



Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des ALDI-Marktes an der Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt



München Stuttgart Köln Leipzig Berlin
Hannover **Lübeck** Forchheim Ried(A)

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

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Untersuchungsbericht

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
Lübeck, Februar 2018

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Aufgabenstellung.....	5
2	Ausführungen zum Planvorhaben	6
3	Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation.....	9
3.1	Definition des Untersuchungsgebietes.....	9
3.2	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	11
4	Wirkungsprognose des Planvorhabens	15
4.1	Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	15
4.2	Ökonomische Wirkungsprognose	16
4.2.1	Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote	16
4.2.2	Herkunft des Umverteilungsumsatzes.....	18
4.2.3	Umsatzumverteilungseffekte	20
4.2.4	Vertiefende Erläuterungen zu den ZVB Reinbeker Innenstadt und Täbyplatz.....	22
5	Einordnung in Einzelhandelskonzept und LEP	24
5.1	Einordnung in das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept	24
5.2	Einordnung in den Landesentwicklungsplan 2010.....	26
5.2.1	Zentralitätsgebot.....	26
5.2.2	Beeinträchtungsverbot	26
5.2.3	Kongruenzgebot.....	26
5.2.4	Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot.....	27
5.2.5	Innergemeindliches Zentralsystem	27
5.2.6	Großflächige Lebensmitteldiscountmärkte.....	28
5.2.7	Anbindungsgebot.....	28
6	Zusammenfassung und abschließende Bewertung	29
7	Methodik.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Makrostandort Sachsenwaldstraße 20 im Luftbild.....	7
Abb. 2: Vorhabenstandort Sachsenwaldstraße 20 mit 700 m- Nahversorgungsradius.....	8
Abb. 3: Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose.....	10
Abb. 4: REWE, Bergstraße, Innenstadt Reinbek.....	11
Abb. 5: EDEKA und ALDI, Nebenzentrum Täbyplatz, Reinbek.....	11
Abb. 6: NETTO MD, Nahversorgungszentrum Grenzweg, Reinbek....	12
Abb. 7: Famila, FMZ Liebigstraße/Gutenbergstraße, Reinbek	12
Abb. 8: EDEKA und LIDL, Mühlen-Center, Innenstadt Glinde	13
Abb. 9: EDEKA, Nahversorgungszentrum Glinder Berg, Glinde	13
Abb. 10: NETTO DSK, Kaposvar-Spange, Glinde	13
Abb. 11: EDEKA und ALDI, Am Casinopark, Ortsmitte Wentorf.....	14
Abb. 12: PENNY, Große Straße, Wohltorf.....	14
Abb. 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der ALDI-Erweiterung	15
Abb. 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens	18
Abb. 15: Umverteilungseffekte des Planvorhaben im Untersuchungsgebiet.....	20
Abb. 16: Vorhabenstandort im Regionalplan.....	27
Abb. 17: Die 31 cima-Sortimente	31
Abb. 18: Die von der cima differenzierten Betriebstypen	32

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort Sachsenwaldstraße 20 im Ortsteil Schönningstedt der Stadt Reinbek. Gegenstand der Prüfung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.060 m² um 215 m² auf 1.275 m².

Auftraggeber:

Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt
Hamburger Straße 5 - 7
21465 Reinbek

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Analysezeitraum:

Januar/Februar 2018

Untersuchungsablauf:

- Festlegung des Einzugsgebietes des Vorhabens sowie des Untersuchungsgebietes für die ökonomische Wirkungsprognose
- Bestandsaktualisierung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen (Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) im definierten Untersuchungsgebiet
- Prognose zur Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- sortimentspezifische Darstellung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes
- Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen

methodische Grundsätze:

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf bestehenden cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im Januar 2018 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

2 Ausführungen zum Planvorhaben

In der Stadt Reinbek wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines am Standort Sachsenwaldstraße 20 im Ortsteil Schönningstedt ansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters diskutiert. Der Markt weist derzeit eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.060 m² auf und soll um rd. 215 m² auf rd. 1.275 m² erweitert werden.

Der zu erweiternde ALDI-Markt an der Sachsenwaldstraße bildet eine Standorteinheit mit einem benachbarten E center Verbrauchermarkt (rd. 2.500 m² Vkfl., zzgl. Bäcker und Kiosk im Vorkassenbereich) sowie einem BUDNI Drogeriemarkt.

Der hier zur Rede stehende ALDI-Markt wurde letztmalig im Jahr 2016 umgebaut und erweitert, seinerzeit von rd. 800 m² auf die derzeitige Größe von rd. 1.060 m² Verkaufsfläche. In diesem Rahmen wurde Markt bereits teilweise auf ein neues Innenraumkonzept umgestellt: Während die Regalreihen in älteren ALDI-Filialen größtenteils längs im Verkaufsraum angeordnet waren, sind die Regal nunmehr quer angeordnet und bieten den Kunden deutlich mehr Durchgangsmöglichkeiten zwischen den einzelnen Regalreihen. Mit der nun geplanten Erweiterung auf 1.275 m² soll die Breite des Verkaufsraumes von 19,60 m auf 23,60 m erweitert werden, wodurch die Filiale an den neuesten Standard des Innenraumkonzeptes von ALDI Nord angepasst werden könnte. Die Verbreiterung dient jedoch nicht dazu, mehr Regalmeter im Verkaufsraum unterzubringen. Die Regale des neuen Inneneinrichtungskonzeptes sind jedoch um 5 cm tiefer als beim jetzigen ALDI-Markt. Die tieferen Regale erleichtern den Mitarbeitern das Verräumen der Ware und dienen somit einer Optimierung der internen Betriebsabläufe. Außerdem sollen die Gangflächen zwischen den Regalen verbreitert werden. Denn der ALDI-Markt an der Sachsenwaldstraße wird gut frequentiert, sodass es insbesondere zu

Stoßzeiten (bspw. Freitagnachmittag und Samstag) teilweise eng in den Gängen werden kann. Die breiteren Gänge würden den Kunden ein unproblematischeres Begegnen mit Einkaufswagen und den Mitarbeitern ein bequemerer Rangieren mit dem Hubwagen ermöglichen.

Der Vorhabenstandort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Südseite der Hauptverkehrsachse Sachsenwaldstraße und gegenüber der Einmündung Königstraße aus. Nördlich der Sachsenwaldstraße grenzt das Siedlungsgebiet des Ortsteils Schönningstedt an, für dessen rd. 2.040 Einwohner¹ der Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion wahrnimmt. Die nächstgelegene Bushaltestelle („Schönningstedt Schule“) befindet sich in rd. 250 m Entfernung. Sie wird je Richtung zwei- bis dreimal stündlich bedient und bindet den Standort somit in ausreichend dichter Taktung in das regionale ÖPNV-Netz ein.

Trotz seiner wohnortnahen Versorgungsfunktion für den Ortsteil Schönningstedt ist der Standort Sachsenwaldstraße überwiegend auf Pkw-Kunden orientiert. Seine Dimensionierung geht deutlich über eine reine Nahversorgungsfunktion hinaus. Dem Standort fehlt außerdem die für zentrale Versorgungsbereiche übliche Funktionsmischung aus Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen, gastronomischen Angeboten, öffentlichen/sozialen Einrichtungen usw. Aus diesem Grund wurde der Standort im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014² nicht als zentraler Versorgungsbereich kategorisiert, sondern als solitärer Nahversorgungsstandort (vgl. a.a.O. Kap. 8.5).

¹ Quelle: Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt, Stand 31.12.2017

² Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf, cima 2014

Abb. 1: Makrostandort Sachsenwaldstraße 20 im Luftbild



Quelle: Google Earth Pro 2018; Stadt Reinbek, B-Plan Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“, 1. Änderung und Ergänzung 2015
Bearbeitung: cima 2018

Abb. 2: Vorhabenstandort Sachenwaldstraße 20 mit 700 m-Nahversorgungsradius



Quelle: Google Earth Pro 2018; Stadt Reinbek, B-Plan Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“, 1. Änderung und Ergänzung 2015
Bearbeitung: cima 2018

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Wie beschrieben handelt es sich bei der geplanten ALDI-Erweiterung lediglich um eine Verbreiterung des Verkaufsraumes um 4 Meter, was breitere Gänge zwischen den Regelreihen zur Folge haben würde. Darüber hinaus sollen keine größeren Änderungen bei der Innenraumgestaltung vorgenommen werden. Auch äußerlich soll die Verkaufsflächenenerweiterung für die Kunden kaum sichtbar werden und die Anzahl der Pkw-Stellplätze soll unverändert bleiben. Dies führt nach Einschätzung der CIMA dazu, dass der erweiterte ALDI-Markt sein Einzugsgebiet nicht wesentlich ausdehnen wird, zumal das Einzugsgebiet durch die Lage benachbarter ALDI-Märkte begrenzt ist.

Nach Einschätzung der CIMA beschränkt sich das **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des ALDI-Marktes im Kern (Zone 1) auf den Reinbeker Ortsteil Schönningstedt als unmittelbarem Nahbereich sowie darüber hinaus in einer Zone 2 auf das übrige Reinbeker Stadtgebiet und Teile des südöstlichen Glinde Stadtgebietes (südlich Gellhornpark und östlich Avenue St. Sebastian). In dem so definierten Einzugsgebiet leben rd. 30.200 Einwohner³, davon 2.040 Einwohner im Kerneinzugsgebiet, dem Ortsteil Schönningstedt.

Darüber hinaus profitiert der Standort von seiner verkehrsgünstigen Lage an einer bedeutenden Hauptverkehrsachse. Er wird von Kunden aus der gesamten Region frequentiert, wobei es sich überwiegend um Pendler handeln dürfte. Dieser Kundenanteil lässt sich aber keinem klar abgrenzbaren Einzugsgebiet zuordnen, da die Bindungsquote aus den einzelnen Gemeinden jeweils nur gering ist.

Die CIMA geht davon aus, dass auch außerhalb des definierten Einzugsgebietes (Zonen 1 + 2) mit Umsatzumverteilungseffekten zu

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

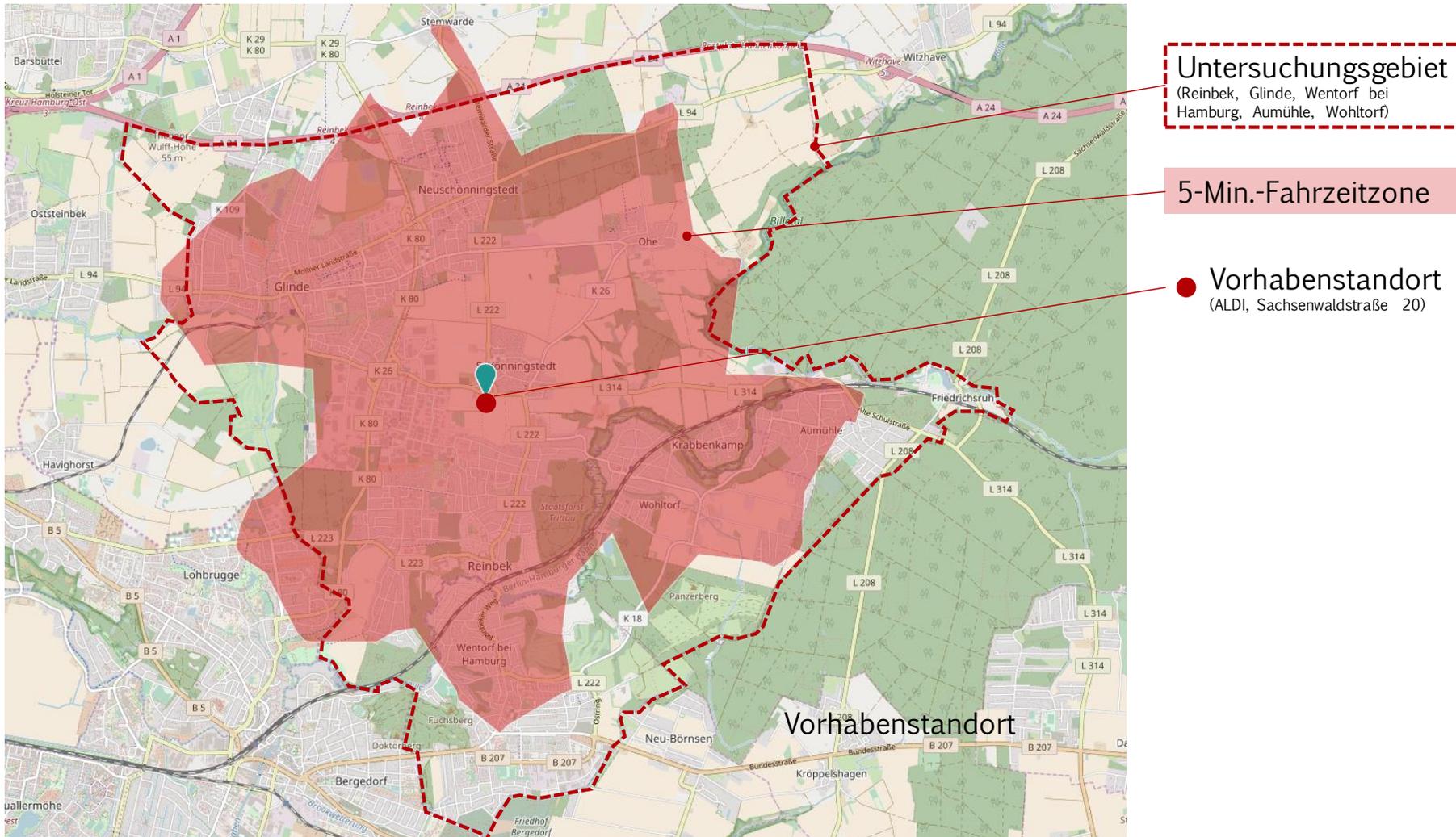
Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 5-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone wurde dann an weitere topographische und verkehrliche Gegebenheiten angepasst, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben (z.B. Verlauf von Gewässern, Waldgebieten oder Bahntrassen als „natürliche Grenzen“). In dieser modifizierten 5-Minuten-Fahrzeitzone wurden die potenziell tangierten Gemeinden in das Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 3).

Als relevantes Untersuchungsgebiet für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wird somit ein Gebiet definiert, das die Städte Reinbek und Glinde sowie die Gemeinden Wentorf bei Hamburg, Aumühle und Wohltorf umfasst.

Schließlich wurde durch Vor-Ort-Erhebungen erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Wettbewerbsstrukturen werden in dem nachfolgenden Kapitel 3.2 beschrieben.

³ Quelle: Eigene Berechnungen aus Basis Zensus 2011 (Wohnbevölkerung in 100x100 m Gitterzellen), Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015

Abb. 3: Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose



Karte: Openrouteservice/ Open Streetmap Mitwirkende 2018
Bearbeitung: cima 2016

3.2 Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Nachfolgend werden kurz die wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet beschrieben:

Stadt Reinbek, Innenstadt (ZV)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Reinbek bildet das Hauptzentrum und den bedeutendsten Versorgungsstandort im Reinbeker Stadtgebiet. Neben den Einzelhandelseinrichtungen sind vor allem die umfangreichen Dienstleistungsangebote, gastronomische Angebote sowie öffentliche und soziale Einrichtungen von Bedeutung.

Abb. 4: REWE, Bergstraße, Innenstadt Reinbek



Foto: cima 2018

Als vorhabenrelevanter Wettbewerber ist in der Reinbeker Innenstadt insbesondere ein REWE Verbrauchermarkt zu nennen. Dieser befindet sich innerhalb des Klostermarktes, einem sichtlich in die Jahre gekommenen Einkaufszentrum mit hoher Leerstandsquote. Diese Lage sowie eine wenig attraktive Stellplatzsituation führen dazu, dass der REWE Markt nur eine vergleichsweise geringe Leistungsfähigkeit aufweist und dementsprechend als wenig resistent gegenüber weiteren Umsatzabzügen eingestuft werden muss.

Weitere untersuchungsrelevante Anbieter in der Reinbeker Innenstadt sind ein Rossmann Drogeriemarkt, ein türkischer Lebensmittelladen, vier Bäcker, ein Fleischer, eine Parfümerie, ein Feinkost- sowie zwei Kaffeegeschäfte.

Stadt Reinbek, Nebenzentrum Täbyplatz (ZV)

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Täbyplatz befindet sich im Kreuzungsbereich Berliner Straße/ Am Ladenzentrum. Er ist ein bedeutender Nahversorgungsstandort für das westliche Reinbeker Stadtgebiet (Alt-Reinbek-West).

Als wettbewerbsrelevante Anbieter sind im Nebenzentrum Täbyplatz insbesondere ein ALDI Lebensmitteldiscounter sowie ein EDEKA Supermarkt zu nennen. Weitere Anbieter im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind ein Naturkostladen, zwei Bäcker sowie ein Tankstellenshop. Im ebenfalls untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren ist außerdem ein BUDNI Drogeriemarkt ansässig.

Abb. 5: EDEKA und ALDI, Nebenzentrum Täbyplatz, Reinbek



Fotos: cima 2018

Stadt Reinbek, Nahversorgungszentrum Grenzweg (ZV)

Der zentrale Versorgungsbereich Grenzweg befindet sich im Norden des Reinbeker Stadtgebietes, in dem peripheren Ortsteil Neuschönningstedt, für welchen dieser Standort die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernimmt.

Als bedeutendster Betrieb des Nahversorgungszentrums Grenzweg ist ein NETTO Marken-Discount Lebensmittelmarkt zu nennen. Als weiterer Anbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist eine Bäckerei ansässig. Des Weiteren sind ein Kiosk und ein Fahrradgeschäft im Nahversorgungszentrum Grenzweg ansässig.

Abb. 6: NETTO MD, Nahversorgungszentrum Grenzweg, Reinbek



Foto: cima 2018

Stadt Reinbek, übriges Stadtgebiet

Im übrigen Stadtgebiet von Reinbek sind – außer dem Standort Sachsenwaldstraße – weitere wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen in Solitär- und Streulagen vorhanden:

- Fachmarktzentrum Hermann-Körner-Straße/Bille-Center mit Penny Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäcker, Tankstellenshop
- Fachmarktzentrum Liebigstraße/Gutenbergstraße mit Famila Verbrauchermarkt (einschl. separatem Getränkemarkt sowie Bäcker und Fischgeschäft im Vorkassenbereich), dm Drogeriemarkt sowie ALDI-Markt auf Glinder Seite des FMZ (s.u.)

- Wohnortnahe Grundversorgung am Mühlenredder mit Bäcker, Feinkostgeschäft und türkischem Lebensmittelgeschäft
- Mehrere Bäcker, Kioske, Hofläden, ein Tankstellenshop und zwei Getränkemarkte verteilt über das Stadtgebiet

Abb. 7: Famila, FMZ Liebigstraße/Gutenbergstraße, Reinbek



Foto: cima 2018

Stadt Glinde, Innenstadt (ZV)

Die Innenstadt von Glinde weist im wettbewerbsrelevanten periodischen Bedarf einen attraktiven Besatz und eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf. Als bedeutendster Standort ist hier das Einkaufszentrum Mühlen-Center in welchem sich ein moderner Koppelstandort aus EDEKA Verbrauchermarkt (zzgl. Bäcker und Kiosk im Vorkassenbereich) und LIDL Lebensmitteldiscounter befindet. Auch ein dm Drogeriemarkt sowie ein weiterer Bäcker sind im Mühlencenter adressiert.

Die weiteren wettbewerbsrelevanten Anbieter in der Glinde Innenstadt sind überwiegend entlang der Marktpassage bzw. am Markt adressiert. Zu nennen sind hier ein BUDNI Drogeriemarkt, ein Reformhaus, drei Bäcker, zwei Parfümerien, ein Weinladen sowie zwei Feinkostgeschäfte.

Abb. 8: EDEKA und LIDL, Mühlen-Center, Innenstadt Glinde



Foto: cima 2018

Stadt Glinde, Nahversorgungszentrum Gliner Berg (ZV)

Das Nahversorgungszentrum Gliner Berg befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Glinde (westlich der Gliner Au) an der Möllner Landstraße in Richtung der Gemeinde Oststeinbek.

Bedeutendster Anbieter des Nahversorgungszentrums Gliner Berg ist ein kleinflächiger EDEKA Supermarkt nebst separatem Getränkemarkt. Weitere wettbewerbsrelevante Anbieter sind ein Bäcker, ein Kiosk und ein Tankstellenshop.

Abb. 9: EDEKA, Nahversorgungszentrum Gliner Berg, Glinde



Foto: cima 2018

Stadt Glinde, übriges Stadtgebiet

Im übrigen Stadtgebiet von Glinde sind die folgenden wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen zu nennen:

- ALDI Lebensmitteldiscounter auf der Gliner Seite des Fachmarktzentrums Liebigstraße/Gutenbergstraße (weitere Anbieter auf Reinbeker Seite, s.o.)
- Wohnortnahe Grundversorgung am Holstenkamp mit türkischem Lebensmittelmarkt und Kiosk
- Solitärer ALDI Lebensmitteldiscounter an der Möllner Landstraße, unmittelbar östlich der Gliner Innenstadt (befindet sich derzeit im Neubau, soll 2018 wiedereröffnet werden)
- Solitärer NETTO Dansk Lebensmitteldiscounter mit Bäcker an der Kaposvar-Spange
- Solitärer Penny Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebietslage (Möllner Landstraße/ Berliner Straße)
- Drei Bäcker und zwei Tankstellenshops in Streulagen sowie ein Sonderpostenmarkt mit Lebensmittel- und Drogeriewaren-Sortiment

Abb. 10: NETTO DSK, Kaposvar-Spange, Glinde



Foto: cima 2018

Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Ortsmitte (ZV)

Die Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg weist ebenfalls einen sehr guten Einzelhandelsbesatz im periodischen Bedarf auf. Nahezu alle wettbewerbsrelevanten Anbieter der Gemeinde Wentorf bei Hamburg sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig.

Am Casinopark ist ein leistungsfähiger Koppelstandort aus einem EDEKA Verbrauchermarkt (zzgl. Bäcker u im Vorkassenbereich) und einem ALDI Lebensmitteldiscounter ansässig. Darüber hinaus befinden sich im Einkaufszentrum am Casinopark ein Rossmann Drogeriemarkt und zwei Bäcker. Ein neuer Standort für einen BUDNI Drogeriemarkt befindet sich derzeit im Bau, der BUNDI-Markt befindet sich gegenwärtig übergangsweise in den Räumen eines ehemaligen russischen Supermarktes in der Hauptstraße.

Abb. 11: EDEKA und ALDI, Am Casinopark, Ortsmitte Wentorf



Foto: cima 2018

In der Hauptstraße sind zudem ein weiterer EDEKA Supermarkt (zzgl. Bäcker), ein Bioladen, ein Weinhandel und ein weiterer Bäcker ansässig.

An der Hamburger Landstraße befinden sich zudem ein LIDL Lebensmitteldiscounter, ein REWE Supermarkt (zzgl. Bäcker), ein separater REWE Getränkemarkt sowie ein weiterer Bäcker.

Gemeinde Wentorf bei Hamburg, übriges Gemeindegebiet

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte sind wie erwähnt in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg nahezu keine wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsbetriebe ansässig. Lediglich ein Fisch- und ein Fleisch-Fabrikverkauf, zwei Tankstellenshops und ein Getränkemarkt sind hier zu nennen.

Gemeinden Aumühle und Wohltorf

Die Gemeinden Aumühle und Wohltorf liegen östlich der Stadt Reinbek. Da beide Gemeinden eng miteinander verwoben sind – die Haupteinkaufslage Große Straße verläuft über die gemeinsame Gemeindegrenze – werden Aumühle und Wohltorf in der vorliegenden Untersuchung gemeinsam betrachtet.

An der Großen Straße sind als relevante Wettbewerber ein Penny Lebensmitteldiscounter (Wohltorf) und ein kleinteiliger nah & frisch Supermarkt (Aumühle) ansässig sowie zwei Bäcker und ein Fleischer.

Abb. 12: PENNY, Große Straße, Wohltorf



Foto: cima 2018

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Geplant ist die Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters am Standort Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt um ca. 215 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.275 m².

Bei der Umsatzschätzung ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Markt (rd. 1.060 m² Vkfl.) erst im Jahr 2016 modernisiert und größtenteils bereits auf das neue Innenraumkonzept von ALDI Nord umgestellt wurde (vgl. Kap. 2). Das bedeutet, dass der Markt bereits heute gut frequentiert wird und eine dementsprechend gute Umsatzleistung generiert. Mit der neuerlichen Verkaufsflächenerweiterung werden für den Kunden kaum sichtbare Veränderungen vorgenommen. In erster Linie sollen die Gangflächen zwischen den Regalen verbreitert werden, zudem soll die Regaltiefe geringfügig vergrößert werden (vgl. Kap. 3.1).

Dies hat zur Folge, dass die durch die geplante Erweiterung zu erwartende Umsatzsteigerung nach Einschätzung der cima vergleichsweise gering ausfallen wird. Wir gehen von einem Umsatzzuwachs von maximal rd. 1,0 Mio. € (brutto, p.a.) aus, was einer Flächenproduktivität von rd. 4.850 €/m² entspricht. Demzufolge könnte der ALDI-Markt nach seiner Erweiterung einen Umsatz von rd. 8,1 Mio. € erzielen, was bei 1.275 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von 6.375 €/m² entspricht. Damit läge die Flächenproduktivität des ALDI-Markt nach der Erweiterung nahezu im Unternehmensdurchschnitt (6.380 €/m²). Der Gesamtumsatz der Filiale läge mit 8,1 Mio. € aber signifikant über dem Durchschnittswert von ALDI Nord (rd. 5,5 Mio. € je Filiale⁴).

Abb. 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der ALDI-Erweiterung

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Bestand ALDI-Markt	1.060	7,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	780	5,5
davon Drogeriewaren	130	0,8
davon Randsortimente/Aktionswaren	150	0,8
geplante Erweiterung	215	1,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	185	0,9
davon Drogeriewaren	30	0,1
davon Randsortimente/Aktionswaren	0	0,0
Planung ALDI nach Erweiterung	1.275	8,1
davon Nahrungs- und Genussmittel	965	6,5
davon Drogeriewaren	160	0,9
davon Randsortimente/Aktionswaren	150	0,8

Quelle: cima 2018

Wir gehen davon aus, dass die Verkaufsflächenerweiterung primär einer Ausweitung und einem Umsatzzuwachs im Bereich des Hauptsortiments Lebensmittel, Reformwaren sowie dem bedeutenden Nebensortiment Gesundheit und Körperpflege dienen wird. Im Bereich der sonstigen Randsortimente (Tiernahrung, Zeitschriften/Schnittblumen sowie wöchentlich wechselnde Aktionswaren) ist keine wesentliche Flächenerweiterung und Umsatzsteigerung zu erwarten. Die aperiodischen Randsortimente bleiben daher in der vorliegenden Untersuchung unberücksichtigt.

⁴ Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2017/2018

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

4.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote

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 Wettbewerbssituation allein ist baurechtlich irrelevant.⁵ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁶ Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.⁷

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

Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{8 9}

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

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

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25%.¹² Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Planvorhaben verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für die geplante Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt. Je nach Situation vor Ort sind dabei branchenspezifische Abweichungen (nach oben oder unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

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

4.2.2 Herkunft des Umverteilungsumsatzes

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters am Standort Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob negative städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff¹⁴ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Reinbek spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte im weiteren Umland.

¹⁴ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die CIMA interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches

Abb. 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet	1,0	97,1
Stadt Reinbek, Innenstadt Reinbek (ZV)	< 0,1	8,1
Stadt, Reinbek, Nebenzentrum Täbyplatz (ZV)	< 0,1	5,1
Stadt, Reinbek, Nahversorgungszentrum Grenzweg (ZV)	< 0,1	5,2
Stadt Reinbek, übriges Stadtgebiet (Solitär-/Streulagen)	0,4	42,1
Stadt Glinde, Innenstadt Glinde (ZV)	0,11	10,1
Stadt, Glinde, Nahversorgungszentrum Glinder Berg (ZV)	< 0,1	2,8
Stadt, Glinde, übriges Stadtgebiet (Solitär-/Streulagen)	0,1	12,2
Gemeinde Wentorf b. H., Ortsmitte Wentorf (ZV)	< 0,1	5,9
Gemeinde Wentorf b. H., übriges Gemeindegebiet (Solitär-/Streulagen)	< 0,1	0,1
Gemeinden Aumühle und Wohltorf	< 0,1	5,5
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	< 0,1	2,9
Gesamtsumme	1,0	100,0

Quelle: CIMA 2018

Das vorliegend zu prüfende Vorhaben umfasst die Erweiterung des ALDI-Marktes um 215 m² auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von max. 1.275 m². Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass ca. 97 % des Planvorhaben-Umsatzes innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden würden. Da es sich hierbei um reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Es handelt sich hierbei um die gesamte Umsatzherkunft des Planvorhabens, je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen stark variieren.

Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

- Der bedeutendste Teil des Vorhabenumsatzes stammt mit 42,1 % aus Umverteilung im übrigen Stadtgebiet von Reinbek, also den Solitär- und Streulagen sowie Fachmarktlagen. Zu diesen Lagen zählt auch der solitäre Nahversorgungsstandort Sachsenwaldstraße, in welchem sich der hier zur Rede stehende ALDI-Markt befindet (vgl. S. 12). Ein Teil des Vorhabenumsatzes wird somit aus Umverteilung innerhalb dieses Standortes, nämlich von dem benachbarten E center sowie dem BUDNI Drogeriemarkt stammen.
- Der zweithöchste Anteil des Vorhabenumsatzes (12,2 %) würde aus Umverteilung im übrigen Stadtgebiet von Glinde generiert. In den Solitär-, Streu- und Fachmarktlagen von Glinde befinden sich unter anderem zwei weitere ALDI-Märkte (FMZ Liebigstraße/Gutenbergstraße; Möllner Landstraße) sowie zwei weitere Lebensmitteldiscounter (NETTO Dansk, Penny) als systemgleiche Wettbewerber (vgl. S. 12).
- 10,1 % des Vorhabenumsatzes würden aus Umverteilung aus der Gliner Innenstadt stammen, wo insgesamt eine sehr attraktive Angebotsstruktur im periodischen Bedarf vorhanden ist (u.a. Mühlen-Center mit EDEKA und LIDL). Aus dem Nahversorgungszentrum Gliner Berg würde mit 2,8 % hingegen nur ein geringer Anteil des Vorhabenumsatzes umverteilt werden.
- Aus den zentralen Versorgungsbereichen im Reinbeker Stadtgebiet würden insgesamt rd. 18,4 % des Vorhabenumsatzes umverteilt werden, darunter 8,1 % aus der Reinbeker Innenstadt, 5,1 % aus dem Nebenzentrum Täbyplatz und 5,2 % aus dem Nahversorgungszentrum Grenzweg.
- Die Ortsmitte von Wentorf ist vergleichsweise weit vom Vorhabenstandort entfernt. Trotz des sehr attraktiven Besatzes mit nahversorgungsrelevanten Betrieben würde daher nur ein vergleichsweise geringer Anteil (5,9 %) des Vorhabenumsatzes aus Umverteilung aus der Wentorfer Ortsmitte generiert werden.
- Aus Umverteilung aus den Gemeinden Aumühle und Wohltorf würden rd. 5,5 % des Vorhabenumsatzes stammen.
- Zudem würden rd. 2,9 % der umverteilten Umsätze außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden (sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen). Dies sind Käufe von Kunden, die heute in weiter entfernten Einkaufsstandorten (bspw. in Hamburg) getätigt werden und zukünftig an den Planvorhabenstandort umverlagert werden würden. Hierunter fallen vor allem Pendler.

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

4.2.3 Umsatzumverteilungseffekte

Abb. 15: Umverteilungseffekte des Planvorhaben im Untersuchungsgebiet

Sortiment	Stadt Reinbek, Innenstadt (ZV)			Stadt Reinbek, Nebenzentrum Täbyplatz (ZV)			Stadt Reinbek, Nahversorgungszentrum Grenzweg (ZV)			Stadt Reinbek, übriges Stadtgebiet (Solitär-/Streulagen)		
	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6,7	0,07	1,1	11,1	0,05	0,4	4,1	0,05	1,2	36,0	0,39	1,1
Drogeriewaren	2,4	0,01	0,4	3,3	0,01	0,2	0,1	***	***	8,8	0,05	0,6

Sortiment	Stadt Glinde, Innenstadt (ZV)			Stadt Glinde, Nahversorgungszentrum Glinder Berg (ZV)			Stadt Glinde, übriges Stadtgebiet (Solitär-/Streulagen)		
	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	20,3	0,09	0,5	3,7	0,03	0,7	16,8	0,11	0,7
Drogeriewaren	8,3	0,01	0,2	0,3	***	***	1,8	0,02	0,9

Sortiment	Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Ortsmitte (ZV)			Gemeinde Wentorf bei Hamburg, übriges Gemeindegebiet (Solitär-/Streulagen)			Gemeinden Aumühle und Wohltorf		
	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %	Umsatz aktuell in Mio. €	Umverteilungsumsatz in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	28,8	0,06	0,2	1,1	***	***	7,6	0,05	0,7
Drogeriewaren	6,3	0,01	0,1	0,0	***	***	0,6	0,01	1,1

Quelle: cima 2018

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt zwar messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die jedoch in allen Fällen deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen würden. Im Folgenden wird dennoch in einer kurzen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. wesentliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind:

Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Erweiterungsvorhaben eine Verkaufsfläche von rd. 185 m² und einen maximalen Umsatz von rd. 0,9 Mio. €.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte bleiben insgesamt gering. Die höchste Umsatzumverteilungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt lediglich bei 1,2 % (Nahversorgungszentrum Grenzweg, Reinbek). Angesichts der geringen Höhe der Umverteilungsquoten sind an keinem der Standorte im Untersuchungsgebiet mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten. Selbst in der Reinbeker Innenstadt, deren Angebotsstrukturen im Segment Nahrungs- und Genussmittel als wenig resistent gegenüber weiteren Umsatzabzügen eingestuft wurden (vgl. S. 11), sind angesichts einer Umverteilungsquote von 1,1 % nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können für die Reinbeker Innenstadt sowie für alle weiteren Standorte im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Planvorhaben eine Erweiterung um 30 m² und einen Umsatzzuwachs um rd. 0,1 Mio. €.

Die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten liegen im Sortiment Drogeriewaren an allen Standorten im Untersuchungsgebiet unterhalb von 1 % bzw. in den Gemeinden Wohltorf und Aumühle bei knapp über 1 %. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen können daher für die Nahversorgungsstrukturen im kompletten Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose nach dem Worst-Case-Ansatz hat gezeigt, dass die geplante Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters am Standort Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt um rd. 215 m² Verkaufsfläche zu keinerlei wesentlichen Umsatzumverteilungseffekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen würde. Mehr als nur unwesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet können ausgeschlossen werden. Mithin sind negative städtebauliche Folgen nicht zu erwarten.

4.2.4 Vertiefende Erläuterungen zu den ZVB Reinbeker Innenstadt und Täbyplatz

Im Jahr 2012 hatte die cima bereits eine Verträglichkeitsstudie für die Verkaufsflächenerweiterung der an der Sachsenwaldstraße ansässigen Märkte auf ihre jetzige Größe erstellt. Seinerzeit ging es um deutlich umfangreichere Erweiterungen, nämlich um eine Erweiterung des Standortes um insgesamt 1.382 m² (Variante 1) bzw. 801 m² (Variante 2).

In der Verträglichkeitsstudie 2012 hob die cima potenziell städtebaulich relevante Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Reinbek hervor: „Die dortigen Nahversorgungsstrukturen unterliegen – u.a. aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Situation – einem besonderen Wettbewerbsdruck, der sich durch Entwicklungen an einem Standort wie der Sachsenwaldstraße weiter erhöhen würde. Städtebauliche Funktionsverluste der Innenstadt von Reinbek können folglich nicht ausgeschlossen werden.“ (a.a.O. S. 30).

Für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Täbyplatz hob die cima zumindest potenzielle wettbewerbliche Auswirkungen hervor: „Darüber hinaus ist auf die städtebauliche und gestalterische Erscheinung des Täbyplatzes in Reinbek hinzuweisen, die bereits heute einen Wettbewerbsnachteil darstellt, was sich bei zunehmendem Konkurrenzdruck verstärkt bemerkbar machen könnte“ (ebd.).

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek-Glinde-Wentorf 2014 wurde dann noch einmal näher hervorgehoben, welche verkehrlichen und städtebaulichen Probleme zur funktionellen Schwäche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Reinbek führen. Unter anderem heißt es dort: „Die in Reinbek vorhandenen Leerstände konzentrieren sich nahezu ausschließlich auf das CityCenter Reinbek. [...] Insbesondere die Nutzung der innenliegenden Klostermarktpassage für Einzelhandel muss aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen baulichen Struktur [...] in Frage gestellt werden. Zwar bietet das CityCenter zahlreiche kostenlose Parkplätze an, die Zu- und Abfahrtsituation auf die Bergstraße

gestaltet sich jedoch insbesondere bei starkem Verkehrsfluss schwierig“ (a.a.O. S. 69).

Und weiter heißt es dort zu den Entwicklungsoptionen für die Reinbeker Innenstadt: „Um den bestehenden Nahversorger in der Innenstadt zu halten wurde dieser bereits in 2013 modernisiert und ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Da die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes ohne grundsätzliche Eingriffe in die innerstädtische Verkehrsführung kaum verbessert werden kann, kann durch diese betriebswirtschaftlichen Optimierungen eine bessere Zielgruppenansprache auch der autokundenorientierten Einkäufer erreicht werden. [...] Um das CityCenter wieder vollständig mit attraktiven und frequenzbringenden Nutzungen zu belegen, die der Lage des Standorts im Herzen der Reinbeker Innenstadt angemessen wären, bedürfte es einer grundsätzlichen Umgestaltung oder sogar einer völligen Neuordnung des gesamten Areals“ (a.a.O. S. 87).

Diese Einschätzung kann auch heute noch als weitgehend aktuell gelten. Der innerstädtische Nahversorger REWE im CityCenter/ Klostermarktpassage weist eine wenig attraktive verkehrliche Erreichbarkeit und Stellplatzsituation auf. Er wird dementsprechend überwiegend von Bewohnern aus dem näheren Umfeld frequentiert sowie von Kunden, die für andere Erledigungen ohnehin die Innenstadt aufsuchen. Für Kunden, die mit dem Pkw gezielt eine Fahrt zum Lebensmitteleinkauf unternehmen, dürfte der Standort hingegen zu meist nicht das Ziel der Wahl sein – hier werden andere, besser erreichbare Standorte mit komfortablerer Stellplatzsituation bevorzugt.

Daraus resultiert, dass der Standort Sachsenwaldstraße bereits heute seine Umverteilungseffekte auf die Reinbeker Innenstadt weitgehend ausgeschöpft hat. Mit anderen Worten: Kunden, die eine Autofahrt zum Versorgungskauf auf sich nehmen, wählen bereits heute Pkw-orientierte Standorte wie die Sachsenwaldstraße oder das Fachmarktzentrum Liebigstraße/Gutenbergstraße, wohingegen die Innenstadt

zum Lebensmitteleinkauf von Kunden aufgesucht wird, die diesen Standort ohnehin auch aus anderen Gründen aufsuchen oder im Nahbereich wohnen. Dies führt dazu, dass die im vorliegenden Gutachten untersuchte, vergleichsweise geringfügige Erweiterung des Standortes Sachsenwaldstraße nur relativ geringe Auswirkungen auf die Reinbeker Innenstadt erwarten lässt, aus denen sich aus Sicht der CIMA keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen ablesen lassen.

An dem Umstand, dass die Klostermarktpassage ganz generell und unabhängig von dem vorliegend untersuchten Vorhaben einen dringenden Revitalisierungsbedarf aufweist, ändert diese Einschätzung gleichwohl nichts.

Auch für das Nebenzentrum Täbyplatz gilt die Einschätzung, dass der Standort insbesondere von Bewohnern aus dem näheren Umfeld frequentiert wird, also aus dem südwestlichen Stadtgebiet Reinbeks. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014 hieß es dazu: „Das Nebenzentrum stellt insbesondere für das westliche Stadtgebiet von Reinbek einen wichtigen Einzelhandelsstandort dar.“ (S. 73) Und weiter: „Kritisch wird von Seiten der CIMA die städtebauliche und gestalterische Erscheinung des Nebenzentrums gesehen. Insbesondere die Zugänge zum Ladenzentrum von Seiten des Parkplatzes an der Berliner Straße wirken nur wenig repräsentativ und sind teils modernisierungsbedürftig. Für die Kunden im Wohnumfeld werden diese Faktoren nicht entscheidend sein. Gerade bei den Autokunden verfügt der Standort jedoch insbesondere gegenüber moderneren und optisch ansprechenderen, verkehrsgünstig gelegenen Sonder- und Fachmarktstandorten über einen Wettbewerbsnachteil. Der neu gestaltete Platz mit den direkt angrenzenden Immobilien und Nutzungen wirkt dagegen einladend und verfügt mit dem Wochenmarkt zudem über einen wichtigen Frequenzbringer.“

Seit der Aufwertung und Neugestaltung dieses Platzes hat der Standort somit gerade für die Kunden aus dem direkten Wohnumfeld an Attraktivität auch als Stadtteiltreffpunkt gewonnen. Dies zeigt sich

auch an den zwischenzeitlich vermieteten ehem. Leerständen im Umfeld des Platzes. Insgesamt ist ein durchaus positiver Entwicklungstrend erkennbar, jedoch werden die Standortnachteile gerade gegenüber Autokunden als ein Risikofaktor der weiteren Entwicklung gewertet.“ (S. 74)

Bei heutiger Betrachtung kann konstatiert werden, dass sich das Nebenzentrum Täbyplatz insgesamt stabilisiert hat. Trading-Down-Tendenzen sind nicht zu erkennen, eher sind hinsichtlich der Angebotsstrukturen Aufwertungstendenzen zu erkennen. Das Nebenzentrum Täbyplatz kann damit insgesamt als „gesund“ betrachtet werden. Vom Vorhabenstandort an der Sachsenwaldstraße ist dieser Standort vergleichsweise weit entfernt, weshalb wir auch die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf das Nebenzentrum Täbyplatz als vergleichsweise gering einschätzen.

5 Einordnung in Einzelhandelskonzept und LEP

5.1 Einordnung in das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Reinbek bildet zusammen mit der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ein gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum von Hamburg. Daher verfügen diese drei Kommunen über ein gemeinsames Einzelhandelsentwicklungskonzept. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf stammt aus dem Dezember 2014 und wurde von den jeweiligen Räten der drei Kommunen als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist daher bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Im Einzelhandelskonzept wird konstatiert, dass es für die Entwicklung der Nahversorgung das Ziel sein sollte, „ein wohnortnahes Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern, das – vor allem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels – für die Bevölkerung gut erreichbar ist, und zudem unnötige Einkaufsverkehre zu vermeiden“ (Einzelhandelskonzept S. 47). Oben wurde bereits ausgeführt, dass der Einzelhandelsbesatz am Standort Sachsenwaldstraße deutlich über eine wohnortnahe Versorgung des fußläufigen Umfeldes hinausgeht (vgl. S. 6). Im Einzelhandelskonzept wurde aber dargelegt, dass in den Reinbeker Ortsteilen Neuschönningstedt-Süd, Ohe und Krabbenkamp keine eigenen Lebensmittelnahversorger vorhanden sind und entsprechende Ansiedlungen auch kaum realisierbar sind. Der Standort Sachsenwaldstraße im Ortsteil Schönningstedt übernimmt daher auch Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Ortsteile. Unnötige Einkaufsverkehre sind nach Einschätzung der CIMA auf ein geringes Maß reduziert, da es sich erstens um die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit für diese Ortsteile handelt und zweitens der Standort zu einem großen Anteil von Pendlern frequentiert wird, die also ohnehin auf der Sachsenwaldstraße unterwegs sind.

Das Planvorhaben sieht vor, einen vorhandenen Lebensmittelnahversorger zu erweitern, um die Verkaufsfläche an geänderte Anforderungen des Unternehmens anpassen zu können. Dadurch soll der Markt in seinem langfristigen Fortbestand gesichert werden. Das Vorhaben entspricht damit der einzelhandelskonzeptionellen Leitlinie „Sicherstellung der Nahversorgung“: Demnach sollen „bestehende Nahversorgungsstandorte entsprechend ihrer Lage und Funktion für das kommunale und überörtliche Nahversorgungsgefüge erhalten und in ihrer Weiterentwicklung unterstützt werden“ um dadurch eine „dauerhaft tragfähige Nahversorgung im gesamten Mittelzentrum zu gewährleisten“ (a.a.O. S. 51).

Hinsichtlich des Branchen- und Zentrenkonzeptes für nahversorgungsrelevante Sortimente wurde im Einzelhandelskonzept definiert, dass die „geringen Erweiterungsspielräume im Lebensmittelbereich“ nach Möglichkeit dazu genutzt werden sollten, eine „Verbesserung der Nahversorgung in bislang unterversorgten Stadt- und Gemeindegebieten“ und eine „Wettbewerboptimierung der Nahversorger in den zentralen Versorgungsbereichen“ zu erzielen (a.a.O. S. 83). Zur Erreichung dieser Ziele kann das Planvorhaben nicht beitragen, da es sich weder um ein bislang unterversorgtes Gebiet handelt noch um einen zentralen Versorgungsbereich.

Für die Bewertung des Planvorhabens gelten somit die Voraussetzungen, die für „Ansiedlungen und Erweiterung von Lebensmittel-Discountern oder -Vollsortimentern im sonstigen Stadt- bzw. Gemeindegebiet“ definiert wurden:

- „Integrierte Standorte innerhalb oder direkt angrenzend an Wohn- oder Mischgebiete mit fußläufiger Wegeverbindung, möglichst mit ÖPNV-Anbindung

- Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil
- Nachweis der Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche durch ein vorhabenbezogenes Gutachten
- Keine Ansiedlungen, die über die Nahversorgungsfunktion hinausgehen (Orientierungswerte auf Basis aktueller zeitgemäßer Angebotskonzepte: max. 1.300 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel-Discounter und max. 1.500 bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel-Vollsortimenter, abh. von Lage/Einzugsgebiet)
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je 100 m² Verkaufsfläche für Einzelsortimente“ (a.a.O. S. 83)

Der ALDI-Standort an der Sachsenwaldstraße erfüllt die Voraussetzung, dass er an Wohngebiete fußläufig angebunden ist. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist in fußläufiger Distanz gegeben (vgl. S. 6).

Zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil kann das Vorhaben nicht beitragen, da es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um einen bereits etablierten Nahversorgungsstandort. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient aber einem langfristigen Erhalt dieses Nahversorgers bzw. dessen Attraktivität und Leistungsfähigkeit.

Der Nachweis der Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche wurde mit dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten erbracht. Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass negative städtebauliche Auswirkungen durch die geplante ALDI-Erweiterung nicht zu erwarten sind.

Der ALDI-Markt wird nach seiner Erweiterung eine Verkaufsflächengröße von 1.275 m² aufweisen und bleibt damit im Rahmen des Orientierungswertes des Einzelhandelskonzeptes, welcher maximal 1.300 m² Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter vorgibt.

Nach den Erfahrungen der cima wird bei dem angestrebten ALDI Nord Innenraumkonzept ein Verkaufsflächenanteil von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente nicht überschritten. Die Verkaufsfläche

aller Randsortimente dürfte in dem auf 1.275 m² erweiterten ALDI-Markt bei etwa 150 m² liegen. Zieht man hiervon die dauerhaften Randsortimente, wie Tiernahrung, Zeitschriften und Schnittblumen ab, bleiben rd. 125 m² bzw. rd. 9,8 % Verkaufsfläche für die (wöchentlich wechselnden) Aktionswaren. Hierbei ist außerdem zu berücksichtigen, dass sich die Aktionswaren sowohl aus zentrenrelevanten als auch aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in wechselnden Anteilen zusammensetzen. Die Obergrenze von 10 % Verkaufsflächenanteil sowie 100 m² je Einzelsortiment dürfte demnach durch den ALDI-Markt nicht überschritten werden.

Das Planvorhaben zur Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf. Das Vorhaben trägt zwar nicht zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung bei, es dient aber dem Erhalt der Attraktivität und Leistungsfähigkeit eines etablierten Nahversorgungsstandortes, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu beeinträchtigen.

5.2 Einordnung in den Landesentwicklungsplan 2010

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, muss das Vorhaben auch den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Maßgeblich für die nachfolgende Beurteilung sind die Ziele und Grundsätze des Kapitels 2.8 „Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes (LEP) Schleswig-Holstein 2010.

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

5.2.1 Zentralitätsgebot

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

Die Stadt Reinbek bildet gemeinsam mit der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich also um die Lage in einem Zentralen Ort.

Das Zentralitätsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.2.2 Beeinträchtigungsverbot

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

zentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)

Die vorliegende ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass weder für die Versorgungsstrukturen innerhalb von Reinbek noch für die Versorgungsstrukturen in den Nachbarorten Glinde, Wentorf bei Hamburg, Aumühle und Wohltorf mehr als nur unwesentliche Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Das Beeinträchtigungsverbot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.2.3 Kongruenzgebot

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

Dementsprechend vorbehalten sind [...] Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich [...] Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort [...]“ (B I 2.8 Abs. 5 LEP)

Das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf b.H. verfügt über knapp 92.000 Einwohner im Mittelbereich. Der solitäre Nahversorgungsstandort Sachsenwaldstraße würde nach der beabsichtigten Erweiterung des ALDI-Marktes eine Gesamtverkaufsfläche von 5.265 m² aufweisen.

Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

definiert (vgl. Kap. 5.1). Diese Funktion soll der Standort auch zukünftig erhalten Er soll nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich (Neben- oder Nahversorgungszentrum) ausgebaut werden, weshalb auch keine weiteren Neuansiedlungen an diesem Standort vorgesehen sind.

Das Ziel „Innergemeindliches Zentrensystem“ kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.2.6 Großflächige Lebensmitteldiscountmärkte

„Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 Quadratmetern negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben. Negative Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 sind bei der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Märkte weitgehend zu vermeiden. Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, die solche Auswirkungen haben, sind nach Maßgabe des geltenden Planungsrechts außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln.“ (B I 2.8 Abs. 9 LEP)

Der hier zur Rede stehende ALDI-Markt weist bereits heute 1.060 m² auf, d.h. mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Planungsrechtlich ist er Teil des B-Planes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ der Stadt Reinbek, welcher in der derzeit geltenden 1. Änderung und Ergänzung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ ausweist, in welchem u.a. ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.060 m² zulässig ist. Um die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf 1.275 m² zu ermöglichen, wird daher auch eine Änderung des B-Planes erforderlich sein.

Das Ziel „Großflächige Lebensmittelmärkte“ kann somit als erfüllt bewertet werden.

5.2.7 Anbindungsgebot

„Lebensmitteldiscountmärkte [mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche] sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage nach Maßgabe von Absatz 6 anzusiedeln.“ (B I 2.8 Abs. 10 LEP)

Beim dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits heute großflächigen Lebensmitteldiscounters. Der ALDI-Markt ist außerdem Teil des solitären Nahversorgungsstandortes Sachsenwaldstraße, zu welchem außerdem noch ein Verbrauchermarkt (E center) und ein Drogeriemarkt (BUDNI) zählen. Wie oben bereits ausgeführt wurde (vgl. Kap. 5.2.4), kann die Maßgabe einer siedlungsstrukturell integrierten Lage – im Sinne einer Lage im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet nach dem Regionalplan – bei enger Auslegung nicht erfüllt werden.

Das Vorhaben kann mit dem Anbindungsgebot in Einklang gebracht werden, wenn seitens der Landesplanungsbehörde beschieden wird, dass der Ortsteil Schönningstedt mittlerweile dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zugeordnet werden kann bzw. eine Ausnahme vom siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gerechtfertigt werden kann (siehe Kap. 5.2.4)

6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Stadt Reinbek wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Sachsenwaldstraße 20 im Ortsteil Schönningstedt. Der Markt weist derzeit eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.060 m² auf und soll um rd. 215 m² auf rd. 1.275 m² erweitert werden.

Der Standort Sachsenwaldstraße wurde im Einzelhandelskonzept als solitärer Nahversorgungsstandort kategorisiert. Der zu erweiternde ALDI-Markt bildet hier eine Standorteinheit mit einem E center Verbrauchermarkt (zzgl. Bäcker und Kiosk im Vorkassenbereich) sowie einem BUDNI Drogeriemarkt.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung soll vornehmlich dazu dienen, die Filiale an das aktuelle Innenraumkonzept von ALDI Nord anzupassen. Es sollen nicht mehr Regalmeter im Verkaufsraum untergebracht werden jedoch sollen die Regale um 5 cm tiefer als bisher sein, was den Mitarbeitern das Verräumen der Ware erleichtern soll. Außerdem sollen die Gangflächen zwischen den Regalen verbreitert werden da diese ALDI-Filiale bereits heute gut frequentiert wird und es insbesondere zu Stoßzeiten eng in den Gängen wird. Die breiteren Gänge sollen den Kunden ein unproblematischeres Begegnen mit Einkaufswagen und den Mitarbeitern ein bequemeres Rangieren mit dem Hubwagen ermöglichen. Darüber hinaus sollen bei der Innenraumgestaltung keine größeren Änderungen vorgenommen werden und auch äußerlich soll die geplante Erweiterung für die Kunden kaum sichtbar werden. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze soll unverändert bleiben.

Nördlich der Sachsenwaldstraße grenzt das Siedlungsgebiet des Ortsteils Schönningstedt an, für dessen rd. 2.040 Einwohner der Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion wahrnimmt. Die nächstgelegene Bushaltestelle („Schönningstedt Schule“) befindet sich in fußläufiger Entfernung (rd. 250 m). Sie bindet den Standort in ausreichend dichter Taktung in das regionale ÖPNV-Netz ein.

Trotz seiner wohnortnahen Versorgungsfunktion für den Ortsteil Schönningstedt ist der Standort Sachsenwaldstraße überwiegend auf Pkw-Kunden orientiert. Er ist verkehrsgünstig gegenüber der Einmündung Königstraße in die Hauptverkehrsachse Sachsenwaldstraße gelegen. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage wird der Standort von Kunden aus der gesamten Region frequentiert, wobei es sich überwiegend um Pendler handelt. Dieser Kundenanteil lässt sich aber keinem klar abgrenzbaren Einzugsgebiet zuordnen (Streuereffekte). Das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des ALDI-Marktes umfasst im Kern (Zone 1) den Reinbeker Ortsteil Schönningstedt als unmittelbarem Nahbereich sowie darüber hinaus in einer Zone 2 das übrige Reinbeker Stadtgebiet und Teile des südöstlichen Glinder Stadtgebietes. In dem so definierten Einzugsgebiet leben rd. 30.200 Einwohner.

Aufgrund der bereits heute guten Leistungsfähigkeit des ALDI-Marktes und der für die Kunden voraussichtlich kaum wahrnehmbaren Veränderungen geht die cima bei der Umsatzschätzung für das Erweiterungsvorhaben nur von einem moderaten Umsatzzuwachs aus. Dieser dürfte nach dem worst case-Ansatz maximal rd. 1,0 Mio. € betragen.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes um rd. 215 m² Verkaufsfläche zu keinerlei wesentlichen Umsatzumverteilungseffekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen würde. Mehr als nur unwesentliche Beeinträchtigungen der Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet können demnach ausgeschlossen werden.

Insbesondere auch für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Reinbek und Nebenzentrum Täbyplatz, die in der Verträglichkeitsstudie 2012 zu einer früheren und umfangreicheren Erweiterung des

Standortes Sachsenwaldstraße als besonders gefährdet eingestuft wurden, wurden in der vorliegenden Untersuchung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen prognostiziert. Das Nebenzentrum Täbyplatz übernimmt eine Versorgungsfunktion überwiegend für das südwestliche Stadtgebiet, während sich der Vorhabenstandort im nordöstlichen Stadtgebiet von Reinbek befindet. Der LebensmittelnahverSORGER in der Reinbeker Innenstadt wird überwiegend von Wohnbevölkerung aus dem näheren Umfeld frequentiert sowie von Innenstadtbesuchern, die sich auch aufgrund anderer Erledigungen (Arbeit, Behördengänge, Aufsuchen anderer Einkaufsangebote usw.) hier aufhalten. Pkw-affine Kunden suchen aber bereits heute verkehrsgünstigere Wettbewerbsstandorte mit großzügigem Stellplatzangebot auf (Sachsenwaldstraße, Fachmarktzentrum Gutenbergstraße/Liebigstraße). Aus diesen Gründen fallen die Auswirkungen der vorliegend geprüften Verkaufsflächenerweiterung an der Sachsenwaldstraße für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Reinbek und Nebenzentrum Täbyplatz nur vergleichsweise gering aus.

Eine Einordnung des Vorhabens in die Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg (cima, 2014) hat ergeben, dass das Vorhaben zwar nicht zur beabsichtigten Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beiträgt (da es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt), es jedoch dem Erhalt der Attraktivität und Leistungsfähigkeit eines etablierten Nahversorgungsstandortes dient, ohne die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu beeinträchtigen. Damit entspricht das Vorhaben im Wesentlichen den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Eine Einordnung in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 2010 hat ergeben, dass das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot sowie die Ziele „Innergemeindliches Zentrensystem“ und „Großflächige

Lebensmitteldiscountmärkte“ voraussichtlich erfüllt wären. Das siedlungsstrukturelle Zentralitätsgebot wäre bei enger Auslegung nicht erfüllt, da der Vorhabenstandort im Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 nicht dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zugeordnet wurde. Die Erfüllbarkeit des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes hängt daher davon ab, ob die zuständige Landesplanungsbehörde den Umstand würdigt, dass in Schönningstedt in den vergangenen Jahren (seit 1998) umfangreiche Siedlungsentwicklungen stattgefunden haben, die zu deutlichen Einwohnerzuwachsen in dem Ortsteil geführt haben und weiterhin führen. Kommt die Landesplanungsbehörde aus diesem Grund zu dem Schluss, dass Schönningstedt zukünftig dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zugeordnet werden kann bzw. dass eine Ausnahme vom siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gerechtfertigt werden kann, könnte das Vorgaben das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllen. Davon hängt letztlich auch ab, ob das Anbindegebot erfüllt werden kann.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Erweiterungsvorhabens in dem geprüften Umfang empfehlen. Im Sinne der einzelhandelskonzeptionellen Zielsetzungen wird das Vorhaben dazu beitragen, einen etablierten solitären Nahversorgungsstandort attraktiv und zeitgemäß zu halten, ohne dabei benachbarte zentrale Versorgungsbereiche oder andere wohnortnahe Versorgungsstrukturen mehr als nur unwesentlich in ihrer Funktion und Entwicklungsfähigkeit zu beeinträchtigen.

Vor einer Einleitung des förmlichen B-Plan-Änderungsverfahrens sollte aber zunächst eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde erfolgen um zu erörtern, wie eine Erfüllung aller maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung (hier insbesondere siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) erreicht werden kann.

7 Methodik

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

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für das vorliegende Gutachten vorhabenbezogen aktualisiert wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

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

Abb. 17: Die 31 cima-Sortimente

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

Quelle: cima 2018

Abb. 18: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Ca. 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shoppingcenter

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

Quelle: cima 2018

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

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2015)
 - Periodischer Bedarf: 3.183 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.707 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.890 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner x Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)