



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

## Verträglichkeitsgutachten:

Neuansiedlung Drogeriefachmarkt und Erweiterung Aldi Lebensmittel-discounter am Fachmarktstandort Westring/Rosenfeld in der Stadt Pinneberg

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

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

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

**[www.cima.de](http://www.cima.de)**

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 27. Mai 2020

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

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

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

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

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

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

### **Sprachgebrauch**

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

## Inhalt

<b>1 Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>2 Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Bewertungskriterien</b>	<b>7</b>
2.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg	7
2.2.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
<b>3 Wettbewerbsanalyse in der Stadt Pinneberg</b>	<b>11</b>
<b>4 Ökonomische Wirkungsanalyse</b>	<b>14</b>
4.1 Rechtliche Einordnung	14
4.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	15
4.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens	16
4.4 Fazit der Wirkungsanalyse	19
<b>5 Abschließende Bewertung und Empfehlung</b>	<b>20</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort am Westring/ Rosenfeld in Pinneberg (Makrostandort)	6
Abbildung 2: Planvorhabenstandort am Westring/ Rosenfeld in Pinneberg (Mikrostandort)	6
Abbildung 3: Kongruenz des Planvorhabens	9
Abbildung 4: Lage der Wettbewerber in Pinneberg	11
Abbildung 5: Wettbewerb in der Innenstadt (Auswahl)	13
Abbildung 6: Wettbewerb im Nahversorgungszentrum Quellental (Auswahl)	13
Abbildung 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens	17
Abbildung 8: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben in der Branche Nahrung und Genussmittel	18
Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben in der Branche Drogerieartikel	18

# 1 Auftrag

## Ausgangssituation

- In der Stadt Pinneberg wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld geplant. Im Detail ist die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI von heute rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.521 m<sup>2</sup> und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen.
- Zwei gutachterliche Stellungnahmen zu den Planungen liegen bereits vor: Verträglichkeitsgutachten für die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (cima, 21.10.2019) und Wirkungsanalytische Stellungnahme Erweiterung ALDI (bulwiengesa, 21.05.2019). Im Ergebnis der Gutachten wird die Umsetzung der Planungen empfohlen.<sup>1</sup>
- Das hier vorgelegte Verträglichkeitsgutachten beinhaltet eine gemeinsame Bewertung der Auswirkungen. Die kumulierte Wirkungsanalyse führt die Planvorhaben zusammen und bewertet die Auswirkungen additiv. Dabei werden die Veränderung der Kaufkraftverflechtungen und Kaufkraftströme in Folge der Realisierung beider Planvorhaben sowohl im Nahbereich als auch im weiteren Pinneberger Stadtgebiet berücksichtigt, wie auch die Umsatzumverteilung zwischen den Planvorhaben.

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes am Westring/ Rosenfeld in Pinneberg.
- Wettbewerbsanalyse des Einzelhandels im Pinneberger Stadtgebiet.
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die Umsatzverlagerungen im Stadtgebiet differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.

<sup>1</sup> Die cima hat in ihrem Verträglichkeitsgutachten für den Drogeriefachmarkt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> empfohlen.

- Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Zielvorstellungen: Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein im Entwurf 2018, Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg 2004.

## Angebotsanalyse

- Die cima hat im September 2019 eine vorhabenrelevante Bestandserhebung im Pinneberger Stadtgebiet vorgenommen (Drogerieartikel, Nahrung und Genussmittel). In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Wettbewerber über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Pinneberg. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

## Auftraggeber

- Familia Handelsmarkt Lübeck GmbH & Co.KG

## Bearbeitungszeitraum

- Mai 2020

## 2 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Pinneberg wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld geplant. Im Detail ist die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI von heute rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.521 m<sup>2</sup> und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg (BBE Handelsberatung 2004) ist der Standortbereich Westring/ Rosenfeld als ein Sonderstandort/ Fachmarktstandort definiert. Hier sind u.a. der Lebensmittelsupermarkt FAMILA, der Lebensmitteldiscounter ALDI, der Autoteilefachmarkt A.T.U. sowie der Bau- und Gartenmarkt TOOM vorhanden. Hinzu kommen kleinere Anbieter wie zwei Backshops, eine Tankstelle sowie ein Blumen- und ein Fischgeschäft. Da der FAMILA-Getränkemarkt über einen separaten Zugang mit eigener Kasse verfügt, wird auch dieser als ein eigenständiger Betrieb geführt.

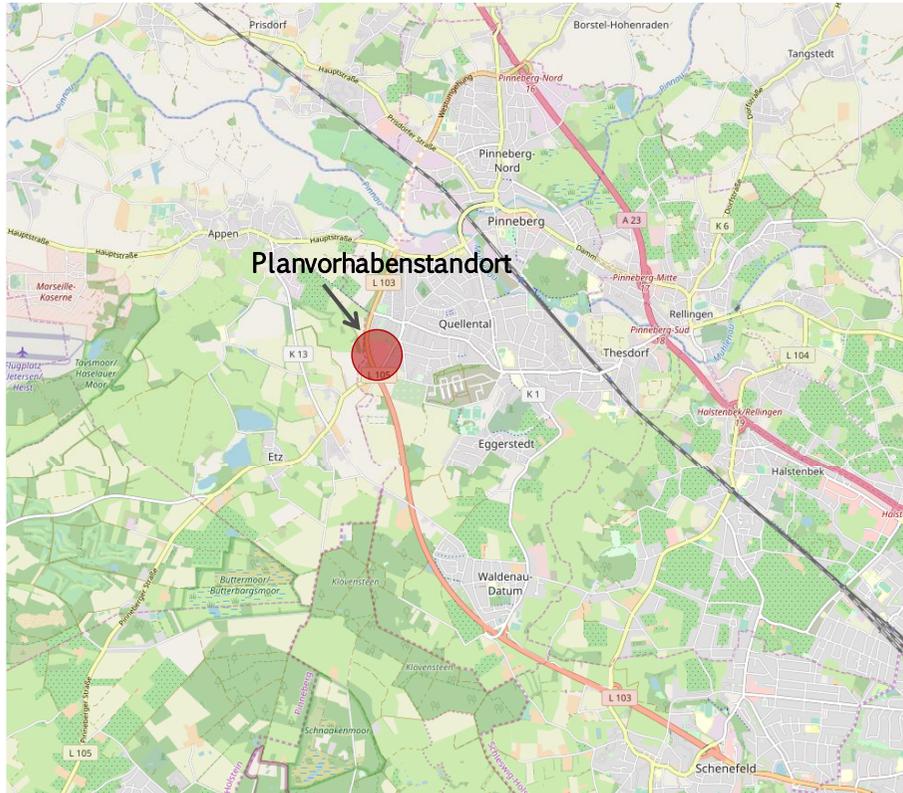
Mit der geplanten Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes und der Erweiterung und Modernisierung des bereits vorhandenen ALDI Lebensmitteldiscounters wird das Nahversorgungsangebot im Standortbereich Westring/ Rosenfeld sinnvoll ergänzt und attraktiviert.

Die beschriebenen Planungen dienen vor allem dem Ziel den bestehenden Einzelhandelsstandort den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem starken Wettbewerbsumfeld leistungsfähig aufzustellen. Insbesondere in den Umlandgemeinden Prisdorf, Rellingen und Schenefeld sind vergleichbare Wettbewerbsstandorte vorhanden, die eine überörtliche Anziehungskraft erzielen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Pinneberg beeinflussen und z.T. auch beeinträchtigen.

Voraussetzung für die Genehmigung geplanten Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes und der Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstrukturen). Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von der geplanten Neuaufstellung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die ergänzenden Nahversorgungszentren Thesdorf, Quellental und Waldenau ausgehen werden.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes im Pinneberger Stadtgebiet.

Abbildung 1: Planvorhabenstandort am Westring/ Rosenfeld in Pinneberg (Makrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2020

Abbildung 2: Planvorhabenstandort am Westring/ Rosenfeld in Pinneberg (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2020

## 2.2 Bewertungskriterien

Die Bewertung der geplanten Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes und der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI im Standortbereich Westring/ Rosenfeld in Pinneberg erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sowie der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pinneberg (BBE, 2004).

### 2.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg

Für die Stadt Pinneberg liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 sowie eine Studie zur Einzelhandelssituation in Pinneberg mit planungsrechtlichen Empfehlungen aus dem Jahr 2007 vor (beide BBE Handelsberatung). Eine ergänzende Untersuchung der BBE Handelsberatung zur Einzelhandelssituation in der Pinneberger Innenstadt stammt aus dem Jahr 2010.

Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) als wichtigste Einzelhandelslage sind am Standort Thesdorf, Quellental und Waldenau-Datum zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion ergänzender Nahversorgungszentren ausgewiesen. An der Flensburger Straße und am Westring/ Rosenfeld sind großflächige Fachmarktstandorte benannt. Darüber hinaus sind weitere solitäre Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet vorhanden. Konkrete Ziele der Einzelhandelsentwicklung und/ oder Ansiedlungsspielregeln werden jedoch nicht definiert.

**Aus Sicht der cima entsprechen die Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes und zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters ALDI dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg. Das Planareal ist als Fachmarktstandort Westring/ Rosenfeld ein festgelegter Einzelhandelsstandort im Pinneberger Stadtgebiet.**

Dennoch möchten wir der Stadt Pinneberg die Empfehlung aussprechen, das kommunale Einzelhandelskonzept und insbesondere das Zentren- und Standortkonzept zu aktualisieren. Eine gebietsscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie konkrete Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Ansiedlungsrichtlinien sollten hier Berücksichtigung finden. Nur wenn die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen klar definiert sind, können Planvorhaben des Einzelhandels sachlich bewertet werden. Dies schafft Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten.

### 2.2.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Eine Rechtsverbindlichkeit ist erst für das Jahr 2020 zu erwarten. Der Entwurf der Fortschreibung (Dezember 2018) ist jedoch bereits heute als Abwägungsmerkmal zu berücksichtigen.

Die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben in Pinneberg zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

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

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

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) überprüft.

#### **Zentralitätsgebot**

*„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“ (Ziel 3 LEP 2018 im Entwurf)*

#### **Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.**

Die Stadt Pinneberg ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als ein Mittelzentrum klassifiziert.

#### **Beeinträchtungsverbot**

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

*Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“ (Ziel 4 LEP 2018 im Entwurf)*

Die CIMA wird im Folgenden die Fragen beantworten, ob durch die Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Pinneberger Stadtgebiet beeinträchtigt werden.

Sollte die ökonomische Wirkungsanalyse abwägungsrelevante Auswirkungen aufzeigen, wird die CIMA eine Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung oder sogar zur Nicht-Umsetzung der Planungen aussprechen.

#### **Im Ergebnis wird dem Beeinträchtungsverbot somit entsprochen.**

#### **Kongruenzgebot**

*„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).“ (Ziel 5 LEP 2018 im Entwurf)*

Weiterhin wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen.

Die Stadt Pinneberg übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Mittelzentrums. Innerhalb des raumordnerischen Versorgungsbereiches der Stadt Pinneberg leben mehr als 100.000 Einwohner.

Der Verbundstandort FAMILA Lebensmittelsupermarkt, ALDI Lebensmitteldiscounter, neuer Drogeriefachmarkt etc. kann zwar eine Anziehungskraft entfalten, die weit über die Stadtgrenzen von Pinneberg hinausreicht. Gemeinden außerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereiches dürften dennoch nur eingeschränkt angesprochen werden.

Die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes wird eindeutig nicht überschritten werden. In unseren Berechnungen unterstellen wir einen Planvorhabenumsatz für den Drogeriefachmarkt von bis zu 4,1 Mio. €, der Lebensmitteldiscounter ALDI dürfte nach der Erweiterung und Modernisierung einen Gesamtumsatz von bis zu 10,3 Mio. € erzielen; max. 4 % der Planvorhabenumsätze dürften jedoch insgesamt durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

**Die geplante Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes und die Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters am Standort Westring/ Rosenfeld in Pinneberg entspricht im Ergebnis dem Kongruenzgebot im Sinne der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2018.**

**Abbildung 3: Kongruenz des Planvorhabens**

Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld in der Stadt Pinneberg					
untersuchungsrelevante Sortimente	Umsatz aus Bindung im Verflechtungsbereich				Anteil des Planvorhabenumsatz aus externen Zuflüssen %
	vorhabenrelevantes Kaufkraftvolumen im Verflechtungsbereich in Mio. €	Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben in Mio. €	Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben in %	Anteil des Planvorhabenumsatz durch gebundene Kaufkraft in %	
Nahrung und Genussmittel	295,9	8,1	3	97	3
Drogerieartikel	51,9	3,6	7	93	7
<b>SUMME</b>	<b>347,9</b>	<b>11,8</b>	<b>3</b>	<b>96</b>	<b>4</b>

Quelle: cima 2020

### **Integrationsgebot**

*„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot).“ (Ziel 6 LEP 2018 im Entwurf)*

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn es sich um Sortimente zur Sicherung der Nahversorgung handelt, wenn es sich um einen integrierten Standort in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich außerhalb des Nahbereiches eines zentralen Versorgungsbereiches handelt, der Vorhabenumsatz in einem angemessenen Verhältnis zur sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrung und Genussmittel) im Nahbereich steht und die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Das Integrationsgebot verfolgt somit im Wesentlichen das Ziel die Funktionsfähigkeit der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Fachmarktstandorte zu beeinträchtigen.

Für die Stadt Pinneberg liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 vor (BBE Handelsberatung). Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) als wichtigste Einzelhandelslage sind am Standort Thesdorf, Quellental und Waldenau-Datum zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion ergänzender Nahversorgungszentren ausgewiesen.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pinneberg, am definierten Fachmarktstandort Westring/ Rosenfeld.

Die nachfolgende ökonomische Wirkungsanalyse wird die Frage beantworten, ob in Folge der geplanten Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes und der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI am definierten Fachmarktstandort Westring/ Rosenfeld strukturschädigenden Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind und die dezentrale Standortstruktur im Pinneberger Stadtgebiet ggf. beeinträchtigt wird.

Sollte die ökonomische Wirkungsanalyse abwägungsrelevante Auswirkungen aufzeigen, wird die CIMA eine Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung oder sogar zur Nicht-Umsetzung der Planungen aussprechen.

Die Tragfähigkeit der Planvorhaben (Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis) kann grundsätzlich unterstellt werden. Im Pinneberger Stadtgebiet leben mehr als 40.000 Menschen. Darüber hinaus übernimmt die Stadt Pinneberg als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für mehr als 100.000 Einwohner. Der großflächige Einzelhandelsstandort ist maßgeblich für die Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden des raumordnerischen Verflechtungsbereiches verantwortlich.

**Aus Gutachtersicht ist das Planvorhaben mit dem Integrationsgebot in Einklang zu bringen.**

### 3 Wettbewerbsanalyse in der Stadt Pinneberg

In der Stadt Pinneberg wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld geplant. Im Detail ist die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI von heute rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.521 m<sup>2</sup> und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen.

Für die gutachterliche Bewertung der Planvorhaben war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Pinneberger Stadtgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im September 2019 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Im Kontext des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb dieser Lagebereiche wurden die Wettbewerber erst ab mind. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Pinneberg dargestellt. Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl insgesamt als auch für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten zentralen Versorgungsbereiche.

Abbildung 4: Lage der Wettbewerber in Pinneberg



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2020

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels getroffen werden.

- Insgesamt wurden knapp 60 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Pinneberg erfasst, die mehrheitlich Nahrung und Genussmittel im Kernsortiment anbieten. Zudem sind vier Drogeriefachmärkten im Stadtgebiet und zwei Parfümerien in der Innenstadt vorhanden.
- Die Stadt Pinneberg verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in der Branche Nahrung und Genussmittel von 21.510 m<sup>2</sup>, in der Branche Drogerie-/ Parfümerieartikel sind weitere 3.875 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfasst.
- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Sortimenten insgesamt liegt bei ca. 128,3 Mio. € (brutto/Jahr).

Das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot in der Stadt Pinneberg konzentriert sich einerseits auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (EDEKA Lebensmittelfrischemarkt, Lebensmitteldiscounter PENNY) sowie andererseits die Nahversorgungszentren Quellental (PENNY Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfrischemarkt EDEKA), Thesdorf (REWE Lebensmittelfrischemarkt) und Waldenau-Datum (EDEKA Lebensmittelfrischemarkt).

Weitere vier Lebensmitteldiscounter an integrierten Solitärstandorten dienen der Nahversorgung im direkten Wohnumfeld: Im nördlichen Stadtgebiet ist an der Elmshorner Straße ein NETTO Markt vorhanden, ein LIDL Lebensmitteldiscounter findet sich zudem an der Berliner Straße. Ein weiterer NETTO Markt ist im Südwesten der Stadt Pinneberg an der Wedeler Straße adressiert. An der Rellinger Straße ist ein ALDI Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung der südöstlichen Wohngebiete vorhanden.

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

Im Segment der Drogerieartikel haben die cima vor-Ort-Begehungen aufgezeigt, dass in der Innenstadt die Drogeriefachmärkte ROSSMANN, DM und BUDNI vorhanden sind. Ein weiterer BUDNI Markt ist dem zentralen Versorgungsbereich Quellental zugeordnet. Darüber hinaus sind die Parfümerien SCHUBACK und DOUGLAS der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel zuzurechnen. Das weitere vorhabenrelevante Angebot im Segment Drogerieartikel findet sich als Randsortiment in den Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern sowie z.T. auch in Apotheken.

Für die hier zur Diskussion stehenden Planvorhaben (Neuansiedlung Drogeriefachmarkt und Erweiterung ALDI Lebensmitteldiscounter) im Standortbereich Westring/ Rosenfeld werden im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die ergänzenden Nahversorgungszentren Thesdorf, Quellental und Waldenau-Datum betrachtet.

#### **Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Pinneberg**

Die cima orientiert sich an der vorliegenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der BBE Handelsberatung. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Pinneberg.

Die zentrale Einkaufslage der Pinneberger Innenstadt befindet sich südlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Straßen Elmshorner Straße/ Schauenburger Straße im Westen sowie der Bahnhofstraße im Osten. Im Süden wird der Haupteinkaufsbereich durch die Straßen Rübekamp, Dingstätte und Fahlkamp begrenzt.

Bezüglich des vorhabenrelevanten Einzelhandels lassen sich mit EDEKA, PENNY und dem „Nur Markt“ ausreichend Lebensmittelanbieter in der Innenstadt finden. Der vorhabenrelevanten Branche der Drogerie- und Parfümerieartikel sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN, BUDNI und DM sowie die Parfümerien SCHUBACK und DOUGLAS zuzuordnen.

Die Pinneberger Innenstadt ist aus gutachterlicher Sicht gut aufgestellt. Der Branchenmix wird im Wesentlichen durch die aperiodischen Sortimente geprägt und ist insgesamt als vielfältig zu bewerten.

**Abbildung 5: Wettbewerb in der Innenstadt (Auswahl)**



Fotos: cima 2020

### **Nahversorgungszentrum Quellental**

Im Kreuzungsbereich Saarlandstraße, Heinrich-Christiansen-Straße und Richard-Köhn-Straße befindet sich das Nahversorgungszentrum Quellental.

Die wichtigsten Anbieter im periodischen Bedarfsbereich sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA, der Lebensmitteldiscounter PENNY und der Drogeriefachmarkt BUDNI. Ergänzt wird der periodische Bedarfsbereich durch zwei Apotheken, zwei Bäckereien und ein Blumen- und Pflanzengeschäft.

Das Nahversorgungszentrum Quellental verfügt nach Einschätzung der Gutachter über eine gesunde Einzelhandelsstruktur. Die Ausrichtung auf die Nahversorgung ist klar erkennbar und wird sinnvoll durch kleinere Anbieter des aperiodischen Bedarfsbereichs ergänzt. Der Standort ist für eine Nahversorgung auf Stadtteilebene positioniert.

**Abbildung 6: Wettbewerb im Nahversorgungszentrum Quellental (Auswahl)**



Fotos: cima 2020

### **Nahversorgungszentrum Thesdorf**

Im Osten der Stadt Pinneberg befindet sich das Nahversorgungszentrum Thesdorf. Der Einkaufsbereich erstreckt vom kleinen Reitweg im Westen bis zur Bahntrasse im Osten.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind neben dem REWE Lebensmittelfrischemarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Lotto- und Zeitschriftengeschäft sowie ein Blumenladen zu finden. Ein Drogeriefachmarkt ist nicht vorhanden.

### **Nahversorgungszentrum Waldenau-Datum**

Im Ortsteil Waldenau-Datum befindet sich ein weiteres Nahversorgungszentrum, das jedoch aufgrund der geringen Nutzungsmischung und Verkaufsflächendimensionierung keine nennenswerte Rolle im gesamtstädtischen Kontext übernimmt.

Neben dem Lebensmittelfrischemarkt EDEKA (mit angeschlossenem Getränkehandel) sind hier ein Kiosk und eine Bäckerei vorhanden. Das vorhabenrelevante Sortiment der Drogerieartikel wird ausschließlich im Randsortiment des Lebensmittelmarktes angeboten.

## 4 Ökonomische Wirkungsanalyse

### 4.1 Rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.<sup>2</sup> Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).<sup>3</sup>

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.<sup>4</sup>

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

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>7</sup>

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.<sup>8</sup>

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>9</sup> Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.<sup>10</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist.

Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

**Als Richtwert für die Verträglichkeit verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.**

## 4.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

In der Stadt Pinneberg wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld geplant. Im Detail ist die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI von heute rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.521 m<sup>2</sup> und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes geplant. Ein Betreiber des Drogeriefachmarktes steht derzeit noch nicht fest; die Gesamtverkaufsfläche des Marktes wird jedoch 650 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die geplante Umsetzung der Planungen wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb der Stadt Pinneberg zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pinneberg und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Pinneberg spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des relevanten Stadtgebietes.

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der Lebensmitteldiscounter ALDI im Wesentlichen mit den nächstgelegenen Lebensmitteldiscountern und der neu geplante Drogeriefachmarkt mit weiteren Drogeriefachmärkten. Zudem dürften die sortimentspezifischen Randsortimente in den Lebensmittelfrischmärkten und Lebensmitteldiscountern z.T. durch Umsatzverlagerungen betroffen sein.

Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass weitere Lebensmitteldiscounter sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch an integrierten Solitärstandorten vorhanden sind. Wettbewerbsrelevante Drogeriefachmärkte finden sich in der Innenstadt Pinneberg und im Nahversorgungszentrum Quellental (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der viel frequentierten Umgehungsstraße Westring (L103). Nicht nur die lokale und innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist als gut einzuordnen, sondern auch die regionale Anbindung.

Mobile Kunden aus dem Umland nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Pinneberg und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften somit weiter verfestigt werden. Zusätzliche, neue Kunden sind nur eingeschränkt zu erwarten.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Insgesamt ist die Nahversorgungssituation in Pinneberg als gut zu bewerten. Die Wettbewerbsanalyse für die Branche Nahrung und Genussmittel hat aufgezeigt, dass im Pinneberger Stadtgebiet ein dichtes Netz an Lebensmittelfrischmärkten und Lebensmitteldiscountern vorhanden ist. Die Mehrumsätze des ALDI Marktes werden somit im Wesentlichen durch eine Umsatzumverteilung im Stadtgebiet Pinneberg erzielt werden.

Darüber hinaus sind bereits heute vier Drogeriefachmärkte im Pinneberger Stadtgebiet vorhanden. Entsprechend wird die Neuansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes am Standort Westring/ Rosenfeld in erster Linie zu Umsatzverlusten bei den direkten Wettbewerbern führen. Darüber hinaus wird der Planvorhabenumsatz z.T. durch Umsatzverluste bei den Lebensmittelmärkten im Randsortiment erwirtschaftet werden.

## 4.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der Stadt Pinneberg wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld geplant. Im Detail ist die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI von heute rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.521 m<sup>2</sup> und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorgesehen. Ein Betreiber des Drogeriefachmarktes steht derzeit noch nicht vor; die Gesamtverkaufsfläche des Marktes wird jedoch 650 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI liegt bereits eine gutachterliche Stellungnahme der bulwiengesa AG vor (21.05.2019). Ferner hat die cima ein Verträglichkeitsgutachten für die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes (21.10.2019) erarbeitet.

Das hier vorgelegte Verträglichkeitsgutachten beinhaltet eine gemeinsame Bewertung der Auswirkungen. Die kumulierte Wirkungsanalyse führt die Planvorhaben zusammen und bewertet die Auswirkungen additiv. Dabei werden die Veränderung der Kaufkraftverflechtungen und Kaufkraftströme in Folge der Realisierung beider Planvorhaben sowohl im Nahbereich als auch im weiteren Pinneberger Stadtgebiet berücksichtigt, wie auch die Umsatzumverteilung zwischen den Planvorhaben.

**Die Bewertung und Berechnung der kumulierten Umsatzumverteilung unterstellt den „Worstcase“ der zu erwartenden Auswirkungen.** Die kumulierte Wirkungsanalyse bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen im Pinneberger Stadtgebiet ab.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für die Projektvorhaben für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriefachmarktes entfallen nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter differenziert.<sup>11</sup>

Zur Berechnung der Planumsätze des Drogeriefachmarktes sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die auf Grundlage der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt und unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in Pinneberg ermittelt worden sind.

Die Umsätze des Lebensmitteldiscounters ALDI orientieren sich an den Berechnungen der bulwiengesa AG; das betrifft sowohl die Einschätzung zu den Ist-Umsätzen als auch der Umsatzzugewinne in Folge der Verkaufsflächenerweiterung.

**Abbildung 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens**

Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld in der Stadt Pinneberg			
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup> VKF
<b>PLANVORHABEN INSGESAMT</b>	<b>2.171</b>	<b>14,3</b>	
davon neu entstehende Fläche	971	4,8	
<b>Erweiterungsvorhaben Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt</b>	<b>1.521</b>	<b>10,3</b>	<b>6.739</b>
davon Nahrung und Genussmittel	1.251	7,9	6.346
davon Drogerieartikel	120	0,8	6.346
davon sonstige Randsortimente	150	1,5	10.332
<b>neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn</b>	<b>321</b>	<b>0,7</b>	<b>2.181</b>
davon Nahrung und Genussmittel	211	0,4	1.896
davon Drogerieartikel	80	0,2	2.500
davon sonstige Randsortimente	30	0,1	3.333
<b>Neuansiedlung Drogeriefachmarkt insgesamt</b>	<b>650</b>	<b>4,1</b>	<b>5.094</b>
davon Drogerieartikel	485	3,2	6.500
davon Nahrung und Genussmittel	65	0,4	6.500
davon sonstige Randsortimente	100	0,5	5.000

Quelle: cima 2020

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

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kunden), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kunden).

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

**Abbildung 8: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben in der Branche Nahrung und Genussmittel**

Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld in der Stadt Pinneberg			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
<b>Pinneberger Stadtgebiet insgesamt</b>	<b>99,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
davon ZVB Innenstadt Pinneberg	18,6	0,2	0,9
davon NVZ Thesdorf	4,3	0,0	0,3
davon NVZ Quellental	15,5	0,1	0,7
davon NVZ Waldenau	4,0	0,0	0,1
davon sonstiges Stadtgebiet Pinneberg*	57,2	0,4	0,8
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes		0,1	

\* ohne Bestandsumsätze Aldi Lebensmitteldiscounter

Quelle: cima 2020

### Bewertung der Umsatzumverteilung: Nahrung und Genussmittel

Die ökonomische Wirkungsanalyse berücksichtigt sowohl die zusätzlichen Verkaufsflächen des ALDI Lebensmitteldiscounters (rd. 210 m<sup>2</sup>) als auch das Randsortiment des neu geplanten Drogeriefachmarktes (rd. 65 m<sup>2</sup>).

Im Ergebnis der kumulierten Wirkungsanalyse sind für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Pinneberger Stadtgebiet Umsatzumverteilungsquoten mit Abwägungsrelevanz ermittelt. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen zwischen 0,1 % im zentralen Versorgungsbereich Waldenau und maximal 0,9 % im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Pinneberg.

Ein Wegbrechen der integrierten Versorgungsstrukturen kann grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**Aus Gutachtersicht ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrung und Genussmittel als verträglich anzusehen.**

**Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben in der Branche Drogerieartikel**

Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld in der Stadt Pinneberg			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
<b>Pinneberger Stadtgebiet insgesamt</b>	<b>20,6</b>	<b>2,7</b>	<b>13,0</b>
davon ZVB Innenstadt Pinneberg	12,3	1,3	10,4
davon NVZ Thesdorf	0,5	0,0	7,3
davon NVZ Quellental	2,9	0,3	10,5
davon NVZ Waldenau	0,3	0,0	5,7
davon sonstiges Stadtgebiet Pinneberg*	4,7	1,1	22,3
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes		0,7	

\* ohne Bestandsumsätze Aldi Lebensmitteldiscounter

Quelle: cima 2020

### Bewertung der Umsatzumverteilung: Drogerieartikel

Insgesamt 485 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind für das Kernsortiment des neu geplanten Drogeriefachmarktes in die Wirkungsanalyse eingegangen. Weitere 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters ALDI entfallen auf die Branche Drogerieartikel; davon sind 80 m<sup>2</sup> als neue, zusätzliche Flächen in die ökonomische Wirkungsanalyse eingegangen.

Die Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt. Entsprechend werden die höchste Umsatzumverteilungsquoten in der Pinneberger Innenstadt (10,4 %) und im Nahversorgungszentren Quellental (10,5 %) erreicht.

Der Wettbewerbsdruck auf die zentralen Versorgungsbereiche dürfte sich zwar erhöhen, die Umsatzumverteilungseffekte sind aber dennoch als verträglich zu bewerten. Die wettbewerbsrelevanten Drogeriefachmärkte sind

modern und leistungsfähig positioniert und widerstandsfähig gegenüber möglicher Umverteilungswirkungen. Hier sind rein absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten.

Im sonstigen Stadtgebiet wird sogar eine relative Umsatzumverteilungsquote von 22,3 % erreicht. Die Umsatzumverteilungseffekte betreffen jedoch ausschließlich Randsortimente in den großflächigen Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscounters außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Der ermittelte Umsatzverlust dürften zweifelsfrei nicht zu Betriebsaufgaben führen.

**Aus Gutachtersicht ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Drogerieartikel ebenfalls als verträglich anzusehen.**

## 4.4 Fazit der Wirkungsanalyse

Voraussetzung für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standort Westring/ Rosenfeld, ist der Nachweis, dass weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die wohnortnahe Versorgungssituation in der Stadt Pinneberg beeinträchtigt wird.

Zwei gutachterliche Stellungnahmen zu den Planungen liegen bereits vor: Verträglichkeitsgutachten für die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (cima, 21.10.2019) und Wirkungsanalytische Stellungnahme Erweiterung ALDI (bulwiengesa, 21.05.2019). Im Ergebnis der Gutachten wird die Umsetzung der Planungen empfohlen.<sup>12</sup>

Das hier vorgelegte Verträglichkeitsgutachten beinhaltet eine kumulierte Wirkungsanalyse, die die Veränderung der Kaufkraftströme im Stadtgebiet und die Umsatzumverteilungseffekte in Folge der Realisierung beider Planvorhaben für das Pinneberger Stadtgebiet darstellt und bewertet.

Die kumulierte Wirkungsanalyse hat zwar aufgezeigt, dass die Pinneberger Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Thesdorf aufgrund der direkten Angebotsüberschneidung durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten im Segment der Drogerieartikel betroffen sein dürften. Gemäß marktanalytischer Einschätzung der cima sind die zentralen Versorgungsbereiche jedoch leistungsfähig aufgestellt; die Umsatzminderung ist somit zu akzeptieren. Von einer städtebaulich relevanten Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht auszugehen.

Für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sind keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

**Die kumulierte Wirkungsanalyse und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat damit deutlich gemacht, dass auch dann keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Pinneberg zu erwarten sein dürften, wenn beide Planvorhaben umgesetzt werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Pinneberg ausgeschlossen werden.**

<sup>12</sup> Die cima hat in ihrem Verträglichkeitsgutachten für den Drogeriefachmarkt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> empfohlen.

## 5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Pinneberg wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld geplant. Im Detail ist die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI von heute rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.521 m<sup>2</sup> und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen.
- Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg (BBE Handelsberatung 2004) ist der Standortbereich Westring/ Rosenfeld als ein Sonderstandort/ Fachmarktstandort definiert.
- Trotz der Lage im Siedlungsrandgebiet der Stadt Pinneberg übernimmt der Nahversorgungs- und Fachmarktstandort eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für die Bewohner der Stadt Pinneberg als auch der Umlandgemeinden.
- Mit der geplanten Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes und der Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounter ALDI wird das Nahversorgungsangebot im Standortbereich Westring/ Rosenfeld sinnvoll ergänzt und attraktiviert. Die beschriebenen Planungen dienen vor allem dem Ziel den bestehenden Einzelhandelsstandort den heutigen Markterfordernissen anzupassen und leistungsfähig aufzustellen.
- Voraussetzung für die Genehmigung der Planvorhaben ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstrukturen) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Zwei gutachterliche Stellungnahmen zu den Planungen liegen bereits vor: Verträglichkeitsgutachten für die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (cima, 21.10.2019) und Wirkungsanalytische Stellungnahme Erweiterung ALDI (bulwien-gesa, 21.05.2019).
- Das hier vorgelegte Verträglichkeitsgutachten beinhaltet eine kumulierte Wirkungsanalyse, die die Veränderung der Kaufkraftströme im Stadtgebiet und die Umsatzumverteilungseffekte in Folge der Realisierung beider Planvorhaben für das Pinneberger Stadtgebiet darstellt und bewertet.
- Die kumulierte Wirkungsanalyse und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat im Ergebnis deutlich gemacht, dass auch dann keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Pinneberg zu erwarten sein dürften, wenn beide Planvorhaben umgesetzt werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Pinneberg ausgeschlossen werden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Planvorhaben die zentralen Anforderungen der Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein 2018 erfüllt: Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot.

**Aus Sicht der cima ist die Realisierung der Planvorhaben genehmigungsfähig. Die cima empfiehlt der Stadt Pinneberg die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.**