



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Verträglichkeitsgutachten: Verkaufsflächenenerweiterung des Edeka Marktes in der Gemeinde Ellerbek

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-21
lemke@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Projektleitung: Julia Lemke

Lübeck, 26. Januar 2021

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Ausführungen zum Planvorhaben in der Gemeinde Ellerbek	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	7
3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet	7
3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet	8
3.2.1 Angebotssituation in der Gemeinde Ellerbek	8
3.2.2 Angebotssituation in der Gemeinde Bönningstedt.....	9
3.2.3 Angebotssituation in der Gemeinde Rellingen	9
3.2.4 Angebotssituation im Hamburger Stadtteil Schnelsen (Bezirk Eimsbüttel)	10
3.2.6 Angebotssituation in der Stadt Pinneberg.....	11
4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Ellerbek ..	12
4.1 Verträglichkeitsanalyse i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO	12
4.1.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung.....	12
4.1.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	13
4.1.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	14
4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	17
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	21

Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Ellerbek (Makrostandort)	5
Abbildung 2: Planvorhabenstandort in Ellerbek (Mikrostandort)	6
Abbildung 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens.....	7
Abbildung 4: Einzelhandel in der Gemeinde Ellerbek (Auswahl).....	8
Abbildung 5: Einzelhandel in der Gemeinde Bönningstedt (Auswahl)	9
Abbildung 6: Einzelhandel in der Gemeinde Rellingen (Auswahl)	10
Abbildung 7: Einzelhandel im Hamburger Stadtteil Schnelsen (Auswahl)	10
Abbildung 8: Einzelhandel in der Stadt Pinneberg (Auswahl)	11
Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	15
Abbildung 10: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens.....	15

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Gemeinde Ellerbek wird die Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes im Standortbereich Waldhof/ Regentstraße geplant.
- Im Detail sehen die Planungen eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 950 m² auf zukünftig 1.650 m² vor (inkl. Backshop, Vorkassenzone, Windfang etc.).
- Voraussetzung für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes ist der Nachweis der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Waldhof/ Regentstraße in der Gemeinde Ellerbek.
- Prognose über die warengruppenspezifischen 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 gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein im Entwurf 2020.

Wettbewerbsanalyse

- Für die gutachterliche Stellungnahme wurde eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung in den Gemeinden Ellerbek und Bönningstedt sowie Hamburg Schnelsen vorgenommen. Für die Gemeinde Rellingen und die Stadt Pinneberg lagen der cima bereits Einzelhandelsbestandsdaten aus früheren Einzelhandelsuntersuchungen vor.

- In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden nur Wettbewerber über 400 m² Verkaufsfläche aufgenommen.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ellerbek. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Amt Pinnau

Bearbeitungszeitraum

- Januar 2021

2 Ausführungen zum Planvorhaben in der Gemeinde Ellerbek

In der Gemeinde Ellerbek wird die Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes im Standortbereich Waldhof/ Regentstraße geplant. Der EDEKA Markt befindet sich heute in einer gemeinsamen Einzelhandelsimmobilie mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI in einer vornehmlich gewerblich geprägten Lage, unmittelbar an der kommunalen Siedlungsgrenze zur Gemeinde Rellingen im südlichen Gemeindegebiet von Ellerbek.

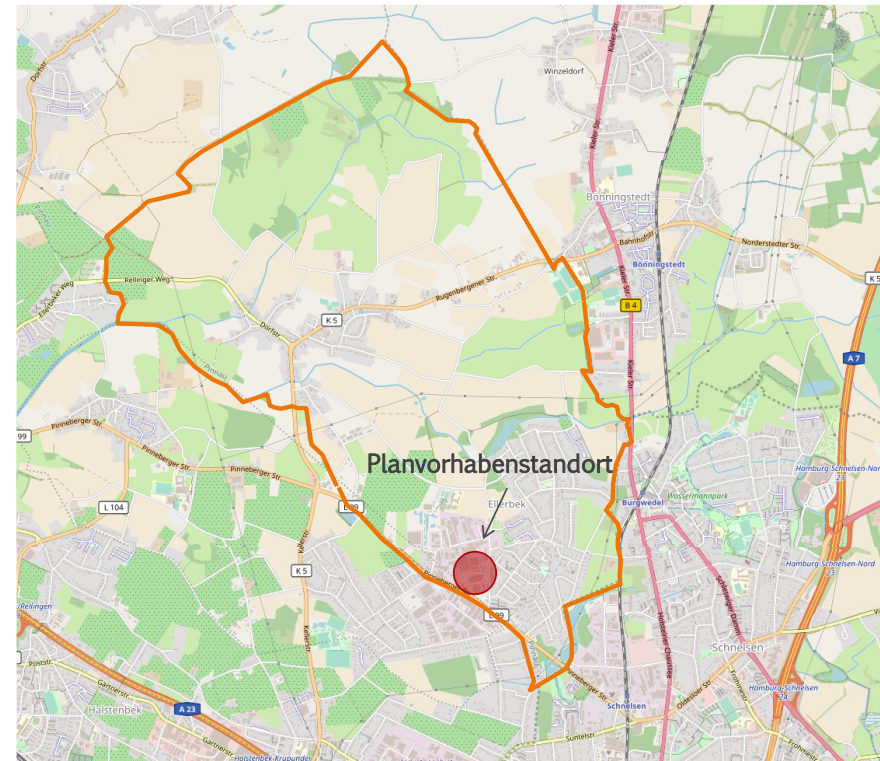
Das Unternehmen ALDI hat angekündigt den Markt in Ellerbek ersatzlos zu schließen; in der Folge bietet sich für den Lebensmittelsupermarkt EDEKA die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Standort. Die Planungen sehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 940 m² auf zukünftig 1.650 m² vor (inkl. Backshop, Vorkassenzone, Windfang etc.).

Der Planvorhabenstandort erfüllt zwar nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, dennoch übernimmt der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA eine wichtige Versorgungsaufgabe sowohl für die Bewohner der Gemeinde Ellerbek als auch der südlich angrenzenden Wohnbereiche der Gemeinde Rellingen. Insofern erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent den Nahversorgungsstandort modern und leistungsfähig aufzustellen.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Marktes ist das Ziel verbunden, den Nahversorger den heutigen Markterfordernissen anzupassen und somit den langfristigen Fortbestand zu sichern. Insbesondere die immobilienpezifischen Standortvoraussetzungen (Größe und Struktur des Ladenlokals) entsprechen nur eingeschränkt den Anforderungen an einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittelfrischemarkt.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in der Gemeinde Ellerbek:

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Ellerbek (Makrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2021

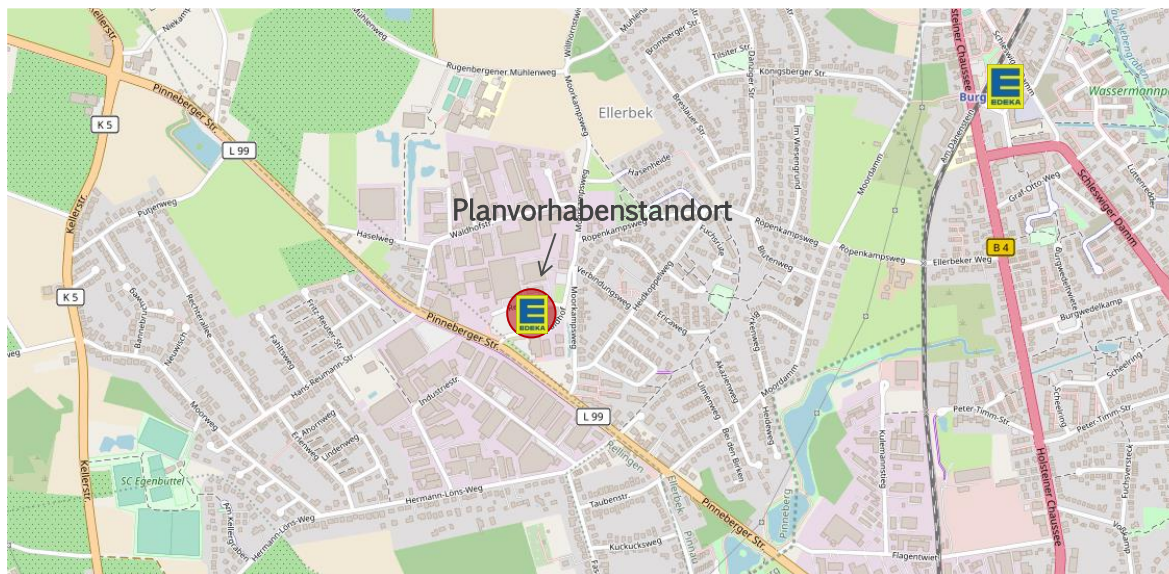
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Ellerbek ermöglicht aktuell zwei Lebensmittelmärkte mit insgesamt von 2.400 m² Verkaufsfläche (1.400 m² für den Lebensmittelfrischemarkt und 1.000 m² für den Lebensmitteldiscounter); perspektivisch würde der EDEKA Markt dennoch nur knapp 1.650 m² nutzen. Mit der geplanten Änderung des

Bebauungsplanes soll das Baurecht für die weiteren knapp 800 m² Verkaufsfläche entfallen.

Die Gemeinde Ellerbek übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Voraussetzung für die Genehmigung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes sollte somit das Einvernehmen mit der Stadt Pinneberg sein, die als Mittelzentrum die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Ellerbek wahrnimmt. Des Weiteren sollte ein Einvernehmen mit der Stadt Hamburg bestehen, in dessen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet die Gemeinde Ellerbek liegt.

Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4) werden die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Ellerbek und der Stadt Pinneberg bewertet. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinde Rellingen und Bönningstedt sowie der Hamburger Stadtteil Schnelsen (Bezirk Eimsbüttel) in die Wirkungsanalyse einbezogen.

Abbildung 2: Planvorhabenstandort in Ellerbek (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2021

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Einzugsgebiet 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 Lebensmitteleinzelhandel abgegrenzt.

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des modernisierten und neu aufgestellten EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Ellerbek dürfte im Wesentlichen das Gemeindegebiet Ellerbek sowie die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Rellingen umfassen.

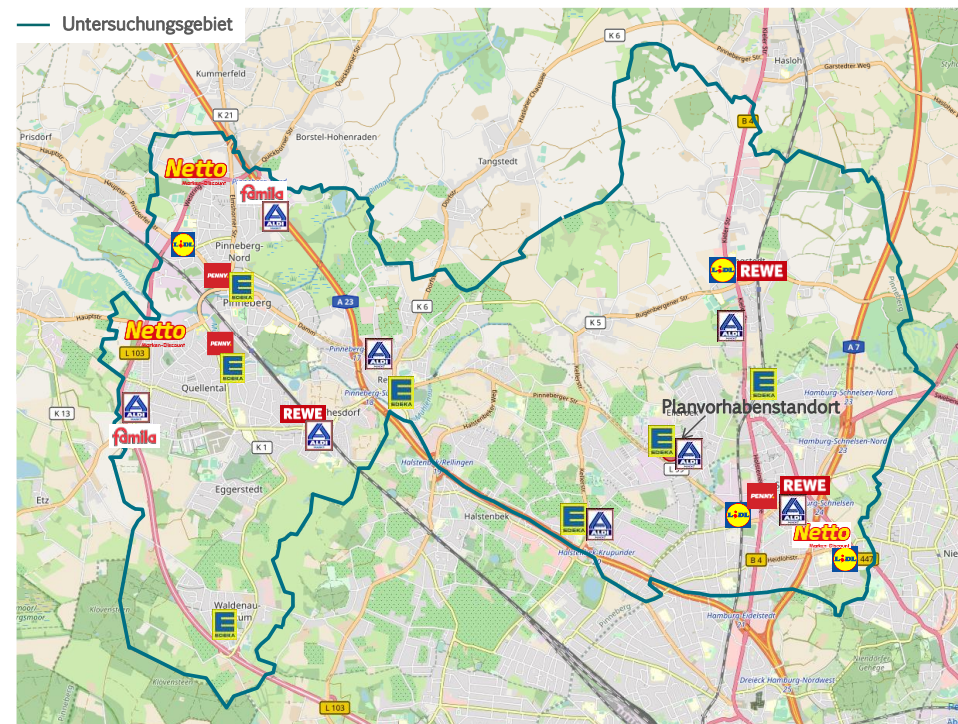
Im Unterschied zum betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens beschreibt das **Untersuchungsgebiet** den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften.

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte vor allem außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist und entsprechende Umsätze generiert werden.

Aufgrund der Wettbewerbssituation beinhaltet das Untersuchungsgebiet neben der Gemeinde Ellerbek, die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Rellingen und Bönningstedt sowie den Hamburger Stadtteil Schnelsen (Bezirk Eimsbüttel). Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Pinneberg in das Untersuchungsgebiet integriert; die Stadt Pinneberg übernimmt als Mittelzentrum die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Ellerbek. Aufgrund

der zunehmenden Entfernung zwischen dem Pinneberger Stadtgebiet und der Gemeinde Ellerbek sind hier jedoch keine relevanten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Sowohl in Rellingen als auch in Hamburg Schnelsen sind moderne und leistungsstarke Wettbewerbsstandorte in größerer Nähe und komfortablerer Erreichbarkeit dokumentiert.

Abbildung 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2021

3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Ellerbek war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber in der Gemeinde Ellerbek und den relevanten Nachbarkommunen im Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Januar 2021 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz. Für die Gemeinde Rellingen und die Stadt Pinneberg lagen der cima bereits Einzelhandelsbestandsdaten aus früheren Einzelhandelsuntersuchungen vor.

Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb dieser Standortbereiche wurden die Wettbewerber erst ab 400 m² Verkaufsfläche erfasst.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Gemeinde Ellerbek und die relevanten Umlandgemeinden im Untersuchungsgebiet dargestellt.

3.2.1 Angebotssituation in der Gemeinde Ellerbek

In der Gemeinde Ellerbek sind nur wenige Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Im Standortbereich Waldhof/ Regentstraße befindet sich der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA in einer gemeinsamen Handelsimmobilie mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI¹, darüber hinaus ist südlich der Straße Waldhof der großflächige Getränkefachmarkt FOHSACK zu finden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet.

Die cima vor-Ort-Begehungen haben aufgezeigt, dass der EDEKA Markt aktuell keine modernen und marktgerechten Strukturen vorhalten kann. Betrachtet man also die zur Diskussion stehende Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes, so erscheint es zweifelsfrei sinnvoll, die Realisierung von modernen und nicht zuletzt auch marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen zu unterstützen. Der EDEKA Markt ist der einzige Lebensmittelfrischemarkt im Gemeindegebiet und übernimmt damit eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Ellerbek.

Ein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche liegt für die Gemeinde Ellerbek nicht vor.

Abbildung 4: Einzelhandel in der Gemeinde Ellerbek (Auswahl)



Fotos: cima 2021

¹ Das Unternehmen ALDI hat angekündigt den Markt in Ellerbek ersatzlos zu schließen.

3.2.2 Angebotssituation in der Gemeinde Bönningstedt

Die rd. 4.500 Einwohner zählende Gemeinde Bönningstedt befindet sich im Norden der Gemeinde Ellerbek.

Die wichtigsten, wettbewerbsrelevanten Anbieter sind der Lebensmittel-frischemarkt REWE Am Markt und die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI (beide Kieler Straße). Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot. Die Branche Droge-rieartikel wird ausschließlich im Randsortiment angeboten.

Zentraler Versorgungsbereich Bönningstedt

Ein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches liegt für die Gemeinde Bönningstedt nicht vor. Das cima-Projektteam hat jedoch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich definiert. Der als zentraler Versorgungsbereich vorgeschlagene Bereich umfasst den Standortbereich Kieler Straße/ Am Markt. Hier sind u.a. der Lebensmittel-frischemarkt REWE und der LIDL Lebensmitteldiscounter vorhanden. Weitere kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie gastronomische Angebote und Dienstleister sind hier zudem zu finden.

Abbildung 5: Einzelhandel in der Gemeinde Bönningstedt (Auswahl)



Fotos: cima 2021

3.2.3 Angebotssituation in der Gemeinde Rellingen

Rd. 14.370 Einwohner leben in der Gemeinde Rellingen.

Insgesamt konnten vier Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet erfasst werden. Im Rellinger Ortskern ist der Lebensmittel-frischemarkt EDEKA vorhanden. Der EDEKA Markt in integrierter Ortskernlage profitiert von der fußläufigen Erreichbarkeit sowie den Kopplungspotenzialen mit den weiteren Facheinzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen. Außerhalb der Ortskernlage befindet sich der Lebensmitteldiscounter ALDI am Grünen Weg.

Im Ortsteil Krupunder ist an der Krupunder Heide ein moderner Verbundstandort mit einem EDEKA Lebensmittel-frischemarkt, einer ALDI Filiale und dem Drogeriefachmarkt DM zu finden. Insbesondere der Verbundstandort EDEKA/ ALDI/ DM im Ortsteil Krupunder dürfte in Folge der Modernisierung des EDEKA Marktes in Ellerbek durch Umsatz- und Kaufkraftverlagerungseffekte betroffen sein. Die Bewohner des Rellinger Ortsteils Egenbüttel können bereits heute zwischen den Nahversorgungsangeboten in Ellerbek und Rellingen wählen. In Folge der Modernisierung des EDEKA Marktes dürfte die Einkaufsorientierung auf Ellerbek zunehmen.

Zentraler Versorgungsbereich Rellingen

Die Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe zum Ortskern der Gemeinde Rellingen orientiert sich an der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept Rellingen 2014 (Bulwiengesa AG).

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Rellingen erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen der Kirchenstraße im Süden und dem Baum-schulenweg im Norden. Die Poststraße sowie alle an die Hauptstraßen andockenden Standortbereiche sind ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Ausschließlich im Nordosten des zentralen Versorgungsbereiches ist lediglich die nördliche Straßenseite der Hauptstraße in die Abgrenzung aufgenommen.

Wichtigster Frequenzbringer im Ortskern Rellingen ist der Lebensmittel-frischemarkt EDEKA. Das Lebensmittelangebot wird durch Betriebe des

Ladenhandwerks und ein Weinkontor ergänzt. Ferner werden die vorhandenen Apotheken, der Drogeriefachmarkt ROSSMANN und die Parfümerie SCHUBACK den vorhabenrelevanten Angeboten zugeordnet.

Abbildung 6: Einzelhandel in der Gemeinde Rellingen (Auswahl)



Fotos: cima 2021

3.2.4 Angebotssituation im Hamburger Stadtteil Schnelsen (Bezirk Eimsbüttel)

Folgende Aussagen können zur vorhabenrelevanten Angebotssituation im Hamburger Stadtteil Schnelsen getroffen werden:

An der Pinneberger Straße ist der Lebensmitteldiscounter LIDL in einer auf den Pkw-Kunden orientierten Lage zu finden. Die Anbindung und Erreichbarkeit für die Bewohner der Gemeinde Ellerbek ist optimal. Ein weiterer solitärer Lebensmitteldiscounter (PENNY) ist an der Holsteiner Chaussee (B4) vorhanden. Westlich der A7 sind die Lebensmitteldiscounter NETTO und LIDL an der Frohmestraße adressiert.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse der geplanten Neuaufstellung und Modernisierung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in Ellerbek sind im Wesentlichen die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in Hamburg Schnelsen zu betrachten. Auf Grundlage des Nahversorgungskonzeptes Eimsbüttel 2018 (GMA) ist im Stadtteil Schnelsen ein zentraler Versorgungsbereich und eine ergänzende Nahversorgungslage definiert:

Zentraler Versorgungsbereich Frohmestraße

Der zentrale Versorgungsbereich Frohmestraße übernimmt die Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Frohmestraße zwischen der Oldesloer Straße im Norden und der Wählingsallee im Süden. Der Lebensmittelfrischemarkt REWE, der Lebensmitteldiscounter ALDI, der Biosupermarkt DENNS und der Drogeriefachmarkt BUDNI sind den wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zuzuordnen; Bäckereien sowie eine Fleischerei und verschiedene Spezialitätenanbieter (Fisch, Tee, italienische Spezialitäten, Obst- und Gemüse, Süßwaren etc.) ergänzen das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich.

Nahversorgungslage Marktplatz Burgwedel

Die Nahversorgungslage Marktplatz Burgwedel findet sich im Standortbereich Schleswiger Damm/ Roman-Zeller-Platz. Die Nahversorgungslage beherbergt den kleinteiligen Lebensmittelfrischemarkt EDEKA, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Kiosk und eine Apotheke.

Abbildung 7: Einzelhandel im Hamburger Stadtteil Schnelsen (Auswahl)



Fotos: cima 2021

3.2.6 Angebotssituation in der Stadt Pinneberg

Die Stadt Pinneberg mit rd. 43.700 Einwohnern übernimmt die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg 2004 (BBE Handelsberatung) definiert insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Pinneberg. Die zentrale Versorgungsbereich befindet sich südlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Straßen Elmschörner Straße/ Schauenburger Straße im Westen sowie der Bahnhofstraße im Osten. Im Süden wird der Haupteinkaufsbereich durch die Straßen Rübekamp, Dingstätte und Fahlskamp begrenzt.

In der Innenstadt sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA, der Lebensmitteldiscounter PENNY und der kleinteilige NUR Markt zu finden. Der vorhabenrelevanten Branche der Drogerie- und Parfümerieartikel sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN, BUDNI und DM zuzuordnen.

Zentraler Versorgungsbereich Quellental

Das Nahversorgungszentrum Quellental befindet sich im Kreuzungsbereich Saarlandstraße, Heinrich-Christiansen-Straße und Richard-Köhn-Straße. Die wichtigsten Anbieter im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA, der Lebensmitteldiscounter PENNY und der Drogeriefachmarkt BUDNI. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Apotheken, Bäckereien und einen Floristen.

Zentraler Versorgungsbereich Thesdorf

Im Osten der Stadt Pinneberg befindet sich das Nahversorgungszentrum Thesdorf. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt vom kleinen Reitweg im Westen bis zur Bahntrasse im Osten. Hier sind neben dem REWE Lebensmittelfrischemarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Lotto- und Zeitschriftengeschäft sowie ein Blumenladen zu finden.

Zentraler Versorgungsbereich Waldenau-Datum

Im südlichen Pinneberger Stadtgebiet findet sich das Nahversorgungszentrum Waldenau-Datum. Neben dem Lebensmittelfrischemarkt EDEKA (mit angeschlossenem Getränkehandel) sind hier ein Kiosk und eine Bäckerei vorhanden. Das vorhabenrelevante Sortiment der Drogerieartikel wird ausschließlich im Randsortiment des Lebensmittelmarktes angeboten.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dienen vier Lebensmittel-discounter an integrierten Solitärstandorten der Nahversorgung im Wohnumfeld: Im nördlichen Stadtgebiet ist an der Elmshorner Straße ein NETTO Markt vorhanden, der Lebensmitteldiscounter LIDL findet sich an der Berliner Straße. Ein weiterer NETTO Markt ist im Südwesten der Stadt an der Wedeler Straße adressiert. An der Rellinger Straße ist der ALDI Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung der südöstlichen Wohngebiete vorhanden.

An der Flensburger Straße und im Standortbereich Westring/ Rosenfeld sind zwei Fachmarktstandorte/ Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels definiert. Hier sind jeweils der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und der Lebensmitteldiscounter ALDI erfasst.

Abbildung 8: Einzelhandel in der Stadt Pinneberg (Auswahl)



Fotos: cima 2021

4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Ellerbek

4.1 Verträglichkeitsanalyse i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO

In der Gemeinde Ellerbek wird die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA geplant.

Der EDEKA Markt befindet sich heute in einer gemeinsamen Einzelhandelsimmobilie mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI in einer vornehmlich gewerblich geprägten Lage im südlichen Gemeindegebiet.

Das Unternehmen ALDI hat jedoch angekündigt den Markt in Ellerbek ersatzlos zu schließen; in der Folge bietet sich für den Lebensmittelsupermarkt EDEKA die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Standort. Die Planungen sehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 940 m² auf zukünftig 1.650 m² vor (inkl. Backshop, Vorkassenzone, Windfang etc.).

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Ellerbek ermöglicht aktuell zwei Lebensmittelmärkte mit insgesamt von 2.400 m² Verkaufsfläche (1.400 m² für den Lebensmittelfrischemarkt und 1.000 m² für den Lebensmitteldiscounter); perspektivisch würde der EDEKA Markt dennoch nur knapp 1.650 m² nutzen. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll das Baurecht für die weiteren knapp 800 m² Verkaufsfläche entfallen.

Voraussetzung ist der Nachweis der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.

4.1.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumverteilung, 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.² Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).³

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 offengelassen.⁴

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (Abstimmungsschwellenwert), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{5,6}

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.⁷

² Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

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

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

⁵ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

⁶ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁷ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

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.⁸

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 %.⁹ 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.¹⁰

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 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 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

Die Prognose der Umsatzumverteilung geht auf den ökonometrischen 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 das Untersuchungsgebiet spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Region.

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

⁹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁰ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein Lebensmittelfrischemarkt im Wesentlichen mit weiteren Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscounter mit betriebsypengleichen Lebensmitteldiscountmärkten.

In Folge der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes würden somit wesentliche Umsatzanteile von den weiteren Lebensmittelfrischemärkten/ Lebensmittelsupermärkten im Untersuchungsgebiet umverteilt werden. Weitere Lebensmittelfrischemärkte sind sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden Rellingen und Bönningstedt sowie der Stadt Pinneberg und Hamburg-Schnelsen zu finden als auch an ergänzenden Nahversorgungsstandorten (vgl. Kap. 3).

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Waldorf/ Regentstraße in einer gewerblich geprägten und auf den PKW-Kunden orientierten Lage im kommunalen Siedlungsrandgebiet der Gemeinde Ellerbek. Die lokale und regionale Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist als sehr gut einzuordnen.

Bereits heute nutzen u.a. die Bewohner des Rellinger Ortsteils Egenbüttel die Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde Ellerbek und erzeugen Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften weiter somit verfestigt werden.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** In Folge der angekündigten Betriebsaufgabe des ALDI Marktes in der Gemeinde Ellerbek, wird der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA der einziger Nahversorger im Gemeindegebiet sein.

Die cima vor-Ort-Begehungen haben jedoch aufgezeigt, dass der Markt nur eingeschränkt moderne und marktgerechte Verkaufsflächenstrukturen vorhalten kann.

In Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Marktes in Ellerbek ist somit einerseits eine stärkere Bindung der örtlichen Kaufkraft zu erwarten, andererseits dürften z.T. auch weitere Kaufkraftzuflüsse (u.a. aus Rellingen) erzielt werden.

4.1.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

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

Die bereits heute erzielten Umsätze des EDEKA Marktes (ca. 5,5 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Lebensmittelfrischemarktes (rd. 3,4 Mio. €) sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen.

Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Ellerbek			
	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in €/m ² VKF
Erweiterungsvorhaben EDEKA Markt insgesamt	1.650	8,9	5.382
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränken)	1.400	7,8	5.600
davon Drogerieartikel	130	0,6	4.500
davon sonstige Randsortimente	120	0,5	3.800
neu hinzukommende Flächen	710	3,4	4.739
davon Nahrung und Genussmittel	585	2,8	4.838
davon Drogerieartikel	75	0,3	4.133
davon sonstige Randsortimente	50	0,2	4.490

Quelle: cima 2021

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen nur sehr geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

Da es sich bei den Berechnungen um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den Warengruppen variieren.

Die Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstige Einzelhandelslagen dokumentiert.

Abbildung 10: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Ellerbek			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Gemeinde Ellerbek insgesamt*	1,5	0,0	1,9
Gemeinde Rellingen insgesamt	33,0	1,2	3,8
davon ZVB Ortskern Rellingen	9,2	0,3	3,4
davon sonstiges Gemeindegebiet Rellingen	23,8	0,9	3,9
Hamburger Stadtteil Schnelsen insgesamt	40,0	1,2	3,0
davon ZVB Frohmestraße	15,7	0,5	3,0
davon sonstiger Hamburger Stadtteil Schnelsen	24,3	0,7	2,9
Gemeinde Bönningstedt insgesamt	17,8	0,1	0,8
davon ZVB Ortskern Bönningstedt	11,8	0,1	0,7
davon sonstiges Gemeindegebiet Rellingen	6,0	0,1	0,9
Stadt Pinneberg insgesamt	109,5	0,1	0,1
davon ZVB Innenstadt	18,6	0,0	0,1
davon ZVB Quelltal	14,3	0,0	0,0
davon ZVB Thesdorf	4,6	0,0	0,1
davon ZVB Waldenau	4,5	-	0,0
davon sonstiges Stadtgebiet Pinneberg	67,4	0,0	0,1
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,2	

* ohne die Bestandsumsätze des EDEKA Marktes

Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Ellerbek			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Gemeinde Ellerbek insgesamt*	0,1	-	0,0
Gemeinde Rellingen insgesamt	8,3	0,1	1,6
davon ZVB Ortskern Rellingen	2,5	0,1	2,1
davon sonstiges Gemeindegebiet Rellingen	5,7	0,1	1,4
Hamburger Stadtteil Schnelsen insgesamt	5,2	0,1	2,8
davon ZVB Frohmestraße	4,2	0,1	2,7
davon sonstiger Hamburger Stadtteil Schnelsen	1,0	0,0	2,9
Gemeinde Bönningstedt insgesamt	1,1	0,0	0,6
davon ZVB Ortskern Bönningstedt	0,7	0,0	0,6
davon sonstiges Gemeindegebiet Bönningstedt	0,4	0,0	0,6
Stadt Pinneberg insgesamt	20,8	0,0	0,0
davon ZVB Innenstadt	11,7	0,0	0,0
davon ZVB Quellental	3,1	0,0	0,0
davon ZVB Thesdorf	0,5	0,0	0,1
davon ZVB Waldenau	0,3	-	0,0
davon sonstiges Stadtgebiet Pinneberg	5,2	0,0	0,1
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	

* ohne die Bestandsumsätze des EDEKA Marktes

Quelle: cima 2021

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Ellerbek keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung sind die **Gemeinde Rellingen** und der **Hamburger Stadtteil Schnelsen** am stärksten durch Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Rellingen** liegt die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei rd. 0,3 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 3,4 %. In der Branche Drogerieartikel werden maximal 2,1 % der Ist-Umsätze umverteilt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das sonstige Gemeindegebiet ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 3,9 % tangiert (1,4 % in der Branche Drogerieartikel). Hier ist vor allem der Nahversorgungsstandort in Rellingen-Krupunder (EDEKA, ALDI, DM) betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht dennoch zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

In Hamburg Schnelsen ist der **zentrale Versorgungsbereich Frohmestraße** durch eine Umsatzumverteilungsquote von 3,0 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden somit auch hier nicht erreicht.

Weiterhin zeigen die Berechnungen auf, dass das sonstige Stadtteilgebiet durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 2,9 % tangiert wird. Hier sind sowohl solitäre Lebensmittelmärkte in integrierter Lage als auch in nicht-integrierter Lage betroffen; die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden zweifelsfrei nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion ist auch für die ergänzende Nahversorgungslage Marktplatz Burgwedel nicht zu erwarten. In der **Gemeinde Bönningstedt** ist der zentrale Versorgungsbereich durch eine Umsatzumverteilungsquote von 0,7 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden eindeutig nicht erreicht. Die absoluten und relativen Umsatzumverteilungseffekte im sonstigen Gemeindegebiet von Bönningstedt sind ebenfalls als verträglich zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen, können in der Gemeinde Bönningstedt zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Die Umsatzumverteilungswirkung in der **Stadt Pinneberg** ist ebenfalls als verträglich einzuordnen. Max. 0,1 % werden in der Branche Nahrung und Genussmittel aus der Stadt Pinneberg umverteilt. Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Pinneberg wird in Folge der Modernisierung und Neuaufstellung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Ellerbek eindeutig nicht negativ beeinträchtigt werden.

In der **Gemeinde Ellerbek** werden vor allem die positiven Effekte der geplanten Modernisierung und Neuaufstellung des EDEKA Lebensmittelfrischemarkt sichtbar werden, die sich in einer Zunahme der Kundenfrequenzen und Kaufkraftzuflüsse ausdrücken dürften.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Ellerbek keine Umsatzverluste zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes haben dürften.

4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Eine Rechtsverbindlichkeit ist erst für Ende des Jahres 2021 zu erwarten. Der Entwurf der Fortschreibung (November 2020) ist jedoch bereits heute als Abwägungsmerkmal zu berücksichtigen.

Im Sinne der zweiten Entwurfsfassung der Fortschreibung des LEP soll in allen Gemeinden auf ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten und bei guter Einbindung in die Siedlungsstruktur hingewirkt werden. Das Einzelhandelsangebot in den Zentralen Orten soll dabei ausdrücklich durch Nahversorgungsangebote in den Orten ohne zentralörtliche Funktion ergänzt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden, um die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst sowie den Nachbargemeinden bzw. den Zentralen Orten nicht zu gefährden.

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

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

- **Ziel 4 „Beeinträchtungsverbot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“*
- **Ziel 5 „Kongruenzgebot“:** *„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*
- **Ziel 6 „Integrationsgebot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2020) überprüft.

Zentralitätsgebot

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“ (Ziel 3 LEP 2020 im Entwurf)

Ergänzend wird festgelegt, dass großflächige Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden dürfen, wenn sie den Anforderungen des Beeinträchtungsverbotes, des Kongruenzgebotes und des Integrationsgebotes entsprechen und alternativ, die prognostizierte Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht, das Planvorhaben nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dient oder alternativ, die Siedlungsbereiche der Standortgemeinde mit den Siedlungsbereichen des benachbarten Zentralen Orten zusammengewachsen sind.

Das Zentralitätsgebot verfolgt somit im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu sichern und nicht durch eine Stärkung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in deren Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen. Neue Nahversorgungsstandorte sollen nur dort entstehen, wo die „nah“-Versorgung der Bevölkerung heute nicht sichergestellt ist. Bestehende Nahversorgungsstandorte sollen nur dann gestärkt werden, wenn sie der wohnortnahen Versorgung dienen. Die vorangestellte Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Ellerbek (vgl. Kap. 3) hat aufgezeigt, dass der EDEKA Markt der einzige Nahversorger im Gemeindegebiet von Ellerbek ist. Aus Sicht der cima dient das Planvorhaben somit zweifelsfrei der Sicherung der Nahversorgung. Zudem entspricht die prognostizierte Umsatzerwartung des EDEKA Marktes der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet von Ellerbek.

Das Planvorhaben entspricht somit dem Zentralitätsgebot.

Nachfolgend wird das Planvorhaben anhand der Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes, des Kongruenzgebotes und des Integrationsgebotes bewertet.

Beeinträchtigungsverbot

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. (Beeinträchtigungsverbot)

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“ (Ziel 4 LEP 2020 im Entwurf)

Das Beeinträchtigungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Die vorausgegangene ökonomische Wirkungsanalyse hat aufgezeigt, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Ellerbek und im weiteren Untersuchungsgebiet zu erwarten ist.

Kongruenzgebot

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).“ (Ziel 5 LEP 2020 im Entwurf)

In der Begründung des Kongruenzgebotes wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen.

Die Gemeinde Ellerbek übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein keine Versorgungsaufgabe, sondern ist im Gegenteil dem Nahbereich der Stadt Pinneberg zugeordnet. Der Verflechtungsbereich entspricht somit dem Gemeindegebiet Ellerbek.

Aufgrund der Lage des Planvorhabenstandortes im kommunalen Siedlungsrandgebiet der Gemeinde Ellerbek gehen wir davon aus, dass nur rd. 53 % des Planvorhabenumsatzes durch eine örtliche Kaufkraftbindung erzielt werden und weitere rd. 47 % des EDEKA-Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden.

In der Begründung des LEP wird jedoch festgelegt, dass in begründeten Einzelfällen von Vorgaben des Kongruenzgebot abgewichen werden kann.

Der EDEKA Markt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Ellerbek und die angrenzenden Wohngebiete der Gemeinde Rellingen. Insofern erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent den Nahversorgungsstandort modern und leistungsfähig aufzustellen.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben somit mit dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen.

Integrationsgebot

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (Ziel 6 LEP 2020 im Entwurf)

Für die Gemeinde Ellerbek liegt kein vom Rat der Gemeinde verabschiedetes Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Auch das cima-Projektteam konnte keinen faktischen zentralen Versorgungsbereich festlegen.

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsorientierter und gewerblich geprägter Lage, im Siedlungsrandgebiet der Gemeinde Ellerbek. Der Planvorhabenstandort erfüllt somit nicht die Voraussetzungen an einen

idealtypischen Nahversorgungsstandort. Da der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt jedoch eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Ellerbek übernimmt, klassifiziert die cima den Planvorhabenstandort im Standortbereich Waldhof/ Regentstraße als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort.

Das Integrationsgebot verfolgt das Ziel, die Funktionsfähigkeit der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen zu beeinträchtigen. Die vorangestellte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der Neuaufstellung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes keine wesentlichen strukturschädigenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dezentrale Standortstruktur im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

Aus Sicht der cima kann das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot damit als erfüllt betrachtet werden.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Gemeinde Ellerbek wird die Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes im Standortbereich Waldhof/ Regentstraße vorgesehen. Die Planungen sehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 940 m² auf zukünftig 1.650 m² vor (+ 710 m²).
- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Marktes dient in erster Linie der Bestandsoptimierung und der Anpassung an die aktuellen Markterfordernisse– was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes des Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Ellerbek beiträgt. Der EDEKA Markt ist der einzige Nahversorger für die Bewohner der Gemeinde Ellerbek.
- Voraussetzung für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes ist eine Änderung des Bebauungsplans und in diesem Zusammenhang der Nachweis der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat zudem ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2020 im Entwurf an einen Standort des großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels erfüllt.

Die cima empfiehlt der Gemeinde Ellerbek die Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes im Standortbereich Waldhof/ Regentstraße zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Marktes würde die Versorgungssituation im Gemeindegebiet nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten. Aus Sicht der cima übernimmt der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt nicht nur eine Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Ellerbek, sondern auch der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Rellingen.