

STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Lidl-Verlagerung/Erweiterung Büdelsdorf



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Stadt Büdelsdorf / FB Bauen und Umwelt
Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf

Projekt-Nr.: P1708-3860

Bearbeiter: A. Brode, M.A.
Projektleiter: A. Gustafsson, Dipl. Kfm.

Hamburg, 6. Oktober 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	VORBEMERKUNG	1	7
2	MAKROSTANDORT	5	7.1
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	9	7.2
3.1	Mikrostandort	9	– Prognose nach Markteintritt des Vorhabens
3.2	Planvorhaben	13	7.3
4	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE	15	7.4
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes	15	7.4.1
4.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf	17	7.4.2
5	WETTBEWERBSSITUATION	18	7.4.3
5.1	Gesamtüberblick – Periodischer Bedarf	18	Mittelfristig dynamisierte Einschätzung der Verdrängungseffekte
5.2	Wettbewerb im Einzugsgebiet	18	8
5.3	Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes	22	SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG UND DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES
6	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE	23	8.1
			Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
			8.2
			Regionales Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013
			9
			ERGEBNIS
			ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung
			25
			25
			27
			28
			28
			30
			31
			31
			32
			32
			32
			36
			39

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LROP	Landesraumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Bauabschnitt	MF	Mietfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	OG	Obergeschoss
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	OTZ	Ortsteilzentrum
EFH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze/Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhause
FGZ	Fußgängerzone	RSR	rent to sales ratio (Miet-Umsatzbelastung)
FM	Fachmarkt	SG	Samtgemeinde
FMA	Fachmarkttagglomeration	SM	Supermarkt
GE	Gewerbe	SO	Sondergebiet
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GG	Gebrauchsgüter	UE	Unterhaltungselektronik
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UKZ	Umsatzkennziffer
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbrauchsausgaben
GZ	Grundzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Herrenoberbekleidung	VKF	Verkaufsfläche
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchermarkt
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KIKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeug	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnnahes Zentrum
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	Landkreis		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 6. Oktober 2017

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

In der Stadt Büdelsdorf besteht östlich des Ortskerns an der Ortsdurchfahrt B 203 Hollerstraße seit mehreren Jahren die Absicht, ein dort neu entwickeltes Wohngebiet mit Nahversorgungseinrichtungen auszustatten. Hierzu werden im Standortbereich B 203 Hollerstraße/Konrad-Adenauer-Straße/Friedensplatz zwei Mischgebietsflächen, u. a. für Nahversorgung, vorgehalten, welche jedoch bisher nicht bebaut sind.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, welches auch durch die Stadt Büdelsdorf ratifiziert wurde, empfiehlt allgemein auf Grund der zum Untersuchungszeitpunkt bereits eingetretenen hohen Wettbewerbsintensität im Kooperationsraum Zurückhaltung bei der Ansiedlung von weiteren Lebensmittelmärkten. Grundsätzlich ist Büdelsdorf mit Nahversorgungseinrichtungen insoweit gut ausgestattet und zählt nicht zu den Gemeinden bzw. Stadtquartieren mit signifikanten Defiziten. Gleichwohl ist den Akteuren des Bestandsnetzes die Möglichkeit eingeräumt, ältere Märkte bei Bedarf marktgerecht weiterzuentwickeln bzw. an veränderte Konzepte und Kundenansprüche anzupassen. Hierzu zählen grundsätzlich auch Verlagerungen innerhalb bestehender Nahbereiche, wenn der Altstandort im Gegenzug für die Nutzung als Lebensmittelmarkt aufgegeben wird

Es besteht nunmehr die Absicht, den an der Hollerstraße Nr. 120 befindlichen und mit rd. 800 qm Verkaufsfläche (VKF) mittlerweile zu gering dimensionierten Lidl-Discountmarkt auf die südliche der beiden Mischgebietsflächen an der Konrad-Adenauer-Straße zu verlagern und auf rd. 1.400 qm VKF neu zu errichten.

In diesem Zusammenhang soll das Misch- in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gewandelt werden. Für die nördlich benachbarte Mischfläche liegen derzeit keine konkreten Planungsinformationen vor. Für das aufgegebene Lidl-Altobjekt gilt zunächst Bestandsschutz, sodass eine Nachnutzung mit Lebensmitteleinzelhandel zunächst nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Für die Verlagerung und Erweiterung ist eine Verträglichkeitsanalyse einzuholen, welche u. a. die Auswirkungen der zu erwartenden Umsatzmehrung auf das umgebende Nahversorgungsnetz, insbesondere das benachbarte Ortszentrum Büdelsdorf, untersucht und bewertet. Sofern zum Untersuchungszeitpunkt konkretisierbar, wären auch zusätzlich geplante Nutzungen im Mischgebiet auf der Nordseite der Konrad-Adenauer-Straße in die Untersuchung einzubeziehen. Sie könnten von der Ankerfunktion des Lidl-Marktes profitieren und wären – je nach Charakter – ohne dessen Entwicklung möglicherweise sogar nicht ausreichend tragfähig. Umgekehrt ist eine mögliche Nachnutzung des Lidl-Altobjektes zu berücksichtigen. Maßstab hierfür ist das gegenwärtige Bestandsobjekt. Die Untersuchung geht davon aus, dass die Stadt Büdelsdorf an dieser Stelle keine Erweiterung oder sonstwie baurechtlich relevante Ertüchtigung des Objektes für eine Anschlussnutzung als Lebensmittelmarkt unterstützt.

Die Stadt Büdelsdorf beauftragte die bulwiengesa AG auf Basis eines Angebotes vom 28.08.2017 mit der Erstellung einer entsprechenden Verträglichkeitsanalyse.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzcharakteristik des Makrostandortes Büldelsdorf mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV sowie wesentlicher soziodemografischer und -ökonomischer Rahmendaten.
- Kurzanalyse und Klassifikation des Mikrostandortes des Projektvorhabens unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.
- Projektanalyse in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgliederung, Funktionalität, Verkehrserschließung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Berücksichtigung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.

- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf.

Hierzu zählen die Teilsortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerieartikel/Kosmetik,
- Zeitungen/Zeitschriften,
- Freiverkäufliche Pharmaziewaren,
- Heimtierfutter.

Diese Warengruppe bildet zu etwa 82 % das Standardsortiment eines Lidl-Discounters ab.

Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten¹.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen.

¹ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Soweit verfügbar, werden reale Umsätze herangezogen; ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage. Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung ist eine weiterentwickelte Gravitationsrechnung auf Basis der von Prof. Bruno Tietz entwickelten sog. "Einkaufspendler-Matrizen"². Für die Ausgangslage modelliert sie die Verteilung des Nachfragevolumens aus dem Projekteinzugsgebiet und auf das zur Verfügung stehende Wettbewerbsnetz und erklärt damit gleichermaßen plausibel Umsatzhöhe und -herkunft der Wettbewerber. Die Modellrechnung wird über Kaufkraftabschöpfungsquoten gesteuert, welche die Einkaufspräferenzen der Haushalte im Einzugsgebiet widerspiegeln und sich aus Parametern wie vertriebliche Attraktivität, Vertriebstypen/Angebotsgenre, Erreichbarkeit, Anfahraufwand ergeben.
- Wirkungsanalyse im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung mit Simulation des Markteintritts des Lidl-Verlagerungsobjektes und Ableitung eines am Standort unter den gegebenen Markt- rahmen- und Standortbedingungen erzielbaren Zielumsatzes sowie Aussage zur absatzwirtschaftlichen und marktseitigen Tragfähigkeit.

- Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung ist für die Ausgangslage sowie die Prognosesituation diesem Gutachten beigelegt. Eine Erläuterung der Rechnung erfolgt im Anhang.
- Ermittlung und Bewertung der durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz, im Besonderen auf zentrale Standorte im Einflussbereich sowie auf die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs.
- Abschließende Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf
 - Konformität mit einschlägigen landesplanerischen Zielsetzungen, hier Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein sowie mit den Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Die Aussagen und Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Standortbegehung, einer Vollerhebung des Angebotes im Kernsortiment Periodischer Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes sowie wesentlicher Wettbewerbsstandorte an dessen Peripherie.
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten.

² Vgl. en Detail Bruno Tietz: Die Standort- und Geschäftsflächenplanung im Einzelhandel. Rüslikon-Zürich. 1969.

- Eigene Marktanalysen der bulwiengesa AG im Raum Rendsburg aus zurückliegenden Jahren.
- Regionales Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2012.
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.
- Informationsgespräche mit der Gemeinde Büdelndorf sowie dem Betreiber Lidl.
- Angaben und Unterlagen der Auftraggeberin zum Untersuchungsvorhaben.

2 MAKROSTANDORT

Die 10.110 Einwohner zählende Stadt Büdelsdorf liegt am nördlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanals im Kreis Rendsburg-Eckernförde und verfügt gemäß Landesplanung Schleswig-Holstein über den zentralörtlichen Status Stadtrandkern II. Ordnung, der auch Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Büdelsdorf profitiert von einer verkehrsgünstigen Lage an der B 203 zwischen Rendsburg und der BAB 7 und ist siedlungsstrukturell eng mit der westlich angrenzenden Kreisstadt Rendsburg verbunden.

Die Stadt weist eine kompakte Siedlungsstruktur mit überwiegend kleineren Mehrfamilien- und zahlreichen Einfamilienhäusern auf. Der ursprüngliche Ortskern im Bereich der westlichen Hollerstraße wurde von einem bandförmig ausgeprägten Ortszentrum in der östlichen Hollerstraße abgelöst.

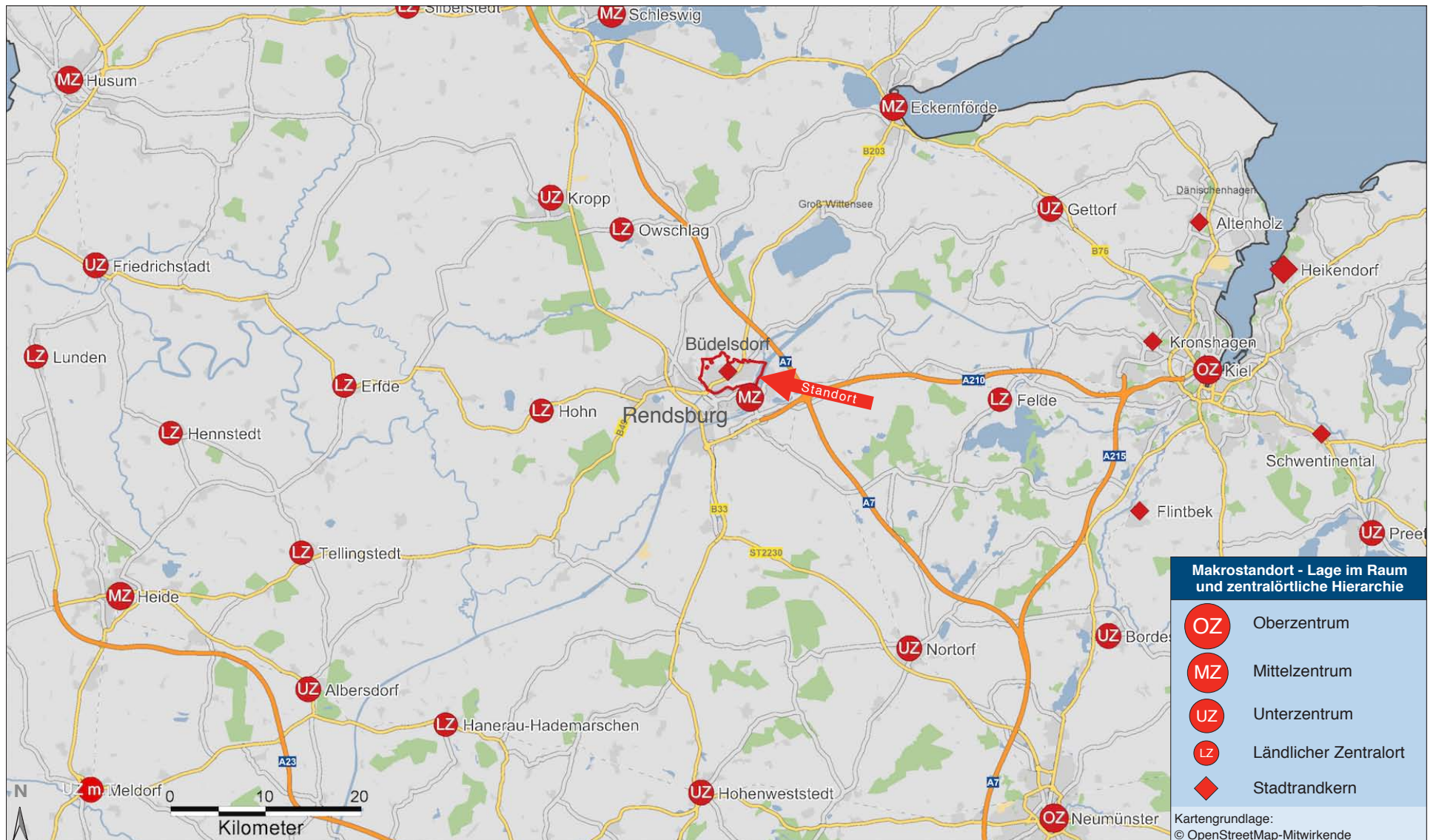
Büdelsdorf ist Standort zahlreicher Gewerbebetriebe, die sich im südlichen und östlichen Gemeindegebiet konzentrieren und die wichtige Funktion der Stadt als Arbeitsort mit einem deutlich positiven Pendler-saldo unterstreichen. Dies lässt umfangreiche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Büdelsdorf erwarten (Tab. Pendlerverflechtungen).

Die soziodemografischen Rahmendaten fallen in Summe befriedigend aus. Der Einwohnerbestand entwickelte sich bis 2012 leicht rückläufig, hat sich seitdem stabilisiert und weist in jüngster Zeit eine leicht zunehmende Tendenz auf. Kleinräumige Prognosedaten sind für die Städte Büdelsdorf und Rendsburg derzeit nicht verfügbar. Gemäß Prognosen des Statistikamtes Nord wird für den Kreis Rendsburg-Eckernförde bis zum Jahr 2030, nach anfänglichem leichtem Wachstum, ein Bevölkerungsrückgang um 4,8 % gegenüber dem Ausgangsjahr 2015 erwartet.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) Büdelsdorf			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Borgstedt	75	50	25
Eckernförde	91	70	21
Fockbek	146	117	29
Groß Wittensee	15	11	4
Osterrönfeld	115	82	33
Rendsburg	741	1.228	-487
Rickert	60	20	40
Schacht-Audorf	87	52	35
Westerrönfeld	95	30	65
Sonstige Kr. Rendsburg-Eckernförde	981	272	709
Kiel	385	332	53
Neumünster	69	94	-25
Sonstige Schleswig-Holstein	-197	305	-502
Hamburg	81	81	0
Sonstige Bundesländer / Staaten	1.486	117	1.369
Ein-/Auspendler gesamt	4.230	2.861	1.369
Wohn- und Arbeitsort	786	786	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	5.016	3.647	1.369

Quelle: Agentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2015

Es dürften allerdings signifikante Unterschiede zwischen den zum Teil stark ländlich geprägten Gemeinden des Kreises und den Städten, darunter Büdelsdorf und Rendsburg, eintreten, wobei die Rückgänge in den Städten im Vergleich voraussichtlich weniger stark ausfallen dürften. Gemäß Berechnungen der bulwiengesa AG können jährliche Einwohnerverluste um bis zu -0,5 % durch steigende durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabenbesätze im Sortiment Periodischer Bedarf ausgeglichen werden, sodass für Büdelsdorf auch mittelfristig von einem stabilen Nachfragevolumen auszugehen sein dürfte.



Raumordnerische Aspekte

Stadt/Gemeinde: Büdelsdorf **Landkreis:** Rendsburg-Eckernförde

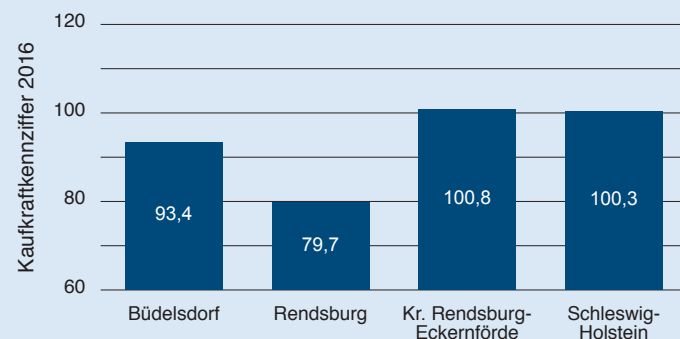
Raumordnung: Stadtrandkern II. Ordnung **Bundesland:** Schleswig-Holstein

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr Büdelsdorf wird von der frequenzstarken B 203 Eckenförde-Rendsburg-Heide gequert und ist somit sehr gut in das regionale Verkehrsgerüst eingebunden. Über die östlich der Gemeinde verlaufende BAB 7 Flensburg – Hamburg besteht an der Anschlussstelle Rendsburg-Büdelsdorf Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz. Diverse Gemeindestraßen verbinden Büdelsdorf mit der Kreisstadt Rendsburg sowie den Umlandgemeinden.

ÖPNV Der nächste Bahnhof mit Fern- und Regionalbahnanschluss befindet sich rd. 1 km südlich des Ortszentrums in Rendsburg. Der ÖPNV in Büdelsdorf wird durch mehrere Buslinien gewährleistet, die sowohl Anschluss an den Rendsburger Stadtverkehr als auch in die Umlandgemeinden bieten.

Kaufkraft



Quelle: lt. MB-Research 2017, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Kennzahlen Beschäftigung/Pendler

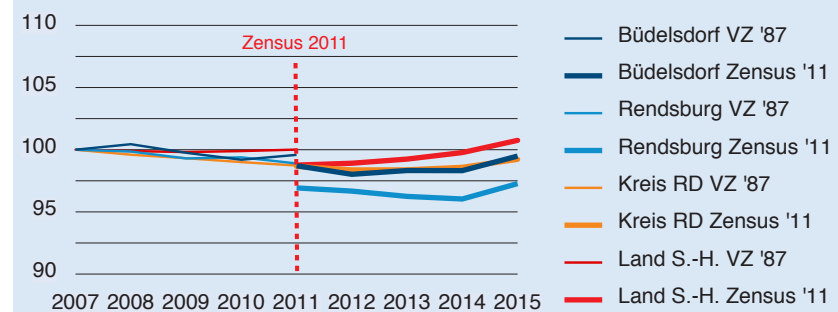
Arbeitslosenquote* 03/2017: 6,3 % Pendlersaldo 06/2016 1.369

* alle zivilen Erwerbspersonen

Quelle: Agentur für Arbeit Neumünster, Geschäftsstellenbezirk Rendsburg

Einwohnerbestand und -entwicklung

EW-Bestand (31.12.2015): 10.110 EW-Entwicklung: -0,4 % (07-11): +0,8 % (11-15)



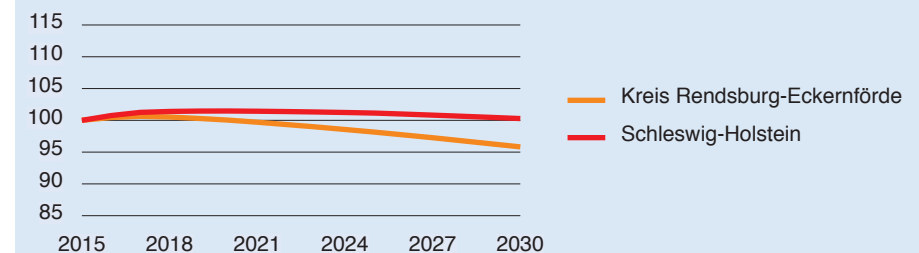
Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2007 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2017

VZ = Volkszählung 1987

Einwohnerprognose

EW-Prognose Kreis Rendsburg-Eckernförde 2015 bis 2030: -4,2 %



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform, 2015 = 100;

Quellen: Statistikamt Nord 2016;

Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030

Die konsumrelevante Kaufkraftkennziffer fällt in Büdelsdorf (93,4) im Vergleich mit Kreis und Land zwar etwas unterdurchschnittlich aus, liegt aber deutlich über der Kaufkraft der benachbarten Kreisstadt Rendsburg (79,7). Zudem kann der Einzelhandelsstandort Büdelsdorf von Kaufkraftzuflüssen aus den ländlich geprägten und deutlich kaufkraftstärkeren Umlandgemeinden im Norden und Osten profitieren, für die Kaufkraftkennziffern in der Spanne von 104 bis 120 berechnet werden.

Die Arbeitslosenquote bewegt sich auf einem durchschnittlichen Niveau, sodass in Summe noch von guten sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Makrostandortes ausgegangen werden kann.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage im Nordosten der Stadt Büdelndorf.

Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über den Hauptverkehrsträger B 203 sowohl im Motorisierten Individualverkehr als auch Öffentlichen Personennahverkehr, eine sehr gute Sichtbarkeit und der Zuschnitt des Vorhabenareals weisen auf eine gute mikrostandortseitige Eignung für die Ansiedlung des geplanten Lebensmittel-Discounters hin.

Zudem spricht ein direkter Wohngebietsbezug mit rd. 2.400 Einwohnern in einem fußläufig akzeptierten 700-Meter-Radius für die Ansiedlung des geplanten Nahversorgers am projektierten Standort.



Lageklassifikation		Grundstückszuschnitt/Topografie
Der Vorhabenstandort liegt in integrierter Lage am "Friedensplatz", im Kreuzungsbereich Friedensplatz / Konrad-Adenauer-Straße / Hollerstraße. Gegenwärtig liegt das Vorhabenareal brach und wird durch den "Friedensplatz" zweigeteilt, wobei der Discounter im südlichen Teilbereich errichtet werden soll.		Die für den geplanten Discounter vorgesehene Grundstücksfläche umfasst rd. 9.500 qm und weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit Aufweitung zum Friedensplatz auf. In Verbindung mit einer ebenen Topografie ist das Grundstück für die Ansiedlung eines Nahversorgers sehr gut geeignet.
Planungsrecht		Grundstückerschließung
Das Projektvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Planes Nr. 30 "Brandheide Nord" und ist gegenwärtig als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Wandlung des Mischgebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist intendiert.		Die Erschließung des Grundstücks ist über den Friedensplatz/Konrad-Adenauer-Straße vorgesehen, die an die Hollerstraße angebunden ist.
Verkehrliche Erreichbarkeit		Umfeldnutzung
Motorisierter Individualverkehr	Die Lage an der B 203 Hollerstraße gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit aus der Gemeinde und dem Umland.	Im nördlichen, südlichen und westlichen Umfeld besteht direkter Wohngebietsbezug mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 2.400 Einwohnern in einem fußläufig erreichbaren 700-Meter-Radius. Es dominieren sowohl Einfamilien- als auch mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung.
Öffentlicher Personennahverkehr	Bushaltestelle "Brandheideweg???:/Mobilcom" befindet sich direkt am Projektstandort in der Hollerstraße. Die Buslinien 10, 3020, 3250 und 3290 verkehren in beide Richtungen und verbinden den Standort mit den Büdelsdorfer und Rendsburger Zentren sowie dem östlichen Umland.	Östlich der Hollerstraße sind im Gewerbegebiet Fehmarnstraße/Wollinstraße zahlreiche Gewerbebetriebe ansässig, darunter u. a. die Zentrale der Fa. Mobilcom-Debitel sowie ein Autohändler direkt gegenüber dem Projektstandort.
Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer	Es bestehen kombinierte Fußwege-/ Fahrradwege in beide Richtungen entlang der Hollerstraße. Aus dem rückwärtigen Wohngebiet besteht eine direkte fußläufige Erreichbarkeit.	Werbesichtanbindung
		Die exponierte Lage an der Hollerstraße gewährleistet eine sehr gute Sichtbarkeit des Vorhabenstandortes.



Hollerstraße Richtung Süden mit Einmündung
Friedensplatz/Konrad-Adenauer-Straße;
Projektareal im Hintergrund



Hollerstraße Richtung Norden;
Projektareal auf linker Straßenseite



Friedensplatz/Konrad-Adenauer-Straße mit
Einmündung Hollerstraße;
Projektareal auf rechter Seite



Wohngebiet im westlichen Umfeld;
Konrad-Adenauer-Straße Richtung Westen



Friedensplatz/Konrad-Adenauer-Straße Richtung
Osten; Grundstückszufahrt auf rechter Seite



Konrad-Adenauer-Straße Richtung Osten;
Projektareal auf rechter Seite

3.2 Planvorhaben

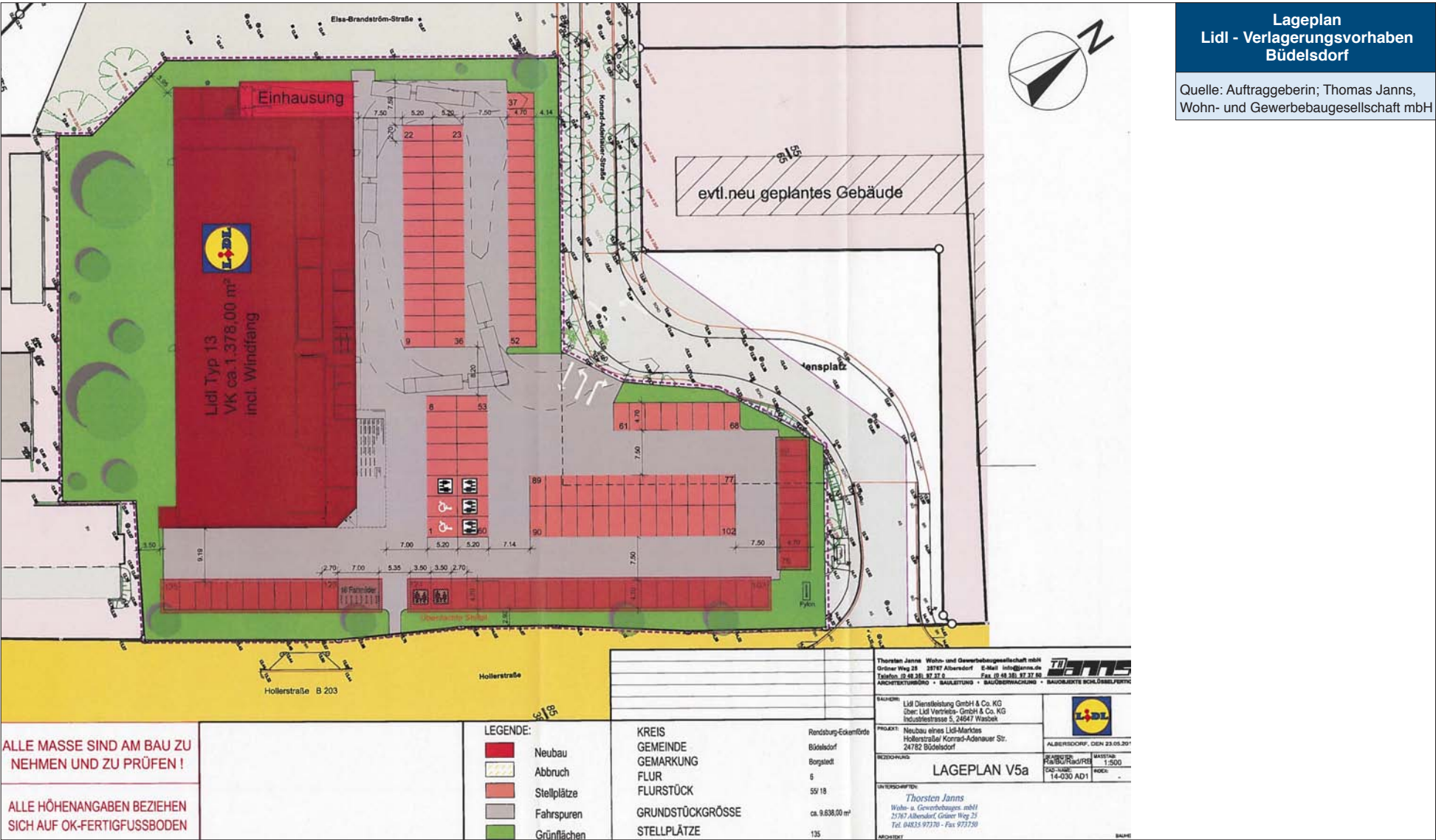
Projektanlass und -umfang

Das Vorhaben beinhaltet eine Verlagerung des bislang rd. 350 Meter südlich in der Hollerstraße 120 ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounters an den Vorhabenstandort, der bereits seit längerer Zeit für die Einrichtung von Nahversorgungseinrichtungen für die umliegenden Wohngebiete vorgehalten wird.

Um Zuge dessen soll der mit gegenwärtig rd. 800 qm Verkaufsfläche nicht mehr den markt- und betreiberseitigen Anforderungen genügende Lidl-Markt auf knapp 1.380 qm VKF erweitert werden. Er entspricht damit der aktuellen Standard-Dimensionierung von modernen Lidl-Discountmärkten.

Mit ca. 135 nördlich vorgelagerten Plätzen ist die geplante Stellplatzanlage ausreichend dimensioniert.

Die Zu- und Abfahrt der Kunden- und Lieferverkehre wird über die Hollerstraße (B 203) bzw. den einmündenden Friedensplatz / Konrad-Adenauer-Straße abgewickelt. In der Hollerstraße besteht bereits ein separater Linksabbieger in die Erschließungsstraße. Eine eingehauste Lieferzone ist an der westlichen Gebäuderückseite vorgesehen.



4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

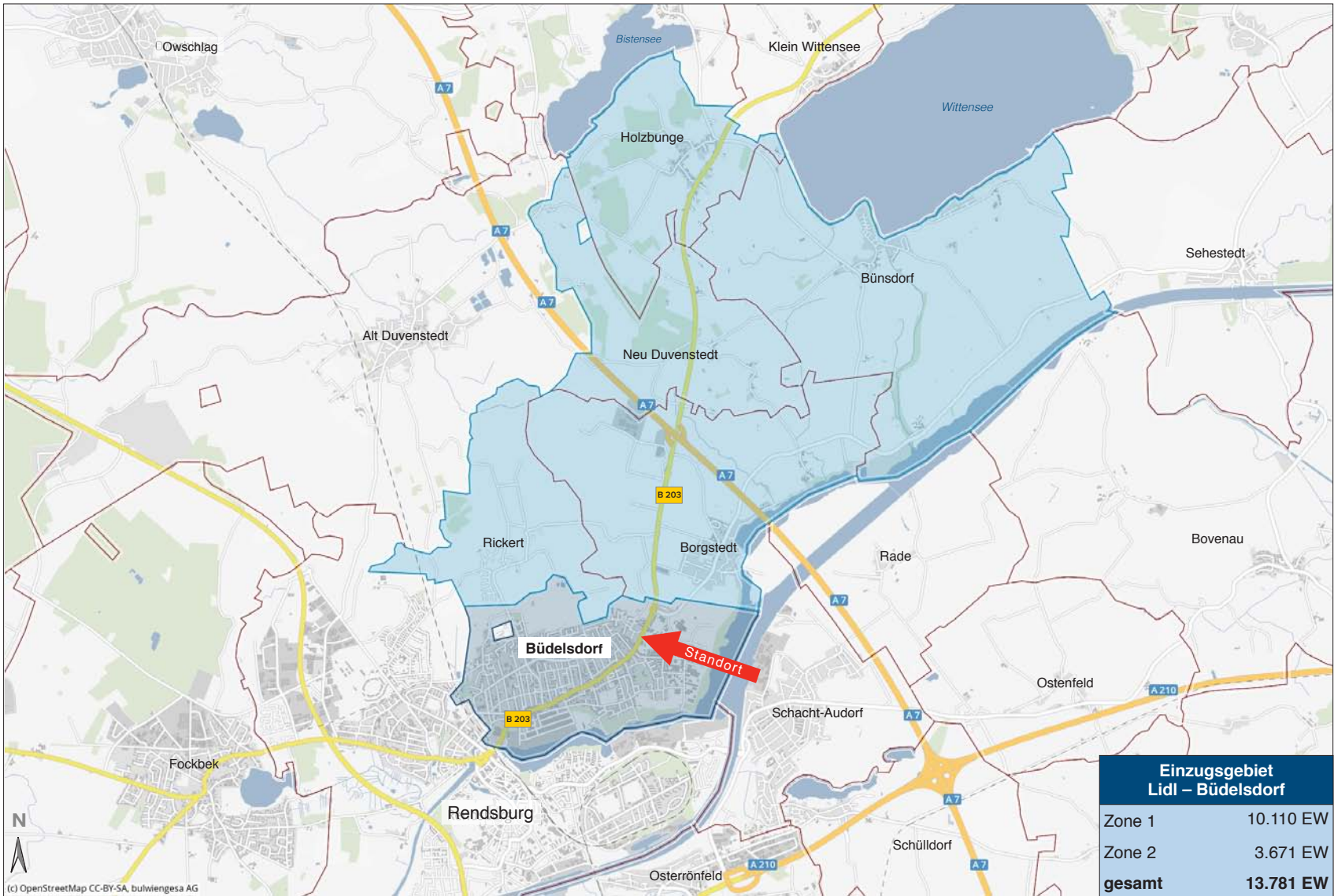
Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Vgl. auch Karte auf folgender Seite.

Ausschlaggebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind insbesondere:

- die topografische Barrierewirkung der Eider und des Nord-Ostsee-Kanals, die eine natürliche Begrenzung des Einzugsgebietes nach Süden markieren;
- die siedlungsstrukturelle Verknüpfung der Städte Büdelndorf und Rendsburg sowie der daraus resultierenden hohen Wettbewerbsintensität mit den zum Teil typ- und betreibergleichen Nahversorgern in der Kreisstadt, darunter je ein Lidl-Discounter in den Rendsburger Nahversorgungszentren "Alter Bauhof" und "Kreishafen";
- rudimentäre oder fehlende Nahversorgungsstrukturen im nördlichen und östlichen Umland, aus denen der Vorhabenstandort bzw. der Lidl-Discounter über die B 203 als nächster Lebensmittelmarkt bequem erreicht werden kann.

Im abgegrenzten Einzugsgebiet sind zum Stichtag 31.12.2015 in toto 13.781 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Es wurde in zwei Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort in Büdelndorf gegliedert.

- Die Kernzone 1 wird durch die Standortgemeinde Büdelndorf mit 10.110 Einwohnern gebildet.
- Die Umlandzone 2 umschließt die nördlich benachbarten Gemeinden Borgstedt, Rickert, Neu Duvenstedt, Bünsdorf und Holzbunge. Diese Gemeinden verfügen über keine oder nur marginale Nahversorgungsstrukturen und sind über die B 203 und L 42 sehr gut an Büdelndorf angebunden.
- Zusätzlich werden in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung externe Kaufkraftzuflüsse mit Streu- und Durchgangskunden in angemessener Höhe berücksichtigt.



4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 38,1 Mio. Euro.

Nachfolgende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

Daten zum Einzugsgebiet Büdelndorf Sortiment: Periodischer Bedarf (Apotheken anteilig) Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2016					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2015	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Kern-Einzugsgebiet: Stadt Büdelndorf	10.110	2.728	27.580	72,4
Zone 2	Umland-EZG: Borgstedt, Bünsdorf, Holzbunge, Neu Duvenstedt, Rickert	3.671	2.862	10.507	27,6
EZG	Alle Marktzonen	13.781	2.764	38.087	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2016):		2.785	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer (Ø BRD =100)	Zone 1:	94	2.728 €/Ew. p. a.		
	Zone 2:	108	2.862 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Für das Vorhaben liegt somit grundsätzlich eine ausreichende Einwohner- respektive Nachfrageplattform vor. Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt.

Ausblick Nachfrageentwicklung

Wie in Kap. 2 "Makrostandort" ausgeführt, stehen für die Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde keine kleinräumigen Prognose-daten zur Verfügung. Selbst bei Annahme einer leicht rückläufigen Einwohnerperspektive in Büdelndorf bzw. dem Einzugsgebiet kann ein Bevölkerungsrückgang bis etwa -0,5 %-Punkte p. a. durch leicht zunehmende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben (ca. +0,5 bis +1 % p. a.) in der Warengruppe Periodischer Bedarf³ kompensiert werden. Insoweit kann im kurz- bis mittelfristigen Trend von einer stabilen Nachfrageplattform ausgegangen werden.

³ Die bulwiengesa AG berechnet jährlich die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für rund 50 einzelhandelsrelevante Konsumgütersortimente. Berechnungsbasis sind branchenbezogene Handelspanels, Marktzahlen des HDE (Handelsverband Deutschland) sowie verschiedene Handels- und Konsumstatistiken des Statistischen Bundesamtes, darunter die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

5 WETTBEWERBSSITUATION

5.1 Gesamtüberblick – Periodischer Bedarf

Im Rahmen einer im September 2017 durchgeführten Verkaufsflächenerhebung im Untersuchungssegment Periodischer Bedarf wurden im Einzugsgebiet insgesamt ca. 7.770 qm Verkaufsfläche im untersuchten Segment Periodischer Bedarf erfasst.

Anbieter, die neben diesem weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im Periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Auf Basis branchenüblicher Umsätze – plausibilisiert und modifiziert durch Vor-Ort-Recherchen – sowie auf Basis vorliegender Ist-Umsätze einzelner Betreiber wird das sortimentsspezifische Umsatzvolumen im Einzugsgebiet in der Ausgangslage auf ca. 46,8 Mio. Euro p. a. geschätzt, es entspricht einer durchschnittlich zu bewertenden jährlichen Flächenproduktivität von rd. 4.200 Euro je qm Verkaufsfläche.

Die erhobene Pro-Kopf-Ausstattung im Einzugsgebiet beträgt rd. 0,8 qm VKF/EW und liegt leicht oberhalb der durchschnittlichen Flächendichte von – durch die bulwiengesa erhobenen – Unter- bzw. Mittelzentren in Deutschland von rd. 0,6 - 0,7 qm VKF im Periodischen Bedarf. Der Wert von 0,8 qm VKF/EW ist als Indikator für eine bereits in der Ausgangslage intensive Wettbewerbssituation zu bewerten.

Nachstehende Tabelle enthält einen Überblick der Verkaufsflächen und Umsatzverteilung nach Lagebereichen innerhalb des Einzugsgebietes sowie an relevanten Wettbewerbsstandorten im Umfeld.

Auffällig ist die quasi nicht vorhandene Eigenversorgung in der Umland-Zone 2. Hingegen ist Büdelndorf rein quantitativ mit je zwei Vollsortimentern und Biomärkten sowie drei Discountern umfangreich versorgt und nimmt als Stadtrandkern Versorgungsfunktionen auch für das ländliche Umland wahr.

5.2 Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1

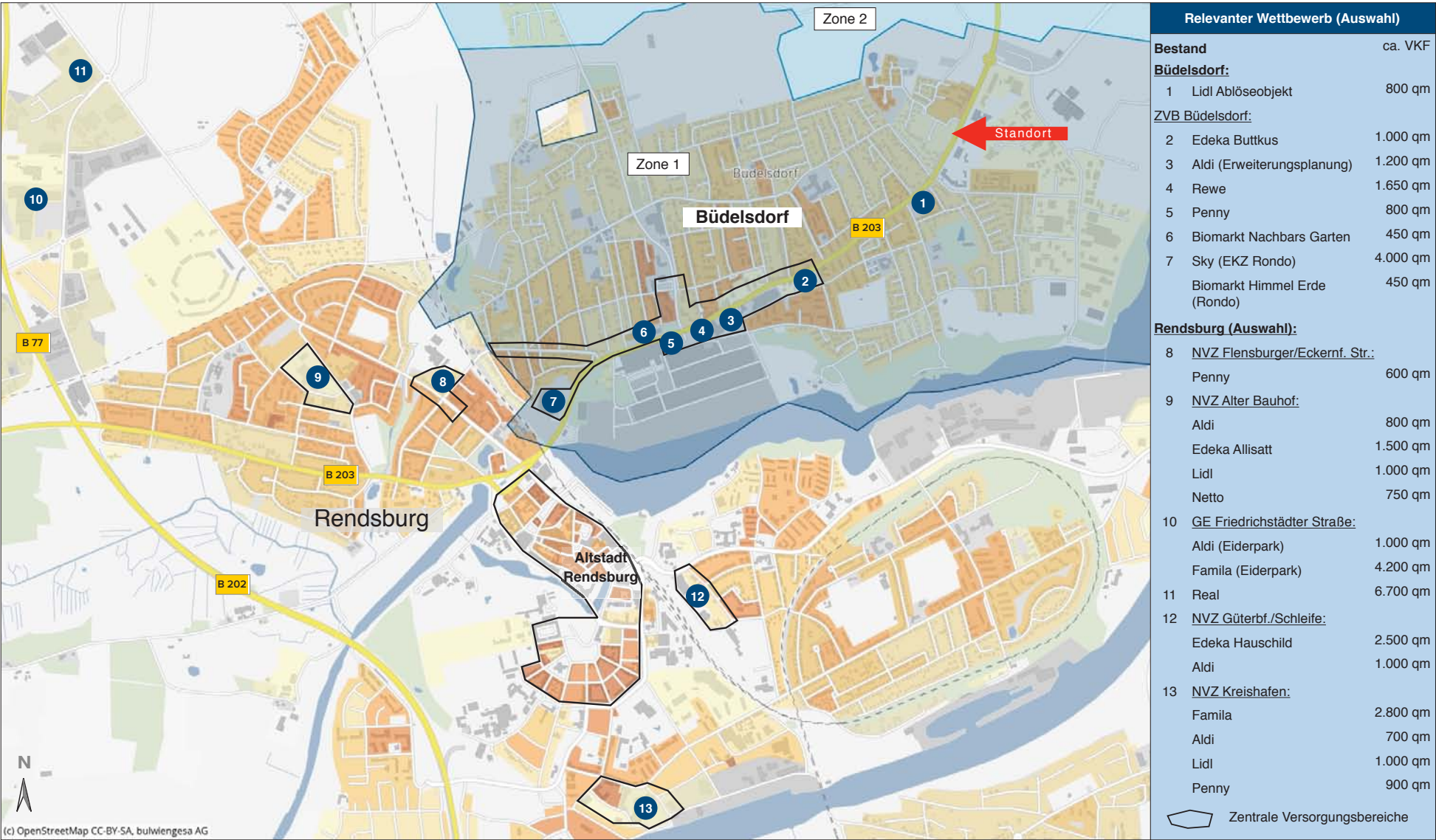
- Mit Ausnahme des solitär im Osten der Gemeinde gelegenen zu verlagernden Lidl-Marktes liegen alle Lebensmittelmärkte in Büdelndorf innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Dieser erstreckt sich weitläufig entlang der Hollerstraße auf einer Länge von rd. 1,5 Kilometern. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches konzentriert sich der Einzelhandel im Wesentlichen auf vier Lagebereiche.

Im Osten des und damit nächstgelegen zum Lidl-Standort sind zwischen den Einmündungen Heimstraße und Berliner Straße vorwiegend kleinteilige Anbieter wie Bäcker, Fleischer und Apotheke ansässig. Introvertiert und zurückgesetzt besteht in der Berliner Straße ein mit Objektmängeln behafteter älterer Edeka Supermarkt des Betreibers Buttkus mit einer für Supermärkte kleinen Dimensionierung von rd. 1.000 qm. Im Unterschied zu den übrigen Lebensmittelmärkten ist dieser von der Hollerstraße aus nicht sichtbar, dürfte aber für das anliegende Wohngebiet wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Vgl. auch Tabelle/Karte auf folgenden Seiten.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	EZG-Zone	Kernsortiment Periodischer Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Periodischer Bedarf Tsd. Euro p. a.	Ankerbetriebe, Bemerkungen
Lidl Verlagerungsobjekt	1	720	5.833	4.200	Ablöseobjekt Hollerstraße/Sportallee
Büdelsdorf Streulagen	1	720	5.833	4.200	
Büdelsdorf ZVB Ortszentrum Lebensmittelmärkte	1	4.420	4.729	20.900	Aldi, Edeka Buttkus, Penny, Rewe
Büdelsdorf ZVB Ortszentrum Kleinhandel	1	1.630	3.067	5.000	u. a. Big Durst, Biomarkt, Zoo & Co, Apotheke, Bäcker, Fleischer
Büdelsdorf ZVB Ortszentrum EKZ Rondo	1	4.340	3.710	16.100	u. a. Sky, Rossmann, Biomarkt Himmel & Erde, Bäcker, Kiosk
Büdelsdorf ZVB Ortszentrum	1	10.390	4.042	42.000	
Büdelsdorf Zone 1 gesamt	1	11.110	4.158	46.200	
Büdelsdorf Zone 2 gesamt	2	120	4.583	550	u. a. Bäcker (Borgstedt), Spirituosen-Fachhandel (Holzbunge)
Einzugsgebiet gesamt	1+2	11.230	4.163	46.750	
<i>Einkaufsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes:</i>					
Rendsburg NVZ Güterbahnhof/Schleife	außerhalb	3.950	5.215	20.600	u. a. Aldi, Edeka Hauschildt, dm
Rendsburg NVZ Alter Bauhof	außerhalb	4.610	4.859	22.400	u. a. Aldi, Edeka Alisat, Lidl, Netto, dm
Rendsburg NVZ Flensburger/Eckernförder Str.	außerhalb	610	4.426	2.700	u. a. Penny
Rendsburg NVZ Kreishafen	außerhalb	4.300	4.651	20.000	u. a. Famila, Aldi, Lidl, Penny
Rendsburg GE Friedrichstädter Straße	außerhalb	9.630	3.915	37.700	u. a. Famila, Real, Aldi

Quelle: bulwiengesa



Westlich schließt sich zwischen der Parkallee und Am Friedrichsbrunnen der Standortbereich Brunneck an. Im Verbund sind im so genannten "Brunneck-Center" in zwei Baukörpern ein Rewe-Vollsortimenter (rd. 1.650 qm VKF) sowie gegenüberliegend ein Penny-Discounter (rd. 800 qm VKF) nebst Getränkemarkt des Betreibers "Big Durst" ansässig. Der modern aufgestellte Standort profitiert von einer großzügigen Stellplatzanlage und guter Sichtbarkeit. Benachbart wird über die Straße Am Friedrichsbrunnen ein Verbund aus Plaza Baumarkt und Aldi-Discounter erreicht. Für Aldi ist eine Neuaufstellung in Planung. Gegenwärtig agiert der Markt in einem rd. 850 qm VKF messenden Altobjekt und entspricht damit nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Betreibers. Vorgesehen ist eine Verlagerung des Baukörpers um wenige Meter nach Süden mit Flächenerweiterung auf rd. 1.200 qm VKF, womit der Markt zukünftig vertrieblisch optimal aufgestellt ist. Die Realisierung der Aldi-Planung wird in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung bereits unterstellt.

Als weitere Anbieter im Periodischen Bedarf sind ein Zoo & Co Zoofachmarkt und eine Apotheke in der Parkallee zu nennen.

Westlich schließt sich an den Standort "Brunneck-Center" eine Fachmarktzeile an. Neben diversen Anbietern des Aperiodischen Bedarfs (u. a. Bon Prix, Takko, T€Di) ist ein Biomarkt "Nachbars Garten" als Wettbewerber im Periodischen Bedarf vertreten.

Im Westen des Zentralen Versorgungsbereiches und unmittelbar an der Stadtgrenze nach Rendsburg besteht mit dem Einkaufszentrum "Rondo" ein weiterer Versorgungsschwerpunkt. Hauptwettbewerber sind ein Sky Verbrauchermarkt mit rd. 4.000 qm VKF sowie ein Biomarkt "Himmel und Erde".

In der Mall sind zudem mit Rossmann ein moderner Drogeriemarkt sowie kleinteilige Anbieter des Periodischen Bedarfs vertreten. Ergänzt wird der Besatz durch Fachgeschäfte im Segment Mode.

Der kleinteilige Einzelhandelsbesatz der westlichen Hollerstraße, dem ursprünglichen Büdelndorfer Ortskern, zeigt sich mittlerweile sehr ausgedünnt, im Periodischen Bedarf ist lediglich ein Bäcker vertreten.

Insgesamt verfügt Büdelndorf über ein umfangreiches, mit Ausnahme des Edeka-Supermarktes, modern aufgestelltes Nahversorgungsangebot, in dem die Lebensmittelbetriebe in einer intensiven Wettbewerbssituation operieren.

Zone 2

- Im ländlichen Umland der Zone 2 bestehen mit Ausnahme einer Bäckerei in Borgstedt sowie eines Spirituosenhandels keine weiteren Angebotsstrukturen. In Borgstedt ist seit längerer Zeit die Einrichtung eines so genannten "Markttreff" zur Grundversorgung in Vorbereitung. Ein auf die Gemeinde zugeschnittenes kombiniertes Nutzungskonzept aus mobiler und stationärer Versorgung wird derzeit erarbeitet⁴.

⁴ lt. www.markttreff-sh.de (09/2017)

5.3 Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Trotz einer ausgeprägten Eigenversorgung in Büdelndorf bedingt die räumliche Nähe und enge siedlungsstrukturelle Verflechtung der Gemeinde mit der Kreisstadt Rendsburg in gewissem Umfang auch Wettbewerbsbeziehungen mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten und Nahversorgungsstandorten. Bedeutende Handelslagen sind:

- Nahversorgungszentrum (NVZ) Alter Bauhof:
u. a. Edeka Allisat, Aldi, Lidl, Netto, dm-Drogerie
- NVZ Güterbahnhof/Schleife:
u. a. Edeka Hauschildt, Aldi, dm-Drogeriemarkt
- NVZ Kreishafen:
u. a. Famila, Aldi, Lidl, Netto
- NVZ Flensburger/Eckernförder Straße:
u. a. Penny
- Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße:
u. a. Famila, Real, Aldi.

Wettbewerbliche Relevanz kommt insbesondere dem aus Büdelndorf gut erreichbaren NVZ Alter Bauhof mit einem attraktiven Mietermix und dem GE Friedrichstädter Straße zu, wo mit Real das einzige SB-Warenhaus der Region ansässig ist.

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen innerhalb des Einzugsgebietes sowie bezüglich relevanter Wettbewerbsstandorte in Rendsburg bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang).

Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. In Einzelfällen verfügbare Ist-Umsätze für wesentliche Anbieter im Untersuchungsraum sowie Erkenntnisse aus diversen vorangegangenen Untersuchungen der bulwiengesa AG im Raum Rendsburg flossen in das Rechenmodell ein und verleihen diesem einen hohen Realitätsnähe.

Im Einzugsgebiet liegt in der Ausgangslage eine durchschnittliche Kaufkraftbindung von ca. 87 % vor. Darin spiegelt sich einerseits die umfangreiche Angebotsstruktur in Büdelndorf und andererseits eine angespannte Wettbewerbssituation wider.

Umgekehrt fließen somit rd. 13 % der Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet an umliegende Wettbewerbsstandorte ab. Zielstandorte sind aufgrund der engen räumlichen Verflechtungen die betrachteten Versorgungsstandorte in der Kreisstadt Rendsburg. Zudem bestehen diffuse, räumlich weit streuende Kaufkraftabflüsse, aus Zone 2 bspw. an Einkaufsstandorte in die unweit nördlich gelegene Stadt Eckernförde.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Büdelsdorf – Ausgangslage Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Standort- gemeinde		Zone 2 Umland-EZG		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
Lidl Verlagerungsobjekt	2.648	9,6	967	9,2	3.614	9,5	586	4.200	9,0
Lidl Neubau									
Σ Büdelsdorf Streulagen	2.648	9,6	967	9,2	3.614	9,5	586	4.200	9,0
Büdelsdorf ZVB LM-Märkte (Edeka, Rewe, Aldi, Penny)	13.597	49,3	4.381	41,7	17.979	47,2	2.922	20.900	44,8
Büdelsdorf ZVB Kleinhandel	3.034	11,0	1.114	10,6	4.148	10,9	752	4.900	10,5
Büdelsdorf ZVB Rondo	5.378	19,5	1.891	18,0	7.269	19,1	8.831	16.100	34,5
Σ Büdelsdorf ZVB Hollerstraße)	22.009	79,8	7.387	70,3	29.396	77,2	12.505	41.900	89,8
Σ Büdelsdorf (Zone 1)	24.657	89,4	8.353	79,5	33.010	86,7	13.091	46.101	98,8
Σ Umland EZG (Zone 2)	83	0,3	74	0,7	156	0,4	394	550	1,2
Umsatz/KKB im EZG Büdelsdorf	24.740	89,7	8.427	80,2	33.166	87,1	13.485	46.651	100,0
Abfluss nach Rendsburg NVZ Güterbf./Schleife	276	1,0	53	0,5	328	0,9	20.272	20.600	
Abfluss nach Rendsburg NVZ Alter Bauhof	331	1,2	63	0,6	394	1,0	22.006	22.400	
Abfluss nach Rendsburg NVZ Flensb./Eckernf.Str.	83	0,3	11	0,1	93	0,2	2.607	2.700	
Abfluss nach Rendsburg NVZ Kreishafen	221	0,8	32	0,3	252	0,7	19.748	20.000	
Abfluss nach Rendsburg GE Friedrichstädter Str.	690	2,5	158	1,5	847	2,2	37.043	37.890	
Regionale Abflüsse gesamt	1.600	5,8	315	3,0	1.915	5,0	101.676	103.591	
Diffuser Abfluss	1.241	4,5	1.765	16,8	3.006	7,9			
Ausgabenvolumen	27.580	100,0	10.507	100,0	38.087	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

7 WIRKUNGSANALYSE

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden legen wir dar, welche (modellhaften) Auswirkungen das Vorhaben auf die Nahversorgungsstrukturen und speziell auch auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Projektvorhabens hat, und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf. Die Rechnung basiert auf einem von Prof. Bruno Tietz fortentwickelten Gravitationsansatz und vermag auch komplexe Kaufkraftverflechtungen in sich gegenseitig mehrfach überlagernden Einzugsgebieten realitätsnah abzubilden.

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird die Nachnutzung des abzulösenden Lidl-Altobjektes im Periodischen Bedarf unterstellt. Eine Nachvermietung an einen Lebensmittelmarkt ist aber weder seitens des Vorhabenträgers noch der Stadt Büdelsdorf gewünscht oder beabsichtigt und widerspräche zudem den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Dieses empfiehlt ausdrücklich, keine zusätzlichen Lebensmittelmärkte in Büdelsdorf zuzulassen. Daher wird in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung die Nachnutzung durch einen schwach ausgelasteten Anbieter im Periodischen Bedarf, dies könnte bspw. ein Getränkemarkt sein, berücksichtigt.

7.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf, der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktions-sortimenten in betriebstypischer Größenordnung.

Umsatzschätzung Lidl Planvorhaben						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen	Kaufkraft- bindung	Umsatzchance	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	10.110	27.580	12,7	3.495	63,5	
2	3.671	10.507	12,0	1.257	22,8	
EZG	13.781	38.087	12,5	4.752	86,4	
plus externer Zufluss				748	13,6	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				5.500	100,0	82
zzgl. Randsortimente				1.200		18
Gesamtumsatz p. a.				6.700		100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment		Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.		
Periodischer Bedarf		5.500	1.220	4.508		
Randsortimente		1.200	160	7.500		
Gesamtprojekt		6.700	1.380	4.855		

Quelle: bulwiengesa

Für das Lidl Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzchance von rd. **5,6** Mio. Euro p. a. Inkl. branchenüblichen Randsortimenten¹ dürfte sich die Umsatzchance des neuen Lidl-Marktes auf rd. **6,8** Mio. Euro p. a. belaufen.

Hieraus resultiert eine gegenüber der Ausgangslage niedrigere aber gut tragfähige Flächenproduktivität von rechnerisch rd. 4.900 Euro/qm VKF. Diese liegt zwar unterhalb der für den Betreiber Lidl typischen Referenzwerte, dem Grundsatz abnehmender Skalenerträge folgend korreliert die Flächenproduktivität aber mit der geplanten Dimensionierung von knapp 1.400 qm VKF, die der derzeitigen Idealzielgröße des Betreibers entspricht.

Flächen- / Umsatzbilanz Lidl-Planvorhaben				
	Ablöse- objekt	Plan- vorhaben	Δ absolut	Δ %
Verkaufsfläche ca.	800 qm	1.380 qm	580 qm	73 %
Umsatz p. a. ca.	5,1 Mio.	6,7 Mio.	1,6 Mio.	31 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der geringen räumlichen Distanz zwischen Lidl Ablöse- und Planstandort können die Ausgangsumsätze am Ablösestandort an den Projektstandort übertragen werden. Zudem werden die mit der Verkaufsflächenerweiterung einhergehenden Zusatzumsätze eingestellt.

¹ Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen in (saisonal) wechselnder Zusammensetzung.

Vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbssituation in der Zone 1 des Einzugsgebietes, in Zone 2 ist nahezu kein Angebot vorhanden, dürfte der projektierte Discounter dennoch eine moderate Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von durchschnittlich rd. 12,5 % generieren können.

Diese Größenordnung ist durchsetzbar, da das idealtypische Lidl-Planvorhaben mit dem ebenfalls neu aufgestellten Aldi-Discounter im Ortszentrum vertrieblich nachziehen würde und neben der Kundenansprache im Nahbereich auch von der verkehrsorientierten Lage an der stark frequentierten B 203 profitieren kann.

Der Zielumsatz des Nahversorgungsstandortes im Kernsortiment setzt sich räumlich nach Marktzonen differenziert wie folgt zusammen:

- Aus der Gemeinde Büdelsdorf können 12,7 % der Kaufkraft gebunden werden.
- In Zone 2 wird eine geringfügig niedrigere Bindungsquote von rd. 12,0 % generiert. Das geringe Gefälle resultiert aus der Lage des Planobjektes im Osten Büdelsdorfs. Der Standort ist somit der für Bewohner der Zone 2, die über keine Eigenausstattung verfügt, nächstgelegene Nahversorger.
- Hinzu kommen im Kernsortiment ca. 0,7 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Durchgangskunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes. Die leicht erhöhte externe Zuflussquote ergibt sich aus der beschilderten verkehrsgünstigen Lage an der B 203.

7.2 Marktverteilung / Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens

Im Zuge der Projektrealisierung wird der Lidl-Discounter hinsichtlich Dimensionierung und Marktauftritt an den aktuellen Lidl-Standard angepasst und kann somit seinen vertrieblichen Nachteil gegenüber dem neu aufgestellten Wettbewerber Aldi ausgleichen und an diesen

abgegebene Umsätze zurückgewinnen. Ausstrahlung und Kundenbindung des Marktes nehmen zu.

Da das Projektvorhaben die Neuaufstellung eines bereits bestehenden Anbieters umfasst, wird nach Abzug der Kompensationswirkungen, d. h. der örtlichen Umverteilung, die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von rd. 87,1 auf 87,9 % allenfalls marginal erhöht.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Büdelsdorf – Prognose mit Verwertungsnutzung der Altfläche Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen										
	Zone 1 Standort- gemeinde		Zone 2 Umland-EZG		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung
	Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz Tsd. Euro p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/Marktanteil Tsd. Euro p. a. %
Standortbereich										
Lidl Verlagerungsobjekt - Nachnutzung z. B. Getränke	715	2,6	290	2,8	1.005	2,6	145	1.150	2,5	-3.050 -72,6
Lidl Neubau	3.495	12,7	1.257	12,0	4.752	12,5	748	5.500	11,8	5.500 130,9
Σ Büdelsdorf Streulagen	4.210	15,3	1.547	14,7	5.757	15,1	894	6.650	14,2	2.450 58,3
Büdelsdorf ZVB LM-Märkte (Edeka, Rewe, Aldi, Penny)	12.715	46,1	4.122	39,2	16.837	44,2	2.819	19.657	42,0	-1.244 -5,9
Büdelsdorf ZVB Kleinhandel	2.730	9,9	1.002	9,5	3.733	9,8	714	4.447	9,5	-452 -9,2
Büdelsdorf ZVB Rondo	5.163	18,7	1.826	17,4	6.989	18,3	8.699	15.687	33,6	-413 -2,6
Σ Büdelsdorf ZVB Hollerstraße)	20.609	74,7	6.950	66,2	27.559	72,4	12.232	39.791	85,1	-2.109 -5,0
Σ Büdelsdorf (Zone 1)	24.818	90,0	8.497	80,9	33.316	87,5	13.126	46.441	99,3	341 0,7
Σ Umland EZG (Zone 2)	82	0,3	73	0,7	156	0,4	394	550	1,2	-1 -0,1
Umsatz/KKB im EZG Büdelsdorf	24.901	90,3	8.570	81,6	33.471	87,9	13.520	46.991	100,5	340 0,7
Abfluss nach Rendsburg NVZ Güterbf./Schleife	272	1,0	52	0,5	324	0,8	20.272	20.596		-5 -0,0
Abfluss nach Rendsburg NVZ Alter Bauhof	319	1,2	61	0,6	381	1,0	22.006	22.387		-13 -0,1
Abfluss nach Rendsburg NVZ Flensb./Eckernf.Str.	81	0,3	10	0,1	92	0,2	2.607	2.699		-1 -0,0
Abfluss nach Rendsburg NVZ Kreishafen	214	0,8	31	0,3	245	0,6	19.748	19.993		-7 -0,0
Abfluss nach Rendsburg GE Friedrichstädter Str.	683	2,5	157	1,5	839	2,2	37.043	37.882		-8 -0,0
Regionale Abflüsse gesamt	1.569	5,7	312	3,0	1.881	4,9	101.676	103.557		-34 -0,0
Diffuser Abfluss	1.110	4,0	1.625	15,5	2.736	7,2				
Ausgabenvolumen	27.580	100,0	10.507	100,0	38.087	100,0				

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

Mit den Disountern Aldi und Penny sowie in geringerer Intensität den Vollsortimentern Rewe und Sky sind die Hauptwettbewerber in Büdelsdorf selbst ansässig. Eine leichte Erhöhung der Kaufkraftbindung wird daher vornehmlich durch Umorientierung bisher an moderner aufgestellte Lidl-Märkte in der Umgebung erreicht werden.

7.3 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation der Neuaufstellung des Lidl-Planvorhabens dürften gemäß Modellrechnung rund 2,1 Mio. Euro p. a. innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere 0,3 Mio. Euro würden bei betrachteten Einkaufsalternativen in Rendsburg sowie diffus im weiteren regionalen Umfeld umverteilt. Eine Erhöhung externer Zuflüsse findet nur in marginalem Umfang statt.

Umsatzrekrutierung - Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Projektumsatz durch:	Mio. Euro	%
Übertragener Ausgangsumsatz	4,2	63,2 %
Lokale Umverteilung im Einzugsgebiet	2,1	31,7 %
Verringerung von Kaufkraftabflüssen (Neubindung)	0,3	4,6 %
Erhöhung der externen Kaufkraftzuflüsse	0,0	0,5 %
Zusatzumsatz gesamt	2,4	36,8 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	6,7	100,0 %

* Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich
Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

7.4 Umsatzumverteilung

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden wird dargelegt, welche (modellhaften) Auswirkungen das Vorhaben auf die Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet und dort jeweils speziell auf die Zentralen Versorgungsbereiche hat, und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien zu bewerten sind.

Diese Auswirkungen gehen im Regelfall von der Umlenkung regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung "mehr als unwesentlich aus", entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstands-bildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien "wesentliche" oder gar "schädigende" Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie².

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010³ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in

dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich "vorgeschädigt" ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene in Zone 1 sowie in Rendsburg intensiv ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte überdurchschnittlich ausfällt;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum auch in die Zukunft gerichtet als stabil einzuschätzen ist, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind.

² Vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

³ Az.: 7A 1635/07

7.4.1 Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1

Die Umsatzumverteilungswirkungen betreffen im Wesentlichen die Lebensmittelmärkte im Büdelsdorfer Ortszentrum, denen rd. 1,2 Mio. Euro Umsatzpotenzial entzogen werden dürfte. Allen voran werden die typgleichen Discounter Penny und Aldi betroffen sein. Hauptwettbewerber ist Aldi, der nach erfolgter Neupositionierung Lidl zunächst Umsatz- bzw. Marktanteile abnahm und diesen nun in Teilen wieder an den betreibergerecht konzipierten Lidl zurückgeben wird. Mit einer durchschnittlichen und mäßig zu bewertenden Umverteilungsquote von rd. 5,9 % sind etwaige Standortaufgaben der Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten.

Die Anbieter im ebenfalls innerhalb des ZVB Ortszentrum Büdelsdorf gelegenen EKZ Rondo weisen aufgrund der typ- und betreiberfremden Anbieterstruktur (u. a. Sky, Biomarkt, Rossmann), einer bereits vergleichsweise weiten Entfernung zum Projektstandort sowie des daraus resultierenden großen Umsatzanteils der mit Kunden bspw. aus Rendsburg generiert wird, nur geringe Belastungen auf.

Die augenscheinlich höchsten Umverteilungswirkungen von rechnerisch -9,2 % werden gegenüber den Kleinhandelsstrukturen im Ortszentrum ermittelt. Diese stehen allerdings nur in mittelbarem Zusammenhang mit der Lidl-Projektierung. Die Umverteilungswirkungen sind vielmehr im Zusammenhang mit der im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes unterstellten Nachnutzungsperspektive des Lidl-Altstandortes durch einen Getränkemarkt zu sehen, der in einer intensiven Wettbewerbspositionierung zu dem bestehenden Getränkemarkt im Brunneck-Center stünde.

Sollten im Altobjekt zukünftig Sortimente des Aperiodischen Bedarfs angeboten bzw. einzelhandelsfremde Nachnutzungsperspektiven angestrebt werden, ist von geringeren Belastungen der Wettbewerbsstruktur - v. a. im Brunneck-Center - auszugehen.

Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Verlagerungsobjekte Lidl herausgerechnet)				
Standort-/Lagebereich	Umsatz IST	Umsatz KÜNFTIG	Projekt- umsatz durch Umverteil.	Umverteilungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Σ Büdelsdorf, ZVB: Lebensmittelmärkte	20,9	19,7	-1,24	-5,9
Σ Büdelsdorf, ZVB: EKZ Rondo	16,1	15,7	-0,41	-2,6
Σ Büdelsdorf, ZVB: Kleinhandel	4,9	4,4	-0,45	-9,2
Zwischensumme Zone 1 ZVB Büdelsdorf	41,9	39,8	-2,1	-5,0
Zwischensumme Zone 2 Umland	0,6	0,5	-0,0	-0,1
Summe EZG gesamt	42,5	40,3	-2,1	-5,0
Σ Rendsburg NVZ Güterbf./Schleife	20,6	20,6	-0,00	-0,0
Σ Rendsburg NVZ Alter Bauhof	22,4	22,4	-0,01	-0,1
Σ Rendsburg NVZ Flensb./Eckernf.Str.	2,7	2,7	-0,00	-0,0
Σ Rendsburg NVZ Kreishafen	20,0	20,0	-0,01	-0,0
Σ Rendsburg GE Friedrichstädter Str.	37,9	37,9	-0,01	-0,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Für den gesamten ZVB Ortszentrum Büdelsdorf wird in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung eine rechnerische Umsatzumverteilung von 2,1 Mio. Euro bzw. -5 % ermittelt. Die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums sowie die Sicherung der wohnortnahen Versorgung wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Zone 2

Umverteilungswirkungen gegenüber den Kleinanbietern in Zone 2 fallen äußerst marginal aus und sind rechnerisch nicht nachweisbar.

7.4.2 Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Die Umverteilungswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes streuen diffus über zahlreiche Wettbewerbsstandorte und erreichen kaum messbare bis marginale Größenordnungen, die insofern unproblematisch sind. Diese Standorte verfügen über eigene Einzugsgebiete, weshalb Kunden aus dem umfangreich ausgestatteten Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens dort nur als Streukunden auftreten.

7.4.3 Mittelfristig dynamisierte Einschätzung der Verdrängungseffekte

Gegenwärtig ist keine kleinräumige Bevölkerungsprognose für Büdelndorf verfügbar. Eine dynamisierte Einschätzung der mittelfristigen Verdrängungswirkungen kann daher nicht getroffen werden. Wie dargelegt (vgl. Kap. 4.2) dürfte von einer stabilen Nachfrageplattform auszugehen sein, sodass die Umverteilungswirkungen mittelfristig zumindest nicht durch eine sinkende Nachfrage im Periodischen Bedarf verstärkt werden dürften.

8 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG UND DES REGIONALEN EINZELHANDELS-KONZEPTE

8.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Das Projektvorhaben wird auf Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplans LEP Schleswig-Holstein (2010) geprüft.

Die Zielprüfung ist der Synopse nachfolgender Seite zu entnehmen.

8.2 Regionales Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013

Das Regionale Einzelhandelskonzept räumt Bestandsbetrieben mit Objektschwächen (darunter können bspw. nicht mehr den Betreiberanforderungen angemessene Dimensionierungen fallen) als ein übergeordnetes Entwicklungsziel grundsätzlich eine markt- und kundengerechte Weiterentwicklung ein. Diesem Entwicklungsziel folgt das Projektvorhaben.

Die Empfehlungen zur Sortimentssteuerung führen bzgl. dem Bestandsnetz für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Lebensmittelmärkte) aus:

"Grundsätzlich soll Restrukturierungen der Vorzug vor Neuansiedlungen gegeben werden. Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte mit Objekt- und/oder Standortdefiziten

(z. B. Unterdimensionierung, funktionale Handicaps) ist prinzipiell möglich, soll jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder zu einer Ausdünnung des vorhandenen siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsnetzes führen. Bei signifikanten Erweiterungen (Richtwert: ab ca. +20 % VKF) und insbesondere auch bei einer damit verbundenen Standortverlagerung ist dies insoweit gutachterlich abzusichern. Soweit bei einer Verlagerung der aufgegebenen Altstandort weiterhin marktgängig für eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt bleibt und diese Nachnutzung dort weiterhin zulässig ist, ist dies bei einer Begutachtung zu berücksichtigen."

"Für Lebensmittel-Discounter gelten [...] jeweils rund 1.000 - 1.200 qm VKF als Richtwert für eine angemessene und marktgängige Dimensionierung."

Gegenstand des Projektvorhabens ist keine Neuansiedlung sondern die Verlagerung des bestehenden Lidl-Discounters um rd. 350 Meter mit Erweiterung der nicht mehr dem aktuellen Betreiberkonzept entsprechenden Verkaufsfläche von 800 auf knapp 1.400 qm VKF. Insofern lässt sich das Vorhaben per se in Einklang mit den Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bringen. Das vorliegende Gutachten dient der geforderten fachgutachterlichen Prüfung, die mögliche Nachnutzung für Lebensmitteleinzelhandel wurde in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung berücksichtigt. Die Modellrechnung belegt, dass keine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche oder eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes durch das Projekt zu erwarten ist.

Seit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes haben sich zudem die Standort- und Objektanforderungen der Lebensmittel-filialisten weiterentwickelt, sodass der für Discounter angegebene

Richtwert von rd. 1.000 bis 1.200 qm VKF nicht mehr den Anforderungen einiger Betreiber entspricht. Dies betrifft im Besonderen die Firma Lidl, die eine Zielgröße von 1.400 qm VKF verfolgt. Indem das Vorhaben der von der Stadt Büdelsdorf intendierten Verbesserung der Nahversorgung im Nordosten der Gemeinde dient und die Projektauswirkungen keine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche oder eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes auszulösen vermag, sollte die projektierte Ziel-Verkaufsfläche tolerierbar sein.

Das untersuchte Lidl-Vorhaben ist mit den im Regionalen Einzelhandelskonzept formulierten Zielen vereinbar.

Obwohl nicht Untersuchungsgegenstand, ist hinsichtlich der Belegung der zweiten Mischgebietsfläche ebenfalls auf die Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu verweisen. Demnach sind Drogeriemärkte aufgrund ihrer zentralitätsbildenden Eigenschaften den Ortszentren und somit in Büdelsdorf nur dem Zentralen Versorgungsbereich vorbehalten sein sollen. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist am Projektstandort im Sinnes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes insoweit unerwünscht. Ähnliches gilt für die Neuentwicklung mit Angebotsclustern aus (auch jeweils kleinflächigen) Geschäften oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die Entwicklung größerer Cluster soll grundsätzlich vermieden werden.

Zielprüfung LEP 2010 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 3: Zentralitätsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.	Büdelndorf ist im LEP als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Das landesplanerische Zentralitätsgebot wird eingehalten. ✓
Ziel 4: Beeinträchtigungsverbot	Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren – insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten – innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren in Büdelndorf wird nicht erwartet. Auch umliegende Zentralorte werden nicht in ihrer Versorgungsfunktion bzw. der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren beeinträchtigt. Dem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot wird somit entsprochen. ✓

Zielprüfung LEP 2010 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Einzelhandel)

Ziel 5: Kongruenzgebot	Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein. Für Stadtrandkerne II. Ordnung gelten die selben Vorgaben wie für Ländliche Zentralorte mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich. Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs sind mit bis zu 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig.	In Büdelndorf sind mit der zentralörtlichen Einstufung als Stadtrandkern II. Ordnung und einer Einwohnerzahl von rd. 10.100 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Der konzipierte Lidl-Markt liegt mit knapp 1.400 qm VKF unterhalb dieser Schwelle. Das landesplanerische Kongruenzgebot wird eingehalten. ✓
Ziel 6: Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.	Eine Intention der Planung ist die von der Stadt Büdelndorf gewünschte Verbesserung der Nahversorgung in den neu entstandenen Wohnquartieren im östlichen Gemeindegebiet. Wie in Kapitel 2 und 3 dargestellt, ist das Integrationsgebot mit dem am Standort entsprechend gegebenen Wohngebietsbezug, der guten fußläufigen Erreichbarkeit und somit dem unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich der Standortgemeinde Büdelndorf erfüllt. ✓

9 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die wirkungsanalytische Untersuchung der Verlagerungs- und Erweiterungsplanung des Lidl-Discounters in der Stadt Büdelsdorf.

Intention von Seiten der Gemeinde ist eine seit geraumer Zeit verfolgte Verbesserung der Nahversorgung in den Neubauquartieren im östlichen Stadtgebiet, wofür im Kreuzungsbereich Hollerstraße/Konrad-Adenauer-Straße ein Grundstück freigehalten wird. Zugleich wird dem Vorhabenträger Lidl ermöglicht, sein rd. 350 Meter westlich gelegenes, nicht mehr dem aktuellen Betreiberstandard entsprechendes Objekt im Zuge der Verlagerung an den Projektstandort zu erweitern und neu aufzustellen. Projektiert ist die Erweiterung von gegenwärtig rd. 800 qm VKF auf künftig rd. 1.380 qm VKF. Das Vorhabenareal ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, sodass eine Änderung des Planungsrechts und eine Ausweisung als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel erforderlich ist.

Konkret kommt die vorliegende Analyse zu folgendem Ergebnis:

Laut Landesplanung Schleswig-Holstein verfügt der Makrostandort Büdelsdorf über den zentralörtlichen Status als Stadtrandkern II. Ordnung und ist damit für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich geeignet. Die Gemeinde fungiert als wichtiger Arbeitsort in der Region, ist individualverkehrlich gut angebunden, verfügt über eine stabile Einwohner- respektive Nachfrageplattform und zeichnet sich insgesamt durch gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen aus.

Der im Nordosten der Gemeinde gelegene Mikrostandort weist eine integrierte Lage mit direktem Wohngebietsbezug auf und kann daher den von der Stadt Büdelsdorf gewünschten Beitrag zur Nahversorgung für die anliegenden Wohngebiete leisten. Der Standort profitiert zudem von seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 203, die einen leicht erhöhten Anteil auswärtiger Kunden erwarten lässt.

In einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung wurde für das Lidl-Projektvorhaben, das den gegenwärtigen idealtypischen Betreiberanforderungen entspricht, eine Gesamtumsatzchance im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 5,5 Mio. Euro p. a. ermittelt. Zuzüglich betriebstypischer Rand- und Aktionssortimente ermittelt sich ein Gesamtumsatzpotenzial von rd. 6,7 Mio. Euro p. a. Die daraus resultierende Gesamtflächenauslastung von rd. 4.900 Euro je qm VKF liegt auf einem für den Betreiber Lidl unterdurchschnittlichen Niveau. Sie korreliert aber mit der im oberen Bereich der Lidl-Range liegenden VKF-Dimensionierung von knapp 1.400 qm und signalisiert dem Vorhaben eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit.

Das Vorhaben rekrutiert das Gros seines Umsatzes im Kernsortiment (ca. 63 %) durch Übertragung aus dem Ablöseobjekt in der Sportallee. Weitere rd. 32 % resultieren aus Umverteilung gegenüber dem umfassend ausgebauten Nahversorgungsnetz in Büdelsdorf bzw. dem Einzugsgebiet. Der Rest wird aus Umverteilung an alternativen Einkaufsstandorten in der siedlungsstrukturell eng mit Büdelsdorf verwobenen Kreisstadt Rendsburg, der Verringerung von diffusen Kaufkraftabflüssen sowie durch eine geringfügige Steigerung externer Zuflüsse mit Streu-/Durchgangskunden erwirtschaftet.

Typgleicher bzw. -ähnlicher Wettbewerb (d. h. andere Lebensmittel-Discounter) wird tendenziell stärker von Umsatzverschiebungen betroffen sein als artfremde Anbieter wie bspw. Lebensmittel-Vollsortimenter oder Kleinhandelsstrukturen. Dies betrifft insbesondere den ebenfalls in Büdelndorf aktiven und in der Analyse bereits als modernisiert unterstellten Aldi-Discounter. An diesen gab Lidl in der Ausgangslage zunächst Umsatzanteile ab, die im Zuge der Projektrealisierung nun wieder weitgehend an diesen zurückgeführt werden dürften, weshalb sich die Umverteilungswirkungen maßgeblich auf den Hauptwettbewerber konzentrieren.

Für das Lidl-Ablöseobjekt wird eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt weder seitens der Stadt noch seitens des Betreibers und des Erbpachtnehmers Lidl forciert. Aufgrund des gegebenen Bestandschutzes wird in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios eine Verwertungsnutzung als Getränkemarkt berücksichtigt. Dieser würde in intensiver Wettbewerbsbeziehung insbesondere zum bestehenden Getränkemarkt im Brunneck-Center stehen. Für den übrigen Kleinhandelsbesatz im Segment Periodischer Bedarf wird hingegen nur eine geringe Betroffenheit erwartet.

Gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandelsbestand im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Büdelndorf insgesamt wird eine durchschnittliche moderate Umverteilungsquote ermittelt. Die übrigen im Einflussbereich des Vorhabens gelegenen Zentralen Versorgungsbereiche verfügen über eigene Einzugsbereiche und weisen lediglich marginale Umsatzumverteilungseffekte auf. Im gesamten Einflussbereich des Vorhabens werden folglich keine nachhaltigen Schädigungen Zentraler Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung ausgelöst.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein. Indem keine unerwünschte Neuansiedlung sondern eine nach vorheriger positiver wirkungsanalytischer Überprüfung zulässige Verlagerung und Objektanpassung des Lidl-Marktes Gegenstand des Projektvorhabens ist, werden auch die einschlägigen Zielvorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg nicht verletzt.

Voraussetzung hierfür ist, dass am Vorhabenstandort – d. h. in Verbindung mit der noch nicht belegten zweiten Mischgebietsfläche – kein Einkaufszentrum oder eine Einzelhandelsagglomeration in Konkurrenz zum Zentralen Versorgungsbereich entsteht. Dies betrifft weniger kleinteilige Flächen für Dienstleister sondern vielmehr zentrentypische Nutzungen wie insbesondere einen an dieser Stelle im REHK explizit nicht gewünschten Drogeriemarkt oder ein Angebotscluster aus Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung									
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage									
Wettbewerber	Musterstadt Nord	Musterstadt Süd	Musterstadt gesamt	Umland-Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/Marktanteil		
	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	
ZVB Innenstadt	7.247 30,0	5.258 15,0	12.505 21,1	2.193 6,5	14.698 15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455 35,0	6.310 18,0	14.765 24,9	1.687 5,0	16.452 17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208 5,0	701 2,0	1.909 3,2	337 1,0	2.246 2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -								
Bezirk Nord gesamt	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476 10,0	12.269 35,0	14.685 24,8	843 2,5	15.528 16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208 5,0	8.063 23,0	9.270 15,7	506 1,5	9.777 10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624 15,0	20.332 58,0	23.955 40,5	1.349 4,0	25.305 27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533 85,0	32.601 93,0	53.134 89,7	5.567 16,5	58.701 63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121 0,5	175 0,5	296 0,5	8.434 25,0	8.730 9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966 4,0	0,5	1.142 1,9	8.097 24,0	9.238 9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242 1,0		242 0,4	3.374 10,0	3.615 3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329 5,5	351 1,0	1.679 2,8	19.905 59,0	21.584 23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121 0,5		121 0,2	2.699 8,0	2.820 3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983 91,0	32.952 94,0	54.934 92,8	28.170 83,5	83.105 89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242 1,0	175 0,5	417 0,7	337 1,0	754 0,8				
Abfluss in das EKZ	483 2,0	175 0,5	658 1,1	1.687 5,0	2.345 2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242	175 0,5	417 0,7	1.687 5,0	2.104 2,3				
Diffuser Abfluss	1.208 5,0	1.577 4,5	2.785 4,7	1.856 5,5	4.641 5,0				

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a. Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
Davon stammen:
• 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
• 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
• 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
• 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt. Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.

Nicht nur die Verwendung der Nachfrage - auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell - beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.