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

Die Hamburger Chaussee in Molfsee als Standort für einen Penny-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen
eines Ansiedlungsvorhabens

im Auftrag der PENNY-Markt GmbH
Hamburg, Oktober 2016, ergänzt August 2017

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

Die Hamburger Chaussee in Molfsee als Standort für einen Penny-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen
eines Ansiedlungsvorhabens

Projektnummer: 16DLP2056
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

im Auftrag der
PENNY-Markt GmbH
DC Norderstedt
Oststraße 75, 22844 Norderstedt

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

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 1

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 3

2.1 Mikrostandort 3
2.2 Vorhabenkonzeption 6

3 Rahmendaten des Makrostandorts 8

3.1 Lage im Raum 8
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 10

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 12

4.1 Methodische Vorbemerkungen 12
4.2 Wettbewerb im Raum und Einzugsgebiet 12
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 13
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 15

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet 16

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur 16
5.1.1 Verkaufsflächenstruktur 16
5.1.2 Umsatzstruktur 19

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage im Einzugsgebiet 21

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 26

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 26
6.2 Wirkungsprognose 28
6.2.1 Vorbemerkungen 28
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 29

7 Bewertung des Vorhabens 31

7.1 Zu den Bewertungskriterien 31
7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 33
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung 34
7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts 37

8 Fazit 39

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Mikrostandort 3
- Abbildung 2: Vorhabengrundstück mit leerstehender Aldi- und Edeka-Immobilie 4
- Abbildung 3: Getränke Hoffmann direkt südlich an das Vorhabengrundstück angrenzend 5
- Abbildung 4: Weiterer Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe im unmittelbaren Umfeld 5
- Abbildung 5: Lage im Raum 8
- Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens 13
- Abbildung 7: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Molfsee-Rammsee 18
- Abbildung 8: Famila-Verbrauchermarkt in Flintbek 18
- Abbildung 9: Edeka-Verbrauchermarkt in Flintbek 19
- Abbildung 10: Kiosk mit Bäcker in Molfsee-Schulensee 21
- Abbildung 11: Getränke Hoffmann direkt neben dem Vorhabenstandort in Molfsee (Dorf) 22
- Abbildung 12: Geschäftshaus im Ortskern von Flintbek 23
- Abbildung 13: Famila-Markt in Bahnhofsnähe in Flintbek 24
- Abbildung 14: Aldi-Discounter im Gewerbegebiet Flintbek 24

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 6
- Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 10
- Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens 14
- Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 15
- Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet 17
- Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet 20
- Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets 27
- Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens 27
- Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens 30

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Hamburger Chaussee 15 im schleswig-Holsteinischen Molfsee ist die Ansiedlung eines Penny-Markts mit rd. 1.000 qm Verkaufsfläche geplant. An dem Standort waren ehemals Edeka und Aldi ansässig. Für die Realisierung des Vorhabens ist dennoch eine B-Plan-Änderung erforderlich. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung sollte herausgearbeitet werden, ob sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts sowie des Vorhabens im Hinblick auf seine Eignung für das Vorhaben und die Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation (periodischer Bedarf) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;

- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen; In diesem Zusammenhang wird auch berücksichtigt, dass mit Aldi und Edeka bereits in der Vergangenheit nahversorgungsrelevante Umsätze am Standort generiert wurden, die durch das Vorhaben reaktiviert werden bzw. „zurückgeholt" werden können;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens.

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

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf im Einzugsgebiet);
- intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2018 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Hamburger Chaussee 15 im zur Gemeinde Molfsee gehörenden Ortsteil Molfsee (Dorf).

Abbildung 1: Mikrostandort

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist sehr gut zu bewerten. Die am Vorhabengrundstück vorbeilaufende gut frequentierte Hamburger Chaussee verbindet u.a. die Landeshauptstadt Kiel mit dem südlichen Umland. Aus Richtung Süden kommend besteht ein separater Abbieger auf das Vorhabengrundstück. Insgesamt sind zwei Auf- und Abfahrten zum Vorhabenareal gegeben.

Das Vorhabenareal ist derzeit mit den leerstehenden Immobilien von Aldi und Edeka belegt. Der am Standort vorhandene Bäcker ist aktuell einziger Nutzer der Immobilie und möchte auch weiterhin am Standort verbleiben.

Abbildung 2: Vorhabengrundstück mit leerstehender Aldi- und Edeka-Immobilie

Im Standortumfeld sind südlich angrenzend eine Filiale von Getränke Hoffmann und nördlich ein Naturkostmarkt zusammen mit einer Sparkasse und einer Arztpraxis verortet. Für diese Nutzungen wird gleichermaßen die separate Abbiegespur genutzt. Das gesamte Standortumfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt. Sowohl direkt an das Vorhabengrundstück angrenzend als auch gegenüber befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, die somit in fußläufiger Entfernung liegen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Parkplatz, der vom etwas weiter südlich gelegenen Autohaus genutzt wird. Angeschlossen ist hier auch eine Autowerkstatt.

Abbildung 3: Getränke Hoffmann direkt südlich an das Vorhabengrundstück angrenzend

Abbildung 4: Weiterer Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe im unmittelbaren Umfeld

Etwa 150 m in nördlicher Richtung befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig in einer üblichen Taktung von den Buslinien bedient wird. Somit ist dem Vorhabenstandort auch eine gute Erreichbarkeit mittels ÖPNV zu bescheinigen.

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Hamburger Chaussee 15 im Ortsteil Molfsee (Dorf) der Gemeinde Molfsee. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist im modal split als sehr gut zu bewerten. Im Umfeld des im zentral gelegenen Vorhabengrundstücks, dass zurzeit mit einer leerstehenden ehemaligen Einzelhandelsimmobilie (ehemals Aldi und Edeka) bebaut ist, finden sich Wohnnutzungen, Einzelhandel und Gewerbe.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Ansiedlung eines Penny-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm. Die derzeit noch auf dem Vorhabenareal stehende Immobilie (ehemals Edeka und Aldi) soll in Zuge der Vorhabenrealisierung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der bereits am Standort ansässige Bäcker wird seine Fläche auf 150 qm erweitern, wobei die reine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche aber lediglich 50 qm betragen soll. Die übrige Fläche entfällt auf Gastronomieflächen.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente[1] wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (100 qm) liegen.

Sortimentsstruktur des Vorhabens	
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**
periodischer Bedarf	900
aperiodischer Bedarf	100
Gesamt (Einzelhandel)	**1.000**
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.	

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

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

Das Vorhaben soll über die Änderung des bestehenden B-Plans realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

Geplant ist die Ansiedlung eines Penny-Lebensmitteldiscounters mit 1.000 qm Verkaufsfläche in der Hamburger Chaussee in Molfsee. Das Vorhaben soll über eine B-Planänderung realisiert werden. Ehemals waren am Standort Aldi und Edeka ansässig, sodass es durch das Vorhaben zu einer Reaktivierung aktueller Leerstandsflächen kommt.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Molfsee ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde liegt südlich der Landeshauptstadt Kiel und an der A 215 von Kiel nach Neumünster.

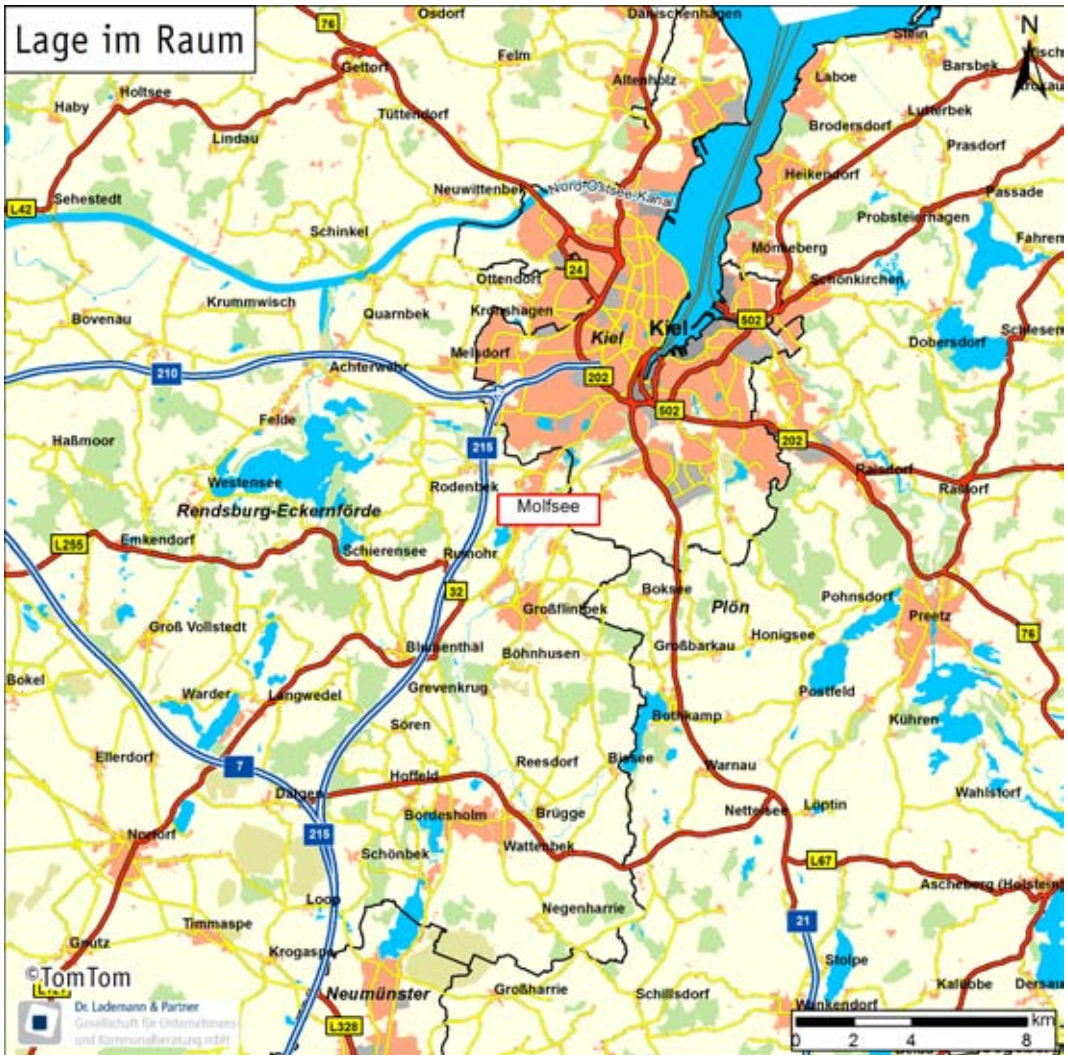

Abbildung 5: Lage im Raum

Die Gemeinde selbst unterteilt sich in die drei Ortsteile Schulensee, Rammsee und Molfsee (Dorf). Die Gemeinde führt die Verwaltungsgeschäfte des gleichnamigen Amts[2].

Die verkehrliche Anbindung Molfsees ist als sehr gut zu bewerten. Die durch das Gemeindegebiet verlaufende Hamburger Chaussee, die auch am Vorhabengrundstück vorbeiführt, verbindet das südliche bzw. südwestliche Umland mit der Landeshauptstadt. Sie verläuft in südlicher Richtung als L 318 in Richtung Autobahn A 215, Anschlussstelle Blumenthal. In Richtung Norden geht sie in die Neue Hamburger Straße über und führt zur B 404 bzw. zur B 202 und damit direkt ins Kieler Stadtgebiet. Eine weitere Verbindung nach Kiel besteht mit der Hamburger Landstraße/Hamburger Chaussee, die durch den Ortsteil Molfsee-Rammsee verläuft.

Auch an den ÖPNV besteht eine gute Anbindung. Die Linien 501/502 der KGV bieten tagsüber eine Anbindung an Kiel im Halbstundentakt. Der Kieler Hauptbahnhof ist in knapp 20 Minutenerreichbar.

Nächst gelegene zentrale Orte sind das Oberzentrum Kiel (rd. 8 bis 10 km bis zur Innenstadt) sowie der Stadtrandkern 2. Ordnung Flintbek (rd. 3 km entfernt).

Von Seiten der Regional- und Landesplanung ist Molfsee keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

[2] Zum Amt Molfsee gehören neben der Gemeinde Molfsee die Gemeinden Mielkendorf, Rodenbek, Schierensee, Rumohr und Blumenthal.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Molfsee verlief seit 2012 mit einem jährlichen Wachstum von +0,6 % positiv. Damit war Molfsee die am stärksten wachsende Gemeinde im Amt Molfsee (+0,3 % p.a.). Flintbek musste im selben Zeitraum Einwohnerverluste von rd. -0,2 % p.a. hinnehmen. Positiv verlief hingegen auch die Entwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde und besonders in Schleswig-Holstein insgesamt. Hier (in Schleswig-Holstein) wurden Werte vergleichbar mit Molfsee erreicht.

Insgesamt lebten in Molfsee Anfang 2016

knapp 4.900 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Molfsee und im Umland					
Gemeinde/Amt/Kreis/ Bundesland	2012	2016	+/- 16/12		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Molfsee	4.764	4.884	120	2,5	0,6
Flintbek	7.372	7.305	- 67	-0,9	-0,2
Amt Molfsee	8.528	8.632	104	1,2	0,3
Kreis Rendsburg-Eckernförde	**268.846**	**270.378**	**1.532**	**0,6**	**0,1**
Schleswig-Holstein	**2.802.266**	**2.858.714**	**56.448**	**2,0**	**0,5**
Quelle: Statistikamt Nord (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Molfsee kann in Anlehnung an die Prognose des Statistikamts Nord[3] und der Bertelsmann-Stiftung[4] für den Kreis Rendsburg-Eckernförde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren weiter leicht positiv entwickeln werden, wenn auch auf abgeschwächtem Niveau. Im Jahr 2018 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Molfsee daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

gut 4.900 Einwohnern.

[3] Vgl. Statistikamt Nord: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein bis 2025.

[4] Vgl. www.wegweiser-kommune.de.

Molfsee verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[5] von 142,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zu Flintbek (104,7), aber vor allem auch zum Durchschnitt des Kreises Rendsburg-Eckernförde (101,9) sowie im Vergleich zu Schleswig-Holstein insgesamt (101,8) deutlich überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie der deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Molfsee. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Molfsee ist raumorderisch keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde übernimmt aber faktisch trotzdem Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde und in Teilen für das Amt Molfsee.

[5] Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Hamburger Chaussee in Molfsee übertragen.

Dabei sind neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Filialnetz von Penny für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

4.2 Wettbewerb im Raum und Einzugsgebiet

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird geprägt durch den Lidl-Lebensmitteldiscounter in Molfsee-Rammsee, der den derzeit einzigen typrelevanten Wettbewerber in der Gemeinde darstellt. Darüber hinaus befinden sich mit Famila, Edeka und Aldi typgleiche bzw. typähnliche Anbieter im nahe gelegenen Flintbek. Das übrige Umland ist ländlich geprägt. Hier befinden sich keine vergleichbaren Lebensmittelanbieter. Lediglich ein Krümet-Sonderpostenmarkt ist hier verortet, der ein größeres Lebensmittelangebot vorhält. Hierbei handelt es sich allerdings um ständig wechselnde Angebote, sodass hier nur bedingt von einem Wettbewerb auszugehen ist. Eine große Anzahl an Nahversorgern ist in Kiel verortet. Die nächstgelegenen Standorte sind die Sonderstandorte Moorsee/Meimersdorf (Famila, Aldi), und Russee/Hassee (Famila, Penny, Aldi) sowie das Nahversorgungszentrum Russee (Lidl). Daneben ist auf die Betriebe an der Hamburger Chaussee zu verweisen (Aldi, Edeka), die allerdings nicht im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel verankert sind.

Insgesamt ist somit von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im direkten Umfeld des Vorhabens auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Im weiteren Umfeld des Vorhabens ist im Kieler Stadtgebiet hingegen von einer intensiven Wettbewerbsintensität auszugehen, die das Einzugsgebiet in nördlicher Richtung einschränken. In diese

Richtung bestehen heute deutliche Kaufkraftabflüsse. Ähnliches gilt auch für Flintbek.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über Molfsee-Dorf (Zone 1a) und das übrige Molfsee (Zone 1b) im Nahbereich. Des Weiteren werden die zum Amt Molfsee gehörenden Gemeinden Mielkendorf, Rodenbek, Schierensee, Rumohr und Blumenthal erreicht (Zone 2). Das übrige Einzugsgebiet erstreckt sich schließlich über die Gemeinde Flintbek (Zone 3).

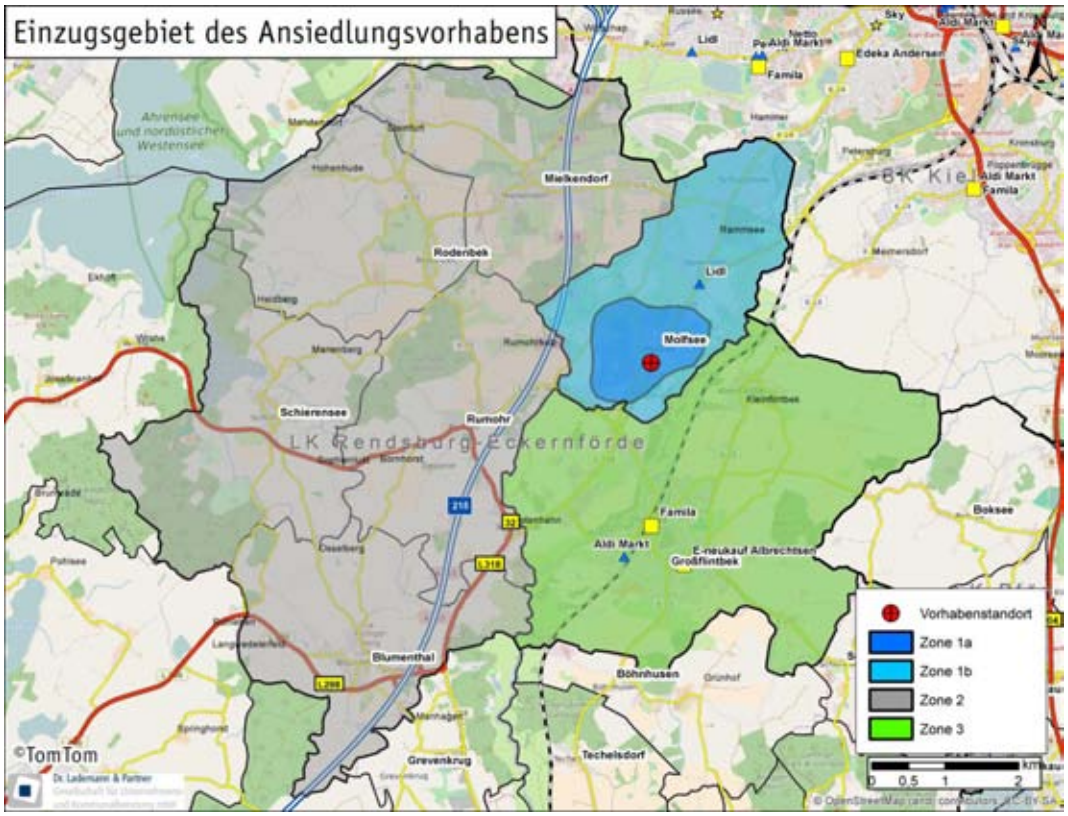

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.950 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem marginal gestiegenen (Wachstum in den Zone 1 bis 2 und leichter Rück-

gang in der Zone 3) Einwohnerpotenzial in 2018 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 16.000 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve[6] von insgesamt etwa 5 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 840 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 somit

rd. 16.800 Personen.

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Molfsee			
Bereich	**Zonen**	**2016**	**2018**
Nahbereich	Zone 1a	1.541	1.550
Nahbereich	Zone 1b	3.343	3.370
Mittelbereich	Zone 2	3.748	3.760
Fernbereich	Zone 3	7.325	7.300
Einzugsgebiet	**Zonen 1-3**	**15.957**	**15.980**
Potenzialreserve	**5%**	**840**	**840**
Gesamt		**16.800**	**16.820**
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.			

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

Hinweis: Mit dem Einzugsgebiet eines Vorhabens wird der räumliche Bereich abgegrenzt, aus dem die Kunden stammen, die üblicherweise einen Handelsbetrieb aufsuchen. Aufgrund der eigenen Angebotsstrukturen vor Ort und der Entfernung zum Vorhabenstandort ist nicht davon auszugehen, dass Teile des Kiele Stadtgebiets zum Einzugsgebiet des geplanten Penny-Markts zu zählen sind, d.h., es ist keine signifikante Orientierung von Kieler Einwohnern auf den Penny-Markt in Molfsee zu erwarten. Im schlimmsten Fall sind somit die Betriebe im südwestlichen Kieler Stadtgebiet durch die Umlenkung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet betroffen. Oder mit anderen Worten, die Einwohner des Einzugsgebiets kaufen ein Stück weit weniger in Kiel und wieder mehr vor Ort in Molfsee ein.

[6] Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[7] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 101,3 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2018 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf

rd. 101,5 Mio. € (+0,2 Mio. €).

Davon entfallen knapp 52 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2018 in Mio. €						
Daten	**Zone 1a**	**Zone 1b**	**Zone 2**	**Zone 3**	**Potenzial-reserve***	**Gesamt**
Periodischer Bedarf	5,8	12,6	11,2	20,1	2,2	51,9
Aperiodischer Bedarf**	5,5	12,1	10,7	19,2	2,1	49,6
Gesamt	**11,4**	**24,7**	**21,9**	**39,2**	**4,3**	**101,5**

Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet; **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im direkten Umfeld und einer moderaten bis intensiven (Kiel) Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld auszugehen, was sich teils begünstigend, teils limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 etwa 16.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit leicht auf etwa 101,5 Mio. € ansteigen.

[7] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im September 2016 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet[8] des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 5.600 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 3.600 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf die Gemeinde Flintbek (Stadtrandkern 2. Ordnung) als einzigem zentralen Ort innerhalb des Einzugsgebiets.

[8] Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben Molfsee selbst die amtsangehörigen Gemeinden sowie die Gemeinde Flintbek.

Vorhabenrelevane Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet	
Periodischer Bedarf	**Verkaufsfl. in qm**
Zone 1a	275
Zone 1b	930
Summe Zone 1 (Molfsee)	**1.205**
Zone 2	805
Zone 3	3.595
Gesamt	**5.605**
Quelle: Dr. Lademann & Partner.	

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 350 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 500 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet durchaus auf Flächen- bzw. Entwicklungspotenziale.

Die flächengrößten Lebensmittelanbieter im prospektiven Einzugsgebiet sind:

- ein Lidl-Lebensmitteldiscounter in Molfsee-Rammsee (Zone 1b)
- ein Krümet-Sonderpostenmarkt in Mielkendorf (Zone 2)
- ein Famila-Verbrauchermarkt in Flintbek (Zone 3)
- ein Edeka-Verbrauchermarkt in Flintbek (Zone 3)
- ein Aldi-Lebensmitteldiscounter in Flintbek (Zone 3).

Abbildung 7: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Molfsee-Rammsee

Abbildung 8: Famila-Verbrauchermarkt in Flintbek

Abbildung 9: Edeka-Verbrauchermarkt in Flintbek

Die Nahversorgungsstruktur ist flächenmäßig deutlich vom Vollsortiment geprägt. Hier ist etwa doppelt so viel Fläche vorhanden wie im Discountsegment. Im bundesdeutschen Durchschnitt beträgt der Discountanteil eher knapp 40 %.

5.1.2 Umsatzstruktur

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

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 26,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf Flintbek. Hier werden etwa 17,0 Mio. € generiert.

Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Verkaufsfl. in qm**	**Umsatz in Mio. €**
Zone 1a	275	0,8
Zone 1b	930	5,6
Summe Zone 1 (Molfsee)	**1.205**	**6,3**
Zone 2	805	2,7
Zone 3	3.595	17,0
Gesamt	**5.605**	**26,0**
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.640 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Discountern und Verbrauchermärkten, aber auch dem Lebensmittelhandwerk getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität von rd. 52 % für das Einzugsgebiet, die auf hohe Kaufkraftabflüsse hindeutet. Molfsee erreicht lediglich eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von 34 %. Hier werden die hohen Kaufkraftabflüsse, vor allem seit der Schließung von Edeka und Aldi, noch deutlicher.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 26 Mio. € Umsatz generiert. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte und eine geringe nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deuten auf Flächenpotenziale und derzeitig hohe Kaufkraftabflüsse.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage im Einzugsgebiet

Molfsee (Zone 1a und 1b)

Die Gemeinde Molfsee ist in drei Ortsteile gegliedert. Im Ortsteil Schulensee sind keine größerflächigen Angebote vorhanden. Die Versorgung in Rammsee wird durch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Dieser stellt den derzeit einzigen großflächigen Nahversorgungsbetrieb in der Gemeinde dar. Der Lidl-Discounter plant derzeit eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 qm. Im Ortsteil Molfsee (Dorf), in dem sich auch der Vorhabenstandort befindet, besteht das Nahversorgungsangebot aus einem Getränkemarkt sowie einem kleinen Naturkostmarkt. Der Vorhabenstandort ist Teil des Ortskerns, der auch ergänzende Nutzungen aufweist. Aktuell fehlt aber ein echter Magnetbetrieb. Stattsessen wird der Ortskern maßgeblich durch den Leerstand der ehemaligen Aldi-/Edekaimmobilie geprägt. Von der Realisierung des Vorhabens ist somit eine deutliche Verbesserung der Situation im Ortskern zu erwarten.

Der vollsortimentierte Lebensmittelhandel konnte sich am Standort Molfsee nicht halten: Der Edeka-Verbrauchermarkt im Ortsteil Molfsee sowie der Topkauf-Supermarkt im Ortsteil Rammsee wurden geschlossen. Auch der Aldi-Lebensmitteldiscounter am Vorhabenstandort wurde 2015 aufgegeben.

Abbildung 10: Kiosk mit Bäcker in Molfsee-Schulensee

Abbildung 11: Getränke Hoffmann direkt neben dem Vorhabenstandort in Molfsee (Dorf)

Flintbek (Zone 2)

Die Gemeinde Flintbek liegt südöstlich von Molfsee. Der Haupteinkaufsbereich, der im bereits im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, erstreckt sich über die Straßenzüge Müllershörn, Kätnerskamp, Rosenberg und Dorfstraße bis etwa auf die Höhe des Edeka-Standorts. Das Nahversorgungsangebot besteht aus einem Famila-Verbrauchermarkt, einem Edeka-Verbrauchermarkt sowie einem Aldi-Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Kleinflächen und das Lebensmittelhandwerk. Damit verfügt die Gemeinde über ein gutes Nahversorgungsangebot. Vor allem der Edeka-Markt im Ortskern ist modern aufgestellt. Beim Famila-Markt besteht tendenziell Modernisierungsbedarf. Der Aldi-Discounter agiert auf einer eher kleinen Verkaufsfläche, die nicht mehr dem inzwischen gängigen Flächenkonzept entspricht. Außerdem ist er aufgrund der Lage jenseits der Bahnlinie vom Kernort etwas abgetrennt.

Bei Famila und Aldi bestehen derzeit Pläne, an einen gemeinsamen Standort zu verlagern und zu erweitern. Die Verkaufsfläche beider Märkte würde sich um rd. 950 qm erhöhen. Damit würden beide Märkte, vor allem der Aldi-Discounter, näher an den Ortskern rücken. Zusätzlich bestehen Pläne für die Erweiterung des

Edeka-Verbrauchermarkts in der Dorfstraße um rd. 500 qm. Auf der gegenüberliegenden Seite ist die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit rd. 700 qm im Gespräch.

Durch diese Planvorhaben würde sich die Versorgung in Flintbek weiter verbessern, sowohl quantitativ als auch qualitativ. Auch Flintbek weist aktuell Kaufkraftabflüsse auf, sodass hier unabhängig von den Planungen in Molfsee eigene/endogene Entwicklungspotenziale in Flintbek bestehen.

Abbildung 12: Geschäftshaus im Ortskern von Flintbek

Abbildung 13: Famila-Markt in Bahnhofsnähe in Flintbek

Abbildung 14: Aldi-Discounter im Gewerbegebiet Flintbek

Die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Flintbek ist damit als stabil einzustufen. Allerdings besteht bei Famila und Aldi Modernisierungs- bzw. Entwicklungsbedarf. Somit würde sich mit der Verlagerung von Famila und Aldi sowie den Plänen für Edeka und den Drogeriefachmarkt die Situation weiter verbessern.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 20 %, in der Zone 1b sind etwa 10 % zu erwarten. Für die Zonen 2 und 3 ergeben sich Marktanteile im periodischen Bedarf von rd. 7 bzw. 2 %.

Hier zeigt sich die insgesamt nur geringe Abschöpfung in der Zone 3 (Flintbek als zentraler Ort), die insgesamt bei lediglich rd. 1 % liegt.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet					
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Zone 3	Gesamt*
periodischer Bedarf					
Marktpotenzial (Mio. €)	5,8	12,6	11,2	20,1	49,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,1	1,3	0,8	0,4	3,6
Marktanteile	20%	10%	7%	2%	7%
aperiodischer Bedarf					
Marktpotenzial (Mio. €)	5,5	12,1	10,7	19,2	47,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,1	0,0	0,3
Marktanteile	2%	1%	1%	0%	1%
Gesamt					
Marktpotenzial (Mio. €)	11,4	24,7	21,9	39,2	97,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,2	1,4	0,8	0,4	3,9
Marktanteile	11%	6%	4%	1%	4%
Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze.					

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.060 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,1 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 3,8 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens			
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Flächenproduktivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	900	4.200	3,8
aperiodischer Bedarf	100	2.800	0,3
Gesamt (Einzelhandel)	**1.000**	**4.060**	**4,1**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 4,1 Mio. €, davon rd. 3,8 Mio. € im periodischen Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2018 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2018) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden in den Zonen 1 und 2 insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen. Für die Zone 3 ist hingegen von einem leichten Bevölkerungsrückgang und dementsprechend von einer Marktschrumpfung auszugehen. Hier wirkt sich dies entsprechend wirkungsverschärfend aus.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Das Vorhaben wird aber umgekehrt auch in der Lage sein, bisherige Nachfragezuflüsse, die bisher der Zone 3 zugute kamen, auf sich umzulenken. Dies wird entsprechend wirkungsverschärfend für die Zone 3 berücksichtigt.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Markt-

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

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 3,6 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist für die Zonen 1 und 2 zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden. Für die Zone 3 ist aufgrund von Bevölkerungsverlusten hingegen von einer Wirkungsverschärfung auszugehen (für alle Zonen zusammen rd. 0,01 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 2,8 Mio. €). Nach Berücksichtigung der Nachfrageströme beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,8 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 7,0 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

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

Wirkungsprognose 2018 des Vorhabens in Molfsee				
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Zone 3**	**gesamt**
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	2,457	0,756	0,378	3,591
zzgl./abzgl. Wirkungsverschärfung/-milderung durch Marktschrumpfung/-wachstum zu Lasten/Gunsten des Vorhabens	-0,017	-0,002	0,001	-0,018
zzgl./abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum/-schrumpfung	-0,036	-0,008	0,054	0,009
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-1,888	-0,614	-0,277	-2,778
zzg. Umlenkung von Nachfragezuflüssen	-	-	0,514	0,514
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)	**0,516**	**0,132**	**1,185**	**1,832**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	**8,2%**	**4,8%**	**7,0%**	**7,0%**
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.				

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die hier ermittelten Umverteilungsquoten bei Realisierung der geplanten Erweiterungen (Lidl in Molfsee, Famila/Aldi in Flintbek) noch weiter abmildern, da das Vorhaben ggf. auf eine größere Umsatzplattform treffen würde.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Penny-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7,0 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 8,2 % prospektiv für Molfsee zu erwarten. Für Flintbek (=Zone 3) errechnen sich prospektive Umverteilungswirkungen von rd. 7 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Molfsee mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.000 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Schleswig-Holstein[9] und der Regionalplanung für den Planungsraum III[10] zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 8 und des § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen:

- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu berücksichtigen.
- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

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

Der Gemeinde Molfsee ist gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum III keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Danach sind für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion Vorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm grundsätzlich zulässig; eine Überschreitung ist ausnahmsweise möglich. Das geplante Vorhaben geht mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 qm über diesen Schwellenwert hinaus. Insgesamt wird das Vorhaben aber dazu beitragen, dass die fußläufige Nahversorgung gestärkt wird, ohne dass zentrale Orte – insbesondere der Stadtrandkern 2. Ordnung Flintbek aber auch die Landeshauptstadt Kiel – mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Eine Abweichung vom Schwellenwert ist auch vor dem Hintergrund der vorliegenden unterdurchschnittlichen Zentralität, sowohl im Einzugsgebiet insgesamt als vor allem auch in Molfsee selbst, vertretbar. Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die derzeitig deutlichen Abflüsse ein Stück weit zurückzuholen. Dennoch werden weiterhin spürbare Nachfrageabflüsse verbleiben, von denen die zentralen Orte profitieren.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich überwiegend auf Molfsee (65 % des Vorhabenumsatzes werden mit Kunden, die in Molfsee selbst wohnen, generiert) sowie das Amt Molfsee (keine qualifizierten Nahversorgungsstrukturen vorhanden). Das Einzugsgebiet geht dennoch leicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinaus (Zone 3 = Flintbek). Eine Überschreitung des definierten Verflechtungsbereichs ist allerdings möglich, wenn keine Beeinträchtigung angrenzender zentraler Orte vorliegt. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bei Umsatzumverteilungen von rd. 7 % bezogen auf die Gemeinde Flintbek nicht zu erwarten.

U.E. erscheint die Ansiedlung des Penny-Discounters zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung für die Bevölkerung im Übergang von städtischem zu ländlichem Raum gerechtfertigt, zumal die Versorgung im Ortsteil Molfsee-

Dorf seit der Schließung des Aldi-Discounters in 2015 faktisch nur noch sehr eingeschränkt ist. Durch die zweigeteilte Struktur Molfsees (Rammsee und Schulensee einerseits, Molfsee (Dorf) andererseits) ist die fußläufige Versorgung des südlichen Ortsteils derzeit nicht gegeben und würde sich durch die Ansiedlung des Penny-Discounters und die damit verbundene Wiederbelebung eines ehemaligen Versorgungsstandorts wieder deutlich verbessern, bzw. wäre dadurch überhaupt erst wieder möglich. Dabei sei darauf hingewiesen, dass Edeka und Aldi zusammen an dem Standort ursprünglich bereits über mehr Verkaufsfläche verfügten als der jetzt geplante Penny-Discounter. Von diesen beiden Schließungen konnten auch die anderen Betriebe innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets profitieren.

Die geplante Verkaufsfläche des Vorhabens geht über den Schwellenwert für Orte ohne zentralörtliche Funktion hinaus. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass dem geplanten Penny-Lebensmitteldiscounter eine wichtige verbrauchernahe Grundversorgungsfunktion zukommen würde, zumal es keinen adäquaten Versorger mehr im Ortsteil gibt. Negative Auswirkungen sind bezogen auf das raumordnerische Gefüge nicht zu erwarten. Das Vorhaben wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot weitgehend gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so

gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

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

Das Vorhaben wird prospektive Umsatzumverteilungsquoten zwischen rd. 7 % (Zone 3=Flintbek) und gut 8 % (Zone 1) innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts bleiben. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind - vor allem bedingt durch die Nähe und im Falle der Zone 1b die stärkere Angebotsüberschneidung - die Angebote in Molfsee (Zone 1a und 1b). ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Angebote in der Zone 2 (Umland), hier sind Umsatzrückgänge in einer Größenordnung von knapp 5 % zu erwarten, wobei zu erwähnen ist, dass es sich hier um einen rein rechnerischen Wert handelt. Faktisch wird es aufgrund des geringen Angebots und der quasi nicht vorhandenen Angebotsüberschneidungen zu deutlich geringeren Umsatzrückgängen kommen. Für den Stadtrandkern II. Ordnung Flintbek (=Zone 3 des Einzugsgebiets) sind Umsatzrückgänge von bis zu rd. 7 % zu erwarten. Hier ist ein stabiles Nahversorgungsangebot vorhanden, das sich perspektivisch durch die Verlagerung von Famila und Aldi sowie die Erweiterungs- und Ansiedlungspläne von Edeka und einem Drogeriefachmarkt noch verbessern wird. Derzeit bestehen auch aus Flintbek deutliche Nachfrageabflüsse, die durch die Vorhaben zurückgeholt werden können. Somit werden die Entwicklungen in Flintbek durch das anhängige Planvorhaben nicht infrage gestellt, zumal es künftig durch die Verlagerungen zu einer noch stärkeren Orientierung auf den Ortskern kommen wird. Die Betriebe „rücken" näher an den Ortskern heran.

Aufgrund der eigenen Angebotsstrukturen vor Ort und der Entfernung zum Vorhabenstandort ist nicht davon auszugehen, dass Teile des Kieler Stadtgebiets zum Einzugsgebiet des geplanten Penny-Markts zu zählen sind. D.h., es ist keine

signifikante Orientierung von Kieler Einwohnern auf den Penny-Markt in Molfsee zu erwarten.

Allerdings wird das Vorhaben einen Großteil seines Umsatzes über die Rückholung derzeit abfließender Nachfrage generieren. Diese Umsätze gehen nicht zu Lasten des Einzelhandels im prospektiven Einzugsgebiet, sondern werden sich auf Standorte außerhalb, vornehmlich in Kiel, auswirken. Mit anderen Worten: Die Einwohner des Einzugsgebiets kaufen ein Stück weit weniger in Kiel und wieder mehr vor Ort in Molfsee ein. Betroffen sein werden hier aufgrund der räumlichen Nähe und der Verkehrsströme vor allem die die Betriebe an der Hamburger Chaussee sowie die Sonderstandorte Moorsee/Meimersdorf und Russee/Hassee. Diese haben aber baurechtlich keinen schützenswerten Charakter. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Russee. Selbst wenn man im worst-case davon ausgeht, dass sämtliche Umsätze des Penny-Vorhabens, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen resultieren[11], zu Lasten dieser Standorte gingen, wäre bei einer Umverteilungsquote von rd. 3 bis 4 % nicht davon auszugehen, dass es hier zu städtebaulichen Missständen kommen würde. Faktisch werden sich diese Rückholungseffekte auf sehr viel mehr Standorte innerhalb des Kieler Stadtgebiets verteilen, da viele Einkäufe mit dem Arbeitsweg gekoppelt werden. Die jeweiligen Auswirkungen für diese Standorte werden also marginal sein, da sich die Umsätze „auf viele Schultern" verteilen.

Geht man davon aus, dass sich der Lidl-Discounter in Molfsee-Rammsee auf 1.000 qm VF erweitert, würden sich die Umverteilungswirkungen für die Zone 1 auf rd. 7 % verringern. Damit würde sich der Wettbewerb für Flintbek zwar leicht verschärfen, was aber durch die eigenen Pläne der Gemeinde (Famila/Aldi und Edeka/Drogeriefachmarkt) mehr als überkompensiert würde.

Das Vorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet - dabei v.a. in der Gemeinde Molfsee und den amtsangehörigen Gemeinden - bei. Mit der Realisierung ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. Das Vorhaben wird vor allem für den Ortsteil Dorf die

[11] Zum einen ist darauf hinzuweisen, dass auch nach Realisierung des Vorhabens in Molfsee weiterhin spürbare Nachfrageabflüsse verbleiben werden, von denen die Keiler Betriebe profitieren können. Zum anderen trifft diese Umlenkung der Nachfragabflüsse auf eine umfassende und leistungsfähige Umsatzplattform, sodass die prozentualen Umsatzrückgänge nicht mehr als unwesentlich sein werden.

Grundversorgung maßgeblich verbessern, da diese seit der Aufgabe von Edeka und Aldi faktisch nur noch sehr eingeschränkt ist.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von etwa 1 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

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

Der Penny-Discounter verfügt über einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Damit ist das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot zu erfüllen:

Der Standort weist eine vollständige siedlungsstrukturelle Integration auf. Der Vorhabenstandort ist von Wohngebieten umgeben und ist von diesen auch fußläufig erreichbar.

Der Penny-Discounter wird für die Gemeinde Molfsee strukturprägende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Wiederbelebung eines Nahversorgungsstandorts in verkehrsgünstiger Lage. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher aufgrund der ehemaligen Nahversorgungsprägung (ehemals Edeka und Aldi) immer noch fest verankert (‚gelernter Standort'). Die beiden Märkte hatte bereits eine genehmigte Verkaufsfläche von zusammen über 1.000 qm. Durch das Vorhaben wird also ein im Bewusstsein der Verbraucher vorhandener Nahversorgungsstandort reaktiviert und die fußläufige Versorgung für den Ortsteil Dorf wieder gewährleistet, ohne dass ein völlig neuer Einzelhan-

delsstandort entsteht. Außerdem wird durch den Abriss und Neubau ein derzeit bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt, was positiv auf das Ortsbild einzahlt.

Der Vorhabenstandort ist an den ÖPNV angebunden.

Der Vorhabenstandort liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Das Vorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Auch die städtebauliche Integration ist gewährleistet, da der Bereich des Vorhabenstandorts der eigentliche Ortskern der Gemeinde ist, der durch die Realisierung des Vorhabens wiederbelebt wird und damit auch Impulsfunktionen für die übrigen Nutzungen ausüben kann.

8 Fazit

Am Standort Hamburger Chaussee in Molfsee-Dorf ist die Ansiedlung eines Penny-Lebensmitteldiscounters mit rd. 1000 qm Verkaufsfläche geplant.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind positiv zu bewerten: Der weiter leicht steigenden Einwohnerzahlen und das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau induzieren weitere Impulse für die Einzelhandelsentwicklung.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 26 Mio. € Umsatz generiert. Davon entfallen lediglich rd. 6,3 Mio. € auf die Gemeinde Molfsee. Die Zentralität der Gemeinde von 34 % weist auf deutliche Nachfrageabflüsse aus Molfsee hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 beträgt gut 16.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit marginal auf etwa 101,5 Mio. € steigen.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein Umsatzpotenzial von rd. 4,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 4 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Penny-Discounters in Molfsee erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7 %. Für Molfsee liegt die Quote bei rd. 8,2 %, für das übrige Amt Molfsee bei knapp 5 %. Für den Stadtrandkern II. Ordnung Flintbek sind Umsatzrückgänge von bis zu rd. 7 % zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

Trotz der Großflächigkeit und der Lage in einem nicht-zentralen Ort werden keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert. Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die verbrauchernahe Grundversorgung in Molfsee-Dorf wieder herzustellen und zu sichern und weitere Nachfrageabflüsse zu reduzieren. Durch das Vorhaben werden gleichzeitig die Entwicklungen in Flintbek nicht infrage gestellt.

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz-, dem Konzentrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot.

Hamburg, Oktober 2016/August 2017

Ulrike Rehr Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner