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

Der Nahversorgungsstandort Bullbrücke im Ostseebad Laboe als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungsvorhaben

im Auftrag der BGB Grundstücksgesellschaft Herten
in Abstimmung mit der EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH

Hamburg, Oktober 2013/Juni 2014

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

Der Nahversorgungsstandort Bullbrücke im Ostseebad Laboe als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
von Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 13DLP1549/14DLP1637
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr, Sandra Emmerling

im Auftrag der
BGB Grundstücksgesellschaft Herten
BV 7143 – 24235 Laboe, Bullbrücke 1
Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 2

2 Beschreibung des Vorhabens 4

2.1 Vorhabenkonzeption 4
2.2 Mikrostandort 5

3 Rahmendaten des Makrostandorts 9

3.1 Lage im Raum 9
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 11

4 Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation 13

4.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet 13
4.1.1 Verkaufsflächenstruktur 13
4.1.2 Umsatzstruktur 17
4.2 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich 19
4.3 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur in Heikendorf (außerhalb des Einzugsgebiets) 20

5 Marktposition des Vorhabens 23

5.1 Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 23

5.2 Marktanteils- und Umsatzprognose 26

6 Wirkungsprognose 30

6.1 Vorbemerkungen 30
6.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 32

7 Bewertung des Vorhabens 35

7.1 Zu den Bewertungskriterien 35
7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 37
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung 38
7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts 41

8 Exkurs: Zeitgleiche Erweiterung des EDEKA-Markts Alpen in Laboe 42

8.1 Vorhabenkonzeption (Edeka) 42
8.2 Marktposition des Vorhabens (Edeka) 42
8.3 Wirkungsprognose von zwei Erweiterungsvorhaben 44
8.4 Fazit 46

9 Fazit 48

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 5
- Abbildung 2: Nahversorgungsstandort Bullbrücke (Vorhabenstandort) I 7
- Abbildung 3: Nahversorgungsstandort Bullbrücke (Vorhabenstandort) II 7
- Abbildung 4: Lage im Raum 9
- Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation 14
- Abbildung 6: Edeka-Verbrauchermarkt, Nahversorgungsstandort Bullbrücke, Laboe 15
- Abbildung 7: Sky-Verbrauchermarkt, Ortskern Laboe 16
- Abbildung 8: Nahkauf-Supermarkt, Streulage Wendtorf 16
- Abbildung 9: Ostseebad Laboe, Ortskern 19
- Abbildung 10: Sky-Verbrauchermarkt, Ortskern Heikendorf (außerhalb des Einzugsgebiets) 21
- Abbildung 11: Edeka/Aldi-Verbundstandort, Heikendorf (außerhalb des Einzugsgebiets) 22
- Abbildung 12: Einzugsgebiet des Vorhabens 24

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 4
- Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 11
- Tabelle 3: Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 13
- Tabelle 4: Vorhabenrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 17
- Tabelle 5: Kundenpotenzial des Vorhabens 25
- Tabelle 6: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 25
- Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung) 26
- Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Erweiterung) 27
- Tabelle 9: Marktanteilszuwachs des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets 28
- Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwachs) 28
- Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens 33
- Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Erweiterungsvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets 44
- Tabelle 13: Wirkungsprognose 2015 der Erweiterungsvarianten im Ostseebad Laboe (periodischer Bedarf) 46

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Fima BGB Grundstücksgesellschaft Herten plant die Erweiterung eines bestehenden Aldi-Markts am Standort Bullbrücke in der schleswig-holsteinischen Gemeinde Laboe. Dabei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 830 qm auf rd. 1.200 qm vorgesehen. Das Vorhaben soll über die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans (SO Einzelhandel) realisiert werden. Es war damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

Bei Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur die Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und ggf. einer Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben. Die Umsätze, die das Vorhaben schon heute erwirtschaftet, haben ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet und werden demnach nicht in die Wirkungsprognose eingestellt.

In einer kumulativen Betrachtung wurde im Juni 2014 ergänzend in die Berechnungen eingestellt, dass der EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH ebenfalls Erweiterungspläne für den Edeka Verbrauchermarkt am Standort Bullbrücke bekundet hat.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen, Tourismus);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzzuwachses und zu den Marktanteilszuwächsen;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umverteilungseffekte durch das Erweiterungsvorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Daneben wurden auch die Auswirkungen auf den nächstgelegenen zentralen Ort (Heikendorf) prognostiziert.
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Erweiterungsvorhabens gemäß den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Kriterien;
- Vorhabenprognose der Edeka-Erweiterung und Wirkungsprognose bezüglich der kumulativen Auswirkung bei zeitgleicher Realisierung von zwei Vorhaben (in zwei Varianten).

Um die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet sowie in Heikendorf;
- Intensive Begehungen des Mikrostandorts in Laboe zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandor-

te und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2015 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung eines bestehenden Aldi-Markts am Nahversorgungsstandort Bullbrücke im Ostseebad Laboe. Die geplante Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter beträgt rd. 1.200 qm. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch zukünftig in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente[1] wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (rd. 120 qm) liegen.

Der bereits am Standort bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 830 qm, so dass die Erweiterung einen

Flächenzuwachs von rd. 370 qm umfasst. Davon entfallen rd. 330 qm auf den periodischen Bedarfsbereich.

Verkaufsflächenstruktur des Erweiterungsvorhabens in Laboe			
Branchenmix	**VKF in qm Status quo**	**VKF in qm Zuwachs**	**VKF in qm nach Erweiterung**
periodischer Bedarf	750	330	1.080
aperiodischer Bedarf	80	40	120
Gesamt	**830**	**370**	**1.200**
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.			

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Da davon auszugehen ist, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat, ist im Sinne des Baurechts nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt, für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.[2]

[1] Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

[2] Vgl. u.a. Urteile des Bundesverwaltungsgerichts Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

2.2 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Laboe im Kreuzungsbereich der Straßen Bullbrücke und Brodersdorfer Weg.

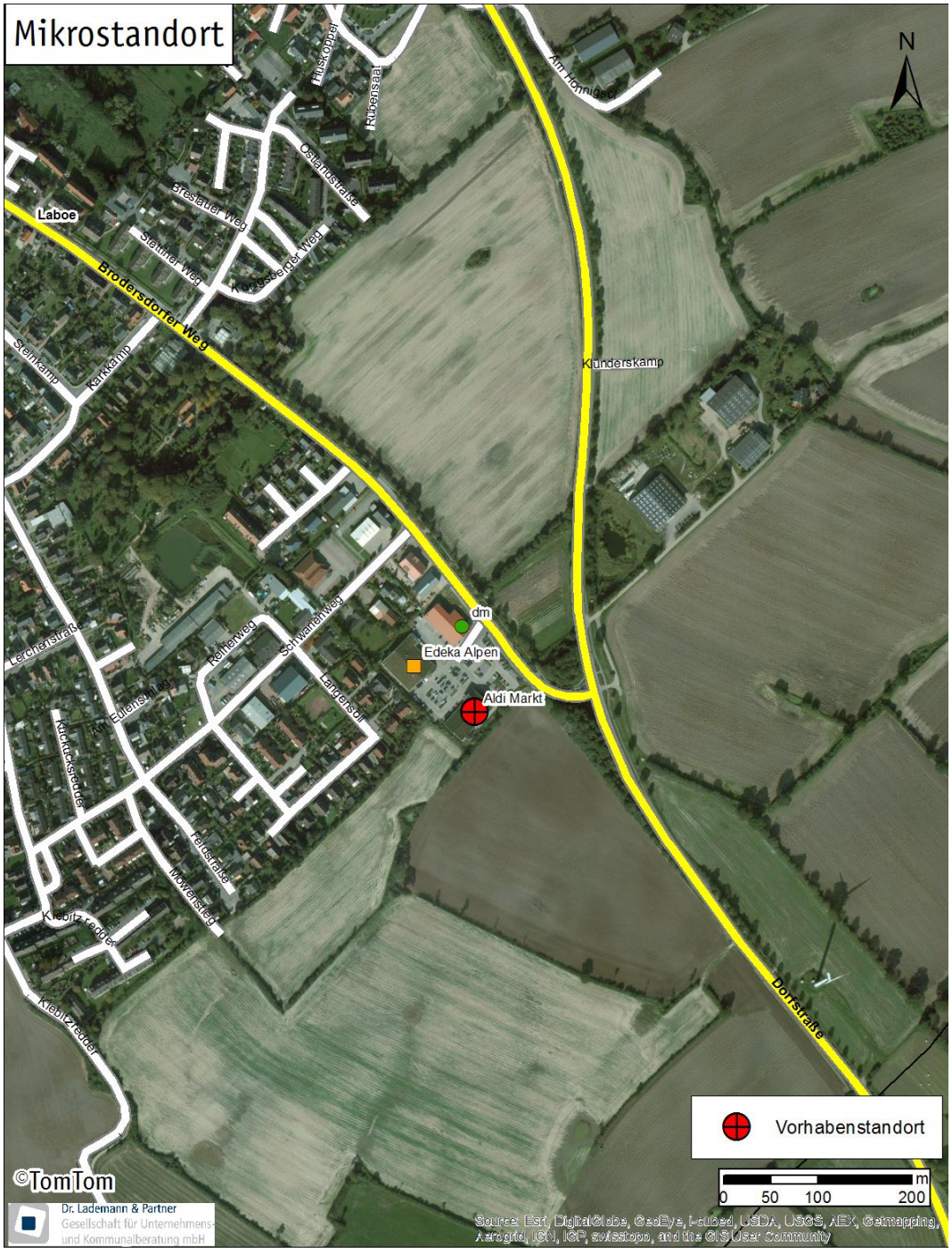

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die Erschließung des Nahversorgungsstandorts Bullbrücke, dem das Erweiterungsvorhaben zuzuordnen ist, ist über den Brodersdorfer Weg in alle Fahrtrichtungen gegeben. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist über die Kreisstraße 30 eingerichtet, die über die Ostseebäder Laboe und Stein in ihrem weiteren Verlauf zur B 502 gen Kiel und Schönberg (Holstein) führt. Die Anbindung des Verbundstandorts an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen Brodersdorfer Weg (Buslinien 100 und 705) und Ostlandstraße (Regionalbuslinie 119). Die Erreichbarkeit im modal split ist somit als gut zu bewerten.

Neben dem bestehenden Aldi-Markt befinden sich an dem Standortverbund u.a. ein Edeka-Lebensmittelmarkt, ein dm-Drogeriemarkt und ein Ernstings Family-Bekleidungsmarkt. Die den Betrieben zugeordnete Stellplatzanlage ist angemessen dimensioniert. Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Das Standortumfeld ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung sowie touristische Unterkünfte geprägt. Aufgrund der Lage am Ortseingang schließen überdies weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an. Trotz geringer Siedlungsdichte ist von signifikanten Einwohnerbeständen im Nahbereich des Vorhabens auszugehen.

Der Standortbereich dient der wohnungsnahen, fachmarktorientierten Nahversorgung des Ostseebads Laboe. Damit kommt dem Standort maßgebliche Versorgungsbedeutung für den periodischen Bedarf zu. Darüber hinaus dient die Erweiterung des Aldi-Markts zur Abfederung saisonaler, touristischer Nachfragespitzen (Versorgungseinkauf, mit dem saisonal ein überproportionales Nachfrage- und Verkehrsaufkommen einhergeht). Die marktgerechte Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters erfolgt insbesondere im Kontext von Convenience-Aspekten und steigenden Ansprüchen hinsichtlich des Platzbedarfs für Warenpräsentation und –bestückung (Paletten) und wird zu einer gewissen Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungsstandorts führen.

Abbildung 2: Nahversorgungsstandort Bullbrücke (Vorhabenstandort) I

Abbildung 3: Nahversorgungsstandort Bullbrücke (Vorhabenstandort) II

Bei dem projektierten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Aldi-Markts am Nahversorgungsstandort Bullbrücke. Der funktionale Verbundstandort befindet sich am Ortseingang des Ostseebads Laboe und dient sowohl der fußläufigen Nahversorgung als auch der leistungsfähigen Abfederung touristischer Nachfragespitzen.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Laboe liegt im Norden des Kreises Plön am Ostufer der Kieler Förde und ist ca. 20 km nordöstlich der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel gelegen.

Laboe sowie 19 weitere Gemeinden werden durch das Amt Probstei verwaltet. Verwaltungsaufgaben kommen den beiden größten Orten, Schönberg (Holstein) und Laboe, zu. Das Amt zeichnet sich durch eine geringe Siedlungsdichte von rd. 160 Einwohnern pro qkm aus.

Abbildung 4: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Laboe erfolgt über die Kreisstraße 30, die zugleich als wichtige Erschließungsstraße zu dem Ostseebad Stein sowie dem Erholungsort Wendtorf, fungiert. In ihrem weiteren Verlauf bindet die K 30 an die Bundesstraße 502 an. Diese führt zur Landeshauptstadt Kiel, wo überregionale Verkehrsachsen erreicht werden. Laboe ist an das Kieler Busnetz angeschlossen, außerdem besteht eine Fährverbindung nach Kiel.

Laboe verfügt gemäß regionalplanerischer Zielsetzungen[3] über keine zentralörtliche Einstufung. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sollte dennoch gewährleistet werden. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind der Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf (rd. 7 km entfernt), das Mittelzentrum Schönberg (Holstein, rd. 14 km entfernt) und das Oberzentrum Kiel (rd. 20 km entfernt).

Die Küstenregion der Probstei fungiert v.a. als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung im Raum Kiel. Das Ostseebad Laboe besitzt mit zahlreichen privaten Ferienwohnungen und dem Tagestourismus über zusätzliche Potenziale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Mit der Lage von Laboe im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung kommt dem Küstenraum der Probstei besondere Funktion für die touristische Versorgung zu. Gemäß regionalplanerischer Vorstellungen sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessert sowie Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden. Die weitere Entwicklung der touristischen Schwerpunkte in Laboe, Stein/Wendtorf und Schönberger Strand wird in der Abrundung der vorhandenen Einrichtungen gesehen. Damit soll sich das Ostseebad Laboe zwar unterhalb der Ebene der zentralen Orte, jedoch stärker als nicht gesondert eingestufte Gemeinden entwickeln.

[3] Regionalplan für den Planungsraum III-Technologieregion K.E.R.N., Fortschreibung 2000.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Laboe verlief seit 2007 mit einem Rückgang von -0,2 % p.a. leicht negativ. Die Gemeinden im Umland, wie auch der Kreis Plön, wiesen im selben Zeitraum Bevölkerungsveränderungen zwischen -0,5 % (Schönkirchen) und +0,3 % (Schönberg) auf. Mit einer jährlichen Wachstumsrate von +0,6 % verlief die Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Kiel deutlich oberhalb des stagnierenden Landesniveaus.

Insgesamt lebten im Ostseebad Laboe in 2012

knapp 5.200 Einwohner.

Einwohnerentwicklung im Ostseebad Laboe im Vergleich					
Gemeinde/Kreis/ Bundesland	2007	2012	+/- 12/07 abs.	+/- 12/07 in %	Veränderung p.a. in %
Laboe	5.247	5.192	- 55	- 1,0	- 0,2
Schönberg (Holstein)	6.594	6.677	83	1,3	0,3
Schönkirchen	6.401	6.229	- 172	- 2,7	- 0,5
Heikendorf	8.278	8.234	- 44	- 0,5	- 0,1
Kiel, Landeshauptstadt	235.366	242.041	6.675	2,8	0,6
Kreis Plön	**135.562**	**133.433**	**- 2.129**	**- 1,6**	**- 0,3**
Schleswig-Holstein	**2.834.254**	**2.837.641**	**3.387**	**0,1**	**0,0**

Quelle: Statistische Berichte Statistikamt Nord (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Laboe kann in Anlehnung an die Prognosen der Bertelsmann Stiftung und des Statistikamts Nord für den Kreis[4] unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde im Verhältnis zum Kreis in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2015 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Erweiterungsvorhabens) ist in Laboe daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 5.170 Einwohnern.

[4] Vgl. Statistikamt Nord (2011): Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025 sowie Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Bevölkerungsprognose 2009 – 2030.

Laboe verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[5] von 99,8. Die Kaufkraftkennziffer liegt damit auf ähnlichem Niveau zum Schnitt des Kreises Plön (98,0) und des Landes Schleswig-Holstein (101,8).

Aufgrund der Lage an der Kieler Förde und der Ausweisung als Ostseebad weist die Gemeinde Laboe wichtige touristische Anziehungspunkte auf, die auch Potenziale für den lokalen Einzelhandel generieren: Im Jahr 2012 verzeichnete die Gemeinde Laboe über rd. 92.000 Übernachtungen in Unterkünften ab 10 Betten. Die Tourismusintensität (Übernachtungen je Einwohner) ist mit 17,4 als sehr hoch zu bewerten (zum Vergleich: Kreis Plön 6,9). Überdies ist darauf hinzuweisen, dass die amtliche Statistik des Statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein weder die Unterkünfte mit weniger als 10 Betten (z.B. Pensionen, Ferienwohnungen) noch den Tagestourismus erfasst.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren mit Ausnahme der Tourismuspotenziale keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Laboe. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

[5] Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation

4.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

4.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im September 2013 durch Dr. Lademann & Partner eine Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet[6] des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 4.600 qm

vorgehalten.

Mit rd. 2.600 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die übrigen Lagen der Gemeinde Laboe (v.a. Nahversorgungsstandort Bullbrücke).

Einzelhandelstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens	
Periodischer Bedarf	**Verkaufsfläche in qm**
Ortskern Laboe	1.565
Übrige Lagen Laboe	2.585
Summe Zone 1	**4.150**
Streulagen Zone 2	**445**
Gesamt	**4.595**
Quelle: Dr. Lademann & Partner.	

Tabelle 3: Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

[6] Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 5.1.1 erläutert vorgenommen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens (Heikendorf ist außerhalb des Einzugsgebiets gelegen).

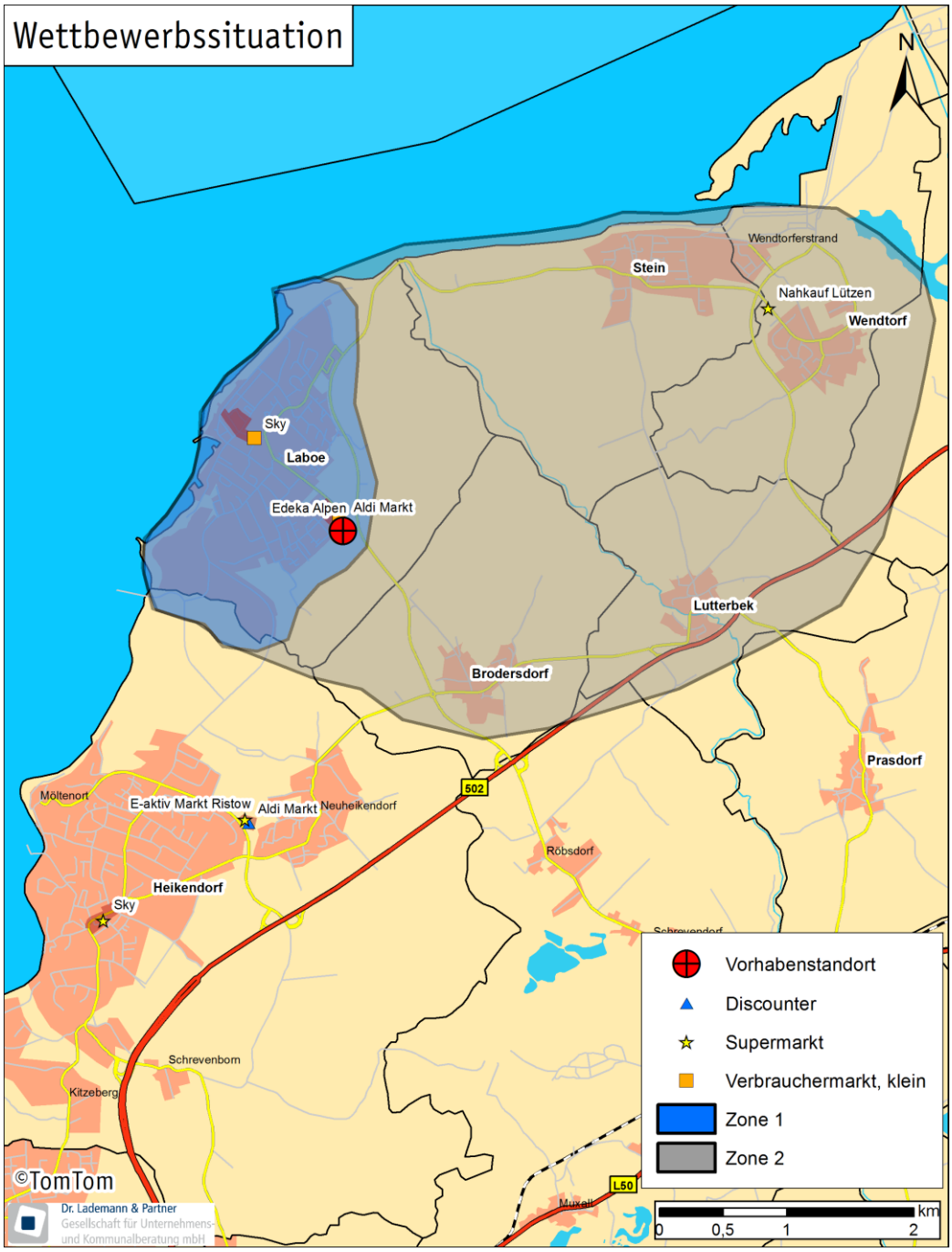

Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten Lebensmittelanbieter innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter am Standort Bullbrücke:

- Edeka-Verbrauchermarkt, Bullbrücke, Laboe (Vorhabenstandort, Zone 1),
- Sky-Verbrauchermarkt, Dellenberg, Laboe (Ortskern Laboe, Zone 1),
- Nahkauf-Supermarkt, Strandstraße, Wendtorf (Zone 2).

Der übrige Einzelhandel im Einzugsgebiet des Vorhabens ist überwiegend kleinflächig strukturiert.

Abbildung 6: Edeka-Verbrauchermarkt, Nahversorgungsstandort Bullbrücke, Laboe

Abbildung 7: Sky-Verbrauchermarkt, Ortskern Laboe

Abbildung 8: Nahkauf-Supermarkt, Streulage Wendtorf

Die Verkaufsflächendichte als Maß für die quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen liegt in Laboe innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs bei rd. 800 qm je 1.000 Einwohner und damit oberhalb des Bundesdurchschnitts (rd. 495 bis 510 qm je 1.000 Einwohner). Dabei ist insbesondere auf die hohe Versorgungsbedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für Touristen (v.a. Camping- und Ferienwohnungen) hinzuweisen. Für die Zone 2 bestehen jedoch mit rd. 160 qm je 1.000 Einwohner deutliche quantitative (sowie räumliche) Angebotsdefizite und deuten auf die überörtliche Versorgungsbedeutung des in Rede stehenden Verbundstandorts hin.

Der zu erweiternde Aldi-Markt fungiert als einziger discountorientierter Anbieter im Einzugsgebiet. Hinsichtlich des Betriebsformenmix bilden der Aldi-Lebensmitteldiscounter im Verbund mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt sowie einem dm-Drogeriemarkt eine nachhaltige und leistungsfähige Versorgungsstruktur ab.

4.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 19,0 Mio. € (ohne aperiodischen Bedarf).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die übrigen Lagen in Laboe.

Einzelhandelstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens	
Periodischer Bedarf	**Umsatz in Mio. €**
Ortskern Laboe	6,1
Übrige Lagen Laboe	11,2
Summe Zone 1	**17,3**
Streulagen Zone 2	**1,7**
Gesamt	**19,0**
Quelle: Dr. Lademann & Partner.	

Tabelle 4: Vorhabenrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.100 € je qm Verkaufsfläche.

Die Einzelhandelszentralität ist das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Das Verhältnis von Umsatz vor Ort im Ostseebad Laboe zum örtlichen Nachfragepotenzial liegt für den nahversorgungsrelevanten Bedarf bei rd. 136 %. Per Saldo sind v.a. durch Touristen induzierte Nachfragezuflüsse nach Laboe zu verzeichnen (u.a. Sonntagsöffnung). Für die Zone 2 bewegen sich die signifikanten Nachfrageabflüsse – die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich auf rd. 24 % - in Richtung der umliegenden (zentralen) Orte. Die Gesamtzentralität für das Einzugsgebiet beläuft sich in der Folge auf rd. 96 %.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 19 Mio. € Umsatz generiert.

4.2 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich

Das Ostseebad Laboe weist u.a. aufgrund seiner touristischen Angebote hohe Freizeitqualitäten auf. Der Ortskern von Laboe erstreckt sich in erster Linie entlang der verkehrsberuhigten Straßen Reventloustraße und Dellenberg. Am nordwestlichen Ende liegt der Übergang zur Strandpromenade, an der u.a. ein Yachthafen und ein Meerwasserhallenbad gelegen sind.

Das Einzelhandelsangebot im Ortskern Laboe ist eindeutig auf Touristen ausgerichtet und spezialisiert. Das Schwerpunktangebot des Ortskerns liegt im Gastgewerbe. Als nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe fungieren ein sky-Verbrauchermarkt sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt. Das übrige Angebot beschränkt sich auf Kleinflächen, auf denen vor allem tourismusaffine Produkte, angeboten werden.

Abbildung 9: Ostseebad Laboe, Ortskern

Die Erreichbarkeit mit dem MIV ist über die Dorfstraße bzw. den Brodersdorfer Weg zur K 30 gegeben. Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind in den umliegenden Seitenstraßen und kleineren (peripheren) Stellplatzanlagen vorzufinden. Eine Anbindung durch den ÖPNV (Kieler Verkehrsverbund) ist über die fußläufig erreichbare Haltestellen Laboe, Kirche (südöstlich) und Laboe, Hafen (westlich) mit den Buslinien 100, 102 und 119 gewährleistet.

Der Ortskern von Laboe zeichnet sich durch eine hohe Multifunktionalität und Attraktivität aus und ist insgesamt als stabil zu bewerten. Der zentrale Versorgungsbereich setzt sich damit vom rein fachmarktorientierten Profil des Nahversorgungsstandorts Bullbrücke ab (rd. 1 km vom Ortskern entfernt).

4.3 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur in Heikendorf (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der nächstgelegene Ort mit zentraler Versorgungsfunktion ist der Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf (außerhalb des Einzugsgebiets gelegen). Das Ostseebad Heikendorf befindet sich rd. 5 km südwestlich vom Vorhabenstandort.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Gemeindegebiet Heikendorf derzeit eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

gut 3.200 qm

vorgehalten.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Gemeindegebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 13,8 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche.

Das Angebot verteilt sich dabei im Wesentlichen auf den Ortskern von Heikendorf sowie einem Verbundstandort am Standort Tobringer.

Einzelhandelsseitig befindet sich der Ortskern von Heikendorf entlang der Dorfstraße, die sich zugleich durch die höchste Nutzungsdichte auszeichnet. Als Magnetbetriebe des Ortskerns fungieren ein Sky-Verbrauchermarkt, ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie Angebote des aperiodischen Bedarfs, die sich über den Ortskern verteilen. Vielfältige zentrenergänzende Nutzungen (z.B. medizinische Einrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) arrondieren das Einzelhandelsangebot und gewährleisten damit eine gewisse Multifunktionalität.

Abbildung 10: Sky-Verbrauchermarkt, Ortskern Heikendorf (außerhalb des Einzugsgebiets)

Durch die Lage an der K 51 (Neuheikendorfer Weg), die parallel zur B 502 verläuft, sowie die Bushaltestelle „Rathaus Heikendorf“ (Linien 100, 101 und 705) ist der Ortskern im modal split für die Bewohner und Touristen gut zu erreichen.

Das Zentrum rund um die Dorfstraße ist insgesamt als stabil zu bewerten. Das nahversorgungsrelevante Angebot weist jedoch mit weniger als 2.000 qm Verkaufsfläche keine überörtliche Sogkraft auf.

An der Straße Tobringer, rd. 4 km vom Erweiterungsobjekt in Laboe entfernt, ist zudem ein funktionaler Verbundstandort mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem Edeka-Supermarkt verortet. Aufgrund der begrenzten Verkaufsflächendimensionierung kommt diesem v.a. örtliche Versorgungsfunktion zu. Es ist vorgesehen, beide Lebensmittelmärkte zu erweitern, so dass perspektivisch die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 2.300 qm ansteigen wird.

Abbildung 11: Edeka/Aldi-Verbundstandort, Heikendorf (außerhalb des Einzugsgebiets)

Die Verkaufsflächenausstattung im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ist im Ostseebad Heikendorf mit knapp 400 qm/1.000 Einwohner als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die periodische Angebotsstruktur ist einer durchschnittlichen Betriebsgröße von rd. 200 qm als kleinteilig zu bewerten. „Über alles" bewegen sich die strukturprägenden Wettbewerber in Heikendorf auf durchschnittlichem Niveau.

5 Marktposition des Vorhabens

5.1 Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Erweiterungsvorhaben am Standort Bullbrücke übertragen. Dabei wurden neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld und die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer signifikanten räumlichen Veränderung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer stärkeren Marktdurchdringung des heutigen Einzugsgebiets auszugehen.

Das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens umfasst das Ostseebad Laboe (Zone 1), das Ostseebad Stein sowie die Gemeinden Wendtorf, Brodersdorf und Lutterbek (nordwestliches Amt Probstei).

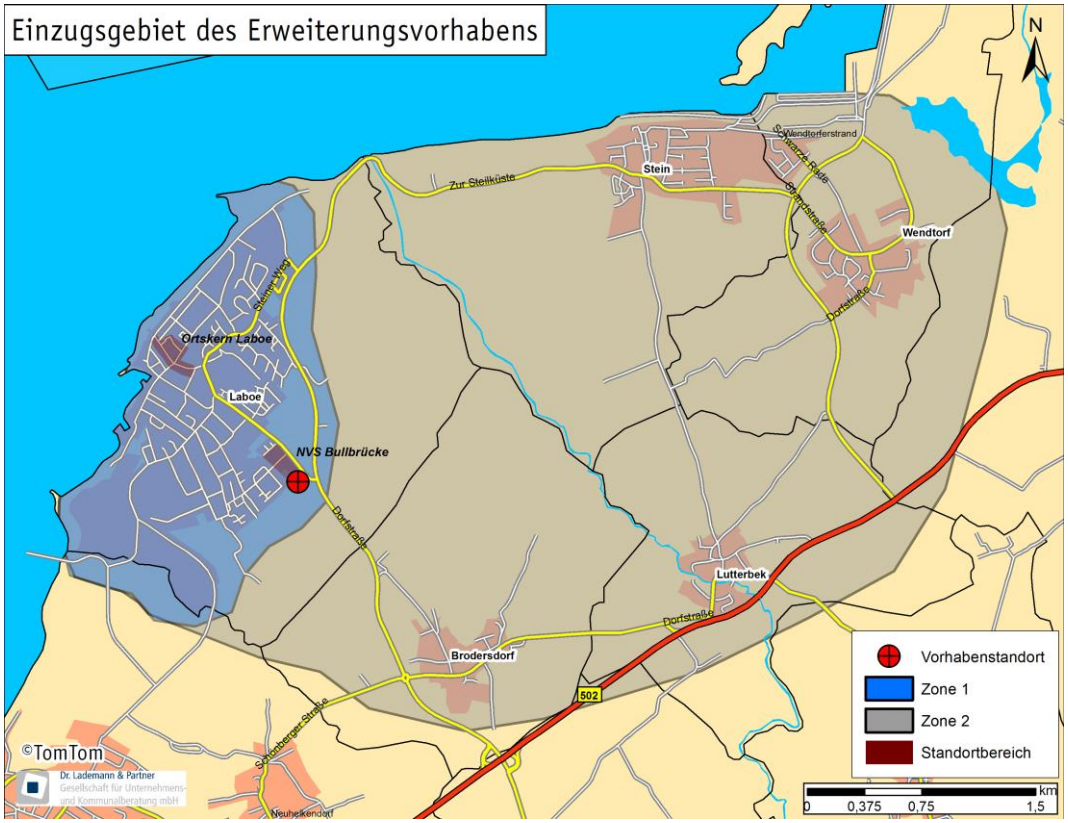

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 7.930 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2015 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 7.870 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve[7] von insgesamt etwa 15 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 1.390 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2015 somit

[7] Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (v.a. Touristen sowie Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben). Wie oben bereits dargestellt, ist die Gemeide Laboe durch ein erhebliches Touristenaufkommen geprägt. Da allerdings die Zahl an Touristen in kleineren Beherbergungsbetrieben, Privatunterkünften sowie Tagestouristen nicht von der amtlichen Statistik erfasst werden, liegt der Verträglichkeitsanalyse eine worst-case-Betrachtung zugrunde. Das zusätzliche Potenzial sollte daher in den Abwägungsprozess einbezogen werden.

rd. 9.260 Personen.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Laboe			
Bereich	**Zonen**	**2012**	**2015**
Nahbereich	Zone 1	5.190	5.160
Fernbereich	Zone 2	2.740	2.710
Einzugsgebiet	**Zonen 1-2**	**7.930**	**7.870**
Potenzialreserve	**15%**	**1.400**	**1.390**
Gesamt		**9.330**	**9.260**
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.			

Tabelle 5: Kundenpotenzial des Vorhabens

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[8] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 46,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Erweiterungsvorhabens im Jahr 2015 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einem rückläufigen Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von

rd. 46,2 Mio. € (-0,3 Mio. €).

Davon entfallen rd. 23,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2015 in Mio. €				
Daten	**Zone 1**	**Zone 2**	**Potenzial-reserve***	**Gesamt**
Periodischer Bedarf**	12,6	7,0	3,4	23,0
Aperiodischer Bedarf***	12,6	7,1	3,4	23,1
Gesamt	**25,2**	**14,1**	**6,8**	**46,2**
Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 15 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. **ohne pharmazeutischer/medizinischer Bedarf. ***ohne Möbel. Werte gerundet.				

Tabelle 6: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

[8] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Erweiterungsvorhabens in 2015 etwa 9.260 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Markwirksamkeit auf etwa 46 Mio. € leicht sinken.

5.2 Marktanteils- und Umsatzprognose

Die Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation und das Touristenaufkommen im Raum berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 25 %, in der Zone 2 sind etwa 19 % zu erwarten.

Marktanteile des Aldi-Discounters im Einzugsgebiet (nach Erweiterung)			
	Zone 1	**Zone 2**	**Gesamt***
periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,6	7,0	19,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,2	1,3	4,5
Marktanteile	25%	19%	23%
aperiodischer Bedarf**			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,6	7,1	19,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,2	14,1	39,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,4	1,4	4,8
Marktanteile	13%	10%	12%
Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze. **ohne Möbel. Werte gerundet.			

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.700 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 5,6 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 5,3 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Aldi-Discounters (nach Erweiterung)			
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Flächen-produktivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	1.080	4.900	5,3
aperiodischer Bedarf	120	2.800	0,3
Gesamt (Einzelhandel)	**1.200**	**4.700**	**5,6**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Erweiterung)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um ein Erweiterungsvorhaben eines in Laboe ansässigen Lebensmitteldiscounters. Insofern ist bei der nachfolgenden Wirkungsprognose nur auf den prospektiven Zusatzumsatz[9] des Vorhabens abzustellen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung häufig auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regale) Rechnung zu tragen sowie in Tourismusregionen saisonale Nachfragespitzen abzufedern.

[9] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat.

Durch die Erweiterung ergeben sich somit folgende Marktanteilszuwächse:

Marktanteilszuwachs des Aldi-Discounters im Einzugsgebiet durch die Erweiterung			
	Zone 1	**Zone 2**	**Gesamt***
periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,6	7,0	19,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,3	1,2
Marktanteilszuwachs	7%	5%	6%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,6	7,1	19,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,06	0,02	0,08
Marktanteilszuwachs	0,5%	0,3%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,2	14,1	39,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,4	1,3
Marktanteilszuwachs	4%	3%	3%
Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Marktanteilszuwachs des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Demnach beträgt der durch die Erweiterung zusätzlich generierte Mehrumsatz (brutto, inkl. Streuumsätzen)

rd. 1,5 Mio. € p.a.,

davon entfällt nur ein marginaler Umsatzanteil auf Randsortimente des sonstigen, aperiodischen Bedarfs.

Folgende Darstellung zeigt die Struktur der Zusatzumsätze durch die Erweiterung:

Zusatzumsatz des Aldi-Discounters durch die Erweiterung		
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	330	1,4
aperiodischer Bedarf	40	0,1
Gesamt (Einzelhandel)	**370**	**1,5**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwachs)

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,5 Mio. €, davon rd. 1,4 Mio. € im periodischen Bedarf.

6 Wirkungsprognose

6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Zusatzumsatz des Erweiterungsvorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2015 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2015) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe sind von einer Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsrückgänge im Einzugsgebiet betroffen. Die Partizipation des Vorhabens wird dabei in der Höhe des prospektiven Marktanteilszuwachses, die der bereits vorhandenen Betriebe in der Höhe der derzeitigen Nachfragebindung berücksichtigt. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, wirkt sich jedoch wirkungsverschärfend aus.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet bzw. der Einzugsgebietszone getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Dies gilt auch für das Umland. Hier bestehen aktuell hohe Nachfrageabflüsse an um-

liegende zentrale Orte, die z.T. auf das Erweiterungsvorhaben umgelenkt werden.

- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, da die Zentralität der Einzugsgebietszone 1 (Laboe) über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse übersteigen.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Veränderung durch die Erweiterung, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile bzw. deren Zuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

Neben den Umverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets sollen auch die zu erwartenden Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Betriebe im nächstgelegenen zentralen Ort, der Gemeinde Heikendorf, untersucht werden. Diese Betriebe befinden sich zwar nicht im Einzugsgebiet des Vorhabens, übernehmen aber aktuell gewisse Nahversorgungsaufgaben für die im Einzugsgebiet lebende Bevölkerung. Somit sind für die bestehenden Anbieter Umsatzverluste nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Höhe dieser Umsatzverluste entspricht dabei im Sinne einer Worst-case-Betrachtung der Summe der durch das Vorhaben zurückgeholten Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zuzüglich der Anrech-

nung der Potenzialreserve. Die Umsatzverluste an den relevanten Versorgungslagen werden durch die maximalen Rückgänge der Zuflüsse prognostiziert.

6.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Erweiterungsvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,2 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer Marktschrumpfung aufgrund von leichten Bevölkerungsrückgängen betroffen ist (zusammen rd. <0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. -0,5 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. aus der Zone 2 in die Zone 1 zugeflossen sind (rd. 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,0 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6,7 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe kann zudem davon ausgegangen werden, dass die sonstigen Lagen in Laboe (v.a. Nahversorgungsstandort Bullbrücke) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 7,4 %). Der zentrale Versorgungsbereich „Ortskern Laboe“ weist dagegen mit rd. 6,1 % eine deutlich geringere Umsatzumverteilungsquote auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose 2015 des Erweiterungsvorhabens im Ostseebad Laboe					
	Zone 1			Zone 2	gesamt
Periodischer Bedarf	**Ortskern Laboe**	**Übrige Lagen Laboe**	**Zone 1 Summe**		
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,3	0,5	0,8	0,3	1,2
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens	0,002	0,003	0,005	0,003	0,009
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung	0,023	0,033	0,055	0,007	0,063
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3	-0,5
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	0,1	0,1	0,2	-	0,2
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	**0,4**	**0,5**	**0,9**	**0,1**	**1,0**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	**6,1%**	**7,4%**	**6,8%**	**5,5%**	**6,7%**
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.					

Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Bei der Betrachtung des Erweiterungsvorhabens gehen die Gutachter davon aus, dass ein Teil der Umsätze des Vorhabens aus der Umlenkung von Nachfrageabflüssen an Nahversorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets resultiert. Die Erweiterung wirkt sich demnach auch zu Lasten umliegender zentrale Orte aus.

Geht man im Rahmen einer worst-case-Betrachtung davon aus, dass die Rückholung von Nachfragezuflüssen (rd. 0,5 Mio. €) sowie der (touristischen) Potenzialreserve (rd. 0,2 Mio. €) vollständig gegen die Gemeinde Heikendorf als nächstgelegenen zentraler Ort wirkt, so ergeben sich für die wesentlichen Einzelhandelslagen folgende Umverteilungswirkungen:

- Ortskern Heikendorf: ca. 2 bis 3 %,
- Übrige Lagen Heikendorf: ca. 5 bis 7 %.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotsüberschneidungen und der geringeren Eigenattraktivität der Aldi-/Edeka-Verbundstandort am Standort Tobringer am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird. Der Heikendorfer Ortskern weist dagegen Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der Spürbarkeitsschwelle auf.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts im Ostseebad Laboe erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs im Einzugsgebiet Werte von im Schnitt etwa 6,7 %. Für den Laboer Ortskern sind Auswirkungen von maximal rd. 6,1 % zu erwarten. In einer überschlägigen Betrachtung sind im worst-case für Heikendorf max. rd. 7 % Umsatzrückgang zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Erweiterungsvorhaben in Laboe mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Schleswig-Holstein[10] und der Regionalplanung für den Planungsraum III[11] zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen nur in zentralen Orten (Zentralitätsgebot) angesiedelt werden;
- Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (Beeinträchtigungsverbot) induzieren;
- Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (Kongruenzgebot), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein: Dabei sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Einzelhandelseinrichtungen von jeweils bis zu 800 qm Verkaufsfläche möglich. In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 Quadratmetern ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden.
- Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig; Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebot); ausnahms-

[10] Vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010.

[11] Vgl. Regionalplan für den Planungsraum III-Technologieregion K.E.R.N., Fortschreibung 2000.

weise sind sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.

- Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 qm VKF, die negative Auswirkungen haben, sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.
- Vorhandene regionale Versorgungsstrukturen (nicht-integrierter) Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage sind zu sichern.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.
- Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll interkommunal zwischen den zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

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

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus müssen die Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereichs in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Laboe ist gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum III als Nicht-Zentraler Ort aber als Siedlungsschwerpunkt sowie als Vorort mit Betonung des Tourismus ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist Laboe demnach als Standort für Einzelhandelsbetriebe mit jeweils bis zu 800 qm Verkaufsfläche geeignet. Soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, sind Ausnahmen vom Schwellenwert möglich.

Aufgrund ihrer bestehenden Ausstattung aber auch der Bedeutung als Tourismusstandort kommt dem Ostseebad Laboe faktisch eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zu. Das Erweiterungsvorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Funktional entspricht das Erweiterungsvorhaben den Versorgungsaufgaben der Gemeinde. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich schwerpunktmäßig auf die Gemeinde Laboe (rd. 60 % des Vorhabenumsatzes). Darüber hinaus wird funktionsgerecht auch ein größerer Umsatzanteil mit Touristen (vorsichtige Annahme: rd. 15 % des Vorhabenumsatzes [faktisch wird diese aufgrund der Eigenversorgung von Tagestouristen und Übernachtungsgästen in Ferienwohnungen, etc. allerdings höher ausfallen]) generiert. U.E erscheint eine Abweichung vom 800 qm-Schwellenwert zur Sicherung der Grundversorgung im ländlichen Raum sowie zur Entwicklung eines attraktiven Angebots für die Touristen somit gerechtfertigt und liegt bereits heute z.T. vor.

Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bei Umsatzumverteilungen von bis zu 5,5 % bezogen auf das Umland bzw. bis zu 7 % für die zentralen Orte (sonstige Lagen Heikendorf) außerhalb des Einzugsgebiets jedoch nicht zu erwarten. Dabei ist auf die internen Umverteilungen zwischen den Aldi-Märkten in Laboe und Heikendorf sowie die geplante Erweiterung am Standort Tobringer hinzuweisen.

Das Ostseebad Laboe fungiert als Gemeinde mit einem ergänzenden, überörtlichen Nahversorgungsauftrag. Die Kurstadt soll sich mit einem angemessenen touristischen Angebot – zu dem auch die leistungsfähige Grundversorgung zu zählen ist - weiterentwickeln. Ein Abweichen vom Schwellenwert scheint gerechtfertigt. Das Erweiterungsvorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

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

Das Erweiterungsvorhaben in Laboe wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen 5,5 % und 7,4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. ‚Mehr als unwe-

sentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Der Vorhabenstandort fungiert vielmehr als wichtige Nahversorgungslage in der Gemeinde Laboe und wird durch das Vorhaben zukunftsfähig abgesichert.

Maßgebliches Verfahrenskriterium ist bei der Beurteilung der rechnerisch ermittelten Umverteilungen und Verdrängungsquoten die gewissenhafte Abwägung der möglichen Entscheidungsfolgen. Für die Gemeinde Laboe sind Risiken (Umsatzeinbußen zulasten des Bestandeinzelhandels) und Chancen (Sicherung des fachmarktorientierten, sogstarken Nahversorgungsstandorts) gleichermaßen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsprinzips sind dabei vor allem langfristige Auswirkungen zu bewerten. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zugunsten großzügigerer Verkehrsflächen (v.a. in der Bedienung saisonaler Nachfragespitzen) entsprochen wird.

Es handelt sich um den einzigen großflächigen Verbundstandort des Lebensmitteleinzelhandels in Laboe und dem prospektiven Einzugsgebiet. Das Vorhaben trägt zu einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Laboe bei. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die nahversorgungsrelevanten Anbieter im Einzugsgebiet überwiegend kleinteilig strukturiert sind und einer adäquaten Versorgungsfunktion nicht vollends gerecht werden. Es sind keine typgleichen Anbieter ansässig die in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben stehen.

In der Zone 1 des prospektiven Einzugsgebiets des Ansiedlungsvorhabens wird bereits heute ein Nahversorgungsangebot vorgehalten, das mit rd. 800 qm je 1.000 Einwohner quantitativ über dem Bundesdurchschnitt liegt. Die nahversorgungsrelevante Zentralität von rd. 136 % deutet auf gewisse Nachfragezuflüsse hin. Rein quantitativ besteht somit wenig Handlungsbedarf für weitere Ansiedlungen. Allerdings ist die Einschätzung zu relativieren, da das prospektive Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens innerhalb eines Tourismusraums liegt, welcher sich per se durch eine überdurchschnittlich hohe, jedoch saisonale touristische Nachfrage – insbesondere im periodischen Bedarfsbereich – und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnet (u.a. Sonntagsöffnung). Die Weiterentwicklung der touristischen Schwerpunkte im Küstenraum der Probstei ist gemäß regionalplanerischer Vorstellung z.B. durch eine Abrundung der vorhandenen Angebote vorgesehen. Das Erweiterungsvorhaben ist somit im

Kontext einer Qualitäts- und Strukturverbesserung des touristischen Angebots zu interpretieren. U.E. wird die projektierte Erweiterung den Versorgungsauftrag u.a. mit grundversorgungsrelevanten Angeboten für die Tourismusregion Probstei stärken und überdies zu einer qualifizierten Grundversorgung der Laboer Bevölkerung beitragen.

Auch bezogen auf den außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Zentralen Ort Heikendorf sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auszuschließen. Die Umsatzumverteilungsquote liegt prospektiv selbst unter der Annahme, dass die durch die Erweiterung ausgelöste Umlenkung von Nachfrageabflüssen sowie die Potenzialreserve vollständig gegen den Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf wirkt, bei maximal rd. 7 %. Die hohe Umverteilungsquote ist vor dem Hintergrund zu relativieren, da es sich v.a. um eine interne „Kannibalisierung" der Aldi-Standorte in Laboe und Heikendorf handelt. Aufgrund des vergleichbaren Angebots und der Nähe der Bevölkerung zu den örtlichen Lebensmittelmärkten ist davon auszugehen, dass die lokale Bevölkerung auch künftig die am Ort vorhandenen Angebote nutzen wird. Überdies ist anzumerken, dass die geplante Erweiterung der Lebensmittelmärkte am Standort Tobringer diese perspektivisch stärker aufstellt, so dass der in Laboe ausgelöste Umsatzrückgang auf einen höheren Umsatz am Standort Tobringer trifft, wodurch die Umsatzumverteilungswirkungen geringer ausfallen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von unter rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig, Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde.

Der Verbundstandort von Aldi, Edeka und dm ist zwar nicht im Ortskern der Gemeinde Laboe verortet. Er ist jedoch Teil des einzigen fachmarktorientierten Nahversorgungsschwerpunkts der Gemeinde. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung eines Nahversorgungsstandorts in verkehrsgünstiger Lage. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert (‚gelernter Standort'). Durch das Vorhaben wird kein neuer Einzelhandelspol geschaffen, sondern lediglich ein bereits faktisch vorhandener Verbundstandort weiterqualifiziert.

Der Standort befindet sich am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Überdies ist der Vorhabenstandort an den ÖPNV angebunden.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

8 Exkurs: Zeitgleiche Erweiterung des EDEKA-Markts Alpen in Laboe

Der ebenfalls am Nahversorgungsstandort Bullbrücke ansässige Edeka-Markt Alpen erwägt nunmehr eine Erweiterung vorzunehmen. Dabei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm auf rd. 1.700 qm vorgesehen. Die Erweiterung erfolgt vor dem Hintergrund von Convenience-Aspekten. Das Flächenkonzept sieht für den zu erweiternden Verbrauchermarkt insbesondere breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und Sitzecken vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse war daher auch auf eine kumulative Betrachtung beider Vorhaben mit einem Flächenzuwachs von bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche abzustellen.

8.1 Vorhabenkonzeption (Edeka)

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung eines bestehenden Edeka-Markts am Nahversorgungsstandort Bullbrücke im Ostseebad Laboe. Die geplante Gesamtverkaufsfläche für den Verbrauchermarkt beträgt rd. 1.700 qm. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch zukünftig in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (rd. 170 qm) liegen.

Der bereits am Standort bestehende Edeka-Verbrauchermarkt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm, so dass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 600 qm umfasst. Davon entfallen rd. 540 qm auf den periodischen Bedarfsbereich.

8.2 Marktposition des Vorhabens (Edeka)

In dem prospektiven Einzugsgebiet[12] des Vorhabens leben derzeit etwa 7.930 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von

[12] Das räumlich abgegrenzte Einzugsgebiet ist identisch mit dem Einzugsgebiet des Aldi-Markts. Das prospektive Einzugsgebiet des Edeka-Erweiterungsvorhabens erstreckt sich schwerpunktmäßig auf die Gemeinde Laboe (rd. 55 % des Vorhabenumsatzes). Darüber hinaus aufgrund des

einem leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2015 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 7.870 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve[13] von insgesamt etwa 25 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 2.620 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2015 somit

rd. 10.490 Personen.

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 52,6 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Erweiterungsvorhabens im Jahr 2015 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einem rückläufigen Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von

rd. 52,2 Mio. € (-0,4 Mio. €).

Davon entfallen rd. 26,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Für das Gesamtvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 13 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 29 %, in der Zone 2 sind etwa 19 % zu erwarten.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 25 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

Betriebstyps und der Verkaufsflächendimensionierung ein größerer Umsatzanteil mit Touristen/sonstigen Streukunden (rd. 25 % des Vorhabenumsatzes) generiert.

[13] Diese wird v.a. durch Touristen und sonstigen Kunden generiert, die außerhalb des Einzugsgebiets des Edeka-Markts leben und nur sporadisch bzw. während ihres Aufenthalts am Vorhabenstandort einkaufen. Hierbei ist v.a. auf das Tourismuspotenzial (Übernachtungs- und Tagesgäste) hinzuweisen, die in der worst-case-Betrachtung nur zum Teil berücksichtigt wurden (z.B. Eigenversorgung von Tagesgästen und bei Ferienwohnungen).

rd. 7,1 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Durch die Erweiterung ergeben sich somit folgende Marktanteilszuwächse:

Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts im Einzugsgebiet durch die Erweiterung			
	Zone 1	**Zone 2**	**Gesamt***
periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,6	7,0	19,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,2	0,4	1,6
Marktanteilszuwachs	9%	6%	8%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,6	7,1	19,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,09	0,03	0,12
Marktanteilszuwachs	0,7%	0,5%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,2	14,1	39,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,5	1,7
Marktanteilszuwachs	5%	3%	4%
Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze. Werte gerundet.			

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Erweiterungsvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Demnach beträgt der durch die Erweiterung zusätzlich generierte Mehrumsatz (brutto, inkl. Streuumsätzen)

rd. 2,3 Mio. € p.a.,

davon entfällt nur ein marginaler Umsatzanteil auf Randsortimente des sonstigen, aperiodischen Bedarfs (0,2 Mio. €).

8.3 Wirkungsprognose von zwei Erweiterungsvorhaben

In Laboe ist neben der in Rede oben bereits geprüften Erweiterung des Aldi-Markts (um 330 qm periodischer Verkaufsfläche) mit der Erweiterung des Verbrauchermarkts (um 540 qm periodischer Verkaufsfläche) ein weiteres Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels geplant.

Kumulierte Betrachtung (2 Vorhaben, max. 970 qm Zusatz-VKF)

Bei einer zeitgleichen Realisierung von zwei Erweiterungsvorhaben (Edeka, Aldi) würden insgesamt rd. 970 qm Verkaufsfläche neu entstehen. Davon entfallen etwa 870 qm nahversorgungsrelevante Sortimente. Insgesamt gehen die Gutachter von einem vorhabenrelevanten Zusatzumsatz von rd. 3,8 Mio. € aus.

Vom zusätzlichen Umsatz, der im periodischen Bedarfsbereich erwirtschaftet werden wird, werden prospektiv rd. 2,8 Mio. € mit Verbrauchern aus dem Einzugsgebiet (Zonen 1+2) rekrutiert werden. Unter Berücksichtigung der Kaufkraftströme im Raum errechnet sich bezogen auf den Nahversorgungseinzelhandel im Einzugsgebiet ein umverteilungsrelevanter Umsatz von etwa 2,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Umsatz im Einzugsgebiet gegenüber errechnen sich folgende kumulierte Umsatzumverteilungsquoten[14]:

- Ortskern Laboe (Zone 1): etwa 13,8 % und
- Zone 2 (direktes Umland): etwa 8,7 %.

Für die Heikendorfer Einzelhandelsstandorte, die außerhalb des Einzugsgebiets liegen, wird die Umverteilungsquote die 10 %-Marke nicht überschreiten.

Die Wirkungsanalysen zeigen, dass bei einer Umsetzung von bis zu zwei Vorhaben in ihren geplanten Größendimensionierungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs kumulierte Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 14 % zu erwarten sind. Es bedarf einer gewissenhaften Abwägung der Entscheidungsfolgen, da für Laboe ggf. mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht vollends auszuschließen sind. Für die außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Kommunen werden keine abwägungsrelevanten Kaufkraftumlenkungsquoten ausgelöst werden.

Kumulierte Betrachtung (2 Vorhaben, max. 770 qm Zusatz-VKF)

Bei einer zeitgleichen Realisierung von zwei Erweiterungsvorhaben (Edeka, Aldi) sind für den Einzelhandel in Laboe vergleichsweise hohe Umsatzrückgänge zu erwarten. Dr. Lademann & Partner empfehlen daher in die Abwägung eine mögliche Reduzierung der Erweiterungsfläche einzustellen. Der Edeka-Markt würde auch mit 1.500 qm VKF den gängigen Markteintrittskriterien von Verbrauchermärkten entsprechen und sich zugleich deutlich besser positionieren, als die typgleichen Wettbewerber im Einzugsgebiet.

[14] Berücksichtigt wurde dabei bereits, dass die beiden Vorhaben auch untereinander von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein werden. Eine reine Summenbildung der durch Aldi und Edeka induzierten Quoten ist daher nicht möglich.

Stellt man in die Berechnungen einen Flächenzuwachs des Edeka-Markts von 400 qm ein, würde insgesamt rd. 770 qm Verkaufsfläche neu entstehen. Davon entfallen etwa 700 qm nahversorgungsrelevante Sortimente. Insgesamt gehen die Gutachter von einem vorhabenrelevanten Zusatzumsatz von rd. 3,1 Mio. € aus.

Vom zusätzlichen Umsatz, der im periodischen Bedarfsbereich erwirtschaftet werden wird, werden prospektiv rd. 2,3 Mio. € mit Verbrauchern aus dem Einzugsgebiet (Zonen 1+2) rekrutiert werden. Unter Berücksichtigung der Kaufkraftströme im Raum errechnet sich bezogen auf den Nahversorgungseinzelhandel im Einzugsgebiet ein umverteilungsrelevanter Umsatz von etwa 1,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Umsatz im Einzugsgebiet gegenüber errechnen sich folgende kumulierte Umsatzumverteilungsquoten[15]:

- Ortskern Laboe (Zone 1): etwa 11,5 % und
- Zone 2 (direktes Umland): etwa 7,3 %.

Für die Heikendorfer Einzelhandelsstandorte, die außerhalb des Einzugsgebiets liegen, wird die Umverteilungsquote deutlich unterhalb der 10 %-Marke liegen.

Damit stellen sich die Wirkungen auf die Einzelhandelslagen in den verschiedenen Prüfvarianten wie folgt dar:

Wirkungsprognose 2015 der Erweiterungsvarianten im Ostseebad Laboe (periodischer Bedarf)				
Prüfvarianten	**Zone 1 (Laboe)**	***davon Ortskern Laboe***	**Zone 2**	**EZG gesamt**
Aldi-Erweiterung +330 qm	6,8%	*6,1%*	5,5%	6,7%
Aldi- & Edeka-Erweiterung +870 qm	13,9%	*13,8%*	8,7%	13,2%
Aldi- & Edeka-Erweiterung +700 qm	11,4%	*11,5%*	7,3%	10,9%
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.				

Tabelle 13: Wirkungsprognose 2015 der Erweiterungsvarianten im Ostseebad Laboe (periodischer Bedarf)

8.4 Fazit

In der kumulativen Betrachtung zeigt sich, dass der Nahversorgungsstandort mit rd. 1.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche deutlich ausgebaut werden wird. Dies

[15] Berücksichtigt wurde dabei bereits, dass die beiden Vorhaben auch untereinander von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein werden. Eine reine Summenbildung der durch Aldi und Edeka induzierten Quoten ist daher nicht möglich

deutet auf eine noch stärkere Marktposition des erweiterten Gesamtvorhabens hin.

In der kumulativen Betrachtung von zwei Erweiterungsvorhaben liegen die Wirkungen auf den Einzelhandel in Laboe im abwägungsrelevanten Bereich (oberhalb der praktizierten 10 %-Schwelle). Im Abwägungsprozess sollte einerseits eingestellt werden, ob bei zeitgleicher Realisierung die Erweiterungsverkaufsflächen des Edeka-Markts um -200 qm auf +400 qm reduziert werden. Parallel sollte etwaigen Erweiterungsbestrebungen des Sky-Markts im Laboer Ortskern positiv begegnet werden, damit sich dieser gegenüber der zunehmenden Wettbewerbsintensität marktgerecht positionieren kann. Eine moderate Überschreitung der 10 %-Schwelle in der Zone 1 des Einzugsgebiets (Laboe) ist vor dem Hintergrund der konzentrierten Stärkung der nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen von Laboe daher zu relativieren.

Andererseits ist das Tourismusaufkommen (Tagesgäste, Übernachtungsgäste in kleineren und größeren Beherbergungsbetrieben) wirkungsmildernd zu berücksichtigen: Die Gutachter gehen davon aus, dass das die sog. Potenzialreserve (über das Jahr gemittelte Zahl an Kunden/Kaufkraft, die dem Vorhabenstandort zugute kommt) bereits heute höher ausfällt, als in die worst-case-Betrachtung eingestellt wurde. Dabei handelt es sich u.E. auch um saisonale Nachfragespitzen, die durch eine Verkaufsflächenerweiterung abgemildert werden könnte.

Die Wirkungsanalysen zeigen, dass bei einer Umsetzung von zwei Vorhaben mit einer (reduzierten) periodischen Zusatzverkaufsfläche von rd. 700 qm VKF zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs kumulierte Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich 11 % zu erwarten sind. Für die außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Kommunen werden keine abwägungsrelevanten Kaufkraftumlenkungsquoten ausgelöst werden.

9 Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich das Erweiterungsvorhaben im Ostseebad Laboe städtebaulich und raumordnerisch verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur integrieren lässt:

- Das Vorhaben entspricht den erweiterten Versorgungsaufgaben eines privilegierten, nicht zentralen Ortes (Siedlungsschwerpunkt und Vorort mit Betonung des Tourismus). Der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt und der dm-Drogeriemarkt bilden bereits heute ein im Bewusstsein der Verbraucher fest verankerten Nahversorgungsstandort, der siedlungsstrukturell integriert ist.
- Die infolge der Erweiterung induzierten Umverteilungswirkungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet und insbesondere in Laboe werden maximal bei 7,4 % liegen (für den sogenannten worst-case). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können im Lichte der Ergebnisse des Gutachtens ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf.
- Darüber hinaus trägt die angestrebte Erweiterung dazu bei, den am Standort Bullbrücke bereits heute vorhandenen Verbundstandort zu stabilisieren und zukunftsfähig abzusichern. Durch die Anpassung der Betriebsgröße des Lebensmitteldiscounters kommt es zu einer qualitativen Stärkung der Nahversorgungsstruktur im ländlichen Raum sowie des touristischen Angebots.
- In der kumulierten Betrachtung von zwei LEH-Erweiterungsvorhaben (+970 qm VKF) werden mit rd. 14 % rechnerisch die höchsten Wirkungen auf den Laboer Ortskern induziert. In die Abwägung ist das erhebliche touristische Potenzial (Streukunden) einzustellen, das durch die Umlenkung von Nachfrageströmen nur in Teilen zu Lasten des Bestandeinzelhandels im Einzugsgebiet wirkt. Für die Umlandkommunen liegen die Umsatzrückgänge nicht im abwägungsrelevanten Bereich.

Hamburg, 21. Oktober 2013/ 5. Juni 2014

gez. Ulrike Rehr gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH