



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

Verträglichkeitsgutachten: Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Stadt Bad Bramstedt



Projektleitung: Julia Lemke
Lübeck, 20. April 2021

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

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 Beschreibung des Planvorhabens.....	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	7
3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet	7
3.2 Wettbewerbssituation in der Stadt Bad Bramstedt.....	7
4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Bad Bramstedt.....	9
4.1 Verträglichkeitsanalyse i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO	9
4.1.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung.....	9
4.1.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	10
4.1.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens	11
4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Bramstedt	13
4.3 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	13
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	16

Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort an der Hamburger Straße (B4) in der Stadt Bad Bramstedt (Makrostandort).....	5
Abbildung 2: Planvorhabenstandort an der Hamburger Straße (B4) in der Stadt Bad Bramstedt (Mikrostandort)	6
Abbildung 3: Lebensmitteleinzelhandel in Bad Bramstedt (Auswahl)	8
Abbildung 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	11
Abbildung 5: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	12

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Stadt Bad Bramstedt wird derzeit der Abriss und Neubau des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Hamburger Straße (B4) geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 1.300 m² auf zukünftig 1.750 m² erweitert werden. Gemäß Bebauungsplan Nr. 12 (Hamburger Straße/ Ochsenweg) sind bereits heute bis zu 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter genehmigt. Ergänzend soll ein Fischverkauf mit angeschlossener gastronomischer Nutzung (150 m² insgesamt) neu entstehen.
- Voraussetzung für die Umsetzung der Planungen ist der Nachweis der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Im Rahmen dieses Verträglichkeitsgutachtens sind somit die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes über die auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Bad Bramstedt zu beurteilen. Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von dem geplanten Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet ausgehen werden.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes an der Hamburger Straße (B4) in der Stadt Bad Bramstedt.
- Wettbewerbsanalyse des Einzelhandels im Stadtgebiet.
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen im Stadtgebiet differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.

- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein im Entwurf 2020 sowie der Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Bramstedt 2011.

Angebotsanalyse

- Für die gutachterliche Stellungnahme wurde im März 2021 eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung in den Stadt Bad Bramstedt vorgenommen.
- Im zentralen Versorgungsbereich wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel erfasst; außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurden nur Wettbewerber über 400 m² Verkaufsfläche aufgenommen.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte 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 Stadt Bad Bramstedt. Umweltrelevante Fragestellungen und Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Lidl Vertriebs GmbH

Bearbeitungszeitraum

- März / April 2021

2 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Bad Bramstedt wird derzeit der Abriss und Neubau des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Hamburger Straße (B4) geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 1.300 m² auf zukünftig 1.750 m² erweitert werden. Gemäß Bebauungsplan Nr. 12 (Hamburger Straße/ Ochsenweg) sind bereits heute bis zu 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter genehmigt.

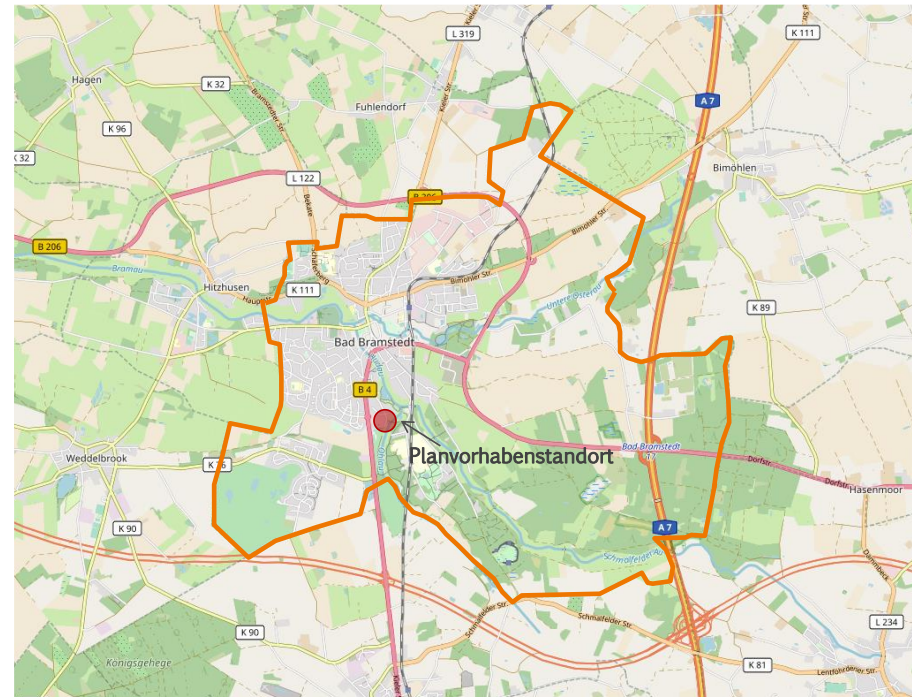
Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters auf bis zu 1.750 m² ist eine Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll dieses hier vorgelegte Verträglichkeitsgutachten dienen.

Der Lebensmitteldiscounter LIDL befindet sich an einem Verbundstandort mit dem Lebensmittelfrischemarkt EDEKA. Für den EDEKA Markt ist bereits eine Modernisierung und Erweiterung auf bis 2.000 m² genehmigt (B-Plan Nr. 12 der Stadt Bad Bramstedt). Im Rahmen der Neuaufrichtung des EDEKA Marktes soll zusätzlich ein Fischverkauf mit ergänzender gastronomischer Nutzung entstehen (insgesamt 150 m²); der geplante Fischverkauf ist Bestandteil der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsanalyse.

Der Planvorhabenstandort befindet sich im zentralen Stadtgebiet an der viel frequentierten Bundesstraßen 4 (Hamburger Straße). Die Erreichbarkeit für PKW-Kunden ist sowohl aus dem Stadtgebiet als auch der Region optimal. Gut dimensionierte Stellplatzanlagen und eine sehr gute Sichtbarkeit unterstützen die Lagequalitäten.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in der Stadt Bad Bramstedt.

Abbildung 1: Planvorhabenstandort an der Hamburger Straße (B4) in der Stadt Bad Bramstedt (Makrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2021

Abbildung 2: Planvorhabenstandort an der Hamburger Straße (B4) in der Stadt Bad Bramstedt (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2021

Der geplante Abriss und Neubau des LIDL Marktes dient dem unternehmerischen Ziel die Filiale den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stärker werdenden Wettbewerbsumfeld leistungsfähig aufzustellen und im Bestand zu sichern.

Für den benachbarten Lebensmittelfrischemarkt EDEKA bestehen konkrete Planungen den Markt zu modernisieren und neu aufzustellen. Darüber hinaus entsteht im weiteren nördlichen Verlauf der Hamburger Straße (B4) aktuell ein moderner ALDI Markt.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens sind die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes und der ergänzenden Neuansiedlung des Fischhandels auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Bad Bramstedt zu beurteilen. Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von den Planungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet ausgehen werden.

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet

Aufgrund der Lage des Planvorhabenstandortes an der Hamburger Straße (B4), haben wir für die Darstellung des Einzugsgebietes einen Fahrzeitraadius von ca. zehn Minuten zugrunde gelegt.

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des neu aufgestellten LIDL-Marktes dürfte somit im Kern das Stadtgebiet von Bad Bramstedt umfassen. Ferner sind die Gemeinden Lentföhrden im Süden sowie Weddelbrook und Hitzhusen im Westen und Nordwesten von Bad Bramstedt dem direkten Einflussbereich des Planvorhabens zuzuordnen.

Im Ergebnis leben knapp 20.000 Menschen im Einzugsgebiet des modernisierten LIDL Marktes. Darüber hinaus dürfte z.T. Kaufkraft der Gäste der angrenzenden Kurkliniken am Standort gebunden werden, sodass zweifelsfrei eine ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist, um die Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sicherzustellen.

Im Unterschied zum betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens beschreibt das **Untersuchungsgebiet** den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Aufgrund der Wettbewerbssituation beinhaltet das Untersuchungsgebiet ausschließlich das Stadtgebiet Bad Bramstedt.

In den Umlandgemeinden mit nur sehr rudimentären Angebotsstrukturen, sind keine nachweisbaren Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten; diese Gemeinden werden in der ökonomischen Wirkungsanalyse nicht berücksichtigt.

3.2 Wettbewerbssituation in der Stadt Bad Bramstedt

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Bad Bramstedt als sehr gut bezeichnet werden. Der Lebensmitteleinzelhandel erzielt bereits heute deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden.

Der Planvorhabenstandort des LIDL Lebensmitteldiscounters befindet sich an der Hamburger Straße (B4) im zentralen Stadtgebiet von Bad Bramstedt. Der Lebensmitteldiscounter ist an einem Verbundstandort mit dem Lebensmittelfrischemarkt EDEKA adressiert. Für den EDEKA Markt ist eine Erweiterung auf bis 2.000 m² genehmigt.¹ Der Verbundstandort EDEKA/ LIDL übernimmt für die westlichen und südwestlichen Wohnsiedlungsbereiche (inkl. Ortsteil Bissendorf) der Stadt Bad Bramstedt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Darüber hinaus besteht eine fußläufige Anbindung aus den östlich angrenzenden Kurkliniken.

Im nördlichen Verlauf der Hamburger Straße entsteht aktuell ein moderner ALDI Neubau; der Lebensmitteldiscounter ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in die Wettbewerbsanalyse eingegangen.

Im Osten des Stadtgebietes ist am Lohstücker Weg ein weiterer ALDI Markt im Verbund mit dem Lebensmittelfrischemarkt FAMILA zu finden.

¹ Der EDEKA Markt ist bereits mit der vergrößerten Verkaufsfläche in der Bestandsanalyse berücksichtigt.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters sind im Wesentlichen die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in Bad Bramstedt zu betrachten. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Bramstedt 2011 („Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt“, Dr. Lademann & Partner) ist die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert:

Der für den Einzelhandel relevante Bereich des zentralen Versorgungsgebietes umfasst den Maienbeeck, den Landweg und den Kirchenbleeck/Bleck.

In der Innenstadt ist der Lebensmittelfrischemarkt REWE vorhanden; Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Reformhaus, Obst und Gemüse, Tabakwaren, Tee, Süßwaren etc.) ergänzen das innerstädtische Angebot. Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN, Apotheken und Floristen vervollständigen das Nahversorgungsangebot insgesamt.

Abbildung 3: Lebensmitteleinzelhandel in Bad Bramstedt (Auswahl)



Fotos: cima 2021

4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Bad Bramstedt

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

In der Stadt Bad Bramstedt wird derzeit der Abriss und Neubau des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Hamburger Straße (B4) geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 1.300 m² auf zukünftig 1.750 m² erweitert werden. Gemäß Bebauungsplan Nr. 12 (Hamburger Straße/ Ochsenweg) sind bereits heute bis zu 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter genehmigt.

Der Lebensmitteldiscounter LIDL befindet sich an einem Verbundstandort mit dem Lebensmittelfrischemarkt EDEKA. Für den EDEKA Markt ist bereits eine Modernisierung und Erweiterung auf bis 2.000 m² genehmigt (B-Plan Nr. 12 der Stadt Bad Bramstedt). Im Rahmen der Neuaufstellung des EDEKA Marktes soll jedoch zusätzlich ein Fischverkauf mit ergänzender gastronomischer Nutzung entstehen (insgesamt 150 m²); der geplante Fischverkauf ist Bestandteil der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsanalyse.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens sind die Auswirkungen der Planvorhaben auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Bad Bramstedt zu beurteilen. Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet ausgehen werden.

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 Bad Bramstedt spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Region.

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.

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.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der Lebensmitteldiscounter LIDL im Wesentlichen mit den weiteren Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelfrischemärkten im Stadtgebiet. Die weitere Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass in den Umlandgemeinden keine relevanten Einzelhandelsstrukturen zu finden sind.
- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Hamburger Straße (B4) im zentralen Stadtgebiet von Bad Bramstedt. Nicht nur die lokale Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist als sehr gut einzuordnen, sondern auch die regionale Anbindung.

Mobile Kunden aus dem Umland nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Bad Bramstedt und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften zwar verfestigt werden; neue bzw. zusätzliche Kaufkraftzuflüsse sind hingegen nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

- **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.** Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass die Nahversorgungssituation in der Stadt Bad Bramstedt bereits heute als sehr gut bezeichnet werden kann. Entsprechend wird die geplante Erweiterung und Modernisierung des LIDL Marktes in erster Linie zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern im Stadtgebiet von Bad Bramstedt führen.

4.1.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in der Stadt Bad Bramstedt orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Die bereits heute erzielten Umsätze des LIDL Marktes verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des LIDL Marktes (rd. 3 Mio. €) sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des modernisierten und neu aufgestellten Marktes.

Der Fischverkauf geht als Neuansiedlung in die Berechnung ein; die prognostizierten Umsätze enthalten keine gastronomischen Umsatzanteile.

Abbildung 4: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Abriss und Neubau des Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Neuansiedlung eines Fischverkaufs an der Hamburger Straße (B4) in Bad Bramstedt			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Abriss und Neubau Lidl Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.750	11,8	6.766
davon Nahrung und Genussmittel	1.350	10,0	7.400
davon Drogerieartikel	100	0,5	5.000
davon sonstige Randsortimente	300	1,4	4.500
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	450	3,0	6.629
davon Nahrung und Genussmittel	270	2,0	7.400
davon Drogerieartikel	50	0,3	5.000
davon sonstige Randsortimente	130	0,7	5.654
Neuansiedlung Fischverkauf (inkl. gastronomisch genutzter Flächen)	150	0,5	3.000

Quelle: cima 2021

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel sowie 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.¹¹

Da es sich bei den Berechnungen um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb der Stadt Bad Bramstedt 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 den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die sonstige Einzelhandelslagen dokumentiert.

Abbildung 5: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Abriss und Neubau des Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Neuansiedlung eines Fischverkaufs an der Hamburger Straße (B4) in Bad Bramstedt			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Stadt Bad Bramstedt	43,8	2,2	5,0
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	10,0	0,4	4,0
davon sonstiges Stadtgebiet*	33,9	1,8	5,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Bad Bramstedt	0,2		
Abriss und Neubau des Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Neuansiedlung eines Fischverkaufs an der Hamburger Straße (B4) in Bad Bramstedt			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Stadt Bad Bramstedt	5,8	0,2	3,0
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	4,0	0,1	2,0
davon sonstiges Stadtgebiet*	1,8	0,1	6,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Bad Bramstedt	0,0		

* ohne die Umsätze des Lebensmitteldiscounters Lidl

Quelle: cima 2021

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt. Entsprechend werden die höchsten Umsatzumverteilungsquoten im sonstigen Stadtgebiet von Bad Bramstedt erreicht (Nahrung und Genussmittel: 5,2 %; Drogerieartikel: 6,8 %). Hier sind in erster Linie der Lebensmitteldiscounter ALDI und der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA an der Hamburger Straße sowie FAMILA und ALDI am Lohstücker Weg betroffen.

¹¹ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmitteldiscountern vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

Ohne einen Verdrängungswettbewerb zu befürworten, sind die absatzwirtschaftliche Auswirkungen als ein freier Wettbewerb zwischen betriebsypengleichen Anbietern außerhalb der integrierten Innenstadtlage zu akzeptieren. Die Wettbewerber sind modern und leistungsfähig positioniert und widerstandsfähig gegenüber möglicher Umverteilungswirkungen.

Weiterhin zeigen die Berechnungen auf, dass der zentrale Versorgungsbe- reich Innenstadt durch eine Umsatzumverteilungsquote von 4,4 % in der Branche Nahrung und Genussmittel und 2,5 % im Segment der Drogerie- artikel betroffen ist. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen in der Innenstadt einhergehen, sind aus Gutachtersicht auch hier nicht zu erwarten.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des LIDL Marktes sowie der Neuansiedlung des Fischverkaufs keine Umsatzver- luste zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die Nahversor- gungsstrukturen in der Stadt Bad Bramstedt haben dürften.

4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Bramstedt

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 („Perspektiven der Ein- zelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt“, Dr. Lademann & Part- ner) hat die Stadt Bad Bramstedt die Rahmenbedingungen der Einzelhan- delsentwicklung in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) und den ergänzenden Nahversorgungsstandorten vorgeben.

Folgende Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sind für das hier diskutierte Planvorhaben relevant:

„Im sonstigen Stadtgebiet von Bad Bramstedt ist die Sicherung der wohnort- nahen Versorgung durch Anbieter des nahversorgungsrelevanten Bedarfs anzustreben, um die fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten. Dabei ist in erster Linie der Absicherung der bestehenden Betriebe Sorge zu tragen.“

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Bramstedt kann die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes somit po- sitiv bewertet werden.

4.3 Landesentwicklungsplan Schleswig- Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Eine Rechtsverbindlich- keit ist erst für Ende des Jahres 2021 zu erwarten. Der Entwurf der Fort- schreibung (November 2020) ist jedoch bereits heute als Abwägungsmerk- mal 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 erreichba- rer Zuordnung zu den Wohngebieten und bei guter Einbindung in die Sied- lungsstruktur hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzel- handelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden, um die be- stehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst so- wie den Nachbargemeinden nicht zu gefährden.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu be- rücksichtigenden Vorgaben sind:

- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhan- delsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbrau- cher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Ein- zelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzen- tren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadt- randkernen 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)

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.

Die Stadt Bad Bramstedt ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als Unterzentrum klassifiziert.

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. (Beeinträchtungsverbot)

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 Beeinträchtungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat aufgezeigt, dass durch das Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt noch die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Bad Bramstedt wesentlich beeinträchtigt werden.

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.

Für nahversorgungsrelevante Planvorhaben in Unterzentren wird zudem angenommen, dass Planvorhaben bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze (Schwellenwert) von 3.000 m² als Tragfähigkeit zu bewerten sind; d.h. keine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches erwartbar ist.

Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot.

Die geplante Verkaufsfläche des LIDL Marktes beläuft sich auf 1.750 m².

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)

Großflächige Lebensmittelmärkte sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Stadt Bad Bramstedt liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 vor („Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt“, Dr. Lademann & Partner). Ausschließlich die Innenstadt ist als ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Der Planvorhabenstandort des LIDL Marktes befindet sich zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nehmen jedoch auch die solitären Nahversorgungsstandorte eine wichtige Versorgungsaufgabe wahr und erhalten und gesichert werden.

Zudem hat die ökonomische Wirkungsanalyse deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters auf mit bis 1.750 m² Verkaufsfläche keine Umsatzumverteilungseffekte in Bad Bramstedt zu erwarten sind, die eine Einschränkung der Versorgungsfunktion zur Folge haben dürften.

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

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Bad Bramstedt wird derzeit der Abriss und Neubau des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Hamburger Straße (B4) geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 1.300 m² auf zukünftig 1.750 m² erweitert werden. Gemäß Bebauungsplan Nr. 12 (Hamburger Straße/ Ochsenweg) sind bereits heute bis zu 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter genehmigt.
- Der Lebensmitteldiscounter LIDL befindet sich an einem Verbundstandort mit dem Lebensmittelfrischemarkt EDEKA. Für den EDEKA Markt ist bereits eine Modernisierung und Erweiterung auf bis 2.000 m² genehmigt (B-Plan Nr. 12 der Stadt Bad Bramstedt). Im Rahmen der Neuaufstellung des EDEKA Marktes soll zusätzlich ein Fischverkauf mit ergänzender gastronomischer Nutzung entstehen (insgesamt 150 m²); der geplante Fischverkauf ist ebenfalls Bestandteil der ökonomischen Wirkungsanalyse.
- Im Rahmen der Wirkungsanalyse sind die Auswirkungen der Planvorhaben auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Bad Bramstedt zu beurteilen. Grundlage der Bewertung bildeten die Prüfungsanforderungen des BauGB und der BauNVO, der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein und das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Bramstedt 2011.
- Im Ergebnis wird deutlich, dass in Folge der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung des LIDL Marktes sowie der Neuansiedlung des Fischverkaufs keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte im Stadtgebiet zu erwarten sind. Weder dürfte die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt noch die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet wesentlich beeinträchtigt werden. Die Planungen sind somit als verträglich anzusehen.
- Die Bewertung des Planvorhabens anhand der Vorgaben und Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Bramstedt aus dem Jahr 2011 („Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt“, Dr. Lademann & Partner) hat zudem aufgezeigt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters konzeptkonform ist.
- Darüber hinaus erfüllt das Planvorhaben die zentralen Anforderungen der Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein 2020: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot.

Die cima empfiehlt der Stadt Bad Bramstedt die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.