

Gut-^{01/2022} achten

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines Mömax, Westerallee 164
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Stadt Flensburg
Am Pferdewasser 14
24931 Flensburg**

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M.Sc. Mathias Tetzlaff

Dr. Fabian Schubert

Dortmund/Karlsruhe 18.01.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	12
3.1	Mikrostandort	12
3.2	Makrostandort	13
4	Markt- und Standortanalyse	16
4.1	Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets	16
4.2	Angebotsanalyse	22
4.3	Nachfrageanalyse	26
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	29
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	29
5	Vorhabendaten	33
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	33
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	34
6	Auswirkungsanalyse	37
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben	37
6.1.1	ZEHK Flensburg 2021	37
6.1.2	EHK Flensburg 2015	38
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	44
6.3.1	Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel	44
6.3.2	Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten, zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens	47
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben	51
6.4.1	LEP SH 2021	51
6.4.2	LEP SH 2010	55
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	57
	Anhang I	

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Flensburg plant die XXXLutz Unternehmensgruppe die Ansiedlung des Einrichtungshauses Mömax im Gewerbegebiet Westerallee Ost, Westerallee 164 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m². Um die Lagerung und Abholung von Waren durch den Kunden zu gewährleisten, soll zusätzlich ein Lager mit 6.000 m² Fläche errichtet werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich an dem nach dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg 2021¹ ausgewiesenen Sonderstandort CITTI-Park.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94 / 1. Änderung „Gewerbegebiet Westerallee Ost“ an einem Standort mit überregionaler Anziehungskraft. Da im Gewerbegebiet großflächiger Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen ist, sieht die Stadt Flensburg die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Realisierung des Plankonzepts vor.

Es ergibt sich in diesem Fall ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Prüferfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021², Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg 2015³ und ZEHK Flensburg 2021).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen: gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB sind die Auswirkungen auf die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen zu überprüfen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen in Flensburg: Im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO ist das ZEHK Flensburg 2021 bzw. das EHK Flensburg 2015, welches die einzelhandels- und zentrenbezogenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Flensburg enthält, von besonderer Relevanz.

¹ Einzelhandelskonzept im Entwurf (Beschluss steht noch aus). Nachfolgend abgekürzt als ZEHK Flensburg 2021.

² Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Nachfolgend abgekürzt als LEP SH 2021.

³ Nachfolgend abgekürzt als EHK Flensburg 2015.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Einordnung in die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010⁴ und des LEP SH 2021.

⁴ Nachfolgend abgekürzt als LEP SH 2010

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte im Untersuchungsraum unter Orientierung an dem für das Planvorhaben anzunehmenden Einzugsgebiets (s. Kapitel 4.1).

Aufgrund der Einzugsgebiete in der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, ist das Einzugsgebiet des Planvorhabens (insbesondere im weitmaschigeren Angebotsnetz im Hauptsortiment Möbel) großräumig zu fassen. Die Randsortimente werden gegenüber dem Sortiment Möbel eine deutlich geringere Strahlkraft aufweisen. Somit ist für das Hauptsortiment Möbel und für die Randsortimente von differenten Kundenherkünften auszugehen (s. Kapitel 4.1). Eine Differenzierung zwischen Haupt- und Randsortiment wurde in der vorliegenden Analyse vorgenommen, um die unterschiedlichen Ausstrahlungsreichweiten der Sortimente des Planvorhabens bzw. die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysieren und abbilden zu können (s. Kapitel 4.1).

Der gewählte Ansatz entspricht zudem dem Worst Case-Ansatz, da die Wirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens nicht über das ausgedehnte Gesamteinzugsgebiet des Planvorhabens verteilt, sondern hinsichtlich der in einem bis zu rd. 15 Minuten Radius um das Planvorhaben bestehenden Angebotsstrukturen, insbesondere in den (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen in der Standortkommune Flensburg sowie in den an Flensburg anschließenden Kommunen, konzentriert beurteilt werden.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppen:

- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)⁵,
- Glas, Porzellan, Keramik⁶,
- Hausrat/Haushaltsgegenstände⁷
- Haushaltstextilien (Haus- / Bett- und Tischwäsche)⁸,
- Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/ Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse⁹,
- Baby- /Kinderartikel

als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

⁵ Nachfolgend abgekürzt als **Möbel**.

⁶ Nachfolgend abgekürzt als Hausrat, **GPK**.

⁷ Nachfolgend abgekürzt als **Hausrat**.

⁸ Nachfolgend abgekürzt als **HBT**.

⁹ Nachfolgend abgekürzt als **Wohneinrichtung**.

Tabelle 1: Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Randsortimente in den Kommunen des Einzugsgebiets Randsortimente (s. Kapitel 4.1)

Kommune	Möbel	GPK	Hausrat	HBT	Wohn- einrichtung	Baby- / Kinderartikel
Flensburg EHK 2015	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	**
Flensburg ZEHK 2021	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	**
Großenwiehe*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Handewitt*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Harrislee	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	**
Jerrishoe*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Meyn*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Oeversee*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Osterby*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Schafflund*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Sieverstedt*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Tarp*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Wallsbüll*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**
Wanderup*	n.z.-rel.	z.-rel.	z.-rel.	n.z.-rel.	n.z.-rel.	**

Quelle: Kommunale Einzelhandelskonzepte (s. Literaturverzeichnis) und Anwendung auf die hier definierten Sortimente und Sortimentsbereiche; * Es besteht kein kommunales Einzelhandelskonzept. Die Sortimentszuordnung erfolgte daher auf Basis der Sortimentsliste des LEP SH 2021; ** Das Sortiment Babyartikel wird in den Sortimentslisten nicht explizit benannt.

Die weiteren **Randsortimente des Planvorhabens Bettwaren (inkl. Matratzen/Lattenrahmen), Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)¹⁰, Lampen/Leuchten, Rollläden/Markisen, Teppiche** werden sowohl in Flensburg sowie auch in den anderen Kommunen des Einzugsgebiet Randsortimente als nicht zentrenrelevant eingestuft und werden daher nachfolgend nicht vertiefend untersucht.

Das Sortiment **GPK** wird nachfolgend zusammen mit den Sortimenten **Hausrat** und **Wohneinrichtung** untersucht, da diese Sortimente i. d. R. zusammen offeriert werden und eine Aufteilung in Einzelsortimente ein „Verwischen“ der Umsatzumverteilungen nach sich ziehen würde. Angesichts der hohen Synergie dieser Sortimente ist eine kumulative Betrachtung ratsam, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen grundsätzlich auch die gleichen Betriebe tangiert. Im Falle einer Verträglichkeit der kumulierten Sortimentsgruppe, gilt diese sodann auch für die Einzelsortimente.

Die Sortimentsgruppe **Baby-/Kinderartikel** wird in den Sortimentslisten der Städte Flensburg bzw. Harrislee sowie in der Sortimentsliste des LEP SH 2021

¹⁰ Das Sortiment Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe) wird nach dem Einzelhandelskonzept der Kommune Harrislee 2018 als zentrenrelevant eingestuft. Es erfolgte daher im Rahmen der Bestandserhebungen eine vertiefende Analyse des ZVB Ortszentrum Harrislee. Hierbei wurde festgestellt, dass das Sortiment Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe) aufgrund fehlender bzw. nur sehr gering ausgeprägter Bestandsstrukturen im ZVB nicht prägend ist. Daher sind keine schädlichen Auswirkungen des Planvorhabens in diesem Sortiment auf den ZVB Ortszentrum Harrislee zu erwarten. Das Sortiment wird daher sowie aufgrund der Nichtzentrenrelevanz in allen anderen Kommunen des Einzugsgebiets Randsortimente nachfolgend nicht vertiefend untersucht.

nicht explizit benannt. Die in der Sortimentsgruppe enthaltenen Sortimente Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung und Drogeriewaren (Kinder) werden teilweise als zentrenrelevant eingestuft. Bezüglich der genannten Sortimentsgruppe Baby-/Kinderartikel sind aus gutachterlicher Sicht keine vertiefenden Untersuchungen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen erforderlich, da die geplante Verkaufsfläche mit 5 m² nur sehr gering ist und sich die Verkaufsflächen auf verschiedene – zum Teil auch nicht zentrenrelevante – Sortimente verteilen. Je Sortiment sind dementsprechend allenfalls sehr geringe (empirisch nicht nachweisbare) Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Sortimentsgruppe Baby-/Kinderartikel wird daher nachfolgend nicht vertiefend analysiert.

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands fand im Oktober 2021 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente statt.

Im Untersuchungsraum Randsortimente (rd. 15 - 20 Minuten Fahrzeitisochrone – EZG Zone I und II) erfolgte die Erfassung wie folgt:

- **innerhalb der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche (Ebene der Haupt- und Nebenzentren bzw. Innenstadt- und Stadtteilzentren) und ausgewiesenen Sonderstandorte:** Erfassung des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens im Haupt- und Nebensortiment.
- Keine Beachtung fanden die (faktischen) Nahversorgungszentren oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente vernachlässigbare Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen (diese ZVB weisen i. d. R. eine Versorgungsfunktion im Bereich Nahversorgung auf). Deren Einstufung bzw. Funktion als Nahversorgungszentren und Grundversorgungszentren wurde im Zuge der Erstellung des Gutachtens durch Vor Ort Begehungen überprüft.
- **außerhalb (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung aller strukturprägenden Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens (ab 300 m² Gesamtverkaufsfläche in Fachmärkten mit entsprechendem Hauptsortiment oder ab 300 m² VKF als Randsortiment in Fachmärkten)¹¹. Erfassung aller strukturprägenden Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (Möbel) des Planvorhabens (ab 800 m² GVKF).

Im Untersuchungsraum Hauptsortiment/Möbel (rd. 30 - 45 Minuten Fahrzeitisochrone) erfolgte die Erfassung wie folgt:

¹¹ Insofern die Betriebe in Summe 300 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche aufweisen, wurden diese ebenfalls erfasst, da sodann eine kumulative Bewertung der Umsatzumverteilungen über alle erweiterungsrelevanten Sortimente möglich ist.

- außerhalb der 15 - 20 Minuten Fahrzeitisochrone (außerhalb EZG Zone I und II) Erfassung des Sortiments Möbel bei allen Anbietern mit dem Hauptsortiment Möbel ab 800 m² GVKF.

Nördlich des Flensburger Stadtgebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe die Grenze von Deutschland zu Dänemark. Diese begrenzt aufgrund differierender Einzelhandels-, Konsumenten- und Kaufkraftstrukturen den Untersuchungsraum nach Norden. Zwar sind auch gewisse Kundengrenzverkehre anzunehmen, jedoch entfaltet die Landesgrenze auch Barrierewirkungen. Zur Abschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf relevante Strukturen (insbesondere Möbelanbieter) in Dänemark wurden alle Anbieter mit dem Hauptsortiment Möbel ab 800 m² GVKF in einer Entfernung von bis zu 30 Fahrminuten (MIV) mittels einer Desk-Research (computergestützte Internetrecherche) ermittelt.

Des Weiteren wurden aufgrund der vergleichsweise gering ausgeprägten Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Möbel sowie der überwiegenden starken ländlichen Prägung des Untersuchungsraumes zugkräftige Angebotsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes mit dem Hauptsortiment Möbel in Kiel (Höffner/Ikea) sowie weitere Angebotsstrukturen in Rendsburg/Büdeltsdorf berücksichtigt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Abweichungen der von Stadt + Handel für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. (faktische) zentrale Versorgungsbereiche) ausgewiesenen Werte (Verkausflächen, Kaufkraft, Umsätze, Zentralitäten) im Vergleich zu den kommunalen und regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten erklären sich durch die gewählte Methodik (s. o. – im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den Kommunen des Untersuchungsraumes), den z. T. zeitlichen Versatz der Erhebungen sowie entsprechenden Veränderungen der Angebots- und Nachfragestrukturen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum sowie eine Umsatzprognose für das Planvorhaben durchgeführt¹². Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist insb. bezogen auf den Umsatz des Planvorhabens auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case-Fall¹³ in die Untersuchung einzustellen.

¹² Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

¹³ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie die Umsatzprognose des Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021¹⁴ (30.06.2021).

Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse erfolgt eine intensive städtebauliche und funktionale Analyse der relevanten (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche. Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen sowie eigene Vor-Ort Besichtigungen durchgeführt. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungs-zentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP SH 2021.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11 und „...der aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles.“ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 89/14.NE.

¹⁴ Nachfolgend abgekürzt als StaNord 2021.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁵ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

¹⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens fünf Jahren zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von StaNord 2021 im Untersuchungsraum Möbel eine leicht negative und im Untersuchungsraum Randsortimente (Flensburg EZG Zone I sowie EZG Zone II) eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung zu erwarten (s. Kapitel 3.2).

Für den Sortimentsbereich Möbel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine leicht positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Wohneinrichtung und HBT wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 ebenfalls eine leichte positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Baby- und Kinderartikel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für das Planvorhaben aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Der stationäre Einzelhandel war und ist durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich betroffen. Insbesondere die klassischen innerstädtischen Branchen, aber auch der Möbeleinzelhandel mussten deutliche Umsatzverluste hinnehmen.
- Die Betroffenheit durch Corona variiert zwischen den unterschiedlichen Vertriebstypen des Möbeleinzelhandels. Während insbesondere Küchenstudios, kleinere und inhabergeführte Möbelanbieter durch Terminvergaben und andere Non-Offline Instrumente profitieren konnten, war es großflächigen Anbietern aufgrund der hierarchischen Strukturen oft nicht möglich flexibel auf die neue Situation zu reagieren (Möbelkultur 2021).
- Gleichzeitig erfolgten deutliche Zuwächse des Online-Handels, wobei die Corona-Pandemie nicht als originärer Auslöser des Wachstums und des

entsprechenden Bedeutungsverlustes des stationären Einzelhandels zu sehen ist. Vielmehr hat die Pandemie auch im Möbeleinzelhandel – trotz einer eher geringen Onlineaffinität des Sortiments Möbel – bereits die, vor der Pandemie eingetretene Bedeutungszunahme des Onlineeinkaufs von Möbeln, verstärkt. Beigetragen haben hierzu neben den zunehmenden Online-Möbel-Anbietern wie bspw. Otto, Home24, Moebel.de, Wayfair, Westwing etc. auch virtuelle Showrooms (Augmented Reality), wie bspw. von IKEA, die mittels Smartphone oder Tablet eine virtuelle Abbildung gewünschter Möbelstücke in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

- Insbesondere die filialisierten Möbelanbieter haben auf den zunehmenden Online-Trend und auf die Corona-Pandemie reagiert, das online verfügbare Möbelangebot ausgebaut und Einkaufsmöglichkeiten mittels Click&Collect eingerichtet. Gleichzeitig ist feststellbar, dass durch den zunehmenden Online-Trend auch die führenden stationären Möbelanbieter insbesondere durch die Erweiterung und bessere Verknüpfung der Absatzkanäle (Cross-Channel) profitiert haben. Insgesamt zeigt sich mit den zunehmenden Online-Angeboten eine deutliche Wettbewerbsverschärfung im Möbeleinzelhandel.
- Mit der Corona-Pandemie waren aber auch positive Effekte für den stationären Möbeleinzelhandel verbunden. Durch veränderte Konsumgewohnheiten bzw. einem Bedeutungszugewinn des Wohnraumes in Lock-Down-Zeiten wurden verstärkt Einkäufe zur Verschönerung/Attraktivierung des Wohnraumes sowie Anschaffungen zur Einrichtung von Home-Office Arbeitsplätzen getätigt. Verstärkt wurde der Trend zudem durch den Umstand, dass viele Urlaubsreisen nicht stattfinden konnten und somit tendenziell höhere finanzielle Budgets zum Kauf von Möbeln zur Verfügung standen. Die Möbelanbieter waren sehr unterschiedlich von den neuen Konsumgewohnheiten betroffen, wobei sich eine starke Polarisierung bei den Preissegmenten zeigt. Während insbesondere Anbieter von hochwertigen Möbelangeboten durch die höheren Budgets der einkommensstärkeren Zielgruppen profitieren konnten, ergaben sich für Anbieter im Bereich Möbeldiscount, bedingt durch die überwiegend einkommensschwächeren Zielgruppen mit einer durch Corona induzierten höheren wirtschaftlichen Unsicherheit, deutliche geringere Einkaufszuwächse.
- Es ist anzunehmen, dass sich die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Umsatzsteigerung, bedingt durch die Rückkehr der Konsumenten zu alten Konsumgewohnheiten (bspw. auch zunehmende Möglichkeiten für Urlaube) in den nächsten Jahren wieder reduzieren und die Steigerungskurve abflachen wird.

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2026) eher von einer stagnierenden Entwicklung der stationären Betriebstypen der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3). Im weiteren Verlauf werden i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2026 die prognostizierten bzw. durch die Corona Pandemie und den Onlinehandel zu relativierenden Kaufkraftzuwächse nicht berücksichtigt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben

berücksichtigt¹⁶. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

Standortbeschreibung

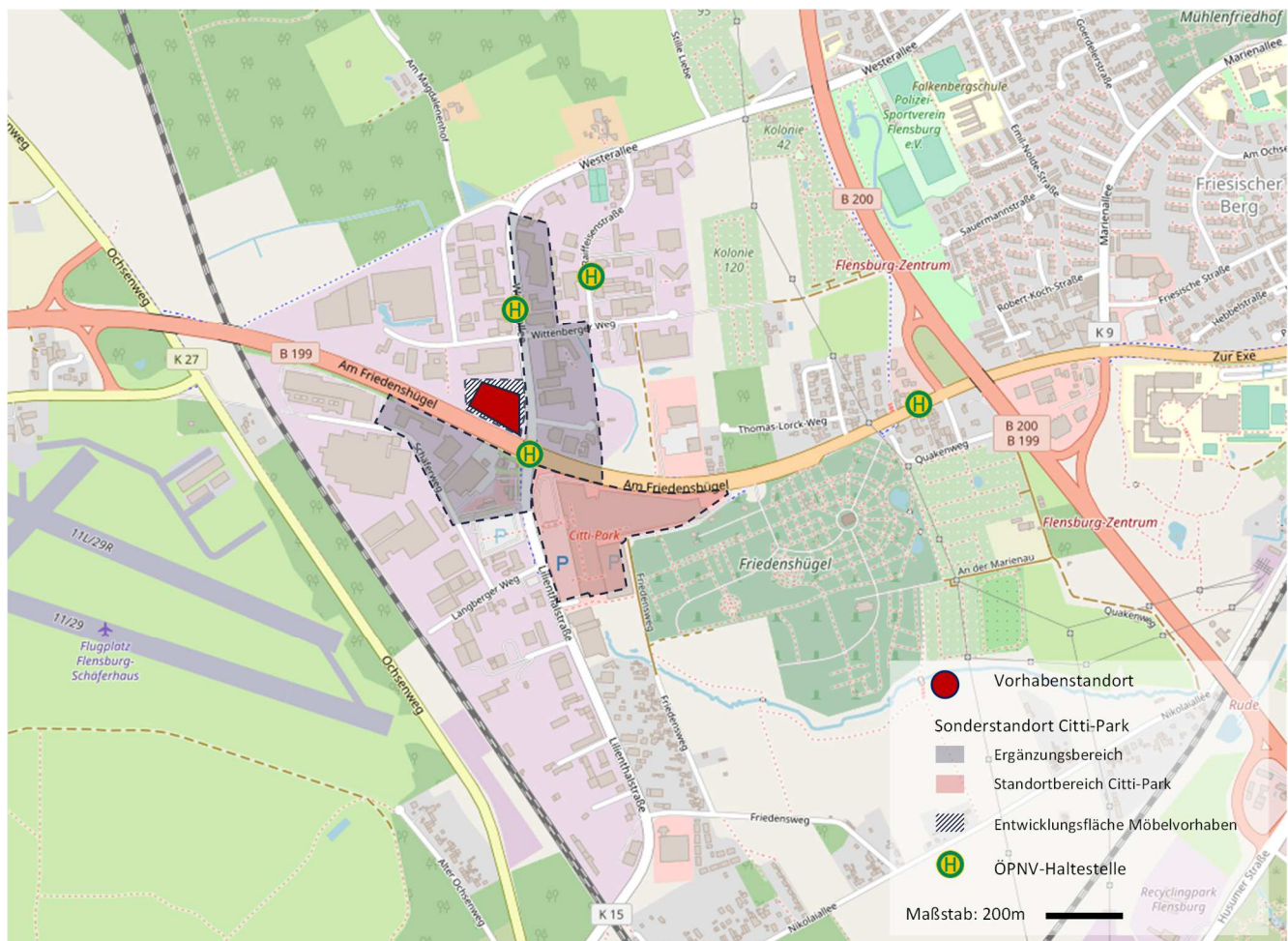
In Flensburg plant die XXXLutz Unternehmensgruppe die Ansiedlung des Einrichtungshauses Mömax im Gewerbegebiet Westerallee Ost, Westerallee 164 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m². Um die Lagerung und Abholung von Waren durch den Kunden zu gewährleisten, soll zusätzlich ein Lager mit 6.000 m² Fläche errichtet werden.

3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort liegt sich im westlichen Anschluss an das Kernsiedlungsgebiet der Stadt Flensburg im Zentrum des Stadtteils Friesischer Berg an der Westerallee.

Nach dem ZEHK Flensburg 2021 liegt der Vorhabenstandort innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandorts CITTI-Park auf der Entwicklungsfläche Möbelvorhaben.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Vorhabenplanung Auftraggeber; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die den Sonderstandort umgebende, städtebauliche Struktur ist in westlicher, nördlicher und südwestlicher Richtung durch verschiedene gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt, während sich in östlicher Richtung der Friedhof Friedenshügel sowie ein Mischgebiet aus bewaldeten Flächen, der Bowlingarena

Flensburg und weiteren kleineren gewerblichen Nutzungen, Wohnen und einer Kleingartenanlage anschließt. Südlich des Sonderstandorts befinden sich zudem vereinzelt Wohnnutzungen.

Am Sonderstandort in direkter Nachbarschaft zum Planvorhaben befinden sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte und diverse Fachgeschäfte) im CITTI-Park sowie mit u.a. Möbel Schulenburg, Förde Küchen und Baby One weitere Fachmärkte.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Westerallee bzw. die B 199, welche den Vorhabenstandort in östlicher Richtung direkt an die Siedlungsbereiche Flensburgs (auch über die B 200) sowie im westlicher Richtung an die A 7 anbindet. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch Bushaltestellen „CITTI-Park/Westerallee“ und „Wittenberger Weg“ in rd. 100 - 150 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Vorhabenstandort ist darüber hinaus gut über Fuß- und Radwege zu erreichen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist ebenfalls als gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das STZ Weiche (rd. 2,6 km – äußerer Rand des ZVB) und das Flensburger Innenstadtzentrum (rd. 3,1 km – äußerer Rand des ZVB) (s. Abbildung 4).

Die nächstgelegenen Wettbewerber im Hauptsortiment Möbel (> 800 m² GVKF) sind das Wohnkaufhaus Schulenburg und das Förde Küchenhaus am Sonderstandort CITTI-Park, der Möbelmitnahmemarkt Roller am SO Förde Park, Möbel Reimann in der Flensburger Innenstadt, das M+T Einrichtungszentrum sowie Compact Wohnideen im weiteren Flensburger Stadtgebiet sowie Gartenmöbel Wulff in Handewitt und das Möbelhuset Sinnerup in Harrislee.

3.2 MAKROSTANDORT

„Die als Oberzentrum klassifizierte Stadt Flensburg ist eine kreisfreie Stadt im Norden des Bundeslandes Schleswig-Holsteins. Im regionalen Kontext ergibt sich für Flensburg insgesamt ein durchschnittliches Wettbewerbsumfeld. So ist das Umland Flensburgs auf deutscher Seite von einer Vielzahl an Unterzentren und Ländlichen Zentralorten geprägt, für die Flensburg als Oberzentrum insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarf, aber auch in gewissen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (u. a. im Segment der Drogeriefachmärkte) eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.“

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Schleswig (Entfernung rd. 35 Minuten Pkw-Fahrzeit) sowie Husum, Rendsburg und Eckernförde (Entfernung rd. 50-55 Minuten Pkw-Fahrzeit). Als die bedeutendsten regionalen bzw. überregionalen Wettbewerber sind die Oberzentren Kiel und Neumünster sowie aufgrund der hohen Strahlkraft und Attraktivität auch das in rd. 120 Pkw-Minuten entfernt liegende Hamburg zu nennen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch ausgewählte Mittel- und Grundzentren zum Teil hohe Einzelhandelsausstattungen

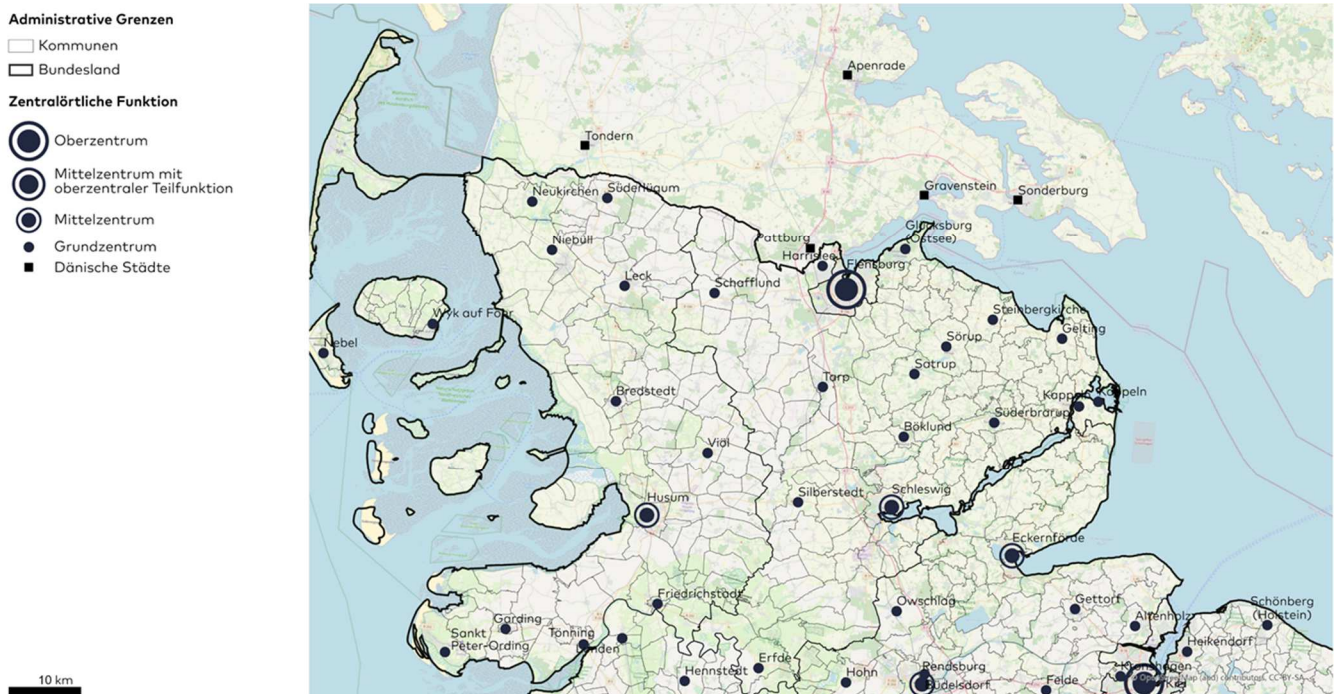
aufweisen und in ausgewählten Warengruppen als Konkurrenzstandorte auftreten (z. B. Husum im Bereich Bekleidung sowie Harrislee und Süderlügum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel).

Flensburg ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die westlich der Stadtgrenze verlaufende BAB 7, welche im nördlichen Verlauf als E 45 Dänemark in Nord-Süd-Richtung passiert, sehr gut an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus durchqueren die B 199 sowie die B 200 das Stadtgebiet von Flensburg und gewährleisten neben einer innerörtlichen Verbindung der Stadtteile zudem eine gute interkommunale Anbindung in Richtung der umliegenden Kommunen (einschließlich Kruså auf dänischer Seite).

Flensburg ist zudem über den Hauptbahnhof an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. In diesem Kontext ist allerdings festzuhalten, dass Flensburg hauptsächlich durch den Regionalverkehr an das Umland angebunden ist. So besteht u. a. eine regelmäßige Verbindung in Richtung der Oberzentren Hamburg und Kiel. Das Angebot im Fernverkehr ist dagegen deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus ist die Lage des Flensburger Hauptbahnhofs in rd. 1,5 km Entfernung zur Innenstadt als nicht optimal einzustufen.

Deutschlandweite Direktverbindungen im Fernverkehr sind von Flensburg insbesondere durch das Fernbussystem möglich, welches ergänzend auch Verbindungen in Richtung Dänemark gewährleistet. Eine zusätzliche Angebotsform des ÖPNV stellt das Liniennetz der Aktiv Bus Flensburg GmbH dar, welche neben innerstädtischen Verbindungen auch die Anbindung an die nahegelegenen Städte und Gemeinden gewährleistet“ (ZEHK Flensburg 2021).

Abbildung 2: Lage der Stadt Flensburg



Quelle: ZEHK Flensburg 2021

In der Stadt Flensburg leben insgesamt 89.949 Einwohner¹⁷. Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Flensburg in die 13 Stadtteile Altstadt, Engelsby, Friesischer Berg, Fruerlund, Jürgensby, Mürwik, Neustadt, Nordstadt, Sandberg, Südstadt, Tarup, Weiche und Westliche Höhe. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Friesischer Berg.

¹⁷ Quelle: StaNord 2021. Stand: 30.06.2021.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

4.1 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES EINZUGSGEBIETS

Für die genaue Einordnung des Vorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Flensburg sowie in die Region ist es notwendig, das Vorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und weitere Umfeld einzuordnen. Nachfolgend wird für das Planvorhaben ein zonierte Einzugsgebiet abgeleitet.

Über die nachfolgend dargestellten Einzugsgebietszonen bzw. Untersuchungsräume hinaus sind diffuse Kaufkraftflüsse zu erwarten, die als sogenannte Streumsätze berücksichtigt werden.

Für die Ableitung des zonierte Einzugsgebiets werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber (Möbelmitnahmemärkte) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfährt das zonierte Einzugsgebiet des Planvorhabens Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Gesamteinzugsgebiet des Planvorhabens

Aufgrund der Verflechtungsräume der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, weisen Möbelhäuser in der Regel großräumige Einzugsgebiete auf.

Auf Grund:

- gewisser Synergieeffekte am Standort insbesondere mit dem benachbarten Wohnkaufhaus Schulenburg, den Einzelhandelsbetrieben des CITTI-Park sowie den weiteren Fachmärkten des Sonderstandorts,
- der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts über die B 199 bzw. die A 7,
- der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation insbesondere im Flensburger Umland,

ist ein weiträumiges Einzugsgebiet abzuleiten. Begrenzt wird das Einzugsgebiet in seiner Ausdehnung insbesondere durch die als räumliche Barriere fungierende dänische Grenze, durch die Nord- und Ostsee, durch die außerhalb des Einzugsgebiets liegenden strukturprägenden zugkräftigen Möbelanbieter in Kiel sowie durch Aspekte der verkehrlichen Erreichbarkeit bzw. steigende Raum-Zeit-Distanzen.

Das Einzugsgebiet erstreckt sich angesichts der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation sowie der überwiegend ländlichen Prägung der Kommunen des Untersuchungsraumes über eine Fahrtzeitdistanz (MIV) von bis zu 45 Minuten-Fahrzeit. Eine Limitierung des Einzugsgebietes erfolgt dabei insbesondere durch die dänische Grenze. Diese begrenzt das Einzugsgebiet aufgrund differierender

Einzelhandels-, Konsumenten- und Kaufkraftstrukturen in Richtung Norden. Zwar sind auch gewisse Kundengrenzverkehre anzunehmen, jedoch entfaltet die Landesgrenze auch Barrierewirkungen. Nach Westen und Osten wird das Einzugsgebiet durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die Nordsee und die Ostsee begrenzt. Im Süden wirken insbesondere die attraktiven Angebotsstrukturen des Kombinationsstandorts in Kiel (Höffner/IKEA) sowie zunehmende Raum-Zeit Distanzen limitierend auf das Einzugsgebiet.

Der Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel des Planvorhabens (rd. 30 - 45 Minuten Fahrzeitisochrone) ist etwas weiter zu fassen als das Einzugsgebiet, da sich mit den im Untersuchungsraum liegenden Wettbewerbern Überschneidungen der Einzugsgebiete ergeben und diese somit auch von Umsatzumverteilungen betroffen sind. Der Untersuchungsraum Möbel umfasst somit einige an das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Nord-Osten und Süd-Osten anschließende Kommunen (bspw. Husum).

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens lässt sich anhand der voranstehenden Parameter in drei übergeordnete Zonen unterteilen.

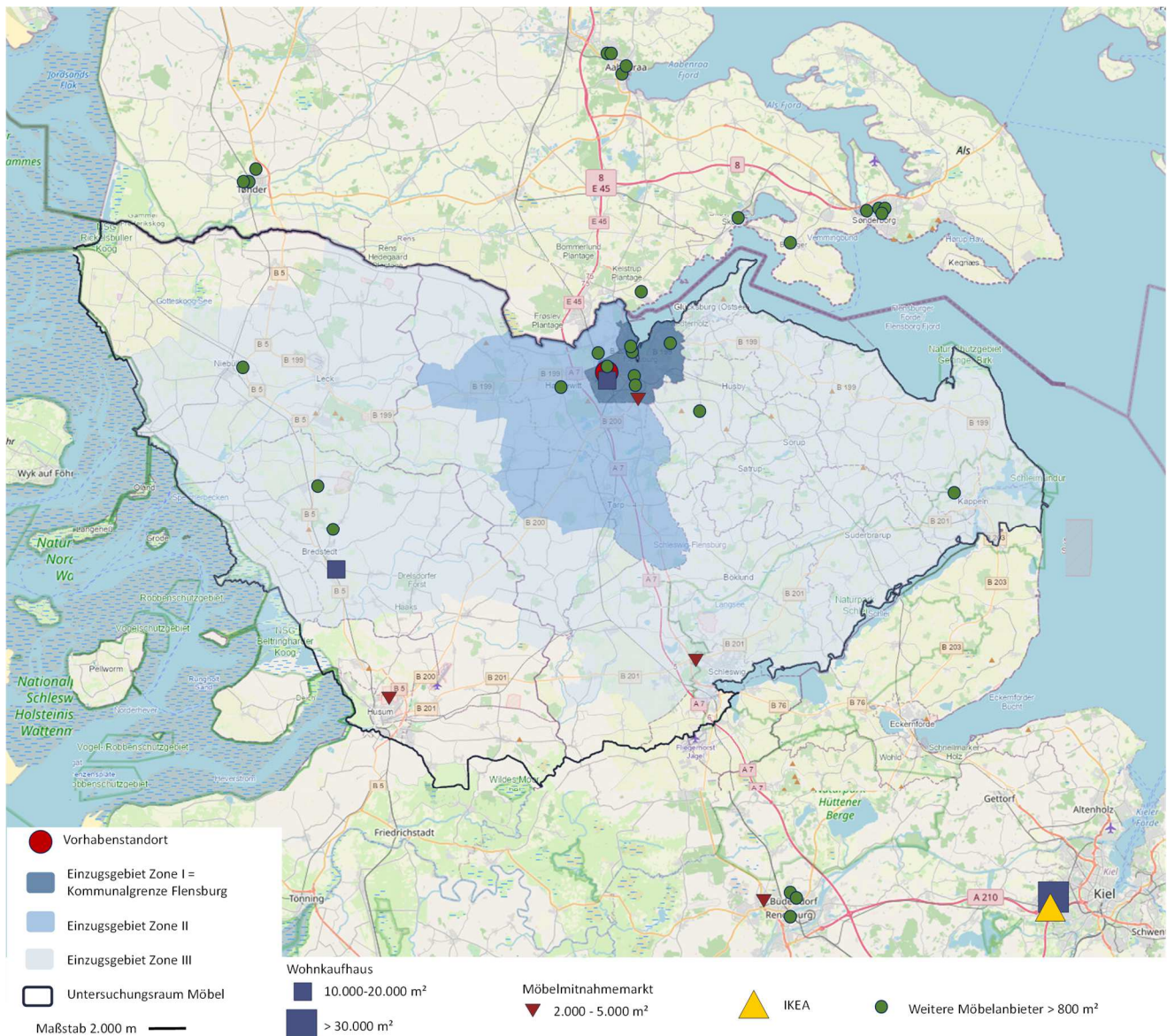
Zone I des Einzugsgebiets umfasst die Stadt Flensburg. Für die Siedlungsbereiche Flensburgs stellt der Vorhabenstandort neben den bereits im Stadtgebiet angesiedelten Möbelanbietern Roller und Möbel Schulenburg den nächstgelegenen Angebotsstandort mit einer entsprechenden umfassenden Verkaufsflächendimensionierung dar.

Zone II des Einzugsgebiets wird im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Die Fahrtzeitdistanz (MIV) entspricht in Zone II rund 15 - 20 Minuten.

Zone III des Einzugsgebiets umfasst die weiteren an Zone II anschließenden Kommunen des oben beschriebenen Gesamteinzugsgebiets und wird durch die oben beschriebenen Aspekte beschränkt.

Das zonierte Einzugsgebiet wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 3: Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Wettbewerbssituation im Umfeld des Planvorhabens – Untersuchungsraum Möbel



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 10/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Einzugsgebiet Zone II / Einzugsgebiet Randsortimente / Untersuchungsraum Randsortimente

Randsortimente von Möbelhäusern weisen, insbesondere aufgrund der im Vergleich zum Hauptsortiment deutlich geringeren Dimensionierung der Randsortimentsverkaufsflächen, eine räumlich deutlich geringere Strahlkraft als Möbelhäuser insgesamt auf. Dies lässt sich unter anderem durch die Erkenntnisse von Kundenbefragungen an Möbelstandorten im Ruhrgebiet, welche aufzeigen, dass ein Großteil der Kunden, die Randsortimente kaufen, aus dem engeren Umfeld der Möbelhäuser stammen, empirisch untermauern.

Zone II des Einzugsgebiets des Planvorhabens (s. Abbildung 4) wird nachfolgend als Untersuchungsraum für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten zu Grunde gelegt. Durch die im Vergleich zum Gesamtvor-

haben (bzw. Möbelhauptsortiment) deutlich engere Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgt hinsichtlich der geprüften absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens eine Worst-Case-Betrachtung. Dies gilt, da die Wirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens nicht über den ausgedehnten Untersuchungsraum Möbel verteilt, sondern hinsichtlich der in einem bis zu rd. 15 - 20-Minuten Radius um das Planvorhaben bestehenden Angebotsstrukturen, insbesondere in den (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen, konzentriert beurteilt werden.

Sofern nachfolgend keine schädlichen vorhabenbedingten Auswirkungen für die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes festgestellt werden, sind für die weiteren (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes auch keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Herleitung des Untersuchungsraumes Randsortimente erfolgte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Kriterien:

- Mikro- und makroräumliche Lage des Standortes/Agglomerationseffekte/Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts: Die Lage im Stadtgebiet und insbesondere in der Region einschließlich der dargestellten Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit aus der Stadt Flensburg sowie aus den angrenzenden Kommunen insbesondere über die A 7 sowie über die B 199 und die B 200 (s. Abbildung 3).
- Verkaufsfläche und somit (relative) Attraktivität des Anbieters bzw. Angebotsstandorts: Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² stellt das Planvorhaben nach Möbel Schulenburg den größten Möbelstandort in dieser VKF-Dimensionierung im Untersuchungsraum (EZG Zone I und II) dar. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens betragen (max. 700 m²). Aufgrund der somit erfolgenden Beschränkung auf eine geringe Verkaufsflächendimensionierung sowie der Aufteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf verschiedene Sortimentsgruppen entfalten diese nur eine räumlich begrenzte Strahlkraft, wodurch der Untersuchungsraum beschränkt wird.
- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation: Limitiert wird der Untersuchungsraum in seiner Ausdehnung neben der begrenzten Strahlkraft der zentrenrelevanten Randsortimente insbesondere auch durch die deutlich ländlichen Prägung der Kommunen des Flensburger Umlandes sowie damit verbundene steigende Raum-Zeit-Distanzen. Darüber hinaus wirken auch die Einzugsgebiete der in Flensburg liegenden Möbelanbieter einschränkend auf den Untersuchungsraum.

Gemäß den voranstehenden Ausführungen, umfasst der Untersuchungsraum Randsortimente eine Entfernung von bis zu rd. 15 - 20 Minuten Fahrdistanz vom Vorhabenstandort.

Eine weitere Differenzierung des Untersuchungsraumes ist aufgrund der räumlich ungleichen Verteilung der Wettbewerbsstrukturen (Konzentration in Flensburg) nicht zielführend. Gleichwohl finden auch im Untersuchungsraum durch die Verwendung des Gravitationsmodells die in Kapitel 2 genannten Parameter (bspw. Agglomerationswirkungen, Verkaufsflächenausstattung, großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe, Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte sowie Zeit-Raum-Distanzfaktoren) bei der Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen Berücksichtigung.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten werden nachfolgend bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (sonstige Lagen) sowie der Bestandsstrukturen der im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2) im Untersuchungsraum betrachtet. Beachtet werden darüber hinaus auch die Bestandsstrukturen in den ausgewiesenen Sonderstandorten im Untersuchungsraum.

Unter den Annahmen zur Wettbewerbs- und Verkehrssituation lässt sich der Untersuchungsraum Randsortimente (bzw. Zone II des Einzugsgebiets) wie nachfolgend dargestellt ableiten.

Abbildung 4: Untersuchungsraum bzw. Einzugsgebiet Randsortimente



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB auf Grundlage der kommunalen Einzelhandelskonzepte.

Bevölkerung- und Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum Möbel leben insgesamt 379.699 Einwohner (Stand 30.06.2021). Bis zum Jahr 2026 finden in den Kommunen des Untersuchungsraumes mit „minus“ rd. 2,4 % bis „plus“ rd. 1,4 % unterschiedlich ausgeprägte Bevölkerungsentwicklungen statt. Insgesamt ergibt sich für den Untersuchungsraum Möbel bis zum Jahr 2026 ein leichter Bevölkerungsrückgang von „minus“ rd. 1,0 %.

Im Vergleich dazu fällt die Bevölkerungsentwicklung in Flensburg (EZG Zone I) sowie im Untersuchungsraum Randsortimente (EZG Zone I+II) mit „plus“ rd. 0,3 % bzw. „plus“ rd. 1,4 % positiver aus.

Tabelle 2: Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 06/21)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Flensburg	89.949	91.235	1,4%
Untersuchungsraum Randsortimente (inkl. Flensburg)	136.435	136.849	0,3%
Untersuchungsraum Mö- bel (inkl. Untersuchungs- raum Randsortimente)	379.699	375.856	- 1,0%

Quelle: Berechnung Stadt+ Handel auf Basis StaNord 2021 (Stichtag 30.06.2021) sowie Bevölkerungsstand/-vorausberechnung StaNord 2021 (Stichtage 30.06.2021 und 31.12.2026).

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nach Rücksprache mit dem Auftraggeber die nachfolgenden Marktveränderungen bekannt:

- die in der Stadt Handewitt soll im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark II“ (Nr. 4) am Skandinavien-Damm eine Filiale des Unternehmens Küchen Aktuell GmbH mit einer GVKF von rd. 4.670 m² angesiedelt werden. Eine Änderung des Bebauungsplans wird angestrebt.
- Das kleine inhabergeführte Einrichtungshaus Carstens hat im Jahr 2021 seinen Standort in der Flensburger Innenstadt aufgegeben. Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan, jedoch könnte, bedingt durch den über die Betriebsschließung hinaus wirkenden Bestandsschutz, die Immobilie durch ein Möbelhaus nachgenutzt werden.

Darüber hinaus sind Stadt + Handel keine weiteren zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen

Die Analyse des Einzelhandelsbestands ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze. Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Datentransparenz und Plausibilität der Untersuchung wurden die nachfolgend dargestellten Ergebnisse mit relevanten Aussagen vorliegender kommunaler Rahmenplanungen (Einzelhandelskonzepte etc.), vorliegenden Einzelhandelsgutachten zu Möbeleinzelhandelsvorhaben sowie vorliegenden Datengrundlagen abgeglichen¹⁸.

¹⁸ Nachfolgend wird in den tabellarischen und textlichen Darstellungen zwischen den Bestandsstrukturen in den (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen in den ausgewiesenen Sonderstandorten/Ergänzungsstandorten und in den sonstigen Lagen unterschieden.

In der anschließenden Tabelle 3 der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel werden Kommunen nur aufgeführt, wenn diese über nennenswerte relevante Bestandsstrukturen verfügen (s. Kapitel 2). In der Tabelle 4 der untersuchungsrelevanten Randsortimente werden Kommunen nur aufgeführt, wenn diese über nennenswerte relevante Bestandsstrukturen und/oder über (faktische) zentrale Versorgungsbereiche verfügen. Keine Beachtung finden Nahversorgungszentren oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente vernachlässigbare Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen (diese ZVB weisen i. d. R. eine Versorgungsfunktion im Bereich Nahversorgung auf).

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel im Sortimentsbereich Möbel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Möbel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Flensburg	ZVB Innenstadtzentrum	5.500	7,3
	STZ Engelsby	*	*
	STZ Mürwik	*	*
	STZ Neustadt	*	*
	STZ Weiche	*	*
	PSTZ Hafermarkt	*	*
	SO CITTI-Park	14.000	18,7
	SO Förde Park	6.300	7,9
	SO Einkaufszentrum Famila	*	*
	sonstige Lagen	5.500	6,9
Bredstedt	sonstige Lagen	< 1.500	< 1,5
Breklum	sonstige Lagen	< 13.000	< 19,0
Handewitt	(faktischer ZVB) Handewitt	< 1.500	< 1,5
	sonstige Lagen	5.700	6,9
Harrislee	ZVB Harrislee	*	*
	ES Industriestraße	< 1.500	< 1,5
Hürup	sonstige Lagen	< 2.500	< 3,0
Husum	sonstige Lagen	< 2.500	< 4,0
Kappeln	sonstige Lagen	< 3.000	< 4,0
Langenhorn	sonstige Lagen	< 4.000	< 5,5
Niebüll	sonstige Lagen	< 2.000	< 3,0
Schleswig	sonstige Lagen	< 3.000	< 4,5
GESAMT**		67.600	92,4

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum Möbel des Planvorhabens bestehen rd. 67.600 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Möbel, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 92,5 Mio. Euro¹⁹ generiert wird.

Insgesamt wird ersichtlich, dass im Untersuchungsraum Möbel nur moderat ausgeprägte Angebotsstrukturen vorhanden sind. Mit Möbel Schulenburg in Flensburg und Möbel Jessen in Breklum sind nur zwei kleinere Wohnkaufhäuser sowie mit Roller in Flensburg, Tejo`s Lagerverkauf in Husum und Schleswig nur drei kleinere Möbelmitnahmemärkte im Untersuchungsraum. Die weiteren Möbelanbieter stellen kleinere konventionelle Möbelhäuser (bspw. Möbel Reimann, Möbel Knutzen, Möbel Bischoff) oder hinsichtlich des Sortiments teilweise spezialisierte Betriebe (bspw. Küchenanbieter, Gartenmöbelanbieter, JYSK) dar. Ein mittleres bis großes Wohnkaufhaus oder eine Filiale von IKEA bestehen im Untersuchungsraum nicht.

Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel wird entsprechend der beschriebenen Angebotsstrukturen im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte, zu meist in dezentralen Lagen, auch an ausgewiesenen Sonder-/Ergänzungsstandorten, geprägt. Hinsichtlich der räumlichen Verortung der Angebotsstrukturen wird darüber hinaus eine deutliche ungleiche Verteilung im Untersuchungsraum ersichtlich. Während in Flensburg eine Konzentration an Möbelanbietern ersichtlich wird, verteilen sich die weiteren Anbieter über zum Teil weite Distanzen im Untersuchungsraum.

Außerhalb des Untersuchungsraumes bestehen relevante Angebotsstrukturen (Anbieter mit dem Hauptsortiment Möbel über 800 m² GVKF) insbesondere in den dänischen Städten Tondern, Sondernburg, Apenrade sowie in Krusa, Gravenstein und Broager. Die dort verorteten Möbelanbieter stellen kleinere konventionelle Möbelhäuser mit einer überwiegend spezialisierten, auf dänische Kunden ausgerichteten Sortimentsausstattung dar. Darüber hinaus bestehen südlich des Untersuchungsraumes mit dem Wohnkaufhaus Höffner und IKEA zugkräftige Angebotsstrukturen in Kiel sowie weitere Angebotsstrukturen in Rendsburg/Büdeland. Die zu erwartenden Wechselwirkungen in Form von Kunden-/Kaufkraftströmen und potenziellen Umsatzumverteilungen zwischen dem Planvorhaben und den genannten Standorten bzw. Betreibern werden nachfolgend durch entsprechende Streuumsätze bzw. Annahmen zur Kaufkraftrückbindung berücksichtigt und vertiefend gewürdigt.

Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² stellt das Planvorhaben den zweitgrößten Möbelstandort in dieser VKF-Dimensionierung im Untersuchungsraum Randsortimente dar. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens betragen (max. 700 m²). Aufgrund der somit erfolgenden Beschränkung auf eine geringe Verkaufsflächendimensionierung sowie der Aufteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf

¹⁹ Basis für die Umsatzschätzung bilden branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbeleinzelhandel, Möbelkultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe), Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen, Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum, laufende Auswertung von Fachliteratur und Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort

verschiedene Sortimentsgruppen entfalten diese nur eine räumlich begrenzte und geringere Strahlkraft als das Hauptsortiment Möbel.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten im Untersuchungsraum Randsortimente ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtung und HBT (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	GPK/Hausrat/ Wohneinrichtung		HBT	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Flensburg	ZVB Innenstadtzentrum	3.400	8,6	400	0,7
	STZ Engelsby	*	*	*	*
	STZ Mürwik	300	0,4	*	*
	STZ Neustadt	500	1,1	*	*
	STZ Weiche	*	*	*	*
	PSTZ Hafermarkt	*	*	*	*
	SO CITTI-Park	1.900	4,4	800	1,4
	SO Förde Park	1.400	2,9	400	0,7
	SO Einkaufszentrum Famila	400	0,9	200	0,4
	sonstige Lagen	900	2,4	600	0,9
Großenwiehe	(faktischer) ZVB Großenwiehe	*	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Handewitt	(faktischer) ZVB Handewitt	400	0,5	100	0,1
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Harrislee	ZVB Harrislee	100	0,1	*	*
	ES Industrieweg	*	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Tarp	(faktischer) ZVB Tarp	200	0,2	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Wanderup	(faktischer) ZVB Wanderup	*	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*
GESAMT**		9.700	21,9	2.700	4,3

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es wird ersichtlich, dass das Angebot im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtung** schwerpunktmäßig sowohl innerhalb der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere im Innenstadtzentrum Flensburg) als auch in den sonstigen Lagen und den Sonderstandorten (insbesondere SO CITTI-Park und SO Förde Park) angeboten wird.

Das Flensburger Innenstadtzentrum wird im Sortimentsbereich **Hausrat/GPK/Wohneinrichtung** neben typischen Haushaltswaren und Wohneinrichtungsanbietern wie WMF, Depot, Woolworth und Euroshop insbesondere durch hoch spezialisierte kleinere Fachgeschäfte (u.a. Porzellan- und Glaswarenanbieter, Galerien, Einrichtungsfachgeschäfte) geprägt. Darüber hinaus bestehen auch Angebotsstrukturen auf Randsortimentsverkaufsflächen von Fachgeschäften, Drogeriefach- und Lebensmittelmärkten. Die Angebote der weiteren Flensburger ZVB sowie der (faktischen) ZVB der weiteren Kommunen werden überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen größerer Fachmärkte bedingt. In den sonstigen Lagen/Ergänzungs- und Sonderstandorten wird das Angebot überwiegend durch SB-Warenhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmärkte und weitere Fachmärkte (Randsortimentsverkaufsflächen) bedingt.

Die Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen **HBT** sind im Untersuchungsraum Randsortimente insgesamt nur gering ausgeprägt. Zudem ist eine starke, nahezu ausschließliche Fokussierung auf die sonstigen Lagen und Sonderstandorte Flensburgs feststellbar. Das Sortiment HBT wird hier überwiegend als Randsortiment der SB-Warenhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmärkte und weiteren Fachmärkte angeboten. Die Angebotsstrukturen im Flensburger Innenstadtzentrum werden insbesondere durch Randsortimente von Fachgeschäften und Fachmärkten bedingt.

Im Untersuchungsraum bestehen in den einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimenten die folgenden Bestandsstrukturen:

- Möbel: rd. 67.600m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 92,5 Mio. Euro,
- GPK/ Hausrat/Wohneinrichtung: rd. 9.700 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 21,9 Mio. Euro,
- HBT: rd. 2.700 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 4,3 Mio. Euro.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Kommune Flensburg weist eine unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100) liegende Kaufkraftkennziffer von rd. 94 (IfH Köln 2021) auf. Die Kommunen in den Untersuchungsräumen weisen eine breite Spannweite von unterdurchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftwerten auf. Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer des Untersuchungsraumes Randsortimente liegt mit einem Wert von rd. 97 leicht über dem Kaufkraftniveau von Flensburg. Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer des Untersuchungsraumes (Möbel) liegt ebenfalls mit einem Wert von rd. 96 leicht über dem Kaufkraftniveau Flensburgs. Im Vergleich zur

Kaufkraftkennziffer des Schleswig-Holstein (rd. 100) weisen die Untersuchungs-
räume sowie die Stadt Flensburg unterdurchschnittliche Kaufkraftniveaus auf.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen in den Kommunen der Untersu-
chungsräume kann das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial ermittelt wer-
den.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Flens-
burg sowie in den Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente für die
untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, GPK/Hausrat/Wohnein-
richtung und /HBT sowie in den Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel im
Sortimentsbereich Möbel dar.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbe-
reichen

Kommune	Bevölkerung (Stand 06/21)	Kaufkraft in Mio. Euro*		
		Möbel	GPK/Hausrat/ Wohneinrichtung	HBT
Flensburg	89.949	33,3	11,4	3,7
Untersuchungsraum Randsortimente (inkl. Flensburg)	136.435	51,8	17,8	5,8
Untersuchungsraum Möbel (inkl. Untersu- chungsraum Rand- sortimente)	379.699	145,3	50,0	16,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: StaNord 2021 (Stand: 30.06.2021); Kaufkraftwerte
auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3
Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der voll-
ständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im
Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Ent-
wicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026.

Wie im Kapitel Methodik (s. Kapitel 2) dargestellt, bleiben i. S. e. Worst Case-An-
satzes für das Prognosejahr 2026 prognostizierten bzw. durch die Corona Pande-
mie und den Onlinehandel zu relativierenden Kaufkraftzuwächse unberücksich-
tigt.

Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Zentralität)²⁰

Durch Gegenüberstellung der in Flensburg bzw. in den Untersuchungsräumen vor-
handenen Kaufkraft mit der durch die Bestandsstrukturen (s. Kapitel 4.2) erziel-

²⁰ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzel-
handelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevan-
ten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse,
bei einem Wert von unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

ten Umsätze wird ersichtlich, in welchen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch abfließt und in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch nach Flensburg bzw. in die Untersuchungsräume zufließt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den beiden Untersuchungsräumen jeweils aufgrund der Erhebungsmethodik (s. Kapitel 2) bestimmte Angebotsstrukturen nicht erfasst wurden und gleichzeitig weitere Planvorhaben (s. Kapitel 4.2) und deren Umsätze Berücksichtigung finden. In der Realität dürfte sich die Zentralität somit in den jeweiligen Untersuchungsräumen und den jeweiligen Sortimentsbereichen leicht different darstellen²¹.

Tabelle 6: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Flensburg und im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Bezugsräume	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) in %		
	Möbel	GPK/Hausrat/ Wohneinrichtung	HBT
Flensburg	128	194	113
Untersuchungsraum Randsortimente	100	128	79
Untersuchungsraum Möbel	74	-	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: StaNord 2021 (Stand: 30.06.2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Anhand der vorstehenden Tabellen wird ersichtlich, dass im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung neben einer vollständigen Kaufkraftbindung im **Flensburger Stadtgebiet** zudem deutliche Kaufkraftzuflüsse erfolgen. Dies ist insbesondere auf die ausgeprägten Bestandsstrukturen im Flensburger Stadtgebiet sowie die nur geringe Ausprägung in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortiments zurückzuführen. In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen werden moderate (Sortimentsbereich Möbel) bis geringe (HBT) Kaufzuflüsse in das Flensburger Stadtgebiet ersichtlich.

Im **Untersuchungsraum Randsortimente** zeigen sich, bedingt durch die Verkaufsflächenkonzentrationen in Flensburg sowie die gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in den weiteren Kommunen im Sortimentsbereich Möbel eine vollständige Kaufkraftbindung, im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung moderate Zuflüsse und im Sortimentsbereich HBT moderate Abflüsse.

Im **Untersuchungsraum Möbel** werden mit einer Zentralität von rd. 74 % moderate Kaufkraftabflüsse ersichtlich. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die nur moderat ausgeprägten Angebotsstrukturen sowie auf die deutliche Strahlkraft des Kombinationsstandorts Höffner und IKEA in Kiel.

²¹ Da Annahmen zum Umsatz der nicht erhobenen kleinteiligen Angebotsstrukturen (s. Kapitel 2) getroffen und berücksichtigt wurden, ist nicht zwangsweise davon auszugehen, dass die Zentralität in der Realität höher ausfällt.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER (FAKTISCHEN) ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGS-RAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche. Für die Analysen der im Untersuchungsraum Randsortimente gelegenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzepte der im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen zurückgegriffen. Zudem fand eine intensive städtebauliche und funktionale Analyse der relevanten (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen von Vor-Ort Begehungen statt.

Im Anhang erfolgt gemäß den voranstehenden Ausführungen die Darstellung der Analysen der untersuchungsrelevanten (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums Randsortimente (s. Kapitel 4.1) mit den wesentlichen Inhalten.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

Planvorhaben:

- In Flensburg plant die XXXLutz Unternehmensgruppe die Ansiedlung des Einrichtungshauses Mömax im Gewerbegebiet Westerallee Ost, Westerallee 164 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m².
- Nach dem ZEHK Flensburg 2021 liegt der Vorhabenstandort innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandorts CITTI-Park auf der Entwicklungsfläche Möbelvorhaben. Die den Sonderstandort umgebende, städtebauliche Struktur ist in westlicher, nördlicher und südwestlicher Richtung durch verschiedene gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt, während sich in östlicher Richtung der Friedhof Friedenshügel sowie ein Mischgebiet aus bewaldeten Flächen, der Bowlingarena Flensburg und weiteren kleineren gewerblichen Nutzungen, Wohnen und einer Kleingartenanlage anschließt. Südlich des Sonderstandorts befinden sich zudem vereinzelt Wohnnutzungen.
- Die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV ist als gut zu bewerten. Der Vorhabenstandort ist darüber hinaus gut über Fuß- und Radwege zu erreichen.

Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet

- Aufgrund der Einzugsgebiete in der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, ist das Einzugsgebiet des Planvorhabens großräumig zu

fassen. Die Randsortimente werden dabei gegenüber dem Sortiment Möbel eine deutlich geringere Strahlkraft aufweisen. Somit ist für das Hauptsortiment Möbel und für die Randsortimente von differenten Kundenherkünften auszugehen. Durch eine Differenzierung der Untersuchungsräume für Haupt- und Randsortiment des Planvorhabens wurden die unterschiedlichen Ausstrahlungsreichweiten der Sortimente des Planvorhabens berücksichtigt und die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysiert und abgebildet.

- Das Einzugsgebiet erstreckt sich angesichts der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation sowie der überwiegend ländlichen Prägung der Kommunen des Untersuchungsraumes über eine Fahrtzeitdistanz (MIV) von bis zu 45 Minuten-Fahrzeit. Eine Limitierung des Einzugsgebietes erfolgt dabei insbesondere durch die dänische Grenze. Diese begrenzt das Einzugsgebiet aufgrund differierender Einzelhandels-, Konsumenten- und Kaufkraftstrukturen in Richtung Norden. Zwar sind auch gewisse Kundengrenzverkehre anzunehmen, jedoch entfaltet die Landesgrenze auch Barrierewirkungen. Nach Westen und Osten wird das Einzugsgebiet durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die Nordsee und die Ostsee begrenzt. Im Süden wirken insbesondere die attraktiven Angebotsstrukturen des Kombinationsstandorts in Kiel (Höffner/IKEA) sowie zunehmende Raum-Zeit Distanzen limitierend auf das Einzugsgebiet.
- Der Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel des Planvorhabens ist etwas weiter zu fassen als das Einzugsgebiet, da sich mit den im Untersuchungsraum liegenden Wettbewerbern Überschneidungen der Einzugsgebiete ergeben und diese somit auch von Umsatzumverteilungen betroffen sind. Der Untersuchungsraum Möbel umfasst somit einige an das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Nord-Osten und Süd-Osten anschließende Kommunen (bspw. Husum).

Angebotssituation:

- Insgesamt wird ersichtlich, dass im Untersuchungsraum Möbel nur moderat ausgeprägte Angebotsstrukturen vorhanden sind. Ein mittleres bis großes Wohnkaufhaus oder eine Filiale von IKEA bestehen im Untersuchungsraum nicht. Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel wird im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte, zumeist in dezentralen Lagen, auch an ausgewiesenen Sonder-/Ergänzungsstandorten, geprägt. Hinsichtlich der räumlichen Verortung der Angebotsstrukturen wird darüber hinaus in Flensburg eine deutliche Konzentration an Möbelanbietern ersichtlich. Die weiteren Anbieter verteilen sich über zum Teil weite Distanzen im Untersuchungsraum.
- Außerhalb des Untersuchungsraumes bestehen relevante Angebotsstrukturen in Dänemark (kleinere konventionelle Möbelhäuser mit einer überwiegend spezialisierten, auf dänische Kunden ausgerichteten Sortiments-

ausstattung) sowie zugkräftige Angebotsstrukturen mit dem Wohnkaufhaus Höffner und IKEA in Kiel. Die zu erwartenden Wechselwirkungen in Form von Kunden-/Kaufkraftströmen und potenziellen Umsatzumverteilungen zwischen dem Planvorhaben und den genannten Standorten bzw. Betreibern werden nachfolgend durch entsprechende Streuumsätze bzw. Annahmen zur Kaufkraftrückbindung berücksichtigt und vertiefend gewürdigt.

- Es wird ersichtlich, dass das Angebot im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung schwerpunktmäßig sowohl innerhalb der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere im Innenstadtzentrum Flensburg) als auch in den sonstigen Lagen und den Sonderstandorten (insbesondere SO CITTI-Park und SO Förde Park) angeboten wird.
- Die Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen HBT sind im Untersuchungsraum Randsortimente insgesamt nur gering ausgeprägt. Zudem ist eine starke, nahezu ausschließliche Fokussierung auf die sonstigen Lagen und Sonderstandorte Flensburgs feststellbar.
- Im Untersuchungsraum bestehen in den einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimenten die folgenden Bestandsstrukturen:
 - Möbel: rd. 67.600m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 92,5 Mio. Euro,
 - GPK/ Hausrat/Wohneinrichtung: rd. 9.700 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 21,9 Mio. Euro,
 - HBT: rd. 2.700 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 4,3 Mio. Euro.

Nachfragesituation:

- Die Kommune Flensburg weist eine unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100) liegende Kaufkraftkennziffer von rd. 94 (IfH Köln 2021) auf. Die Kommunen in den Untersuchungsräumen weisen eine breite Spannweite von unter-durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftwerten auf. Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer des Untersuchungsraumes Randsortimente sowie des Untersuchungsraumes Möbel liegt leicht über dem Kaufkraftniveau von Flensburg.
- Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung erfolgen neben einer vollständigen Kaufkraftbindung im Flensburger Stadtgebiet zudem deutliche Kaufkraftzuflüsse. Dies ist insbesondere auf die ausgeprägten Bestandsstrukturen im Flensburger Stadtgebiet sowie die nur geringe Ausprägung in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortiments zurückzuführen. In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen werden moderate (Sortimentsbereich Möbel) bis geringe (HBT) Kaufkraftzuflüsse in das Flensburger Stadtgebiet ersichtlich.

- Im Untersuchungsraum Randsortimente zeigen sich, bedingt durch die Verkaufsflächenkonzentrationen in Flensburg sowie die gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in den weiteren Kommunen im Sortimentsbereich Möbel eine vollständige Kaufkraftbindung, im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung moderate Zuflüsse und im Sortimentsbereich HBT moderate Abflüsse.
- Im Untersuchungsraum Möbel werden mit einer Zentralität von rd. 74 % moderate Kaufkraftabflüsse ersichtlich. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die nur moderat ausgeprägten Angebotsstrukturen sowie auf die deutliche Strahlkraft des Kombinationsstandorts Höffner und IKEA in Kiel.

Bedeutung des Planvorhabens:

- Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² stellt das Planvorhaben den zweitgrößten Möbelstandort in dieser VKF-Dimensionierung im Untersuchungsraum Randsortimente dar.
- Das Planvorhaben wird perspektivisch das Angebot in Flensburg verbessern und dazu beitragen, dass das Oberzentrum seinen oberzentralen Versorgungsauftrag insbesondere im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter erfüllt bzw. optimiert.
- Aufgrund der nur moderaten Ausprägung der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum sowie der überwiegend ländlichen Prägung der Kommunen des Untersuchungsraumes wird das Planvorhaben im Sortimentsbereich Möbel über den Untersuchungsraum Randsortimente hinaus ausstrahlen.
- Die zentrenrelevanten Randsortimente der Planvorhabens werden maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen (max. 700 m²). Aufgrund der somit erfolgenden Beschränkung auf eine geringe Verkaufsflächendimensionierung sowie der Aufteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf verschiedene Sortimentsgruppen entfalten diese nur eine räumlich begrenzte und geringere Strahlkraft als das Hauptsortiment Möbel.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem in den Kommunen des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 2) als nicht zentrenrelevant definierten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Möbel. Ergänzt wird das Hauptsortiment durch z.T. zentrenrelevante Randsortimente.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 7: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente Mömax	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ²
nicht zentrenrelevante Sortimente		
Möbel	74,6	5.224
Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe), Rollläden/Markisen, Lampen/Leuchten, Teppiche	15,4	1.076
gesamt nicht zentrenrelevante Sortimente	90,0	6.300
zentrenrelevante Sortimente		
GPK/Hausrat/Wohneinrichtung*	7,1	498
HBT	2,8	197
Baby-/Kinderartikel	0,1	5
gesamt zentrenrelevante Sortimente	10,0	700
GESAMTVORHABEN	100	7.000

Quelle: Verkaufsfläche und Verkaufsflächenaufteilung: Angaben des Vorhabenträgers; Einstufungen der Sortimente gemäß Sortimentslisten der Kommunen des Einzugsgebiets Randsortimente (s. Kapitel 2); * darunter 87 m² GPK, 189 m² Hausrat und 222 m² Wohneinrichtung.

Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² projektiert. Die Verkaufsflächen im untersuchungsrelevanten Hauptsortimentsbereich Möbel betragen nach Realisierung des Planvorhabens 5.224 m².

In den untersuchungsrelevanten Randsortimenten sollen insgesamt 700 m² realisiert werden. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Hausrat/GPK/Wohneinrichtung: 498 m² VKF (darunter 88 m² GPK, 189 m² Hausrat und 222 m² Wohneinrichtung);
- HBT: 197 m² VKF;
- Baby-/ Kinderartikel: 5 m² VKF.

In den sonstigen Sortimenten wird eine Verkaufsfläche von 1.076 m² projiziert. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus verschiedenen, in Flensburg bzw. im Untersuchungsraum Randsortimente nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen wie bspw. Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe), Rollläden/Markisen, Lampen/Leuchten oder Teppiche.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

In diesem Kapitel erfolgt eine Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18/13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96/14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, *„sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“* (OVG NRW Az. 7 D 18/13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Umsatzprognose für das Planvorhaben auf Basis einer Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen und unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen des Untersuchungsraumes und des Mikrostandorts.

Bekannte Rahmenbedingungen für den Betriebstyp/den Betreiber

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Möbelmitnahmemarkt, als welches der geplante Mömax einzuordnen ist, weist eine Spannweite von 1.000 Euro/m² VKF (Minimum) bis 1.300 Euro/m² VKF (Maximum) auf²².
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Mömax beträgt auf Basis von Echtzahlen aus anderen Projektzusammenhängen rd. 1.400 Euro/m² VKF.

(Standort-)Rahmenbedingungen die für eine – gegenüber bestehenden Mömax-Märkten – überdurchschnittliche Flächenproduktivität sprechen:

- Die Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Möbel ist im Untersuchungsraum Möbel nur moderat ausgeprägt. Ein mittleres bis großes Wohnkaufhaus oder eine Filiale von IKEA bestehen im Untersuchungsraum zudem nicht. Darüber hinaus wird eine räumlich ungleiche Verteilung der Angebotsstrukturen ersichtlich. Während in Flensburg eine Konzentration von Möbelanbietern besteht, liegen die weiteren Möbelanbieter über weite Distanzen verteilt im Untersuchungsraum. Zwar besteht somit im Flensburger Stadtgebiet eine verstärkte Konkurrenzsituation, es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes

²² BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, S. 40.

Möbel sowie der Attraktivität Flensburgs als Möbelstandort Kaufkraftzuflüsse nach Flensburg erfolgen, was auch der Zentralitätswert belegt, von welchen auch das Planvorhaben profitieren wird.

- Das Planvorhaben befindet sich an dem nach dem ZEHK Flensburg 2021 ausgewiesenen Sonderstandort CITTI-Park und profitiert somit von Koppelungsbeziehungen mit den weiteren im CITTI-Park und im Umfeld angesiedelten Fachmärkten und Fachgeschäften (u.a. Schulenburg, Förde Küchen, Baby One).

(Standort-)Rahmenbedingungen die für eine – gegenüber bestehenden Mömax-Märkten – unterdurchschnittliche Flächenproduktivität sprechen:

- Die Stadt Flensburg weist, wie auch die Untersuchungsräume ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 94 bzw. rd. 97 bzw. rd. 96; vgl. IfH 2021). Zudem ist im Untersuchungsraum mit einer Stagnation der entsprechenden Kaufkräfte bis 2026 zu rechnen.
- Mit dem in räumlicher Nähe gelegenen kleinen Wohnkaufhaus Schulenburg sind zwar gewisse Synergieeffekte (Kombinationsstandort) zu erwarten, diese fallen im Vergleich zu anderen Mömax-Märkten, welche sich oft in direkter Nachbarschaft zur großen zugkräftigen Wohnkaufhäusern befinden geringer aus.

(Standort-)Rahmenbedingungen die für eine – gegenüber bestehenden Mömax-Märkten – vergleichbare Flächenproduktivität sprechen:

- Durch die Lage des Vorhabenstandorts in der Nähe der A 7 weist das Planvorhaben eine gute überörtliche Erreichbarkeit aus dem Untersuchungsraum auf (s. Abbildung 3). Andere Mömax-Märkte verfügen über vergleichbare Verkehrsanbindungen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass für den geplanten Mömax mit einer durchschnittlichen bzw. leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität zu rechnen ist.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität **i. H. v. rd. 1.700 Euro/m² VKF für das Planvorhaben** angenommen (über alle Sortimente gewichtet gemittelt).

Die Flächenproduktivitäten variieren je nach Sortiment (s. Kapitel 5.2).

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case

Sortimente Mömax	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
nicht zentrenrelevante Sortimente		
Möbel	1.700	8,9
Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe), Rollläden/Markisen, Lampen/Leuchten, Teppiche	1.400	1,5
gesamt nicht zentrenrelevante Sortimente*	1.600	10,4
zentrenrelevante Sortimente		
GPK/Hausrat/Wohneinrichtung	2.000	1,0
HBT	1.800	0,3
Baby-/Kinderartikel	1.800	< 0,1
gesamt zentrenrelevante Sortimente*	1.900	1,4
GESAMTVORHABEN*	1.700	11,7

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen u. a. auf Basis Informationen des Auftraggebers; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten und Annahmen wird für das **Planvorhaben** ein perspektivischer Jahresumsatz von maximal rd. **11,7 Mio. Euro** prognostiziert.

Maximal rd. **8,9 Mio. Euro** vom Gesamtumsatz entfallen auf das Hauptsortiment **Möbel**.

Für den **Sortimentsbereich GPK/Haushalt/Wohneinrichtung** wird ein Jahresumsatz von maximal rd. **1,0 Mio. Euro** prognostiziert und für den **Sortimentsbereich HBT** ein Jahresumsatz von maximal rd. **0,3 Mio. Euro**.

Weniger als **0,1 Mio. Euro** vom Gesamtumsatz entfallen auf den Sortimentsbereich **Baby-/Kinderartikel**. Aus gutachterlicher Sicht sind in der Sortimentsgruppe Baby-/Kinderartikel aufgrund der mit 5 m² nur sehr gering ausgeprägten Verkaufsfläche sowie des deutlich unter 0,1 Mio. Euro liegenden Umsatzes des Planvorhabens allenfalls sehr geringe (empirisch nicht nachweisbare) Umsatzumverteilungen zu erwarten, die keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zur Folge haben. Das Sortiment Baby-/Kinderartikel wird daher nachfolgend nicht tiefergehend analysiert.

In den **sonstigen Sortimenten** werden perspektivische Jahresumsätze in Höhen prognostiziert, anhand derer keine durch das Gesamtvorhaben induzierten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist zudem, dass es sich bei den sonstigen Sortimenten um Warengruppen handelt, die nach dem ZEHK Flensburg 2021, dem EHK Harrislee 2018 sowie der Sortimentsliste des LEP SH 2021 als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der kommunal- und landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in das EHK Flensburg 2015 und das ZEHK Flensburg 2021 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK FLENSBURG 2015)

6.1.1 ZEHK Flensburg 2021

Vorhabenstandort:

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in dem nach dem ZEHK Flensburg 2021 innerhalb des aus-gewiesenen Sonderstandorts **CITTI-Park** auf der Entwicklungsfläche Möbelvorhaben.

Hinsichtlich der Weiterentwicklungen definiert das ZEHK Flensburg 2021 für den Ergänzungsbereich sowie für die Entwicklungsfläche Möbelvorhaben:

- *„Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig).*
- *Keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.*
- *Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (s. Steuerungsleitsätze).*
- *Positivstandort für die in Rede stehende Ansiedlungsbestrebung eines Möbelanbieters“ (ZEHK Flensburg 2021, S. 157).*

Ansiedlungsleitsätze:

Darüber hinaus definiert das ZEHK Flensburg 2021 in Ansiedlungsleitsatz III, dass *„Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment [...] primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten CITTI-Park und Förde Park vorgesehen werden [soll]. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist sowie städtebauliche und raumordnerische Gründe nicht dagegensprechen.*

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist dabei auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vor-

habens zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen und der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem sollte stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden“ (ZEHK Flensburg 2021, S. 215 f.).

Bezüglich des **Planvorhabens Mömax** ist in diesem Kontext festzustellen:

- Das Planvorhaben weist mit dem Sortiment Möbel ein nach der Flensburger Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf, welches am Sonderstandort CITTI-Park konzeptkonform ist.
- Die Summe der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens wird maximal 700 m² bzw. maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens betragen (s. Tabelle 7). Die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente GPK/ Hausrat/Wohneinrichtung, HBT und Baby-/Kinderartikel stellen typische Randsortimente von Möbelhäusern mit einem deutlichen inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment Möbel dar.
- Die weiteren Randsortimente der Planvorhabens werden nach der Flensburger Sortimentsliste als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft und entsprechen den weiteren Empfehlungen des ZEHK Flensburg 2021 hinsichtlich des Vorhabenstandorts.

Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der Zielstellungen des ZEHK Flensburg 2021 bezüglich des Vorhabenstandorts und der Ansiedlungsleitsätze ist demnach festzustellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhabens konform zu den relevanten Zielstellungen des ZEHK Flensburg 2021 ist.

6.1.2 EHK Flensburg 2015

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in dem nach dem EHK Flensburg 2015 außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte.

Hinsichtlich der Ansiedlungsregeln definiert das EHK Flensburg 2015, dass „*Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten [] hauptsächlich in der Innenstadt und den Sonderstandorten zu entwickeln [sind]. Außerhalb der Innenstadt sind die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal auf 700qm, zu begrenzen*“ (EHK Flensburg 2015, S. 21).

Bezüglich des **Planvorhabens Mömax** ist in diesem Kontext festzustellen:

- Das Planvorhaben weist mit dem Sortiment Möbel ein nach der Flensburger Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf.
- Die Summe der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens wird maximal 700 m² bzw. maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens betragen (s. Tabelle 7).
- Das Planvorhaben steht aufgrund seiner Sortimentsausrichtung – Hauptsortiment Möbel – sowie den beschränkten zentrenrelevanten Randsortimenten nicht in Konkurrenz zum Flensburger Innenstadtzentrum.
- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen der Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.
- Insgesamt sprechen somit keine städtebaulichen Gründe gegen eine Ansiedlung des Planvorhabens außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte.

Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der Zielstellungen des EHK Flensburg 2015 ist demnach festzustellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhabens konform zu den relevanten Zielstellungen des EHK Flensburg 2015 ist.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche

- Möbel,
- GPK/ Hausrat/Wohneinrichtung,
- HBT

ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den dargestellten Untersuchungsräumen (s. Kapitel 4) von Relevanz.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Relevant ist in diesem Kontext insbesondere die räumliche Nähe Flensburgs zur dänischen Grenze. Diese begrenzt aufgrund differierender Einzelhandels-, Konsumenten- und Kaufkraft-

strukturen den Untersuchungsraum nach Norden. Zwar sind auch gewisse Kundengrenzverkehre anzunehmen, jedoch entfaltet die Landesgrenze auch Barrierewirkungen. Zur Abschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf relevante Strukturen (insbesondere Möbelanbieter) in Dänemark wurden relevante Anbieter in Dänemark mit dem Hauptsortiment Möbel berücksichtigt. Die zu erwartenden Wechselwirkungen in Form von Kunden-/Kaufkraftströmen und potenziellen Umsatzumverteilungen zwischen dem Planvorhaben und den Möbelstandorten bzw. Betreibern in Dänemark wurden durch anzunehmende Streuumsätze im Sortimentsbereich Möbel von rd. 15 % berücksichtigt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auch einige wenige Kunden aus den Gebieten südlich des Untersuchungsraumes Umsätze des Planvorhabens bedingen werden. Diese Umsätze werden unter Berücksichtigung der deutlichen Distanzen für den Sortimentsbereich Möbel in Form von Streuumsätzen mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

Aufgrund der vergleichsweise gering ausgeprägten Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Möbel (kein großes Wohnkaufhaus oder IKEA) sowie der überwiegenden starken ländlichen Prägung des Untersuchungsraumes sind bei den Umsatzumverteilungen auch die zugkräftigen Angebotsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes mit dem Hauptsortiment Möbel in Kiel (Höffner/IKEA) zu beachten. Die zu erwartenden Wechselwirkungen in Form von Kunden-/Kaufkraftströmen und potenziellen Umsatzumverteilungen zwischen dem Planvorhaben und dem starken Kombinationsstandort Höffner, IKEA wurden durch Annahmen zur Kaufkraftrückbindung im Sortimentsbereich Möbel von rd. 15 % berücksichtigt.

Für die untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens wird insbesondere unter Berücksichtigung der räumlich sehr engen Abgrenzung des Untersuchungsraumes Randsortimente sowie der in Teilen nur geringen Angebotsausprägung ein Streuumsatz von 15 % in die Berechnungen eingestellt.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Entwicklung der Einwohnerzahlen (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den Sortimentsbereichsbereichen Möbel, GPK/Hausrat/Wohneinrichtung und HBT insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum.

Es ist anzunehmen, dass das Planvorhaben als Möbelmitnahmemarkt insbesondere in Konkurrenz zu anderen systemgleichen (Möbelmitnahmemärkte) bzw. systemähnlichen Anbietern treten wird. Umsatzumverteilungen ergeben sich daher vorrangig für die nächstgelegenen systemgleichen bzw. systemähnlichen Anbieter, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens deutlich überschneiden.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
			in Mio. Euro	in %
Flensburg	ZVB Innenstadtzentrum	7,4	0,5	7
	STZ Engelsby	*	*	*
	STZ Mürwik	*	*	*
	STZ Neustadt	*	*	*
	STZ Weiche	*	*	*
	PSTZ Hafermarkt	*	*	*
	SO CITTI-Park	19,0	2,4	13
	SO Förde Park	8,0	1,1	14
	SO Einkaufszentrum Famila	*	*	*
	sonstige Lagen	7,0	0,5	7
Bredstedt	sonstige Lagen	< 1,5	*	*
Breklum	sonstige Lagen	< 19,0	0,6	3
Handewitt	(faktischer ZVB) Handewitt	< 1,5	*	*
	sonstige Lagen	6,8	0,2	2
Harrislee	ZVB Harrislee	*	*	*
	ES Industriestraße	< 1,5	*	*
Hürup	sonstige Lagen	< 3,0	0,1	3
Husum	sonstige Lagen	< 4,0	*	*
Kappeln	sonstige Lagen	< 4,0	*	*
Langenhorn	sonstige Lagen	< 5,5	0,1	2
Niebüll	sonstige Lagen	< 3,0	*	*
Schleswig	sonstige Lagen	< 4,5	0,1	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	„Streuumsatz“ aufgrund der Grenzlage zu Dänemark i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes	~ 1,3		
	„Streuumsatz“ aus Bereichen südlich des Untersuchungsraumes i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes	~ 0,4		
	Kaufkraftrückbindung aufgrund der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum sowie der starken Wettbewerbsstrukturen in Kiel i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes	~ 1,3		
GESAMT** (Worst Case)		92,2	8,9	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Durch das Planvorhaben wird Sortimentsbereich Möbel eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 8,9 Mio. Euro, davon 65 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum, ausgehen.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
			in Mio. Euro	in %
Flensburg	ZVB Innenstadtzentrum	8,7	0,1	2
	STZ Engelsby	*	*	*
	STZ Mürwik	0,4	*	*
	STZ Neustadt	1,1	*	*
	STZ Weiche	*	*	*
	PSTZ Hafermarkt	*	*	*
	SO CITTI-Park	4,5	0,4	9
	SO Förde Park	3,0	0,2	7
	SO Einkaufszentrum Famila	0,9	*	*
	sonstige Lagen	2,4	0,1	3
Großenwiehe	(faktischer) ZVB Großenwiehe	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Handewitt	(faktischer) ZVB Handewitt	0,5	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Harrislee	ZVB Harrislee	0,1	*	*
	ES Industrieweg	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Tarp	(faktischer) ZVB Tarp	0,2	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Wanderup	(faktischer) ZVB Wanderup	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,1		
GESAMT** (Worst Case)		22,1	1,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Durch das Planvorhaben wird Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 1,0 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum, ausgehen.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich HBT (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivi- sche Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
			in Mio. Euro	in %
Flensburg	ZVB Innenstadtzentrum	0,7	*	*
	STZ Engelsby	*	*	*
	STZ Mürwik	*	*	*
	STZ Neustadt	*	*	*
	STZ Weiche	*	*	*
	PSTZ Hafermarkt	*	*	*
	SO CITTI-Park	1,4	0,2	11
	SO Förde Park	0,7	0,1	9
	SO Einkaufszentrum Famila	0,4	*	*
	sonstige Lagen	1,0	0,1	7
Großenwiehe	(faktischer) ZVB Großenwiehe	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Handewitt	(faktischer) ZVB Handewitt	0,1	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Harrislee	ZVB Harrislee	*	*	*
	ES Industrieweg	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Tarp	(faktischer) ZVB Tarp	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Wanderup	(faktischer) ZVB Wanderup	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes			< 0,1	
GESAMT** (Worst Case)		4,3	0,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Wie die Angebotsanalyse gezeigt hat, sind die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich HBT in Flensburg sowie in den weiteren Gebieten des Untersuchungsraums Randsortimente insgesamt nur gering ausgeprägt. Aktuell sind daher im Sortimentsbereich HBT Kaufabflüsse aus dem Untersuchungsraum Randsortimente festzustellen.

Durch das Planvorhaben wird Sortimentsbereich HBT eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 0,4 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für (faktische) zentraler Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) in den Untersuchungsräumen werden im Folgenden für das Planvorhaben aufgezeigt.

Vor dem Hintergrund der z. T. schwierigen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Lage kleinerer Zentren erscheinen üblicherweise pauschal angesetzte Schwellenwerte, wie etwa 10 %, als Aufgreifschwelle oder Verträglichkeitsschwelle, für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche in den städtebaulichen Kontext als nicht geeignet. Nachfolgend werden daher bereits die ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in den städtebaulichen Kontext gestellt, wenn sich Umsatzumverteilungen in empirisch valide darstellbarer Höhe für einen (faktischen) zentralen Versorgungsbereich ergeben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch vorbelastete Zentren in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden.

6.3.1 Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel

Bei dem Sortiment Möbel handelt es sich um einen nicht zentrenrelevantes Sortiment in allen Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel. In diesem Sortimentsbereich befinden sich die Angebotsstrukturen überwiegend außerhalb (faktische) zentraler Versorgungsbereiche, nur in einigen Fällen sind diese auch in (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Umsatzumverteilungen ergeben sich daher v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche.

Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte (s. Tabelle 9) ist nicht auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge (bspw. Standortaufgaben nicht mehr marktadäquat aufgestellter Wettbewerber) ergeben können. Dies gilt allerdings vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen und ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (ZVB Flensburg Innenstadt max. 7 %) nur für Wettbewerbsstrukturen außerhalb (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche. Explizit ist darauf zu verweisen, dass es sich bei diesen Auswirkungen um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen handelt.

Zu berücksichtigen ist bezüglich des **Flensburger Innenstadtzentrums** insbesondere, dass das Sortiment Möbel hier durch kleinere konventionelle Möbelhäuser (bspw. Möbel Reimann), durch hinsichtlich des Sortiments teilweise spezialisierte Betriebe (bspw. Antiquitätengeschäfte) oder auf Randsortimentsflächen angeboten werden. Durch die Lage der Betriebe im Innenstadtzentrum profitieren diese insbesondere von Kopplungsvorteilen mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen der Innenstadt sowie von der sehr guten

siedlungsräumlichen Integration. Da sich die Umsatzumverteilungen von rd. 0,5 Mio. Euro zudem auf verschiedene Anbieter im Innenstadtzentrum verteilen, sind unter Berücksichtigung der vorstehenden Argumente, insbesondere der spezialisierten Sortimentsausrichtung der Angebotsstrukturen, keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit auch keine schädlichen absatzwirtschaftlichen bzw. städtebaulichen Auswirkungen des Sortiments Möbel auf das Flensburger Innenstadtzentrum zu erwarten

Mit der Realisierung des Planvorhabens könnten im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel versorgungsstrukturelle Auswirkungen verbunden sein. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend näher betrachtet. Die diesbezüglich zu berücksichtigende, wesentliche Grundlage stellen die landesplanerisch bzw. regionalplanerisch vorgesehenen Versorgungsfunktionen der Kommunen nach dem Zentrale Orte System dar. Langfristige Bedarfsgüter sollen demnach vorrangig durch die Oberzentren sowie ergänzend durch die Mittelzentren auch für die im Umfeld befindlichen Kommunen niedrigerer Hierarchiestufe bzw. für Kommunen ohne zentralörtlichen Status zur Verfügung gestellt werden.

Die relevanten Wettbewerbsstrukturen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel befinden sich im Untersuchungsraum (Möbel) überwiegend außerhalb der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche. Umsatzumverteilungen ergeben sich somit vorrangig zu Lasten der außerhalb der ZVB befindlichen systemgleichen und systemähnlichen Anbieter (Möbelmitnahmемärkte und Wohnkaufhäuser). Da die Möbelanbieter große Einzugsgebiete aufweisen, oft an Kopplungsstandorten mit anderen strukturprägenden Anbietern angesiedelt sind und neben dem Hauptsortiment Möbel auch unterschiedliche Randsortimente anbieten, kann davon ausgegangen werden, dass Standortaufgaben bzw. daraus potenziell resultierende versorgungsstrukturelle Auswirkungen erst ab einem Schwellenwert von mehr als 10 % zu erwarten sind. Hinsichtlich der Einordnung der auf die strukturprägenden Möbelanbieter entfallenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel bzw. den daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die DSSW-Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe²³ einen Verträglichkeitsschwellenwert für nicht zentrenrelevante Sortimente von 20 % definiert.

Flensburg

- Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel von max. 13 % ergeben sich bezüglich der strukturprägenden Anbieter am **Sonderstandort CITTI-Park** in Flensburg. Betroffen ist von diesen vorrangig das systemähnliche kleinere Wohnkaufhaus Schulenburg sowie deutlich nachrangig der Anbieter Förde Küchen sowie die weiteren, am Standort angesiedelten Fachmärkte mit relevanten Randsortimenten.
- Der Anbieter Förde Küchen weist als Küchenfachmarkt eine spezialisierte Sortimentsausrichtung auf und steht somit nicht in direkter Konkurrenz zu dem im Sortiment Möbel breit aufgestellten Planvorhaben Mömax. Unter

²³ DSSW 2016

weiterer Berücksichtigung der moderaten Höhe der Umsatzumverteilungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel, sind keine Standortaufgaben des Anbieters zu erwarten.

- Das systemähnliche Wohnkaufhaus Schulenburg ist sowohl von moderaten Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Möbel als auch in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten GPK/Hausrat/Wohneinrichtung und HBT betroffen. Möbel Schulenburg weist eine verkehrlich gute Erreichbarkeit über die B 199 bzw. die A 7 auf und profitiert insbesondere von Synergieeffekten mit den weiteren am Sonderstandort angesiedelten Fachmärkten und Fachgeschäften des CITTIPark sowie den Fachmärkten Baby One und Förde Küchen. Positiv wird sich zudem die nur schwach ausgeprägte Angebotssituation im Flensburger Umland bzw. im Untersuchungsraum Möbel sowie die räumlich ungleiche Verteilung der Angebotsstrukturen mit Flensburg als Schwerpunkt auf die Umsätze des Möbel Schulenburg auswirken. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die geplante Ansiedlung des Mömax der SO CITTIPark als Möbelstandort (Kombinationsstandort Wohnkaufhaus und Möbelmitnahmemarkt) an Attraktivität gewinnt, von welcher auch Möbel Schulenburg profitieren wird. In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte ist unter Berücksichtigung der moderaten Umsatzumverteilungen zu erwarten, dass Möbel Schulenburg auch nach der geplanten Ansiedlung des Mömax Umsätze erzielen wird, die einen wirtschaftlichen Fortbestand nicht in Frage stellen.
- Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel von max. 14 % ergeben sich bezüglich der strukturprägenden Anbieter am **Sonderstandort Förde-Park** in Flensburg. Betroffen ist von diesen vorrangig das systemgleiche Möbelmitnahmemarkt Roller sowie sehr deutlich nachrangig die weiteren, am Standort angesiedelten Möbelspezialanbieter (bspw. Küche Ketter) oder Fachmärkte mit relevanten Randsortimenten.
- Der systemgleiche Roller ist sowohl von deutlichen Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Möbel als auch von moderaten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten GPK/Hausrat/Wohneinrichtung und HBT betroffen. Der Roller weist eine verkehrlich gute Erreichbarkeit durch seine direkte Lage an der B 200 auf und profitiert insbesondere von Synergieeffekten mit den weiteren am starken Sonderstandort Förde Park angesiedelten Fachmärkten Obi, Takko, Siemes Schuhcenter, Intersport, Euronics, Kaufland, Aldi Nord, Rossmann etc. Darüber hinaus stellt Roller aktuell den einzigen Möbelmitnahmemarkt im Untersuchungsraum Randsortimente dar und profitiert somit insbesondere von der nur schwach ausgeprägten Angebotssituation im Flensburger Umland bzw. im Untersuchungsraum Möbel. Es ist daher davon auszugehen, dass der Roller aufgrund der vorgenannten Aspekte aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielen und wahrscheinlich auch nach Realisierung des Planvorhabens seinen Standort in Flensburg beibehalten wird.

Weitere Kommunen des Untersuchungsraumes

In allen weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel liegen die im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel auf die strukturprägenden Anbieter außerhalb der ZVB entfallenden Umsatzumverteilungen zum Teil deutlich unterhalb von 10 %. Betriebsaufgaben und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in den weiteren Kommunen daher nicht zu erwarten.

Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes

Wie oben bereits dargestellt, führen Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft.

Die zu erwartenden Wechselwirkungen in Form von Kunden-/Kaufkraftströmen und potenziellen Umsatzumverteilungen zwischen dem Planvorhaben und den Möbelstandorten bzw. Betreibern in Dänemark wurden durch anzunehmende Streuumsätze im Sortimentsbereich Möbel von rd. 15 % bzw. rd. 1,3 Mio. Euro berücksichtigt. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich die in Form von Streuumsätzen berücksichtigten Umsatzumverteilungen auf mehrere Anbieter verteilen und somit je Betrieb nur gering bis moderat ausfallen werden. Betriebsaufgaben der erfassten strukturprägenden dänischen Möbelanbieter sind zudem aufgrund der vom Planvorhaben abweichenden Sortimentsausrichtung (überwiegend spezialisiert und auf dänische Kunden ausgerichtet) bzw. der als spezialisierte Möbelanbieter von Planvorhaben abweichenden Betriebsform der dänischen Anbieter nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Wechselwirkungen in Form von Kunden-/Kaufkraftströmen und potenziellen Umsatzumverteilungen zwischen dem Planvorhaben und den zugkräftige Angebotsstrukturen in Kiel (Wohnkaufhaus Höffner und IKEA) wurden durch Annahmen zur Kaufkraftrückbindung im Sortimentsbereich Möbel von rd. 15 % bzw. rd. 1,3 Mio. Euro berücksichtigt. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich die in Form von Kaufkraftrückbindungen berücksichtigten Umsatzumverteilungen auf IKEA und Höffner verteilen und somit je Betrieb etwas geringer ausfallen. Betriebsaufgaben der beiden Möbelanbieter sind insbesondere aufgrund der geringen absoluten und relativen Höhe der Umsatzumverteilungen (bei anzunehmenden Umsätzen der beiden Anbieter im Bereich Möbel von rd. 70 Mio. Euro unter 2 % Umsatzumverteilung) nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

6.3.2 Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten, zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens

Bei den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens:

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtung,
- HBT

handelt es sich um Sortimentsbereiche, die in den Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente als zentrenrelevant eingestuft werden.

Das Angebot im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtung** wird schwerpunktmäßig sowohl innerhalb der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere im Innenstadtzentrum Flensburg) als auch in den sonstigen Lagen und den Sonderstandorten (insbesondere SO CITTI-Park und SO Förde Park) angeboten. Hierbei wird das Flensburger Innenstadtzentrum im Sortimentsbereich Hausrat/GPK/Wohneinrichtung neben typischen Haushaltswaren und Wohneinrichtungsanbietern wie WMF, Depot, Woolworth und Euroshop insbesondere durch hoch spezialisierte kleinere Fachgeschäfte (u.a. Porzellan- und Glaswarenanbieter, Galerien, Einrichtungsfachgeschäfte) geprägt. Darüber hinaus bestehen auch Angebotsstrukturen auf Randsortimentsverkaufsflächen von Fachgeschäften, Drogeriefach- und Lebensmittelmärkten. Die Angebote der weiteren Flensburger ZVB sowie der (faktischen) ZVB der weiteren Kommunen werden überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen größerer Fachmärkte bedingt. In den sonstigen Lagen/Ergänzungs- und Sonderstandorten wird das Angebot überwiegend durch SB-Warenhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmärkte und weitere Fachmärkte (Randsortimentsverkaufsflächen) bedingt.

Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich **HB** sind im Untersuchungsraum Randsortimente insgesamt nur gering ausgeprägt. Zudem ist eine starke, nahezu ausschließliche Fokussierung auf die sonstigen Lagen und Sonderstandorte Flensburgs feststellbar. Das Sortiment HBT wird hier überwiegend als Randsortiment der SB-Warenhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmärkte und weiteren Fachmärkte angeboten. Die Angebotsstrukturen im Flensburger Innenstadtzentrum werden vor allem durch Randsortimente von Fachgeschäften und Fachmärkten bedingt.

Umsatzumverteilungen ergeben sich aufgrund der Betriebstypengleichheit bzw. Betriebstypenähnlichkeit und den damit verbundenen hohen Überschneidungen der Sortimentsausrichtungen sowie der geringen räumlichen Distanz insbesondere mit dem systemgleichen Möbelmitnahmemarkt Roller im SO Förde Park sowie dem systemähnlichen Wohnkaufhaus Schulenburg am SO CITTI-Park. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich zudem, dass die Sortimente **GPK/Hausrat/Wohneinrichtung** und **HB** sowohl im Planvorhaben als auch im Möbelmitnahmemarkt Roller bzw. dem Wohnkaufhaus Schulenburg als dem Hauptsortiment Möbel zugeordnete Randsortimente angeboten werden und somit vorrangig im Zuge gezielter Einkäufe von Möbeln von den Kunden mit eingekauft werden. Zukünftige Umorientierungen von Kunden im Sortimentsbereich Möbel (von Roller bzw. Schulenburg zum Planvorhaben) bedingen somit auch Umorientierungen bzw. Umsatzumverteilungen in den Randsortimentsbereichen. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Roller im SO Förde Park bzw. Schulenburg im SO CITTI-Park wurden bereits in Kapitel 6.4.2 beschreiben.

Umsatzumverteilungen ergeben sich im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtung** und **HB** darüber hinaus aufgrund der Angebotsschwerpunkte auch für die in den Sonderstandorten/Ergänzungsstandorten und sonstigen Lagen angesiedelten strukturprägenden SB-Warenhäuser, Gartenfachmärkte und Baumärkte in Flensburg. Zu berücksichtigen ist hierbei vor allem, dass die Umsatzumverteilungen insgesamt nur gering ausfallen, sich auf mehrere Anbieter verteilen, bei diesen überwiegend die Randsortimentsbereiche betreffen und somit zu relativieren sind. Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-um-

strukturierungen sind daher nicht zu erwarten. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage der tangierten strukturprägenden Anbieter in den sonstigen Lagen bzw. Sonder- und Ergänzungsstandorten keine städtebauliche Relevanz aufweisen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Flensburg

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Flensburg ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereich:

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtung von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 %.

Im Sortimentsbereich HBT ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen (siehe auch 6.2).

- Die Umsatzumverteilungen betreffen vorrangig die typischen Haushaltswaren und Wohneinrichtungsanbieter sowie nachrangig die Randsortimentsflächen von Fachgeschäften und Drogeriefach- und Lebensmittelmärkten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Im ZVB Innenstadtzentrum bestehen Bestandsstrukturen, die mit dem Planvorhaben in Sortimentsausrichtung und Dimensionierung (u.a. hoch spezialisierte kleinere Fachgeschäfte - Porzellan- und Glaswarenanbieter, Galerien, Einrichtungsfachgeschäfte) nicht vergleichbar sind. Zudem wird das Sortiment GPK/Hausrat/Wohneinrichtung oft als dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment angeboten.
- Die Bestandsstrukturen im ZVB verfügen sowohl über eine sehr gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die Bestandsbetriebe profitieren durch ihre Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
- Der ZVB weist eine über den Einzelhandel hinausgehende Bedeutung als Dienstleistungs-, Gastronomie- und Verwaltungsstandort (Stadtzentrum) auf.
- Die monetären Umsatzumverteilungen fallen nur gering aus und verteilen sich zudem auf viele verschiedene Anbieter.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Flensburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren ZVB im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den STZ Engelsby, Mürwik, Neustadt, Weiche und PSTZ Hafermarkt in Flensburg sowie dem (faktischen) ZVB Großenwiehe, (faktischen) ZVB Handewitt, ZVB Harrislee, (faktischen) ZVB Tarp, (faktischen) ZVB

Wanderup ergeben sich in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren ZVB im Untersuchungsraum Randsortimente in deren heutigem Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum Randsortimente sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN VORGABEN

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben des Landesrechts zu prüfen. Dabei erfolgt eine Einordnung in den LEP SH 2010 sowie in den aktuell gültigen LEP SH 2021.

6.4.1 LEP SH 2021

3.10.3 Ziel Zentralitätsgebot

- *(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).*

Bzgl. 3.10. (3) Ziel ist festzuhalten:

- Die Stadt Flensburg ist nach dem Regionalplan Planungsraum 5 von 2002 als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Vorhaben ist somit konform zu Ziel 3.10.3 (Zentralitätsgebot) des LEP SH 2020.

3.10.4. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

- *(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz. 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).*
- *(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.*

Bzgl. 3.10.4. Ziel ist festzuhalten:

- Wie die vorstehenden Analysen ergeben haben, werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche (s. Kapitel 6.3) und auch keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 3.10.4 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP SH 2020.

3.10.5. Ziel Kongruenzgebot:

- *Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig*

festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
 - *für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*
 - *für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.*
- *Das Kongruenzgebot fordert eine Kongruenz zwischen dem Einzugsgebiet des Einzelhandelsbetriebes und dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.*
 - *Der Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist in seiner räumlichen Ausdehnung exakt (gemeindeflächenscharf) bestimmt durch die Verordnung zum Zentralörtlichen System in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Landesentwicklungsplans gültigen Fassung. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes und stellt dabei ein theoretisches Konstrukt der potenziellen Kundenströme dar. In Abhängigkeit von der Lage, Betriebsgröße sowie des geplanten sortimentsspezifischen Angebotes lässt sich das Einzugsgebiet eines Vorhabens im räumlichen Spannungsgeflecht weitgehend genau bestimmen. Von der räumlichen Ausdehnung ist wiederum das dort vorhandene spezifische Kaufkraftpotenzial von Einwohnerinnen und Einwohnern abzuleiten, auf das bei der Prüfung des Kongruenzgebotes abzustellen ist. Bei der Ermittlung des einwohnerinnen- und einwohnerspezifischen Kaufkraftpotenzials ist in den Gemeinden der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung (Anlage 5) ein Einwohneräquivalent der Übernachtungsgäste und in den Grenzhandelsgemeinden (Absatz 12 G) die Umsatzanteile skandinavischer Kundinnen und Kunden zum Verflechtungsraum hinzuzurechnen. Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.*

Bzgl. 3.10.5. Ziel ist festzuhalten:

- Die Stadt Flensburg ist nach dem Regionalplan Planungsraum 5 Schleswig-Holstein 2002 als Oberzentrum ausgewiesen.
- Das Planvorhaben weist mit dem Sortiment Möbel ein nach der Sortimentsliste der EHK Flensburg 2015/ZEHK Flensburg 2021 als nicht zentrenrelevant definiertes Hauptsortiment auf.
- Zum Mittelbereich der Stadt Flensburg sind gemäß § 7 der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne die Kommunen Flensburg, Tastrup, Ahneby, Ausacker, Boexlund, Dollerup, Eggebek,

Gluecksburg, Grossenwiehe, Grosssolt, Grundhof, Harrislee, Hoerup, Holt, Huerup, Husby, Janneby, Jardelund, Jerrishoe, Joerl, Langballig, Langstedt, Maasbuell, Medelby, Meyn, Munkbrarup, Nordhackstedt, Osterby, Ringsberg, Schafflund, Sieverstedt, Soerup, Sollerup, Steinberg, Sterup, Suederhackstedt, Tarp, Wallsbuell, Wanderup, Wees, Weesby, Westerholz, Lindewitt, Freienwill, Handewitt, Oeversee, Mittelangeln und Steinbergkirche zu zählen.

- Flensburg verfügt nach den Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2019 über mehrere Grenzhandels-Märkte und nimmt zudem mit großflächigen Einzelhandelsagglomerationen bzw. Einkaufszentren, Förde Park und CITTI-PARK am Grenzhandel teil. Als Grenzhandelsgemeinde sind somit bei der Prüfung des Kongruenzgebots für das Planvorhaben Mömax die Umsatzanteile skandinavischer Kunden zum Mittelbereich Flensburgs hinzuzuzählen (s. LEP SH 2021 Erläuterungen zum Kongruenzgebot B zu 5, Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein).
- Die für Mömax anzunehmenden Umsatzleistungen werden nachfolgend ergänzend zu der Ableitung auf Basis fachwissenschaftlicher Grundlagen und der standortspezifischen Rahmenbedingungen anhand eines Marktanteilskonzepts verifiziert. Dieses dient auch dazu, die Umsatzherkunft des Mömax zu ermitteln und das Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.10.5. LEP SH 2021 zu prüfen. Der zu erwartende Marktanteil eines Betriebes in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Betriebsumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Neben den Standortrahmenbedingungen sind weitere wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz:
 - Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Standort des Mömax;
 - Die Standortattraktivität des Mömax-Standorts (in Relation zum Wettbewerb);
 - Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zu Mömax (Möbelmitnahmemarkt);
 - Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.
- Folgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets für das am weitesten ausstrahlende Hauptsortiment (Möbel) des Mömax hergeleitet (rd. 75 % der Gesamtverkaufsfläche). Alle Kommunen aus den Einzugsgebietszonen I und II liegen im Mittelbereich Flensburgs. Hinsichtlich des Einzugsgebiets Zone III findet eine Aufteilung in die zwei Einzugsgebietszonen IIIa und IIIb statt, wobei Einzugsgebiet Zone IIIa alle Kommunen des Flensburger Mittelbereichs umfasst. Basis der Marktanteilsmodellierung ist das Jahr 2026, da zu diesem Zeitpunkt mit der Marktwirksamkeit des Planvorhabens zu rechnen ist.

Tabelle 12: Marktanteile und Umsatzschätzung für Mömax im Möbelsortiment. e. S. nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner 2026	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft-abschöpfung in %	Umsatz in Mio. Euro	Markt-/Umsatz-anteil in %
Zone I - Flensburg	91.235	33,3	10	3,3	37
Zone II - Untersuchungsraum Randsortimente	45.613	18,5	10	1,8	21
Zone IIIa	47.799	19,2	4	0,8	9
Zone IIIb	191.209	74,3	< 2	1,3	14
<i>Streuzufluss aus Dänemark</i>				1,3	15
<i>Streuzufluss aus Gebieten südlich des Untersuchungsraumes</i>				0,4	5
Gesamt	375.856	145,3	-	8,9	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: StaNord 2021 (Stand: 30.06.2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

- Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich für den geplanten Mömax somit eine auf das Möbelsortiment bezogene Umsatzschätzung von rd. 8,9 Mio. Euro pro Jahr. Unter Berücksichtigung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 5.224 m² (s. Kapitel 5.1) lässt sich eine Flächenproduktivität für Mömax im Möbelsortiment von rd. 1.700 Euro/m² VKF ableiten. Die in Kapitel 5.2 im Worst Case hergeleitete Flächenproduktivität des Planvorhabens wird somit validiert.
- Darüber hinaus wird anhand des Marktanteilmodells ersichtlich, dass das Planvorhaben rd. 19 % seiner Umsätze aus Einzugsgebietszone IIIb sowie aus Streuumsätzen südlich des Untersuchungsraumes generieren wird. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der durch das Kongruenzgebot definierten Schwelle von rd. 30 %.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 3.10.5. (Kongruenzgebot) des LEP SH 2021.

3.10.6. Ziel Integrationsgebot:

- (1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot).
- (2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.
- (3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit

*nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbe-
reiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der
Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, zu begrenzen.*

- *(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem
Hauptsortiment stehen.*

Bzgl. 3.10.6. ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich am Sonderstandort CITTl-Park innerhalb
des bauliche zusammenhängenden Siedlungsgebiets.
- Das Planvorhaben weist mit dem Sortiment Möbel ein nach der Sorti-
mentsliste der EHK Flensburg 2015/ZEHK Flensburg 2021 als nicht zen-
trenrelevant definiertes Hauptsortiment auf.
- Die Summe der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens wird
maximal 700 m² bzw. maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Plan-
vorhabens betragen (s. Tabelle 8). Die geplanten zentrenrelevanten Rand-
sortimente stellen typische Randsortimente von Möbelhäusern mit einem
deutlichen inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment dar.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 3.10.6. (Integrationsgebot) des LEP
SH 2021.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen 3.10.1 – 3.10.6
des LEP SH 2021.**

6.4.2 LEP SH 2010

Nachfolgend wird eine Einordnung des Planvorhabens in den aktuellen gültigen
LEP SH 2010 vorgenommen.

3. Ziel Zentralitätsgebot: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienst-
leistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur
in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot).*

4. Ziel Beeinträchtungsverbot: *Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandels-
einrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit beste-
hender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versor-
gungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus
darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehen-
der oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht we-
sentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*

5. Ziel Kongruenzgebot: *Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad
der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Ge-
samtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sorti-
mentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich an-
gemessen sein (Kongruenzgebot).*

Dementsprechend vorbehalten sind Oberzentren einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben).

7. Ziel: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.*

8. Ziel: *In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.*

Wie in Kapitel 6.4.1 bereits festgestellt, erfüllt das Planvorhaben die in den Zielen 3, 4, 5 und 7 genannten Regelungsinhalte und ist somit konform zum Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot sowie Ziel 7 und Ziel 8 des LEP SH 2010.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 3 - 5 und 7 - 9 des LEP SH 2010.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Flensburg plant die XXXLutz Unternehmensgruppe die Ansiedlung des Einrichtungshauses Mömax im Gewerbegebiet Westerallee Ost, Westerallee 164 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m². Um die Lagerung und Abholung von Waren durch den Kunden zu gewährleisten, soll zusätzlich ein Lager mit 6.000 m² Fläche errichtet werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich an dem nach dem ZEHK Flensburg 2021 ausgewiesenen Sonderstandort CITTI-Park.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94 / 1. Änderung „Gewerbegebiet Westerallee Ost“ an einem Standort mit überregionaler Anziehungskraft. Da im Gewerbegebiet der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen ist, sieht die Stadt Flensburg die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Realisierung des Plankonzepts vor.

Es ergibt sich in diesem Fall ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Prüferfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, LEP SH 2020, EHK Flensburg 2015 und ZEHK Flensburg 2021).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und wie folgt bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der Zielstellungen des EHK Flensburg 2015 und ZEHK Flensburg 2021 ist festzustellen.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen 3.10.1 - 3.10.6 des LEP SH 2021.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 3 - 5 und 7 - 9 des LEP SH 2010.

Demnach wird insbesondere unter Berücksichtigung des für Flensburg zu berücksichtigenden Grenzhandels – dieser Umsatzanteil wird nicht relevant für die Bewertung des Kongruenzgebots (LEP SH 2021 - Erläuterungen zum Kongruenzgebot B zu 5, Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2019) – das Kongruenzgebot eingehalten.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

In Kapitel 6.3 wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht. Diesbezüglich wurde ersichtlich, dass

- von Auswirkungen des Planvorhabens vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen oder Sonder-/Fachmarktstandorten) tangiert werden;

- versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sortimentsbereich Möbel nicht zu erwarten sind;
- anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchten Sortimentsbereichen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen resultieren.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche in Flensburg und in den im Untersuchungsraum Randsortimente gelegenen Kommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist konform zu den Zielstellungen des EHK Flensburg 2015 und des ZEHK Flensburg 2021.

Das Planvorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen 3.10.1 - 3.10.6 des LEP SH 2021 sowie den Zielen 3 - 5 und 7 - 9 des LEP SH 2010.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarkt-/Sonderstandorte im Untersuchungsraum Randsortimente

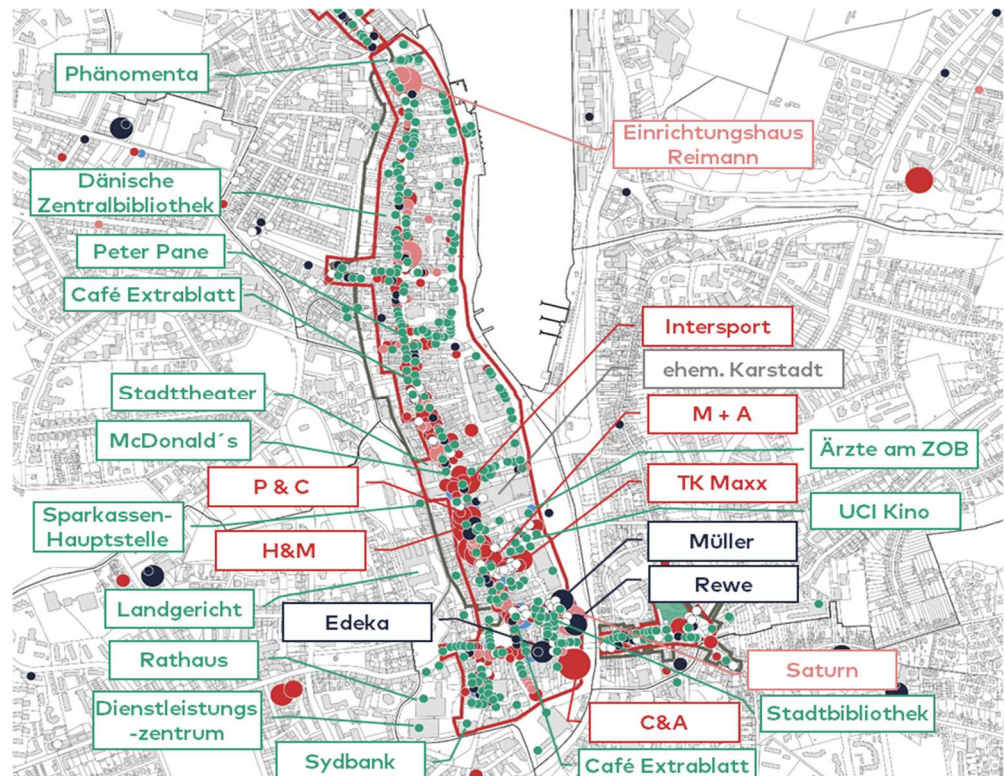
Flensburg – ZVB Innenstadtzentrum Flensburg

IZ Flensburg	
Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 9 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für gesamte Stadtgebiet von Flensburg
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachgeschäfte, kleinere spezialisierte Möbelanbieter (Möbel Reimann) und Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in den untersuchungsrelevanten Sortimenten geringe Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg – ZVB Stadtteilzentrum Engelsby

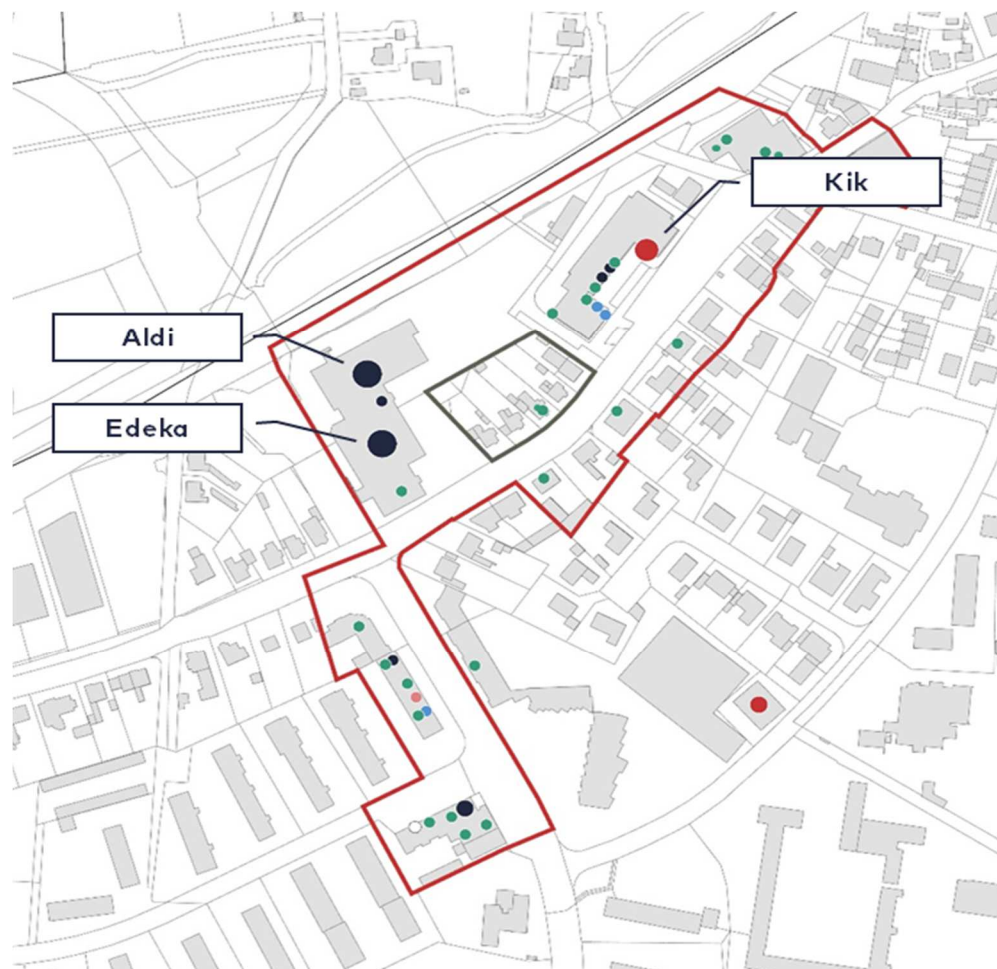
STZ Engelsby

Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 13 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Nahversorgung für den Stadtteil Engelsby
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch mittel- und langfristigen Bedarf.
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg – ZVB Stadtteilzentrum Mürwik

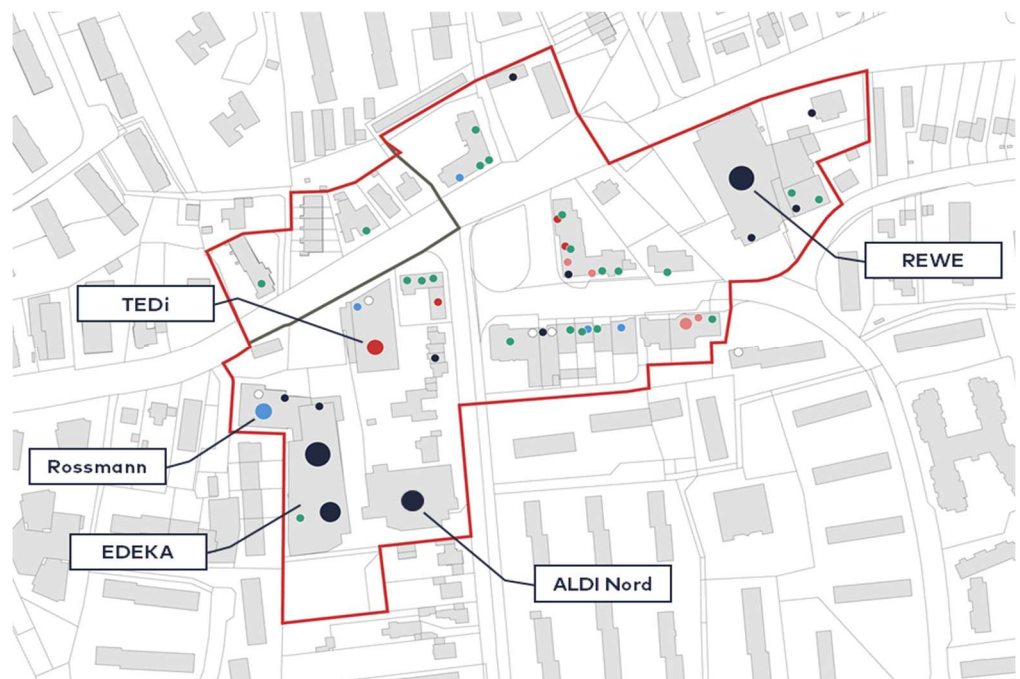
STZ Mürwik

Lage	Nord-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 17 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Nahversorgung für umliegende Siedlungsbereiche und Stadtteil Mürwik
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentenbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend im kurz- und mittelfristiger Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg – ZVB Stadtteilzentrum Neustadt

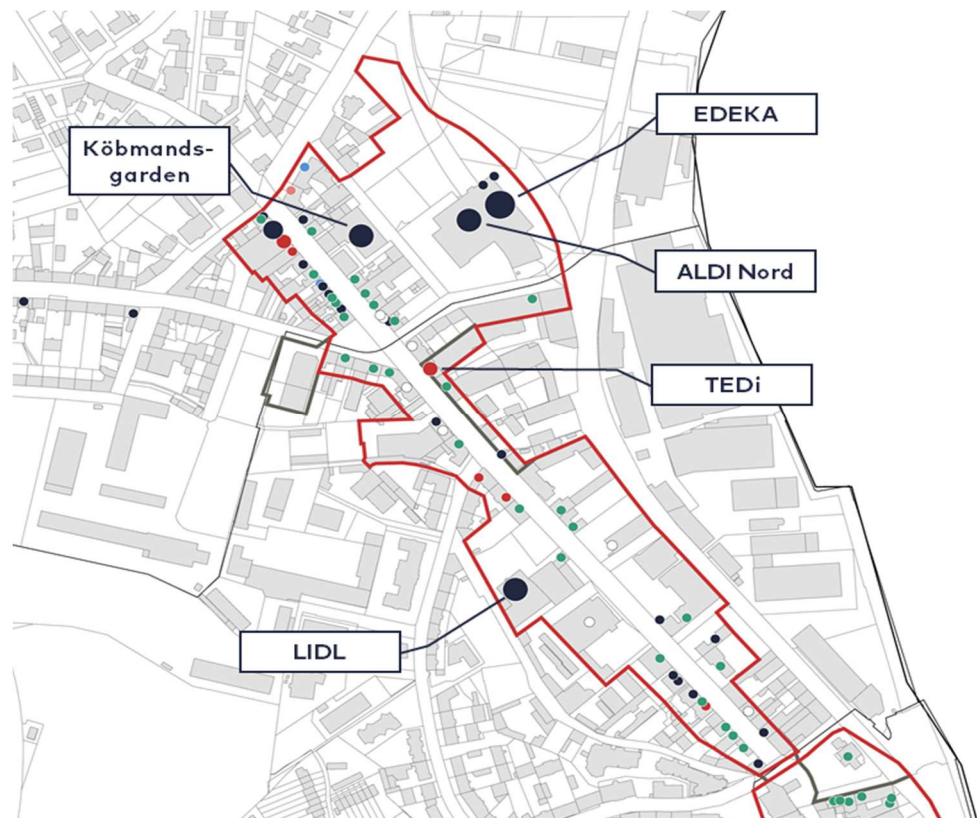
STZ Neustadt

Lage	Nord-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 10 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Nahversorgung für nördlich der Innenstadt gelegene Siedlungsgebiete – Stadtteil Neustadt
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachgeschäfte und Randsortimentsangebote aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich.
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg – ZVB Stadtteilzentrum Weiche

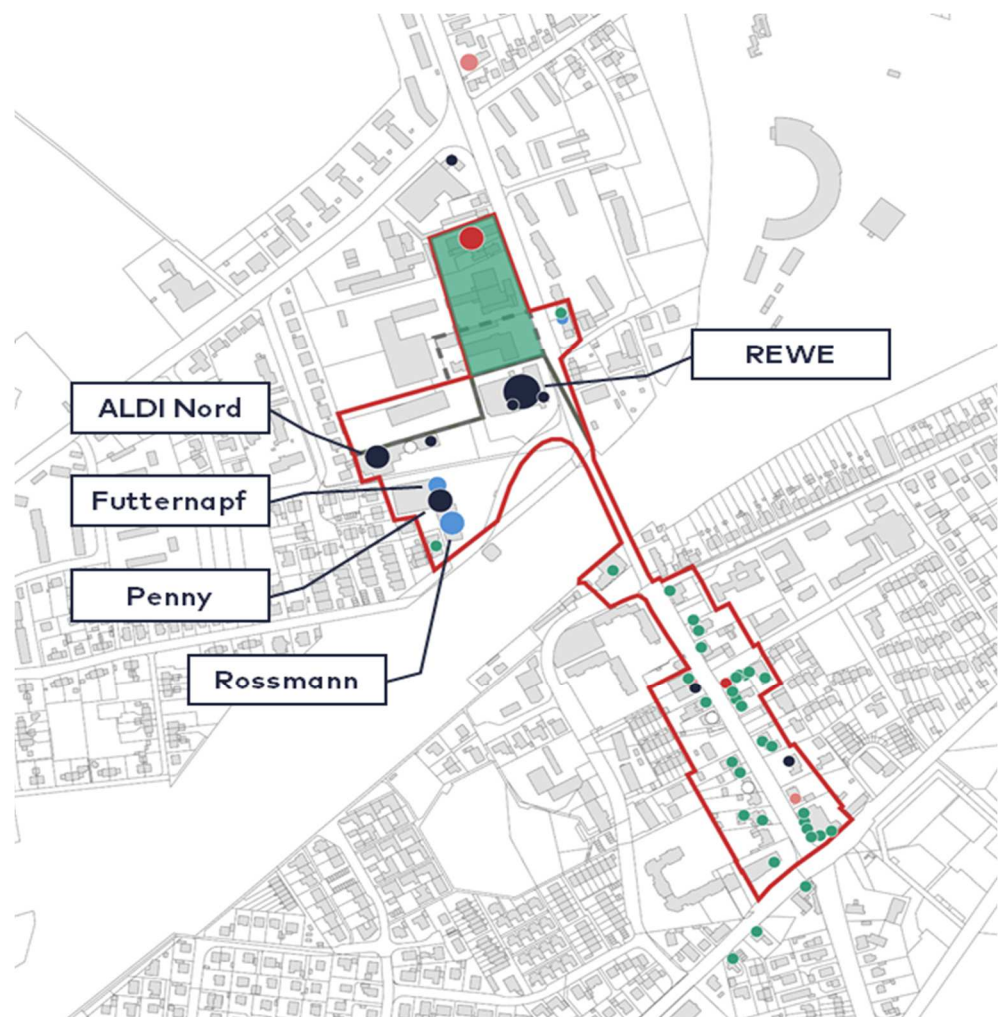
STZ Weiche

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 6 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Nahversorgung für Stadtteil Weiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in einigen untersuchungsrelevanten Sortimenten geringe Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg – Perspektivisches Stadtteilzentrum Hafermarkt

PSTZ Hafermarkt

Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 10 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Nahversorgung der Siedlungsgebiete östlich der Innenstadt und des Stadtteils Jürgensby
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Randsortimentsangebote aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- ZVB-Abgrenzung EHK 2015
- ZVB-Abgrenzung ZEHK 2021



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg – Sonderstandort CITTI-Park

SO CITTI-Park

Lage	Vorhabenstandort
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Ort des Vorhabenstandorts
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Möbelfachmärkte (Schulenburg, Förde Küchen) Randsortimentsangebote von Fachmärkten aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	mittel bis hoch
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in den untersuchungsrelevanten Sortimenten moderate Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Entwicklungsfläche Möbelvorhaben: Positivstandort für die in Rede stehende Ansiedlungsbestrebung eines Möbelanbieters

Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg – Sonderstandort Förde Park

SO Förde Park

Lage	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 11 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Möbelfachmärkte (Roller), Fachgeschäfte und Fachmärkte mit Randsortimentsangeboten aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	mittel bis hoch
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in den untersuchungsrelevanten Sortimenten moderate Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ┌─┐ Sonderstandorte EHK 2015
- ┌─┐ Sonderstandorte ZEHK 2021
- Ergänzungsbereich
- Standortbereich Förde Park



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Flensburg- Sonderstandort Einkaufszentrum Famila

SO Famila

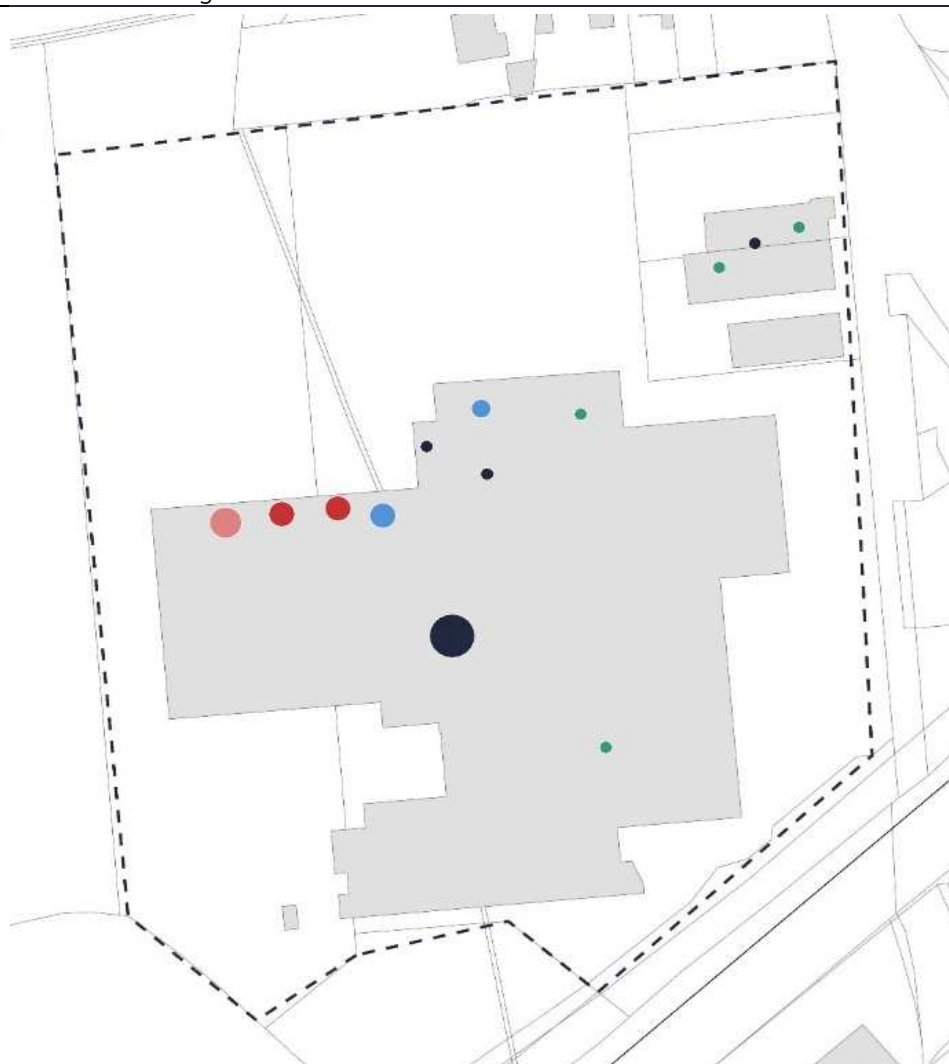
Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 15 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachmärkte mit Randsortimentsangeboten aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend aus den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ┌ ┐ Sonderstandorte EHK 2015
- ┌ ┐ Sonderstandorte ZEHK 2021



Quelle: ZEHK Flensburg 2021.

Großenwiehe - Faktischer ZVB Größenwiehe

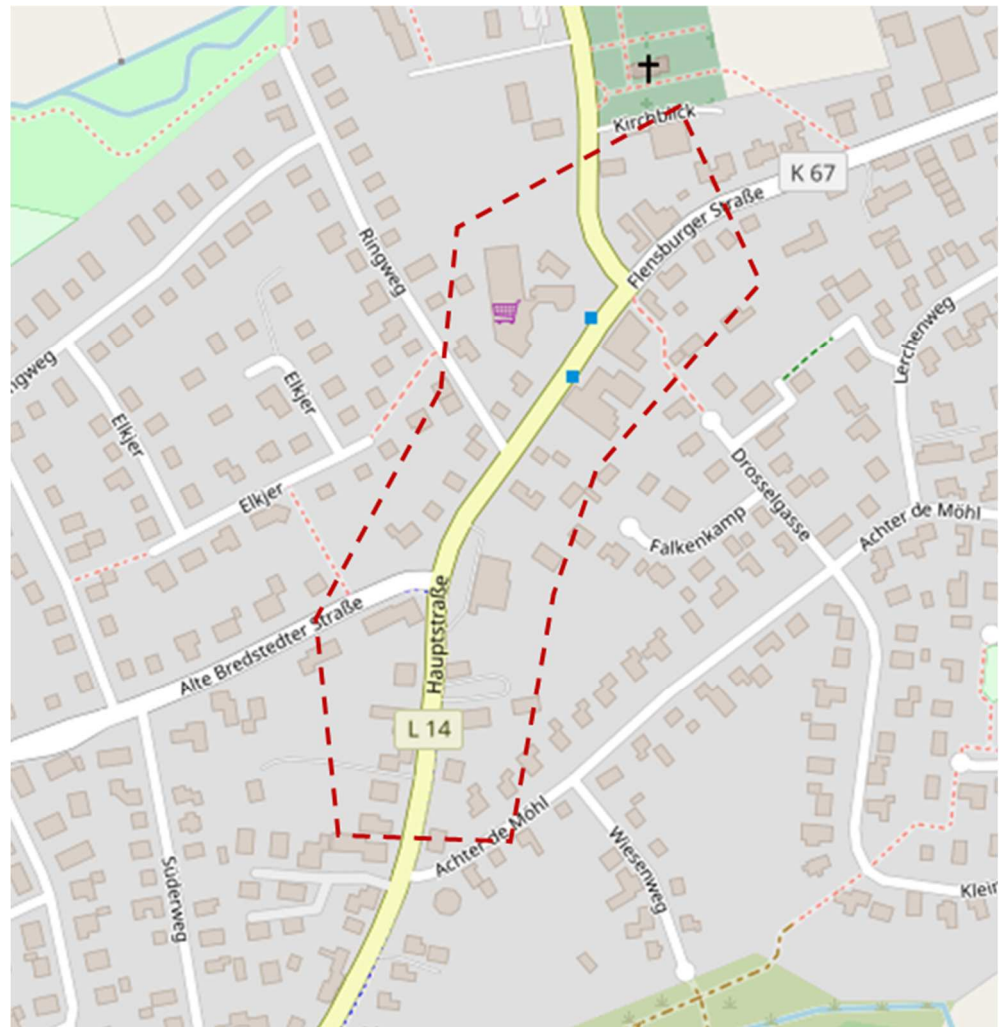
Faktischer ZVB Großenwiehe

Lage	Süd-Westlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 19 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachgeschäfte mit Randsortimentsangeboten aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

 Faktischer ZVB



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Handewitt – Faktischer ZVB Handewitt

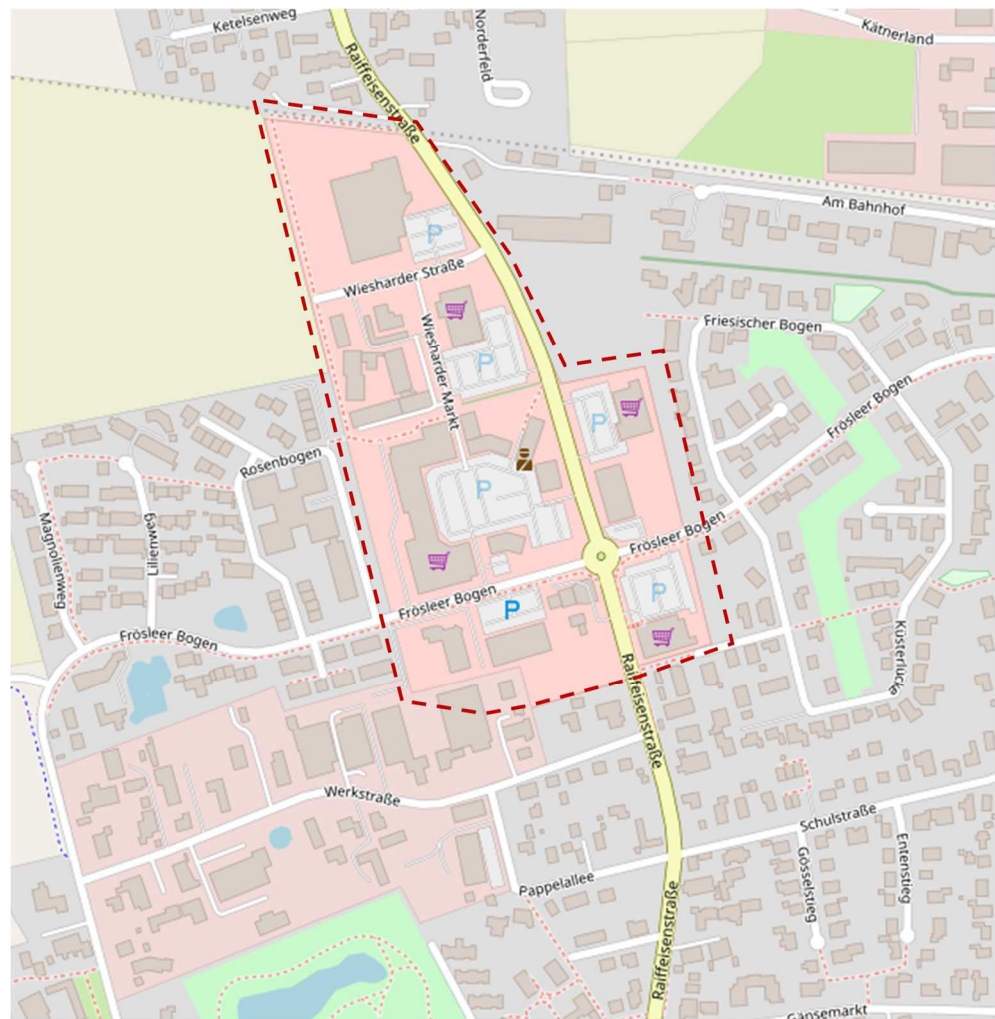
Faktischer ZVB Handewitt

Lage	Westlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 9 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Kommunalgebiet
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachmarkt (Gartenmöbel Wolf) sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte mit Randsortimentsangeboten aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend aus dem kurz- und langfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

 Faktischer ZVB



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Harrislee – ZVB Ortskern Harrislee

ZVB Ortskern Harrislee

Lage	Nördlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 6 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Kommune Harrislee
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachgeschäfte und Fachmärkte mit Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Abgrenzung ZVB (2018)
- ▨ Entwicklungsbereich
- ▨ Umstrukturierungspotenzial



Quelle: EHK Harrislee 2018

Harrislee – ES Industrieweg

ES Industrieweg

Lage	Nördlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 6 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Spezialisierter kleiner Möbelfachmarkt (Möbelhuset Sinnerup)
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend aus langfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Harrislee 2018

Tarp- Faktischer ZVB Tarp

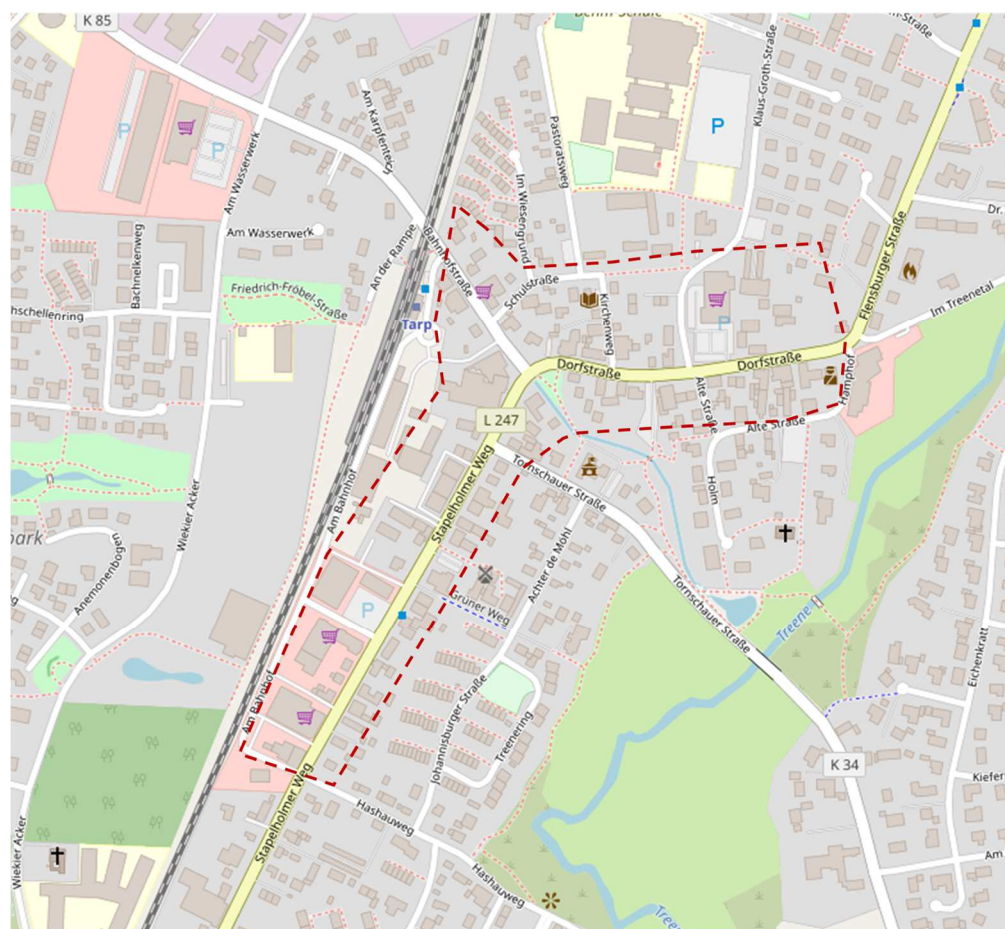
Faktischer ZVB Tarp

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 17 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Kommune Tarp
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachgeschäfte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

 Faktischer ZVB



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Wanderup – Faktischer ZVB Wanderup

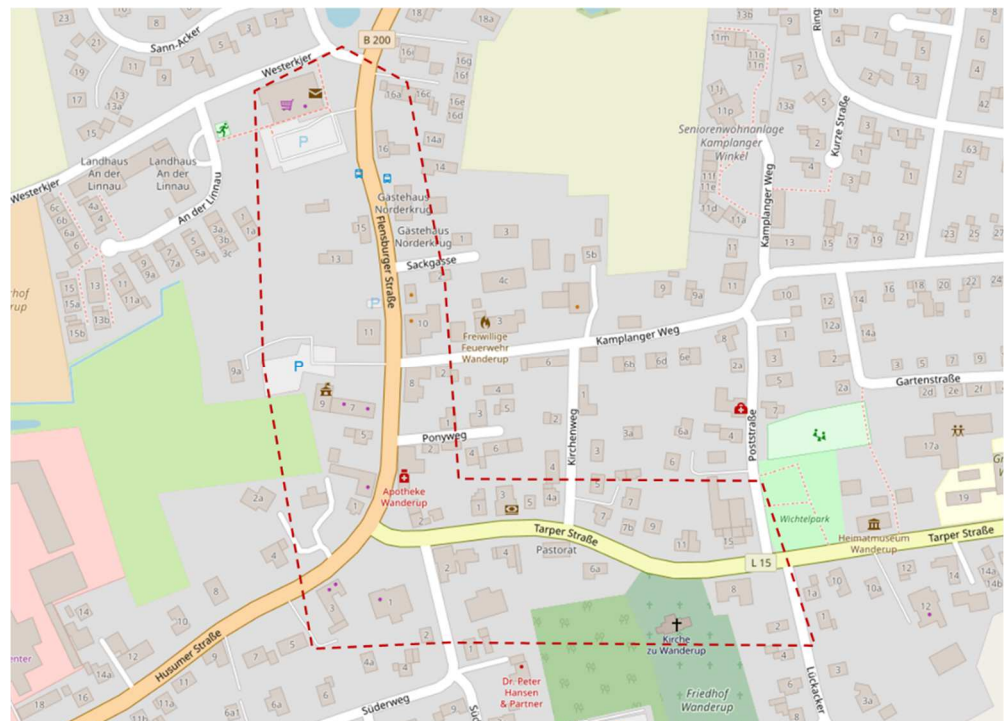
Faktischer ZVB Wanderup

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 14 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachgeschäfte mit Randsortimentsangeboten aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen überwiegend aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	sehr gering
Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen	in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten empirisch nicht valide darstellbare Umsatzumverteilungen

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

 Faktischer ZVB



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 2:	Lage der Stadt Flensburg	14
Abbildung 3:	Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Wettbewerbssituation im Umfeld des Planvorhabens – Untersuchungsraum Möbel.....	18
Abbildung 4:	Untersuchungsraum bzw. Einzugsgebiet Randsortimente	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Randsortimente in den Kommunen des Einzugsgebiets Randsortimente (s. Kapitel 4.1).....	4
Tabelle 2:	Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2026).....	22
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel im Sortimentsbereich Möbel	23
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtung und HBT	25
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	27
Tabelle 6:	Umsatz-Kaufkraft-Relation in Flensburg und im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.....	28
Tabelle 7:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	33
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case.....	36
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel (Worst Case)	41
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtung (Worst Case)	42
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich HBT (Worst Case).....	43
Tabelle 12:	Marktanteile und Umsatzschätzung für Mömax im Möbelsortiment. e. S. nach Zonen.....	54

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE Handelsberatung GmbH (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020/2021, München.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

DSSW (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

EHI Retail Real Institut (2014): Whitepaper Möbeleinzelhandel IfH Köln.

EHK Flensburg (2015): Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg 2015

ZEHK Flensburg (2021): Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg 2021 im Entwurf (Beschluss steht noch aus).

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne

Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein 2019

LEP SH (2010): Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010

LEP SH (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Regionalplan für den Planungsraum 5 Schleswig-Holstein 2002

SONSTIGE QUELLEN

GfK (2019): Einwohnerdaten auf Straßenabschnittsebene

StaNord (2021): Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021, Bevölkerungsstand und Bevölkerungsvorausberechnung

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BAB	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NVZ	Nahversorgungszentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NZ.....	Nebenzentrum
bspw.	beispielsweise	ÖPNV	öffentlicher
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	OZ	Ortszentrum
d. h.	das heißt	p. a.	per annum
EW	Einwohner	rd.	rund
gem.	gemäß	S.	Seite
ggf.	gegebenenfalls	s.	siehe
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. o.	siehe oben
HZ.....	Hauptzentrum	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43