



Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung der Aldi-Filiale in Boostedt



Projektleitung: Julia Lemke

Lübbeck, 13. August 2018

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübbeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübbeck
T 0451-389 68 0
F 0451-289 68 21
cimaluebbeck@cimade
www.cimade

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Ausführungen zum Planvorhaben in Boostedt	6
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	9
3.1 Einzugs- und Untersuchungsgebiet.....	9
3.2 Wettbewerbsanalyse.....	10
3.2.1 Angebotssituation in der Gemeinde Boostedt.....	11
3.2.2 Angebotssituation in der Gemeinde Großenaspe.....	12
3.2.3 Vorhabenrelevante Angebotsituation in der Stadt Neumünster (relevantes Stadtgebiet).....	13
4 Wirkungsprognose des Planvorhabens	15
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose.....	15
4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung.....	15
4.1.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	16
4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung.....	17
4.3 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung.....	20
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Boostedt (Makrostandort).....	6
Abb. 2: Lage des Plangebietes in Boostedt (Luftbild).....	7
Abb. 3: Planvorhabenstandort an der Neumünsterstraße in Boostedt.....	8
Abb. 4: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens.....	10
Abb. 5: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	11
Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotsituation in der Gemeinde Boostedt.....	11
Abb. 7: Einzelhandel in der Gemeinde Großenaspe (Auswahl).....	13
Abb. 8: Einzelhandel in der Stadt Neumünster (Auswahl).....	14
Abb. 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	17
Abb.10: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens.....	18

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Modernisierung und Verkaufsfächenerweiterung der ALDI Filiale an der Neumünsterstraße in der Gemeinde Boostedt.
- Der ALDI Markt befindet sich an einem Verbundstandort mit dem Lebensmittelrischemarkt EDEKA sowie ergänzenden Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsangeboten (u.a. Apotheke, Bäckerei, Frisör, BAUDI Baufachmarkt, KIK Textilfachmarkt).
- Der Lebensmittelcounter hat bereits heute eine Gesamtverkaufsfläche von 900 m². Im Rahmen der anstehenden Modernisierung plant das Unternehmen eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 1.150 m² (+ 250 m²). Für die Umsetzung der geplanten Verkaufsfächenerweiterung des ALDI Marktes im Geltungsbereich des B-Planes 23 der Gemeinde Boostedt ist jedoch eine Anpassung des Baurechts erforderlich.
- Die Gemeinde Boostedt übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Voraussetzung für die Genehmigung der geplanten Modernisierung bzw. der Verkaufsfächenerweiterung des Aldi Marktes ist aus diesem Grund das Einvernehmen der Stadt Neumünster, die als Oberzentrum die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Boostedt wahrnimmt.
- Mit der Realisierung des Planvorhabens sind somit sowohl die Belange der Gemeinde Boostedt als auch der benachbarten Stadt Neumünster betroffen. Die Zustimmung der Stadt Neumünster ist Voraussetzung für die Umsetzung des Planvorhabens. Hierzu sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung soll eine Verträglichkeitsanalyse erstellt werden.
- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes.

Auftraggeber

- Amt Boostedt-Rickling

Zeitraum

- Juli/ August 2018

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung der heutigen Nahversorgungssituation in der Gemeinde Boostedt.
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warentypenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebietes differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein (2010).
- Empfehlungen für die Umsetzung des Vorhabens: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.

Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wurde im Juli 2018 eine Betrachtung der Wettbewerbssituation in den Gemeinden Boostedt und Großenaspe sowie in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Neumünster (Stadtgebiet südlich der B430 (inkl. Freesencenter) und südlich des Holzatenring/ Sachsenring) durch das CIMA-Projektteam vorgenommen. In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden nur Wettbewerber über 400 m² Verkaufsfläche aufgenommen.

- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, circa interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Boostedt. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF¹ berechnet.

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

- Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung der Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung
- Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

¹ Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Denk- und Rechenmodell das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die Firma hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenenerweiterung der Aldi-Filiale an der Neumünsterstraße in Boostedt

2 Ausführungen zum Planvorhaben in Boostedt

In der Gemeinde Boostedt wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Neumünsterstraße geplant. Der bereits am Standort adressierte ALDI Markt möchte die Verkaufsfläche von heute 900 m² auf zukünftig 1.150 m² zu erweitern.

Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des bereits ortsansässigen Aldi Lebensmitteldiscounters dient in erster Linie der Bestandsoptimierung und der Anpassung an die aktuellen Standards des Unternehmens. Dazu gehört, dass die Gänge verbreitert werden, um ein bequemerer Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen etc. zu ermöglichen. Zudem sollen die Regalhöhen reduziert werden, um den Kunden die Erreichbarkeit der Waren zu erleichtern und eine bessere Orientierung innerhalb der Filiale zu erreichen. Die geplante Erweiterung dient somit vor allem der Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Filiale – was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes beiträgt. Eine wesentliche Ausweitung des Sortiments ist hingegen nicht vorgesehen.

Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage im westlichen Gemeindegebiet.

Die Verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Sowohl die innergemeindliche als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über die Neumünsterstraße für den Individualverkehr optimal gegeben.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabens innerhalb des Boosteder Gemeindegebietes:

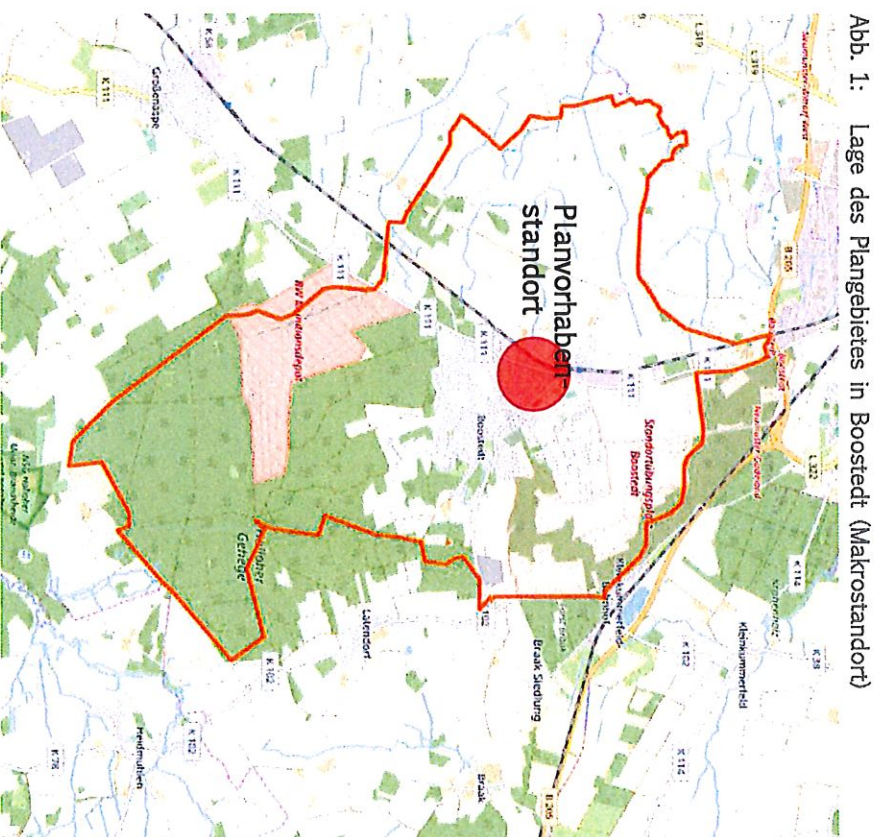


Abb. 1: Lage des Plangebietes in Boostedt (Makrostandort)

Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2018

Auf Grundlage der Standortbegehung durch die circa sind im unmittelbaren Umfeld des ALDI Lebensmitteldiscounters der Lebensmittelgeschäft EDEKA sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke adressiert. Darüber hinaus sind Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsunternehmen am Standortbereich vorhanden (KIK Textilfachmarkt, BAUDI Baufachmarkt).

Abb. 2: Lage des Plangebietes in Boostedt (Luftbild)



Kartengrundlage: google maps professional; Bearbeitung durch die circa 2018

Der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort übernimmt somit bereits heute eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Boostedt; z.T. können die Lebensmittelmärkte sogar eine überörtliche Anziehungskraft entfalten.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit nicht die Frage der grundsätzlichen Eignung des Standortes zu klären und ob das Planvorhaben zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Boostedt beiträgt. Vor dem Hintergrund, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und zu sichern, ist das Planvorhaben positiv zu bewerten.

Gleichwohl ist jedoch zu konstatieren, dass die Gemeinde Boostedt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion innehat. Aus diesem Grund ist für die Realisierung des Planvorhabens das Einvernehmen mit der Stadt Neumünster eine wesentliche Voraussetzung. Hierzu sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung soll diese hier vorgelegte Verträglichkeitsanalyse dienen, die sowohl die Belange der Gemeinde Boostedt als auch der Stadt Neumünster als zentralen Ort berücksichtigt.

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen) durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung. Die ökonomische Wirkungsanalyse wird in Kap. 4.1 dokumentiert und gutachterlich bewertet.

Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenenerweiterung der Aldi-Filiale an der Neumünsterstraße in Boostedt

Abb. 3: Planvorhabenstandort an der Neumünsterstraße in Boostedt



Fotos: cima 2018

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

3.1 Einzugs- und Untersuchungsgebiet

Das Einzugsgebiet wurde unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbssituation im Lebensmittel Einzelhandel abgegrenzt.

Aus Sicht der circa umfasst das Einzugsgebiet des ALDI Marktes in erster Linie das Boostedter Gemeindegebiet. Darüber hinaus dürfen die Bewohner der südwestlich angrenzenden Gemeinde Großenaspe und der östlich gelegenen Gemeinde Latendorf z.T. auf den Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Boostedt orientiert sein.

Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt mehr als 10.000 Einwohner, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt.

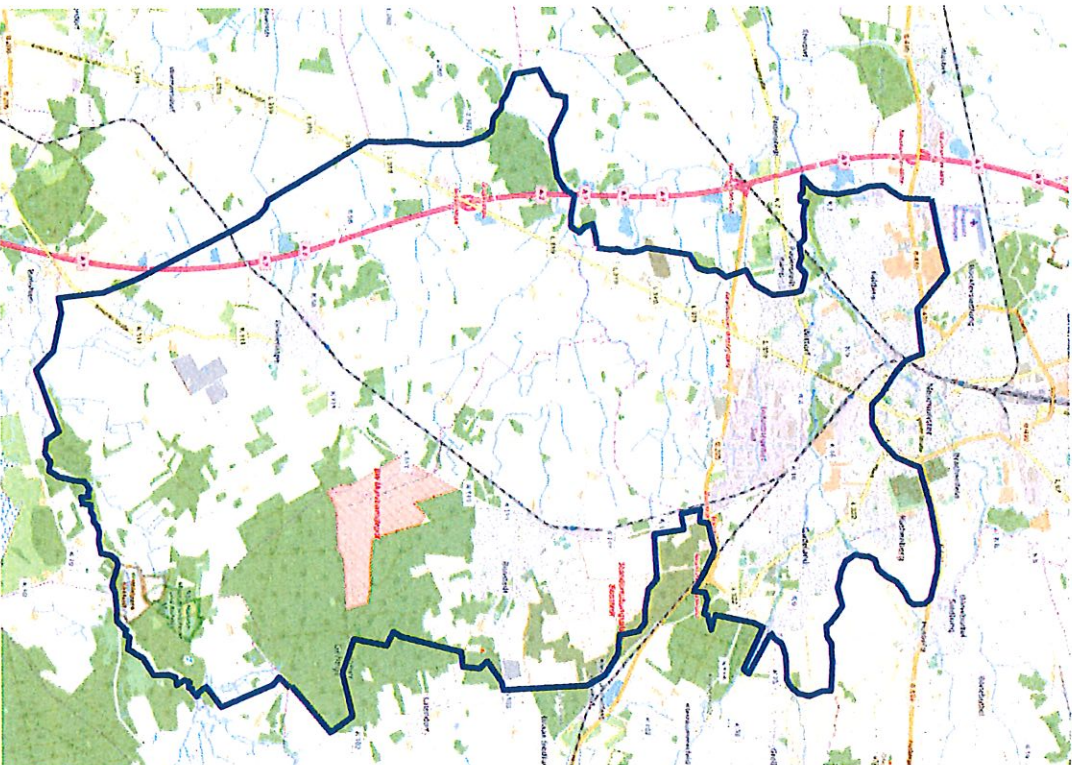
Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens beschreibt hingegen den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzverteilungseffekte auch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürfen. Um diese Effekte wirkungsanalytisch berücksichtigen zu können, bildet das Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 4) die Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen und Analysen. Nur so können die Umsatzverteilungseffekte auch für die weiter entfernt gelegenen Einzelhandelsstandorte nachgewiesen werden und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Da insbesondere im benachbarten Oberzentrum Neumünster eine starke Dichte an Wettbewerbsstrukturen vorhanden ist, umfasst das Untersuchungsgebiet das Neumünsteraner Stadtgebiet südlich der B430 (inkl. Freesencenter) und südlich des Holsatenring/ Sachsenring). Darüber hinaus ist die Gemeinde Großenaspe Bestandteil des Untersuchungsgebietes.

Die Gemeinde Latendorf verfügt nur über ein sehr rudimentäres Angebotsniveau; da in Folge der Planungen in Boostedt keine standortprägenden Strukturen in Latendorf negativ betroffen sein dürfen, ist die Gemeinde Latendorf nicht in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Der nachfolgenden Abbildung kann das Untersuchungsgebiet entnommen werden.

Abb. 4: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



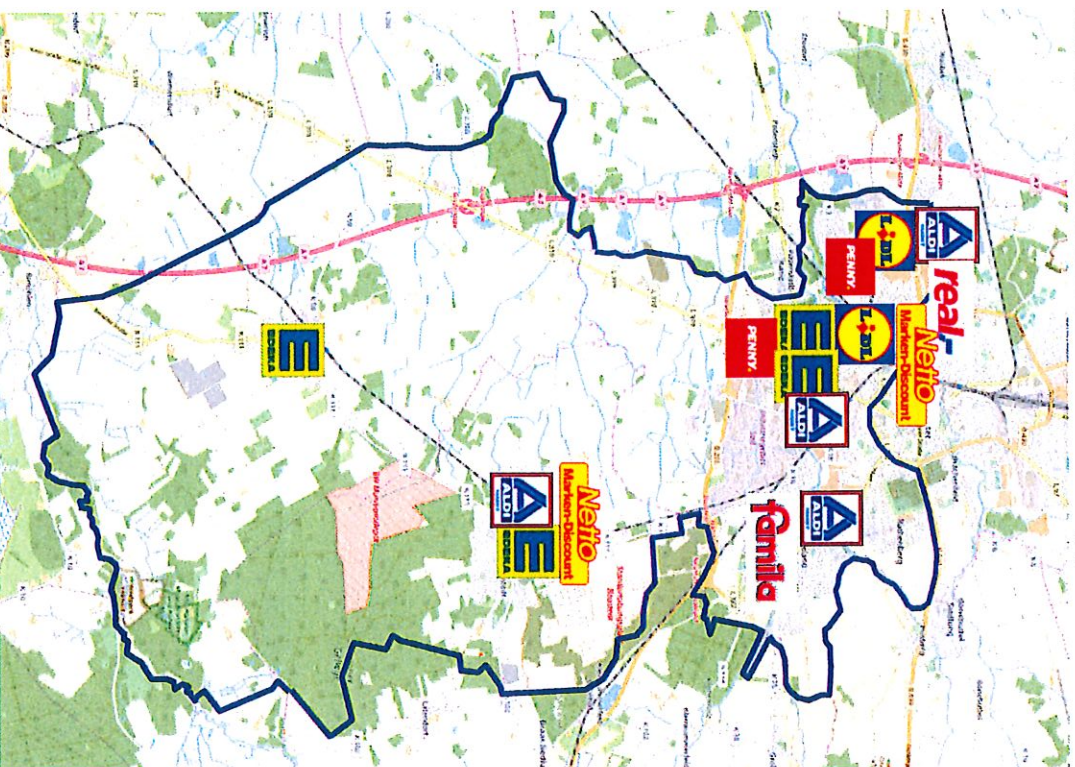
Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2018

3.2 Wettbewerbsanalyse

Für die gutachterliche Bewertung des Planvorhabens war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des beschriebenen Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Juli 2018 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Im Kontext des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel, in den zentralen Versorgungsbereichen des definierten Untersuchungsgebietes. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden die Wettbewerber erst ab mind. 400 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.

Abb. 5: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2018

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Gemeinden Boostedt und Großenaspe sowie das relevante Neumnünsteraner Stadtgebiet dargestellt. Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl insgesamt als auch für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten zentralen Versorgungsbereiche.

3.2.1 Angebotssituation in der Gemeinde Boostedt

Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Boostedt

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Boostedt*			
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrung und Genussmittel	4	3.205	16,5
Drogerieartikel	1	245	1,1
SUMME	5	3.450	17,6

* ohne Kleinbetriebe unter 400 m² Verkaufsfläche in Solitärlagen

Quelle: cima 2018

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

- Insgesamt wurden fünf vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet erfasst, die Nahrung und Genussmittel im Hauptsortiment bzw. Drogerie und Parfümerieartikel im Hauptsortiment anbieten.

Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenenerweiterung der Aldi-Filiale an der Neumünsterstraße in Boostedt

- Die Gemeinde Boostedt verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel von 3.450 m², darunter 3.205 m² Nahrung und Genussmittel und 245 m² Drogerieartikel.
- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 17,6 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Nahrung und Genussmittel 16,5 Mio. € und die Gruppe der Drogerieartikel 1,1 Mio. €.

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Boostedt in Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot als gut bezeichnet werden.

Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen sind der Verbundstandort aus einem EDEKA Lebensmittelrischemarkt und einem ALDI Lebensmitteldiscountmarkt an der Neumünsterstraße. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und der Lebensmitteldiscounter NETTO in einer Gewerbegebietslage runden das Lebensmittelangebot ab. Drogerieartikel werden ausschließlich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte und in HEIDES HAAR- UND KOSMETIKSTUDIO angeboten; ein originärer Drogeriefachmarkt fehlt heute.

Neben den rein quantitativen Bewertungsmerkmalen sind jedoch auch qualitative Aspekte bei der gutachterlichen Bewertung der Nahversorgungssituation in Boostedt zu berücksichtigen. Während der EDEKA Markt leistungsfähig aufgestellt ist, kann der Lebensmitteldiscounter ALDI keine modernen und marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen vorhalten.

Aus Sicht der cima sollten die Maßnahmen zur Modernisierung und Bestandsoptimierung des örtlichen Lebensmitteleinzelhandels unterstützt werden. Mit der Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters ist das Ziel verbunden, den bestehenden Markt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbumfeld auch längerfristig zu erhalten.

Der Lebensmitteldiscounter ALDI agiert derzeit noch mit einer Verkaufsfläche unterhalb von 1.000 m² und entspricht in Bezug auf den Geschäftsauftritt nicht dem aktuellen Filialkonzept.

Das Planvorhaben zur Modernisierung des ALDI Marktes an der Neumünsterstraße bietet die Chance die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Boostedt nachhaltig zu verbessern und auch langfristig sicherzustellen.

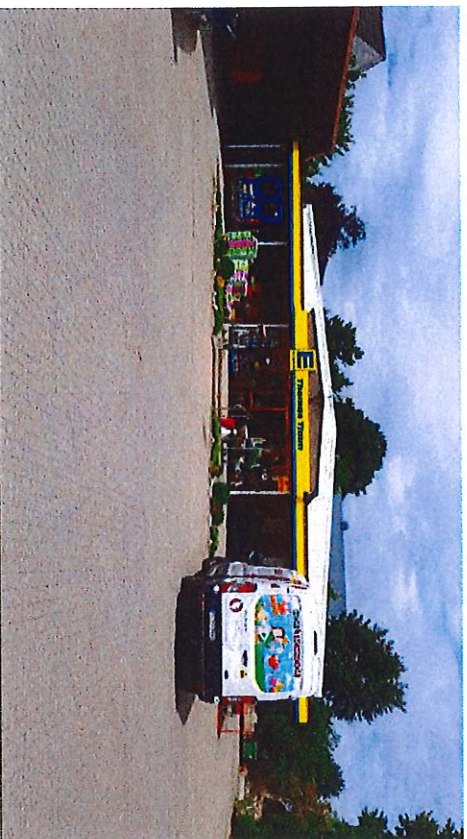
3.2.2 Angebotssituation in der Gemeinde Großenaspe

Der wettbewerbsrelevante Einzelhandel in der Gemeinde Großenaspe konzentriert sich heute auf den Kernort Großenaspe. Hier ist der kleinteilige Lebensmittelrischemarkt EDEKA mit angrenzendem Getränkehandel in integrierter Ortskernlage vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sind hier ergänzend zu finden.

In der ebenfalls vorhabenrelevanten Warengruppe der Drogerieartikel sind in der Gemeinde Großenaspe keine relevanten Wettbewerbsstrukturen erfasst.

² Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten fünf Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

Abb. 7: Einzelhandel in der Gemeinde Großenaspe (Auswahl)



Fotos:

cima 2018

3.2.3 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Neumünster (relevantes Stadtgebiet)

Die Stadt Neumünster grenzt im Norden an die Gemeinde Boostedt. Ausschließlich das Neumünsteraner Stadtgebiet südlich der B430 (inkl. Freesencenter) und südlich des Holsatenring/ Sachsenring) ist dem Untersuchungsgebiet zugeordnet.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für das relevante Neumünsteraner Stadtgebiet beschrieben. Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster (Junker und Kruse 2008) sind innerhalb des relevanten Stadtgebietes zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Darüber hinaus sind die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels Freesencenter und Störpark Bestandteil des Zentrenkonzeptes.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mühlenstraße
Der zentrale Versorgungsbereich Mühlenstraße übernimmt im Wesentlichen eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Wittorf. Der Einzelhandelsstandort erstreckt sich entlang der Mühlestraße zwischen dem Kiefernweg im Norden und der Padenstedter Landstraße im Süden.

Das wettbewerbsrelevante Angebot wird durch den EDEKA Lebensmittelupermarkt und den Lebensmitteldiscounter PENNY geprägt. Ein EDEKA Getränkemarkt, zwei Bäckereien, ein Kiosk und eine Apotheke sind hier ergänzend vorhanden. Drogerieartikel werden ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte und der Apotheke angeboten.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gadeland
Der zentrale Versorgungsbereich Gadeland übernimmt ebenfalls die Funktion eines Nahversorgungszentrums innerhalb der Neumünsteraner Zentrenhierarchie (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster, Oktober 2008). Das Nahversorgungszentrum befindet sich an der Segeberger Straße.

Ein Lebensmittelfrischemarkt oder ein Lebensmitteldiscounter fehlt innerhalb des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiches. Das vorhabenrelevante Angebot wird ausschließlich durch den Getränkemarkt HOFFMANN, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Fleischerei), eine Apotheke und eine Tankstelle sichergestellt.

Wettbewerb außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
Im Norden des Untersuchungsgebietes ist der großflächige Verbundstandort aus einem REAL Lebensmittelvollsortimenter und dem Lebensmitteldiscounter ALDI am Sonderstandort Freesencenter vorhanden. Der großflächige Einzelhandelsstandort an der B430 profitiert von der verkehrsgünstigen Lage. Südlich der Wasbeker Straße (B430) ist zudem der Lebensmitteldiscounter LIDL vorhanden.

Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenenerweiterung der Aldi-Filiale an der Neumünsterstraße in Boostedt

Ein weiterer Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels befindet sich im Standortbereich Haart. Am sogenannten Störpark ist der Lebensmittelfrischemarkt FAMILLA und der Lebensmitteldiscountcenter ALDI vorhanden. Das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot wird durch eine Vielzahl an Fachmärkten des aperiodischen Bedarfs ergänzt.

Ein weiterer Schwerpunkt des großflächigen Einzelhandels ist im Bereich Altonaer Straße/ Grüner Weg zu finden. Der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscountcenter ALDI sind als vorhabenrelevante Anbieter zu nennen.

An der Fehmarnstraße ist der Lebensmitteldiscountcenter LIDL in Nachbarschaft zum großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt TOOM und dem Fachmarkt für Teppiche und Heimtextilien KNUTZEN adressiert. Am Ehdorfer Weg findet sich ein weiterer PENNY Lebensmitteldiscountcenter in integrierter Wohngebietlage.

Abb. 8: Einzelhandel in der Stadt Neumünster (Auswahl)



Fotos: cima 2018

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.³ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtetechnische Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁴ Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.⁵

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

- ³ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB
- ⁴ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NWz 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04NE, Baur 2005, 1577 ff. (CentrO)
- ⁵ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NWz 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

(=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{6,7}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁸

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁹

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁰

- ⁶ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, Baur 2002, 577 = NWz-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, Baur 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.
- ⁷ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, Baur 2003, 670 = NWz-RR 03.76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NSzN 2001, 159 = NdsRPfl 2001, 277
- ⁸ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NWz 1999, 337.
- ⁹ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, Baur 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NWz 1999, 434 = Baur 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NWz 1999, 435 = Baur 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01Baur 2003, 670 = NWz-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.
- ¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NWz-RR 2001, 638 = Baur 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NWz-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹¹

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

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen bzw. Planvorhaben zur Erweiterung bestehender Betriebe verwendet die *cima* im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.1.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planungsinhalt ist die Verkaufsfächenerweiterung der ALDI Filiale an der Neumünsterstraße in der Gemeinde Boostedt. Der bereits am Standort adressierte ALDI Lebensmitteldiscounter plant die Verkaufsfäche von heute rd. 900 m² auf 1.150 m² zu erweitern. Hier sind ausschließlich die zusätzlichen Verkaufsfächen (+ 250 m² Verkaufsfäche) in der Darstellung des Planvorhabens relevant.

Zur Berechnung der Umsätze der geplanten Verkaufsfächenerweiterung des ortsansässigen ALDI Marktes sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Boostedt orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsfächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein. Die *cima* geht von einem Gesamtumsatz des Planvorhabens von max. 6,6 Mio. € aus.

¹¹ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Abb. 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben: Erweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Neumünsterstraße in der Gemeinde Boostedt			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Erweiterungsvorhaben ALDI Lebensmitteldiscounters insgesamt	1.150	6,6	5,701
davon Nahrung und Genussmittel	920	5,6	6,100
davon Drogerieartikel	70	0,3	4,800
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>160</i>	<i>0,6</i>	<i>3,800</i>
neu hinzukommende Flächen	250	1,2	4,750
davon Nahrung und Genussmittel	180	0,9	4,987
davon Drogerieartikel	35	0,2	5,100
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>35</i>	<i>0,1</i>	<i>3,800</i>

Quelle: circa 2018

Die bereits heute erzielten Umsätze des ALDI Marktes (ca. 5,4 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Lebensmitteldiscounters sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des modernisierten und neu aufgestellten Marktes.

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Verkaufsfächenerweiterung des ortsansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des beschriebenen Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die bestehenden, integrierten Nahversorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Boostedt spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des relevanten Untersuchungsgebietes.

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzeppte. Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst unmittelbar mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscoun-ter wiederum mit nahe gelegenen Lebensmitteldiscountern.

In Bezug auf die geplante Verkaufsfächenerweiterung des bereits ortsansässigen Lebensmitteldiscounters ALDI hat die Wettbewerbsanalyse aufgezeigt, dass die weiteren Lebensmitteldiscoun-ter innerhalb des Untersuchungsgebietes sowohl im zentralen Versorgungsbereich Mühlenstraße als auch an Solitär- und Sonderstandorten (z.B. Störpark) in der Stadt Neumünster zu finden sind (vgl. Kap. 3.2). In der Gemeinde Boostedt ist der Lebensmitteldiscoun-ter NETTO in gewerblich geprägter Lage erfasst.

- Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite. Der Lebensmitteldiscoun-ter ALDI befindet sich an der Neumünsterstraße in der Gemeinde Boostedt. Sowohl die lokale und innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes, als auch die Erreichbarkeit aus dem weiteren Umland (u.a. Großenaspe) ist als gut einzuordnen. Mobile Kunden aus den Umlandgemeinden nutzen z.T. bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten der Gemeinde Boostedt und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften somit verfestigt werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der modernisierte Lebensmittelmarkt zusätzliche Kunden aus dem weiteren Umland anziehen wird. Insbesondere in Neumünster sind vergleichbare Wettbewerbsstandorte vorhanden.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel aufgezeigt.

Die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes ist stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen z.T. variieren.

Abb.10: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Erweiterung und Modernisierung des Aldi Lebensmitteldiscounters in Boostedt			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Gemeinde Boostedt insgesamt*	11,8	0,2	1,5
relevantes Stadtgebiet Neumünster insgesamt	85,0	0,7	0,8
davon			
ZVB Nahversorgungszentrum Mühlenstraße	9,9	0,0	0,5
ZVB Nahversorgungszentrum Gadeland	2,2	0,0	0,9
sonstiges relevantes Stadtgebiet	72,9	0,6	0,8
Gemeinde Großenaspe insgesamt	2,7	0,0	0,7
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			
* ohne die Bestandsumsätze des Aldi Marktes			

Erweiterung und Modernisierung des Aldi Lebensmitteldiscounters in Boostedt			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Gemeinde Boostedt insgesamt*	0,9	0,0	1,9
relevantes Stadtgebiet Neumünster insgesamt	9,4	0,2	1,6
davon			
ZVB Nahversorgungszentrum Mühlenstraße	0,8	0,0	0,9
ZVB Nahversorgungszentrum Gadeland	0,1	0,0	0,8
sonstiges relevantes Stadtgebiet	8,4	0,1	1,7
Gemeinde Großenaspe insgesamt	0,1	0,0	0,7
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			
0,0			

* ohne die Bestandsumsätze des Aldi Marktes

Quelle: cima 2018

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des ortsansässigen ALDI Marktes keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die über dem Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen.

Aus den **zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster** belief sich die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Nahrung und Genussmittel auf max. 0,05 Mio. € (Nahversorgungszentrum Mühlenstraße). Dies würde einer relativen Umsatzverlagerung von 0,5 % des heutigen Umsatzes entsprechen. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen erst ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion liegt für den zentralen Versorgungsbereich somit eindeutig nicht vor.

Die Umsatzverlagerung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches Gadeland liegt in der Branche Nahrung und Genussmittel bei sogar nur deutlich weniger als 0,05 Mio. € bzw. 0,9 %. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht auch hier zweifelsfrei ausgeschlossen werden. In der Branche der Drogerieartikel liegen die absoluten Umsatzverluste in beiden zentralen Versorgungsbereichen bei weniger als 0,01 Mio. €.

In den weiteren **relevanten Einzelhandelslagen der Stadt Neumünster** werden ebenso keine Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang erreicht. Ein Verlust der wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen kann ausgeschlossen werden.

Die **Gemeinde Großenaspe** ist ebenfalls nur in sehr geringem Umfang durch Umsatzverlagerungseffekte betroffen. Ausschließlich ein kleinteiliger EDEKA Lebensmittelfrischemarkt ist in der Gemeinde Großenaspe vorhanden.

Trotz der räumlichen Nähe und der z.T. direkten Angebotsüberscheidung sind die Wettbewerber in der Gemeinde Boostedt (NETTO Lebensmitteldiscounter, EDEKA Lebensmittelfrischemarkt) ebenso nur durch geringe Umsatzumverteilungseffekte betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind zweifelsfrei nicht zu erwarten. Insgesamt werden die positiven Effekte durch die Modernisierung und Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes überwiegen, die sich in einer stärkeren Kaufkraftbindung im Boostedter Gemeindegebiet ausdrücken dürften.

In den einwohnerschwachen Umlandgemeinden (u.a. Latendorf) mit nur sehr rudimentärem Angebotsniveau sind in Folge der Erweiterung des bestehenden ALDI Lebensmitteldiscounters keine standortprägenden Strukturen negativ betroffen.

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

4.3 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

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

Die Gemeinde Boostedt übernimmt im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein keine eigene Versorgungsaufgabe; in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Neumünster ist die Gemeinde Boostedt dem Versorgungsbereich der Stadt Neumünster zugeordnet.

Im Sinne des LEP 2010 soll dennoch in allen Gemeinden auf ein nennenswertes Angebot an Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst sowie den Nachbargemeinden bzw. den Zentralen Orten nicht gefährden.

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

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

- **Kongruenzgebot:** Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.

- **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** Kerngebiete und Sondergebiete für nahversorgungsrelevante Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten der Standortgemeinde dargestellt und festgesetzt werden

- **Städtebauliches Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, „wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsfächenerweiterungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und Zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

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

Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsfächenerweiterung der Aldi-Filiale an der Neumünsterstraße in Boostedt

Zentralitätsgebot

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

Dem Zentralitätsgebot wird im Grundsatz nicht entsprochen.

Die Gemeinde Boostedt übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein keine Versorgungsaufgabe, sondern ist im Gegenteil dem Nahbereich der Stadt Neumünster zugeordnet.

Die geplante Verkaufsfächenerweiterung des ALDI Marktes auf zukünftig 1.150 m² entspricht somit im Grundsatz zwar nicht der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Gemeinde Boostedt. Im Wesentlichen geht es bei dem Planvorhaben jedoch um den Erhalt der bestehenden Versorgungsstrukturen, dem mit der Modernisierung des ALDI Marktes Rechnung getragen werden soll.

Beeinträchtigerungsverbot

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

Das Beeinträchtigerungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Die vorausgegangene ökonomische Wirkungsanalyse hat gezeigt, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen im Zentralen Ort Neumünster zu erwarten ist.

Kongruenzgebot

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

Ergänzend wird festgelegt, *„dass in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 Quadratmetern Verkaufsfäche je Einzelvorhaben“* zulässig sind.

Weiterhin wird festgelegt, dass in begründeten Einzelfällen von den Schwellenwerten abgewichen werden kann. Voraussetzung ist jedoch, dass die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel in Gemeinden ohne zentralörtlichen Versorgungsauftrag nicht zu Lasten des Zentralen Ortes gehen. Eine Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit mit dem Zentralen Ort soll bei Flächen- und Infrastrukturplanungen angestrebt werden.

Der Planvorhabenstandort an der Neumünsterstraße ist bereits in der Ausgangslage als ein großflächiger Einzelhandelsstandort zu bewerten ist. Aus Sicht der CIMA wäre die Schwellenwertabweichung somit begründbar.

Das Planvorhaben zur geplanten Modernisierung und Verkaufsfächenerweiterung des ALDI Marktes entspricht jedoch nur dann dem Kongruenzgebot, wenn die Stadt Neumünster auf Grundlage der Verträglichkeitsanalyse ihre Zustimmung erteilt.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (B 1 2.8 Abs.6 LEP)

Im Regionalplan I sind die baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete nur für die zentralen Orte dargestellt. Da Boostedt nicht über eine zentralörtliche Einstufung verfügt, ist das Einfügen im vorliegenden Fall an der konkreten Situation vor Ort abzuleiten.

Bei dem Planvorhabenstandort handelt es sich nicht um einen neuen Einzelhandelsstandort, sondern um einen bestehenden und etablierten Nahversorgungsstandort im Gemeindegebiet. Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig [...]“ (B 1 2.8 Abs.6 LEP)

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

Das Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit der integrierten Einzelhandelsstandorte zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in dessen Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen.

Für die Gemeinde Boostedt liegt kein vom Rat der Gemeinde verabschiedetes Einzelhandelskonzept mit einer parzellenscharften und gerichtsfesten Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vorliegt. Auch im Rahmen der clima-vor-Ort-Begehung konnte kein fak-tischer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort des ALDI Lebensmitteldis-counters befindet sich jedoch an einem bestehenden und seit vie-len Jahren etablierten Nahversorgungsstandort im Gemeindegebiet. Der Verbundstandort aus dem Lebensmitteldiscounters ALDI und dem Lebensmittelgeschäft EDEKA übernimmt eine wichtige Ver-sorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Boostedt.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann damit als erfüllt bzw. als nicht tangiert betrachtet werden.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Gemeinde Boostedt wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Neumünsterstraße geplant. Der bereits am Standort adressierte ALDI Markt möchte die Verkaufsfläche von heute 900 m² auf zukünftig 1.150 m² Verkaufsfläche (+ 250 m²) erweitern.
- Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des bereits ortsansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters dient in erster Linie der Bestandsoptimierung und der Anpassung an die aktuellen Standards des Unternehmens. Eine wesentliche Ausweitung des Sortiments ist nicht vorgesehen.
- Da die Gemeinde Boostedt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt, ist für die Realisierung des Planvorhabens der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für den zentralen Ort Neumünster eine wesentliche Voraussetzung. Hierzu sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung wurde eine ökonomische Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbe-reich in der Stadt Neumünster abwägungsrelevanten Umsatzum- verteilungsquoten ermittelt wurden. Aus Sicht der cima erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation weder in der Stadt Neu- münster noch im weiteren Umland durch das Planvorhaben ge- fährdet.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordneri- schen Vorgaben hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein (2010) an einen Standort des großflächigen nahversorgungsrelevanten Ein- zelhandels nur z.T. erfüllt: Beeinträchtigungsverbot und Integrati- onsgebot.

Das Zentralitätsgebot und das Kongruenzgebot können nur dann als erfüllt betrachtet werden, wenn die Stadt Neumünster ihre Zustimmung zur Umsetzung der Planungen erteilt.

Aus Sicht der cima übernimmt der bestehende und etablierte Nah- versorgungsstandort an der Neumünsterstraße eine sehr wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Boostedt. Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des be- reits ortsansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters würde die Ver- sorgungsituation absichern sowie qualitativ und quantitativ aufwer- ten.

Die cima empfiehlt der Gemeinde Boostedt die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungs- rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.