vorhabenstandort befindet sich zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb des bestehenden und etablierten Sonderstandortes Burg-West. Der Einzelhan-

delsstandort Burg-West umfasst heute ein umfangreiches Angebot im großflächigen Einzelhandel.

In verkehrsorientierter Lage übernimmt der Sonderstandort eine ergänzende Versorgungsfunktion, der Angebotsschwerpunkt liegt in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Mit der Einstufung des Standortbereiches als Sonderstandort hat die Stadt Fehmarn eben diese Versorgungsfunktion hervorgehoben und unterstrichen. Nicht zuletzt aus diesem Grund trifft das Einzelhandelskonzept die Empfehlung, dass für die bestehenden Anbieter Potenziale zur Bestandsoptimierung und Modernisierung bestehen sollten.

Neuansiedlungen mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sind auch auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes wiederum nur unter der Voraussetzung möglich, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Die Suche möglicher optionaler Entwicklungsflächen für die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit der beschriebenen Verkaufsflächendimensionierung (750 m² Verkaufsfläche) hat jedoch verdeutlicht, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Grundstück mit der erforderlichen Größe und Eignung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung steht.

Nach Prüfung möglicher Alternativflächen und einer intensiven Auseinandersetzung mit den örtlichen Strukturen klassifiziert die cima den Sonderstandort Burg-West somit als planerisch zu befürwortenden Planvorhabenstandort für die Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat zwar deutlich gemacht, dass in Folge der Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes am Standort Burg-West Umsatzverluste für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind. Die cima geht dennoch nicht davon aus, dass ein vollständiger Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

²² Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Fehmarn 2017

Burg mit der Realisierung des Planvorhabens und der prognostizierten Umsatzverluste einhergehen wird. Selbst in dem Fall, dass der ROSSMANN Drogeriefachmarkt aus dem Markt austreten sollte, kann ein weiterer Trading-down-Prozess im unmittelbaren Umfeld der ROSSMANN Immobilie ausgeschlossen werden. Der Wettbewerb im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burg ist insgesamt leistungsfähig aufgestellt; eine Nachnutzung des Ladenlokals dürfte problemlos möglich sein.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann dann als erfüllt betrachtet werden, wenn die Chance einer nachhaltigen Verbesserung der Versorgungssituation für die Stadt Fehmarn insgesamt, in der politischen Entscheidung einen stärkeren Stellenwert erfährt, als das Risiko, dass die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion mit Drogerieartikeln beeinträchtigt wird.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Fehmarn wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA im Standortbereich Gert-rudenthaler Straße/ Ehlers Kamp diskutiert.
- Die bereits am Standort adressierte ALDI Filiale möchte die Verkaufsfläche von heute 1.100 m² auf zukünftig 1.300 m² erweitern. Der EDEKA Markt plant einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.400 m² auf insgesamt 2.400 m². Der EDEKA Getränkemarkt würde gemäß den vorliegenden Planungen von heute 500 m² Verkaufsfläche auf 600 m² Verkaufsfläche (+100 m²) erweitert werden. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (750 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen.
- Der Planvorhabenstandort findet sich am bestehenden und etablierten Sonderstandort Burg-West. Der großflächige Einzelhandelsstandort übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion einerseits für die Bewohner der Stadt Fehmarn sowie andererseits für die Touristen und Tagesgäste auf der Insel.
- Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² überschreitet der Verbundstandort 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 angestellt.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass in Folge der Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes Umsatzumverteilungsquoten in einem deutlich abwägungsrelevanten Bereich ausgelöst werden. Die Risiken für den zentralen Versorgungsbereich (möglicher Marktaustritt ROSSMANN, Verlust

der Versorgungsfunktion in einer nahversorgungsrelevanten/zentrenrelevanten Branche) sollten in der politischen Abstimmung mit den Chancen abgewogen werden, die sich aus der Entwicklung moderner und leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen am Sonderstandort Burg-West ergeben.

- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2010 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot. Zudem ist zu konstatieren, dass auch das Integrationsgebot dann als erfüllt angesehen werden kann, wenn die Chance einer nachhaltigen Verbesserung der Versorgungssituation für die Stadt Fehmarn insgesamt in der politischen Entscheidung einen stärkeren Stellenwert erfährt, als das beschriebene Risiko, dass die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion mit Drogerieartikeln beeinträchtigt wird.

Die cima empfiehlt der Stadt Fehmarn die Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscountmarktes und des EDEKA Marktes zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten.

Die Entscheidung für oder gegen die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes bedarf einer politischen Abwägung der Chancen und Risiken.

Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung von Aldi und Edeka sowie der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Burg auf Fehmarn

cima.

Aus Sicht der cima überwiegen die Chancen, die sich aus der Realisierung eines modernen Drogeriefachmarktes ergeben. Unter Berücksichtigung fehlender Alternativstandorte innerhalb der integrierten Ortskernlage kann die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes befürwortet werden.