

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1524/2020/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 21.08.2020
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	01.09.2020	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 107, 3. Änderung der Stadt Pinneberg; hier: Beteiligung als Nachbarkommune

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Pinneberg stellt derzeit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Im Rosenfeld“ auf. Hierbei handelt es sich um eine Änderung für einen Plangeltungsbe-
reich für ein Teilgebiet südlich Rotbuchenkamp zwischen Wedeler Weg und Westring
sowie der Straßenfläche Wedeler Weg zwischen Lange Twiete und Kreisverkehr Ro-
senfeld-Süd. Die Stadt Pinneberg weist in der 3. Änderung eine Fläche zur Errich-
tung einer Kindertagesstätte aus. Bislang war an der Stelle ein Grünzug vorgesehen.

Darüber hinaus sieht die 3. Änderung die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche
vor. Für den Bereich des Fachmarktzentruns Rosenfeld-Süd wird für das Teilgebiet
32 SO „Einzelhandel und Gewerbe“ die zulässige maximale Verkaufsfläche (VK) für
die Sortimentsgruppe „Nahrung / Drogerie“ auf 7.000 m² festgesetzt. Im Grundplan
waren 3.900 m² zulässig. Für die bisher durch Befreiungen zugelassene VK von ca.
5.955 m² in der genannten Sortimentsgruppe soll die Erweiterung von Aldi (um ca.
320 m²) sowie die Ergänzung eines Drogeriemarktes bei Famila (ca. 650 m²) ermög-
licht werden. In der Anlage 3 „Verträglichkeitsgutachten“ sind nähere Details zu der
avisierten Ansiedlung aufgeführt.

Daraus folgt ein weiterer Ausbau der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten im Rosen-
feld. Die Chancen der Gemeinde Appen, erneut einen Nahversorger am Ort zu etab-
lieren, reduzieren sich hierdurch weiter.

Finanzierung:

entfällt

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, keine Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Pinneberg abzugeben.

oder

Der Bauausschuss beschließt, eine Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Pinneberg abzugeben. In der Stellungnahme soll insbesondere auf den weiteren Grünflächenverbrauch eingegangen werden.

Hans-Joachim Banaschak
(Bürgermeister)

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Pinneberg
- Anlage 2: Entwurf der Begründung
- Anlage 3: Verträglichkeitsgutachten

SATZUNG DER STADT PINNEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107-3.Änderung "IM ROSENFELD"

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCH (BAUGB) NACH § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM..... FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107-3.ÄNDERUNG, FÜR DAS GEBIET SÜDLICH ROTBUCHENKAMP ZWISCHEN WEDELER WEG UND WESTRING SOWIE DER STRASSENFLÄCHE WEDELER WEG ZWISCHEN LANGE TWIETE UND KREISVERKEHR ROSENFELD-SÜD; BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

PLANZEICHNUNG (-TEIL A-)

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- S** Sonderbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- max. GR II
maximal zulässige Grundfläche maximal zulässige Vollgeschosse
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Park
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) hier: Anlieger, Ver- und Entsorgung
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

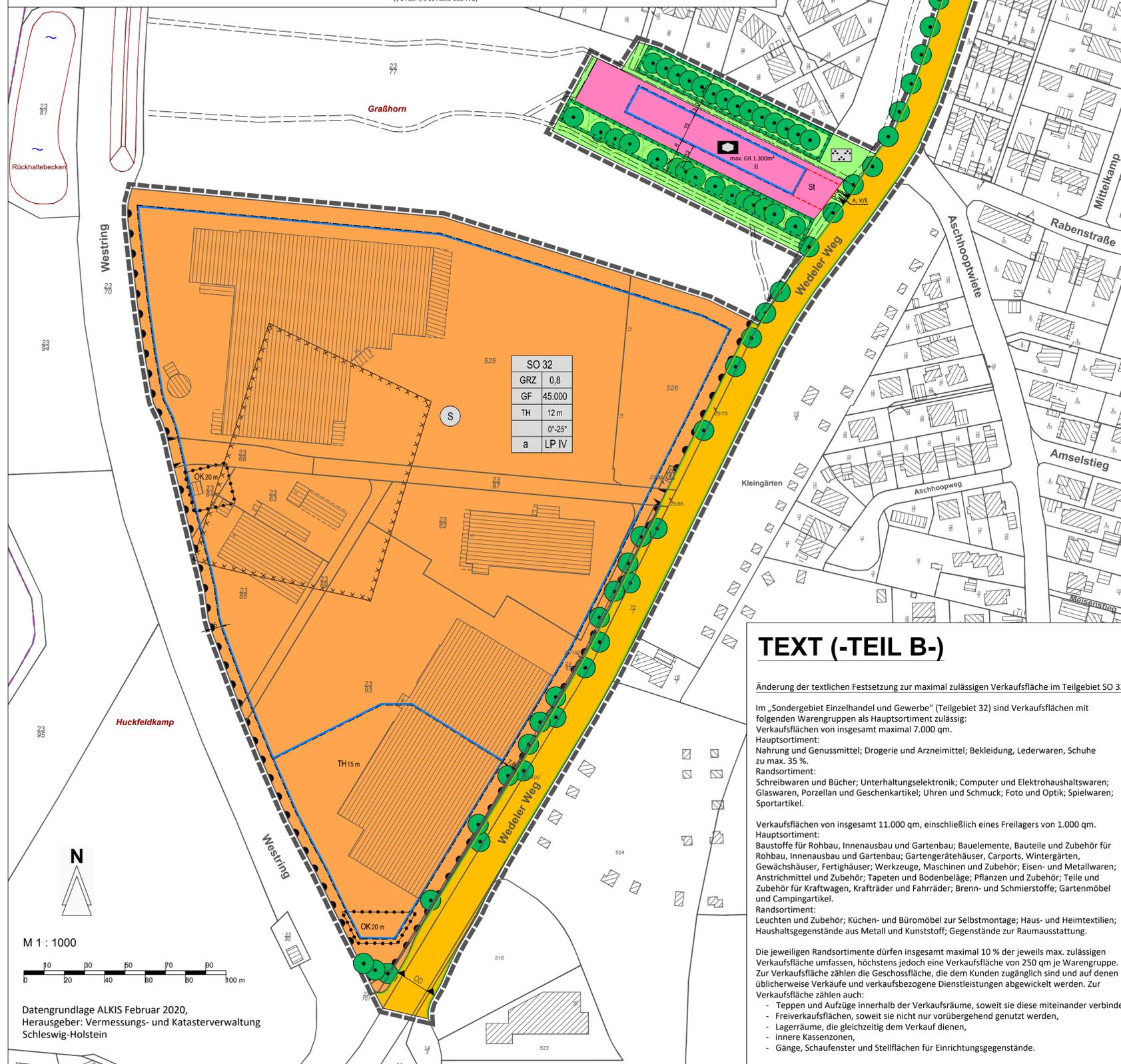
SO 32	Art der baulichen Nutzung / Teilgebietnummer
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GF 45.000	Geschossfläche in m²
TH 12 m	Traufhöhe
0°-25°	Dachneigung
a LP IV	Bauweise / Lampegeb. Bereich

a abweichende Bauweise
OK 20 m Oberkante, als Höchstmaß

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Ortsdurchfahrt (§4 StrtWG)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Wege
- Kronendurchmesser



TEXT (-TEIL B-)

Änderung der textlichen Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche im Teilgebiet SO 32

Im „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe“ (Teilgebiet 32) sind Verkaufsflächen mit folgenden Warengruppen als Hauptsortiment zulässig:
Verkaufsflächen von insgesamt maximal 7.000 qm.
Hauptsortiment:
Nahrung und Genussmittel; Drogerie und Arzneimittel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe zu max. 35 %.
Randsortiment:
Schreibwaren und Bücher; Unterhaltungselektronik; Computer und Elektrohaushaltswaren; Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel; Uhren und Schmuck; Foto und Optik; Spielwaren; Sportartikel.

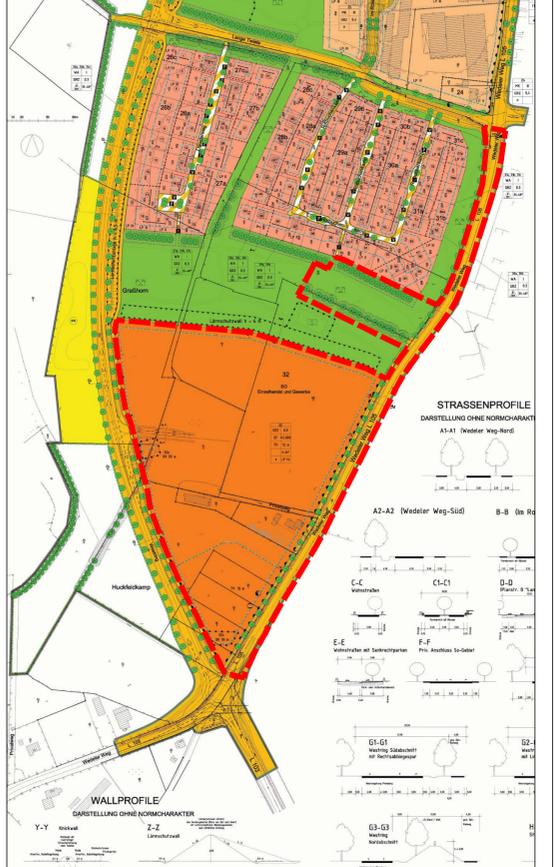
Verkaufsflächen von insgesamt 11.000 qm, einschließlich eines Freilagers von 1.000 qm.
Hauptsortiment:
Baustoffe für Rohbau, Innenausbau und Gartenbau; Bauelemente, Bauteile und Zubehör für Rohbau, Innenausbau und Gartenbau; Gartengerätehäuser, Carports, Wintergärten, Gewächshäuser, Fertighäuser; Werkzeuge, Maschinen und Zubehör; Eisen- und Metallwaren; Anstrichmittel und Zubehör; Tapeten und Bodenbeläge; Pflanzen und Zubehör; Teile und Zubehör für Kraftwagen, Krafträder und Fahrräder; Brenn- und Schmierstoffe; Gartenmöbel und Campingartikel.
Randsortiment:
Leuchten und Zubehör; Küchen- und Büromöbel zur Selbstmontage; Haus- und Heimtextilien; Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff; Gegenstände zur Raumausstattung.

Die jeweiligen Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der jeweils max. zulässigen Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch eine Verkaufsfläche von 250 qm je Warengruppe. Zur Verkaufsfläche zählen die Geschossfläche, die dem Kunden zugänglich sind und auf denen üblicherweise Verkäufe und verkaufsbezogene Dienstleistungen abgewickelt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch:

- Treppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume, soweit sie diese miteinander verbinden,
- Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden,
- Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen,
- innere Kassenzonen,
- Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände.

SATZUNG DER STADT PINNEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZES (BAUGB) SOWIE NACH § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM..... FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER MÜHLENSTRASSE (L 106), DEM WEDELER WEG (L 105), EINSCHLIESSLICH BEIDER STRASSEN, AN DIE TRASSE DER GEPLANTEN WESTRING (WESTRING) ANGRENDENDEN FLURSTÜCKEN BIS ZUR MÜHLENSTRASSE, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (-TEIL A-)



Bebauungsplan BP 107 "Im Rosenfeld" südlicher Teil mit Umgrenzung des Änderungsgebietes



BEBAUUNGSPLAN NR. 107-3.Änderung "IM ROSENFELD"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH ROTBUCHENKAMP ZWISCHEN WEDELER WEG UND WESTRING SOWIE DER STRASSENFLÄCHE WEDELER WEG ZWISCHEN LANGE TWIETE UND KREISVERKEHR ROSENFELD-SÜD

- VORENTWURF -

STADT PINNEBERG

DIE BÜRGERMEISTERIN
FACHBEREICH III
STADTENTWICKLUNG

Stadt Pinneberg

Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107

„Im Rosenfeld“ der Stadt Pinneberg

für ein Teilgebiet südlich Rotbuchenkamp zwischen Wedeler Weg und Westring sowie der Straßenfläche Wedeler Weg zwischen Lange Twiete und Kreisverkehr Rosenfeld-Süd

Begründung

VORENTWURF

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf, Stand *23. Juli 2020*

Verfahrensstand: *frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Verfahren	5
3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	5
3.2 Aufstellungsverfahren	6
4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	7
4.1 Flächennutzungsplan	7
4.2 Landschaftsplan	8
5. Ausgangssituation	8
5.1 Geltendes Planungsrecht.....	8
5.2 Städtebaulicher Bestand	9
5.3 Erschließung - Bestand.....	9
5.4 Ver- und Entsorgung - Bestand.....	10
5.5 Natur, Landschaft, Umwelt - Bestand	10
6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt	11
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
6.2 Verkehrsflächen	12
6.3 Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes.....	12
6.4 Artenschutz	13
6.5 Schallschutz	15
6.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO).....	15
6.7 Hinweise.....	15
7. Auswirkungen der Planung	17
7.1 Verkehr.....	17
7.2 Ver- und Entsorgung	17
7.3 Soziale Infrastruktur	18
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	18
7.5 Planungsbedingte Kosten	19
7.6 Planstatistik zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107.....	19

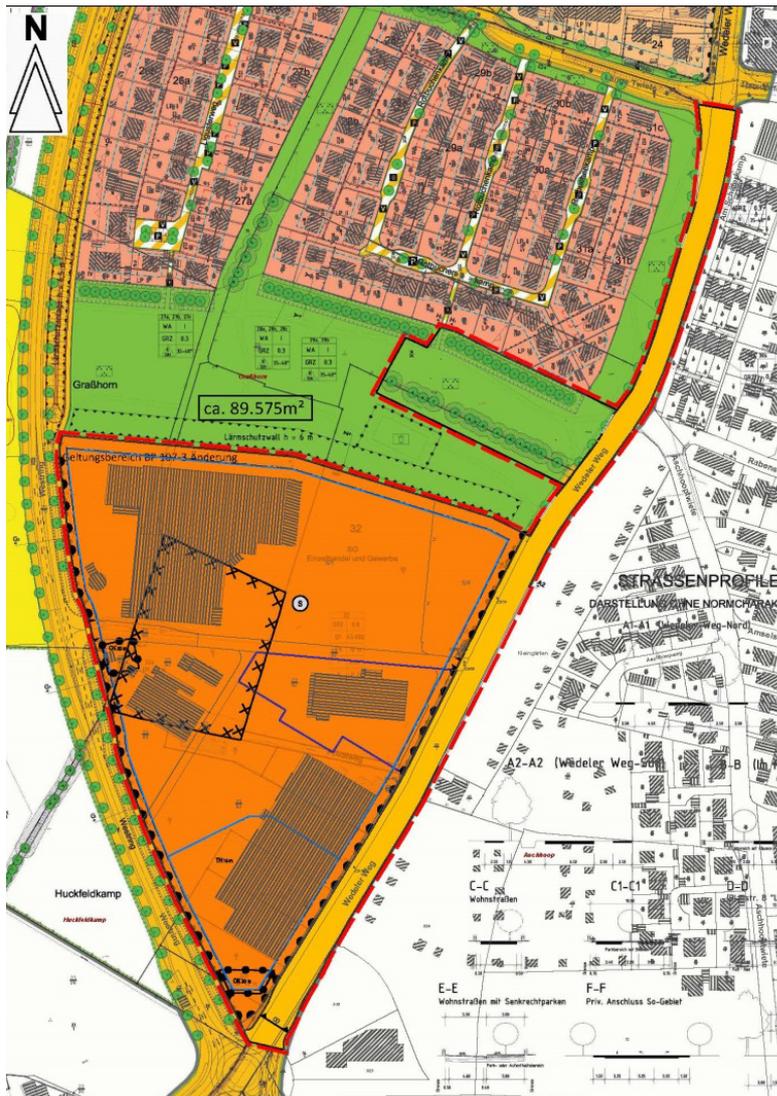
Anhang:

1. Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107
2. Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring / Rosenfeld

1. Einführung

1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,96 ha und befindet sich zwischen dem Wedeler Weg, dem Westring sowie südlich Rotbuchenkamp. Zudem beinhaltet der Geltungsbereich die Straßenfläche Wedeler Weg zwischen Lange Twiete und Kreisverkehr Rosenfeld-Süd.



Die Entfernung zum Bahnhof Pinneberg beträgt ca. 2,5 km, zur S-Bahnstation Thesdorf ca. 3,0 km. Die überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über den Wedeler Weg, den Thesdorfer Weg und den Westring zur L103 sowie zu den Autobahnanchlussstellen Pinneberg-Nord und -Süd der BAB A23. Richtung Süden gelangt man über die L 103 Richtung Schenefeld und Hamburg-Lurup. Über den weiteren Verlauf des Wedeler Weges gelangt man über die L 105 Richtung Wedel bzw. über die K 15 Richtung Holm.

Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107 „Im Rosenfeld“

1.2 Anlass und Ziel der Planung

In Pinneberg werden Einrichtungen für die Tages-Kinderbetreuung dringend benötigt. Geeignete städtische Flächen dafür sind jedoch nur schwer zu finden. Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sollen die Planfestsetzungen des Grundplanes geändert werden, da die derzeitigen Ausweisungen und Festsetzungen die vorgesehene Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung für Pinneberg-Süd dort nicht zulassen.

Für das Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd gibt es immer wieder Anträge auf Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe „Lebensmittel und Drogerie“. Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe „Lebensmittel und Drogerie“ im Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd sichert die Versorgungsaufgabe und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes.

Die genannten Änderungsbereiche liegen entlang des Wedeler Weges. Im Bereich des Wedeler Weges ist die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) zwischenzeitlich weiter nach Süden verlegt worden und soll entsprechend aktualisiert werden.

Zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung sind entsprechende planungsrechtliche Vorgaben und Festsetzungen zu treffen. Dies gilt auch insbesondere für die Lage der vorgesehenen Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf. Es werden die Bereiche, für die eine Bebauung ermöglicht werden soll, entsprechend ermittelt, unter der Vorgabe, dass die Funktion der öffentlichen Grünfläche zwischen Wohngebiet und Fachmarktzentrum im Wesentlichen erhalten bleibt. Das Ziel einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Freiflächen dient dem Erhalt des lokalen Kleinklimas und dem Klimaschutz. Die Möglichkeit einer angemessenen Flächennutzung im städtischen Innenbereich für eine Kindertagesstätte sowie die Erweiterung der max. zulässigen Verkaufsfläche dient der Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen zur baulichen Nutzung im landschaftlichen Außenbereich.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Planungssicherstellungsgesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU vom 4.5.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398)

Neben städtebaulichen Festsetzungen enthält die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ bauordnungs-, naturschutz- und Klimaschutzrechtliche Festsetzungen sowie Regelungen zur zulässigen max. Verkaufsfläche im Bereich des Fachmarktstandortes Rosenfeld (Teilgebiet 32 im B-Plan Nr. 107).

3. Verfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Ausschuss Stadtentwicklung der Stadt Pinneberg hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ (DS 19/167) mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ als Fläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung;
- Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe „Lebensmittel und Drogerie“ um ca. 320 qm im Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd;
- Aktualisierung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) im Wedeler Weg.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 (6) Nr. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine Umweltprüfung ist nicht vorgesehen. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird, nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird als Gemeinbedarfsfläche (Gem), als öffentliche Grünfläche sowie als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan muss für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens unterhalb des im § 13a Abs. 1 BauGB definierten Maximums von 70.000 m² liegen. Ab einem Schwellenwert von 20.000 m² muss eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, um zu ermitteln, ob durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Ermittlung hat auf Grundlage des in Anlage 2 zum BauGB definierten Kriterienkataloges zu erfolgen.

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ ist bereits in Teilgebiet 32 (SO) bei einer zulässigen max. GRZ von 0,8 eine max. Grundfläche von 55.219 m² zulässig, wodurch der o.g. Schwellenwert von 20.000 m² überschritten wird. Somit ist gemäß den Anforderungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls im weiteren Planverfahren durchzuführen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung liegt bereits vor (siehe Anhang zu dieser Begründung).

Zwischenzeitlich (nach dem Aufstellungsbeschluss) sind aus dem Bereich des Fachmarktzentums Rosenfeld-Süd weitere Erweiterungsanfragen eingegangen. Diese werden synergetisch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mit behandelt und bei der Ermittlung der zukünftig maximal zulässigen Verkaufsfläche mit berücksichtigt. Ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters liegt bereits vor (siehe Anhang zu dieser Begründung).

3.2 Aufstellungsverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung in der Sitzung am 17.09.2019 eingeleitet (DS Nr. 19/167). Der Beschluss ist am 2020 auf der Homepage der Stadt Pinneberg sowie in der Tagespresse „Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“ bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden dennoch mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet, da möglichst frühzeitig alle Anregungen und Hinweise in die Planung miteinfließen sollten. Die Nachbargemeinden werden von der Planung unterrichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Öffentlichkeit jedoch möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und ihr die Möglichkeit zu bieten, sich frühzeitig zu der Planung zu äußern, wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Auslegung der Vor-Entwurfs-Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung) mit Stand vom erfolgt vom bis einschließlich

.....nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 des Planungssicherstellungsgesetzes des Bundes (PlanSiG) im Internet unter www.pinneberg.de über den Quickinfo-Link „Planungsbeteiligung“. Die Unterlagen sind auch über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Als zusätzliches Angebot gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG werden die Unterlagen während der Auslegungsfrist im Foyer des Rathauses der Stadt Pinneberg während der Öffnungszeiten des Rathause ausgelegt.

Die Termine werden in der Tagespresse („Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“) am angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen werden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

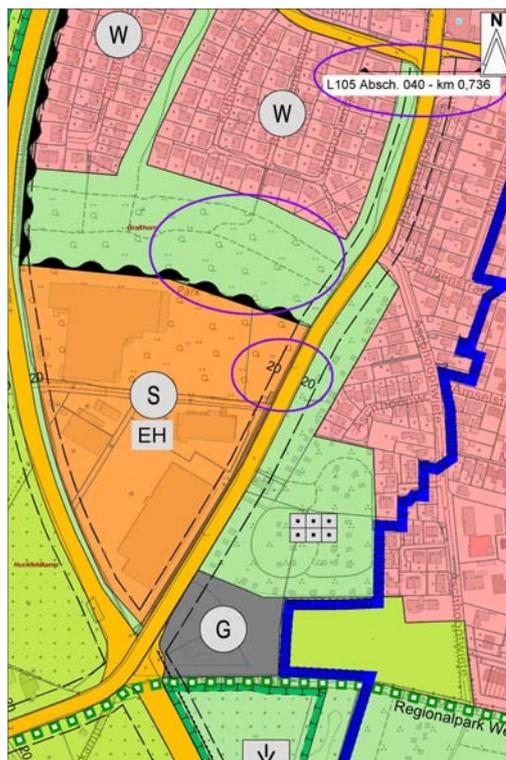
Der Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg in der Fassung von 2014 stellt den Geltungsbereich im südlichen Teil als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dar, nördlich der Sonderbaufläche als Grünfläche und den Wedeler Weg als überörtliche Verkehrsfläche.

Die Umsetzung der Planungsziele innerhalb der Sonderbaufläche sowie des Wedeler Wegs sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes konform. Die vorgesehene Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2014 ab, da dort im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt wird.

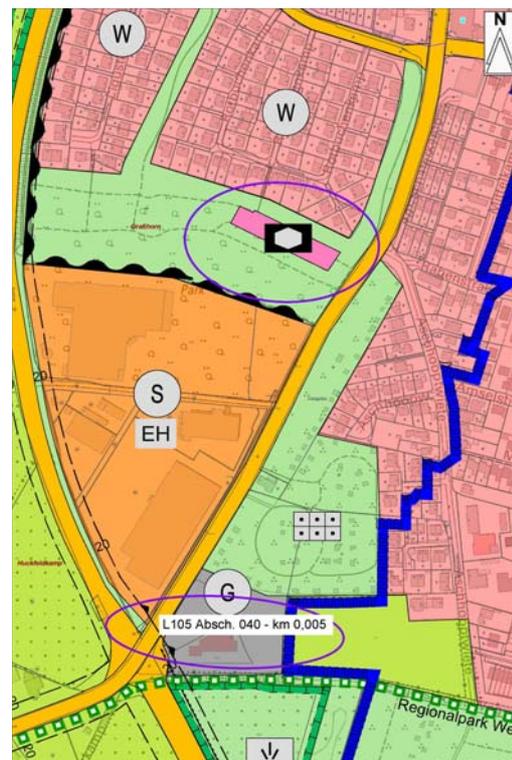
Die Nutzung des Bereiches zwischen Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd und den nördlich anschließenden Wohngebieten als Grünfläche bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten. Durch die eingefügte Fläche für Gemeinbedarf wird die vorliegende Nutzung des Gesamtbereiches als Grünfläche nicht in den Grundzügen beeinträchtigt, so dass eine parallele Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Rahmen der Berichtigung wird auch die Lage der Ortsdurchfahrt im Wedeler Weg aktualisiert und die dadurch entfallende Darstellung der anbaufreien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich des Wedeler Wegs entfernt.

FNP 2014



FNP Berichtigung



4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan in der Fassung von 2000 einschließlich der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes (2014) stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Somit bedarf es keiner Anpassung des Landschaftsplanes entsprechend § 9 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. einer Fortschreibung gem. § 9 Abs. 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

5. Ausgangssituation

Zur Erläuterung der Ausgangssituation wird das geltende Planrecht, der städtebauliche Bestand, die vorhandene Erschließung und die Ver-/Entsorgung sowie die Situation im Bereich Natur, Landschaft und Umwelt betrachtet.

5.1 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Im Rosenfeld“. Der Grundplan weist den Bereich der 3. Änderung als Sondergebiet (SO) „Einzelhandel und Gewerbe“, als öffentliche Grünfläche bzw. als Straßenverkehrsfläche aus. Im Grundplan sind für das SO „Einzelhandel / Gewerbe“ u.a. Festsetzungen zur max. zulässigen Verkaufsfläche enthalten.

5.2 Städtebaulicher Bestand

Der Bereich des Fachmarktcenters Rosenfeld-Süd stellt sich als Einkaufszentrum mit Kfz-orientierter Nutzung und entsprechenden Stellplatzflächen aus. Die Verkaufsstätten befinden sich zum größten Teil in großvolumigen Baukörpern (z.B. Warenhaus, Baumarkt, Lebensmittel-Discounter). Neben Fachmärkten für Tierbedarf, Anglerbedarf und Autoteile, befindet sich dort auch eine Tankstelle. Zwischen den Gebäuden befinden sich Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen, die zum Teil durch Baumpflanzungen gegliedert sind.

Nördlich des Fachmarktcenters schließt sich eine öffentliche Grünfläche an. In dieser befinden sich Freiflächen mit Spazierwegen, Spiel- und Sportflächen sowie Schallschutzanlagen in Form eines bepflanzten Erdwalls, der sich entlang der Grenze zum Fachmarktzentrum zieht. Entlang der Grenze zum Wohngebiet befindet sich ein 15,5 m breiter Streifen, mit bepflanztem Knickwall und Knickschutzstreifen.

Die öffentliche Grünfläche liegt zwischen dem Fachmarktzentrum und dem nördlich anschließenden Wohngebiet mit Ligusterweg und Rotbuchenkamp. Dort befinden sich Einzel- oder Doppelhäuser in zumeist eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gärten der Anlieger entlang der Südgrenze des Wohngebietes grenzen an die öffentliche Grünfläche.

5.3 Erschließung - Bestand

Kfz-Erschließung

Das Plangebiet ist Bestandsgebiet und voll erschlossen. Der Wedeler Weg verläuft entlang der östlichen Seite des Plangebiets, der Westring verläuft entlang der westlichen Seite. Beide Straßen binden das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz an.

Anbindung öffentlicher Personennahverkehr

Im Wedeler Weg befindet sich in Höhe des Fachmarktcenters die Bushaltestelle „*Wedeler Weg (Süd)*“ mit der Linie 594 (A Quickborn, U A Norderstedt, S Wedel). Das Plangebiet ist weiterhin über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „*Mittelkamp*“ der Linien 594 und 285 (Bf. Pinneberg, S Thesdorf, Schenefeld, S Iserbrook) an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linie 6669 (Pinneberg, Appen, Unterglinde) dient als Schulbuslinie der Anbindung von Umlandgemeinden.

Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang des Wedeler Wegs sowie entlang des Weststrings verlaufen Fuß- und Radwege. Die Fachmärkte sind über private Erschließungsflächen erreichbar.

Die öffentliche Grünfläche wird von zwei in West-Ost-Richtung verlaufenden Spazierwegen durchquert, die zwischen Westring und Wedeler Weg verbinden. Zudem gibt es Richtung Norden Verbindungen zum Ligusterweg und zum Rotbuchenkamp sowie innerhalb der sich weiter nach Norden erstreckenden Grünflächen.

5.4 Ver- und Entsorgung - Bestand

Das Fachmarktzentrum ist an die vorhandenen Netze der städtischen Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche verläuft entlang des Wedeler Weges keine Schmutzwasserleitung, diese knickt nördlich der Grünfläche in die Aschhooptwiete ab. Eine Schmutzwasserleitung verläuft in Verlängerung Ligusterweg zum Baumarkt im Fachmarktzentrum. Eine Regenwasserableitung verläuft ebenfalls entlang des Wedeler Weges und knickt in die Aschhooptwiete ab. Eine Gasleitung verläuft entlang des Wedeler Wegs, ebenso Leitungen für Fernmeldetechnik, Wasser und Elektrizität.

Die gesamte Ver- und Entsorgung wird von den Stadtwerken bzw. vom Abwasserbetrieb Pinneberg betrieben. Die Müllentsorgung liegt in der Verantwortung der Kreisverwaltung Pinneberg.

5.5 Natur, Landschaft, Umwelt - Bestand

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sollen öffentliche Grünflächen teilweise umgenutzt und als Gemeinbedarfsflächen für einen Kindergarten ausgewiesen werden. Die vorgesehenen Flächen liegen zwischen zwei Bereichen mit Schutzstatus als Knick, die im Grundplan entsprechend ausgewiesen sind. Die eigentliche Fläche hat keinen besonderen Schutzstatus und stellt sich als Frei- und Rasenfläche dar.

Der Bereich des Fachmarktzentrums ist nahezu vollständig durch den Bestand der Verkaufseinrichtungen und die Nutzung als Stellplatzanlage geprägt. Natürliche Elemente in Form von Bäumen sind nur als Gliederung der Stellplatzanlagen sowie in den Randbereichen vorhanden. Teilweise wurde auf den Gebäuden Dachbegrünung umgesetzt.

6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf) zur Errichtung einer Einrichtung für Kinder-Tagesbetreuung geschaffen werden. Die Kindertagesstätte wird in0 länglicher Form zwischen Gehölzstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegen. Die Außenbereiche der Kindertagesstätte orientieren sich zur öffentlichen Grünfläche. Spiel- und Sportflächen in der öffentlichen Grünfläche können ggf. von der Kindertagesstätte mitgenutzt werden. Es sind aber auch ausreichend Freiflächen zur Süd- und Westseite auf dem Grundstück der Kindertagesstätte vorgesehen, wobei im Kronenbereich der südwestlich verlaufenden Gehölzreihe keine Versiegelungen vorgenommen werden dürfen. Der Zugang zum Gebäude soll auf der Nord- oder Ostseite erfolgen. Auf der Ostseite ergibt sich ein Bereich für die Zufahrt vom Wedeler Weg sowie für Angestellten- und Besucherstellplätze.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen bleiben die bestehenden Wegeverbindungen erhalten. Geringfügige Anpassungen in deren Verlauf, die sich am zukünftigen Grundstück der Kindertagesstätte orientieren, werden erforderlich sein. Spiel- und Sportflächen sowie Gehölzstrukturen der öffentlichen Grünfläche werden nicht geändert.

Zum nördlich anschließenden Wohngebiet bleibt die vorhandene Abschirmung durch Knick-Gehölzstrukturen vorhanden, ebenso die Wegeverbindungen aus der öffentlichen Grünfläche in das Wohngebiet.

Im Bereich des Fachmarktzentrums Rosenfeld-Süd bleibt es bei der städtebaulichen Struktur. Die vorgesehene Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche kann in Form von Erweiterungs- oder Ergänzungsbauten im Bestand umgesetzt werden.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. In dieser Fläche ist die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen. Das längliche Baufenster ergibt sich aus der Vorgabe die vorhandenen und geschützten Gehölzstrukturen zu erhalten. Innerhalb des Baufensters kann eine Grundfläche von max. 1.300 m² umgesetzt werden. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind mit einer Dachbegrünung zu erstellen.

Für den Bereich des Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd wird für das Teilgebiet 32 SO „Einzelhandel und Gewerbe“ die zulässige max. Verkaufsfläche (VK) für die Sortimentsgruppe „Nahrung / Drogerie“ auf 7.000 m² festgesetzt. Im Grundplan waren 3.900 m² zulässig. Für die bisher durch Befreiungen zugelassene VK von ca. 5.955 m² in der genannten Sortimentsgruppe soll die Erweiterung von Aldi (um ca. 320 m²) sowie die Ergänzung eines Drogeriemarktes bei familia (ca. 650 m²) ermöglicht werden (siehe auch Gutachten zum Einzelhandel im Anhang dieser Begründung).

Die für das Teilgebiet SO 32 aus dem Grundplan übernommene max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie die max. zulässige Geschossfläche (GF) 45.000 m² ändern sich nicht. Ebenso ändert sich nichts an den festgesetzten zulässigen Nutzungen und Sortimentsgruppen aus dem Grundplan.

6.2 Verkehrsflächen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist die Erschließungsstraße Wedeler Weg mit in den Geltungsbereich genommen worden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit die Aktualisierung der Ortsdurchfahrt-Grenze (OD) in den Bebauungsplan einzubringen.

Die bisherige OD Wedeler Weg lag bei der Erstellung des Grundplanes südlich des Thesdorfer Weges / Lange Twiete. In der Zwischenzeit ist die OD nach Süden verlegt worden und liegt nun nördlich des Verkehrskreisels. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit das Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd auch an den Wedeler Weg direkt anzubinden sowie den Eggerstedter Weg (aus dem Bebauungsplan Nr. 115 „Parkstadt Eggerstedt“) an den Wedeler Weg anzuschließen. An der grundsätzlichen Ausweisung des Wedeler Wegs als Straßenverkehrsfläche ändert sich nichts.

6.3 Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes

Aufgrund der hohen Wertigkeit sollen zur Sicherung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Qualität des Gehölz- und Grünbestandes die vorhandenen Bereiche nördlich und südlich der zukünftigen Kindertagesstätte erhalten bleiben. Ebenso bleiben Frei- und Grünflächen der öffentlichen Grünfläche erhalten. Das Gebäude der Kindertagesstätte soll sich in den grüngerprägten Bereich einfügen.

Die vorhandenen Knicks werden mit den entsprechenden Knickschutzstreifen als geschützte Fläche ausgewiesen. Die Baugrenze für ein zukünftiges Gebäude wird im Abstand von 12 m vom Stamm der Bäume im Knick gezogen. Im Kronenbereich der Bäume sind keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig.

Ansonsten behalten die textlichen Festsetzungen des Grundplanes unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ihre Gültigkeit. Ebenso sind die textlichen Festsetzungen zu „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie zum „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ weiterhin gültig.

6.4 Artenschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierbei sind u.a. die Vorschriften des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Um im Vorwege feststellen zu können, ob im Geltungsbereich mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, wurde die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (siehe auch Anhang zu dieser Begründung). Die artenschutzrechtliche Bewertung orientiert sich an den Arbeitshilfen des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein und Amt für Planfeststellung Energie „Beachtung des Artenschutzes bei Planfeststellung“ (LBV-SH & AfPE-SH 2016) sowie „Fledermäuse und Straßenbau“ (LBV-SH 2011).

Im Hinblick auf die relevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie waren Fledermäuse zu berücksichtigen, an europäischen Vogelarten sind Gebäudebrüter zu prüfen.

Fledermäuse

Eine Schädigung/Tötung von Fledermäusen oder die Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen können ausgeschlossen werden, da keine Quartiere durch bauliche Maßnahmen betroffen sind. In der faunistischen Strukturierung konnten zwar einige Strukturen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse aufgenommen werden, z.B. Attiken von Bestandsgebäuden, jedoch sind die Änderungen/Erweiterungen für den Lebensmittel-discounter vorgesehen und dieses Gebäude besitzt keine geeigneten Strukturen für potenzielle Fledermausquartiere. Daher ist eine Betroffenheit von Fledermausquartieren an Gebäuden ausgeschlossen. Zudem haben auch sämtliche Gehölze im Geltungsbereich aufgrund ihres jungen Alters kein Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Zur potenziellen Verwirklichung des Störungsverbots für Fledermäuse kann es kommen, wenn zusätzliche Außenbeleuchtung eine Barriere darstellt. Aufgrund der vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauungen ist der Park der verbliebende Grünzug zwischen potenziellen Quartieren in den östlich gelegenen Gebäuden und potenziellen Jagdhabitaten im Westen. Die potenziell betroffenen Fledermausarten reagieren auf stark leuchtende Lampen sowie Leuchtkörper mit einem hohen Blauanteil im Spektrum bzw. weißes Licht mit Meidung, so dass solche Bereiche

weitestgehend gemieden werden. Ein Teil der Fledermäuse kann den Bereich umfliegen, aber insbesondere Weibchen während der Wochenstubenzeit haben einen erhöhten Energiebedarf, der ggf. durch weitere Wege nicht vollständig gedeckt werden kann. Auswirkungen auf Weibchen und Jungtiere der Wochenstuben können daher nicht ausgeschlossen werden. Durch Einsatz fledermausgeeigneter Beleuchtung (siehe Anhang zur artenschutzrechtlichen Prüfung) und die Reduzierung der Beleuchtung auf das notwendigste Maß wird die Verwirklichung des Verbotstatbestandes vermieden.

Brutvögel

Eine Schädigung/Tötung von europäischen Vogelarten kann durch die Beachtung von Bauzeiten ausgeschlossen werden. Ein ggf. vorgesehener Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.3. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Sind diese Bauzeitfenster nicht einzuhalten, müssen anderweitige Vorkehrungen getroffen werden, die eine Besiedlung der Gebäude durch Brutvögel sicher vermeiden. Dann muss vor Beginn der Bauarbeiten der Nachweis erbracht werden, dass die Gebäude nicht als Bruthabitat genutzt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, muss mit der Bauausführung innerhalb von 5 Tagen begonnen werden. Geschieht die Aufnahme der Bauarbeiten später, muss die Besatzkontrolle wiederholt werden. Kann ein Brutverhalten nicht ausgeschlossen werden, so ist die Bauausführung am betreffenden Standort bis zur Beendigung der Brut (Flüggeworden der Jungvögel) auszusetzen. Besatzkontrolle und Nachweis der Beendigung der Brut sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren.

Zur potenziellen Verwirklichung des Störungsverbots für Brutvögel kann es kommen, wenn z.B. während der Brutzeit Baumaßnahmen durchgeführt werden und Vögel dadurch ihr Brutgebiet verlassen und sich in der Folge der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Der Geltungsbereich unterliegt mit der gewerblichen Nutzung, der Nutzung der Parkanlage mit Sportplätzen, der angrenzenden Bebauung und der und der vielbefahrenen Straßen (Wedeler Weg und Westring) bereits einer erheblichen Vorbelastung. Empfindliche und störanfällige Arten sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Erhebliche Störwirkungen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auslösen, sind mit der Planung nicht verbunden. Der Verbotstatbestand wird daher nicht ausgelöst.

Mit einer Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln ist nicht zu rechnen, da ein ggf. vorgesehener Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.3. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen ist. Möglicherweise ist mit dem Abriss eines Gebäudes zwar der Verlust von Brutplätzen der Gebäudebrüter verbunden, jedoch suchen sich Gebäudebrüter jährlich neue Nistplätze. Da im Umfeld vergleichbare Strukturen weitläufig vorhanden sind, ist ein Ausweichen problemlos möglich.

6.5 Schallschutz

Die Schallschutzvorkehrungen und –maßnahmen aus dem Grundplan bleiben weiterhin bestehen. Die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen in Form von begrünten Erdwällen entlang der Nordgrenze des So „Einzelhandel und Gewerbe“ bleiben wie im Bestand erhalten. Ansonsten behalten die textlichen Festsetzungen des Grundplanes als „Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der Errichtung einer Kindertagesstätte ergeben sich keine nachbarschützenden Belange hinsichtlich des Lärmschutzes. Eventuelle Geräusentwicklung beim Kinderspiel muss im Rahmen des sozialen Zusammenlebens akzeptiert werden.

Die Zufahrt sowie die Angestellten- und Besucherparkplätze sind in angemessenem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung angeordnet, so dass hierdurch keine Lärmbeeinträchtigung zu erwarten ist.

6.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO)

Die Festsetzungen des Grundplanes für „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ werden unverändert übernommen. Dies beinhaltet auch die Festsetzung, dass Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad dauerhaft flächendeckend extensiv zu begrünen sind.

6.7 Hinweise

Es werden Hinweise zu Wasserschutzgebieten, Bodenfunden und allgemeinen Umweltbelangen aufgeführt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich komplett in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) muss daher jeder, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitteilen. Diese Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Ver-

pflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Umweltbelange

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Hinsichtlich von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 und das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Ausgabe 2013 zu beachten.

Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG erforderlich (potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auf und in Gebäuden und Bäumen). Ein ggf. vorgesehener Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.3. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen

7. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für die Bereiche Verkehr, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur sowie Natur, Landschaft und Umwelt erläutert. Abschließend werden planungsbedingte Kosten sowie die Planstatistik hinsichtlich Flächengrößen

7.1 Verkehr

Da es sich um ein verkehrlich gut erschlossenes Gebiet handelt, sind keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Fachmarktzentrum kann durch die vorhandenen Erschließungs- und Stellplatzanlagen abgedeckt werden. Die vorgesehene Kindertagesstätte wird über den Wedeler Weg erschlossen. Hier ergibt sich eine neue Grundstückszufahrt, bei der mit entsprechenden Abbiegevorgängen zu rechnen ist. Der Wedeler Weg ist in diesem Abschnitt eine innerörtliche Verkehrsfläche.

Die Lage der OD-Grenze wird im Planverfahren dem aktuellen Bestand entsprechend übernommen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd ist an die vorhandenen Netze der städtischen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Eine vorgesehene Erweiterung von Verkaufsflächen kann entsprechend abgedeckt werden. Die Regenwasserableitung wird durch die Erstellung von Gründächern auf flachgeneigten Dächern bis 15° entsprechend verzögert bzw. minimiert.

Im Rahmen der Realisierung einer Kindertagesstätte müssen die notwendigen Hausanschlüsse hergestellt werden. Als Anschluss an die städtischen Netze sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Umfeld vorhanden. Eine Schmutzwasserleitung im Wedeler Weg müsste verlängert werden, alternativ könnte ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung in Verlängerung Ligusterweg erfolgen.

Entlang des Wedeler Wegs verlaufen Gas, Fernmeldetechnik, Wasser und Elektrizität, an die angeschlossen werden kann.

Eine Regenwasserableitung ist derzeit für den Bereich der zukünftigen Kindertagesstätte nicht vorhanden. Durch die Erstellung eines Gründaches wird die Regenwasserableitung entsprechend verzögert bzw. minimiert. Für das verbleibende Restwasser muss die vorhandene Regenwasserableitung aus dem Wedeler Weg verlängert werden.

7.3 Soziale Infrastruktur

In Pinneberg werden Einrichtungen für die Tages-Kinderbetreuung dringend benötigt. Geeignete städtische Flächen dafür sind jedoch nur schwer zu finden. Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden die Planfestsetzungen des Grundplanes geändert, damit die Ausweisungen und Festsetzungen die vorgesehene Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung für Pinneberg-Süd auf dem dortigen städtischen Grundstück zulassen.

Die Planungsabsichten gehen derzeit von einer Kindertagesstätte mit ca. 220 Plätzen (80 Krippenplätze und 140 Elementarplätze) aus. Die genaue Zahl der zukünftigen Plätze für Kinderbetreuung wird im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Gebäude bestimmt.

Derzeit vorhandene Kindertagesstätten im Umfeld befinden sich im nördlichen Teil des Wohngebietes Rosenfeld sowie in der Aschhooptwiete und im Blauer Kamp.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Bereich des Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd ergeben sich durch die Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft oder Umwelt. Die bereits im Grundplan festgesetzten Maßnahmen und Bestimmungen zum Schutz von Natur, Landschaft und Umwelt behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind auch bei zukünftigen Bauvorhaben anzuwenden.

Die Fläche für die zukünftige Kindertagesstätte wird in eine vorhandene öffentliche Grünfläche integriert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden dabei berücksichtigt und im weiteren Bestand gesichert. Die Festsetzungen und Maßnahmen des Grundplans kommen auch hier weiterhin zur Anwendung, so dass z.B. Versiegelung im Kronenbereich von Bäumen nicht zulässig ist und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird durch das zukünftige Grundstück der Kindertagesstätte verkleinert, die Funktion als Naherholungsraum bleibt jedoch bestehen und kann weiterhin erfüllt werden. Die Spiel- und Sportflächen werden nicht beeinträchtigt. Wegeverbindungen werden berücksichtigt bzw. so wieder hergestellt, dass das vorhandene Wegenetz bestehen bleibt.

Weitere Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind derzeit nicht ersichtlich.

7.5 Planungsbedingte Kosten

Für die Erstellung von Gutachten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren (z.B. Artenschutz) können Kosten entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist derzeit noch nicht bekannt und wird im Bedarfsfall im weiteren Verfahren ermittelt.

7.6 Planstatistik zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107

Fläche	Größe	max. Grundfläche
Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ max. zulässige Grundfläche bei GRZ 0,8	ca. 69.024 m ²	ca. 55.219 m ²
Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ max. zulässige Grundfläche	ca. 3.164 m ²	1.300 m ²
Verkehrsflächen	ca. 12.248 m ²	
Öffentliche Grünflächen	ca. 5.140 m ²	
Summe	89.576 m²	56.519 m²

Pinneberg, den

.....

Stadt Pinneberg
Bürgermeisterin

Anhang 1

Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107

Anhang 2

Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring / Rosenfeld



**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

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

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

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 m² auf zukünftig 1.521 m² und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m² 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.¹
- 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.

¹ Die cima hat in ihrem Verträglichkeitsgutachten für den Drogeriefachmarkt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 650 m² 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 m² 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 m² auf zukünftig 1.521 m² und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m² 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.

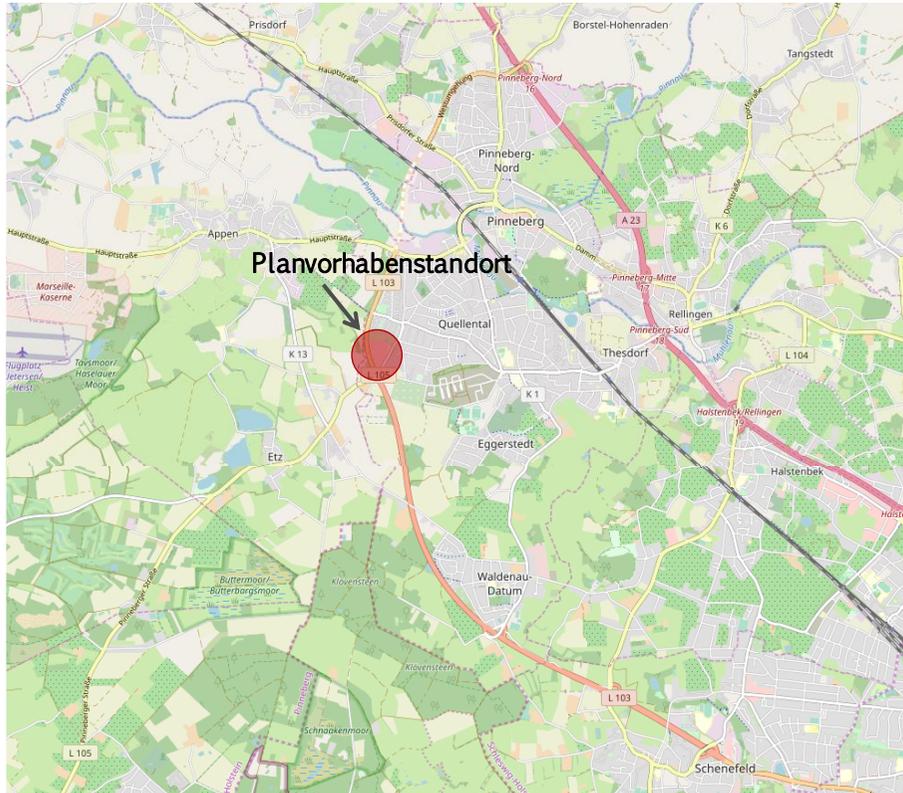
Mit der geplanten Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes und der Erweiterung und Modernisierung des bereits vorhandenen ALDI Lebensmitteldiscounters wird das Nahversorgungsangebot im Standortbereich Westring/ Rosenfeld sinnvoll ergänzt und attraktiviert.

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 gebietsstarke 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
SUMME	347,9	11,8	3	96	4

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 m² auf zukünftig 1.521 m² und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m² 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 m² 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 m², in der Branche Drogerie-/ Parfümerieartikel sind weitere 3.875 m² 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 Fahlskamp 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.² Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).³

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 m² auf zukünftig 1.521 m² und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes geplant. Ein Betreiber des Drogeriefachmarktes steht derzeit noch nicht fest; die Gesamtverkaufsfläche des Marktes wird jedoch 650 m² 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 m² auf zukünftig 1.521 m² und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorgesehen. Ein Betreiber des Drogeriefachmarktes steht derzeit noch nicht vor; die Gesamtverkaufsfläche des Marktes wird jedoch 650 m² 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.¹¹

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 ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
PLANVORHABEN INSGESAMT	2.171	14,3	
davon neu entstehende Fläche	971	4,8	
Erweiterungsvorhaben Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.521	10,3	6.739
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
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	321	0,7	2.181
davon Nahrung und Genussmittel	211	0,4	1.896
davon Drogerieartikel	80	0,2	2.500
davon sonstige Randsortimente	30	0,1	3.333
Neuansiedlung Drogeriefachmarkt insgesamt	650	4,1	5.094
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).

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

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

Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring/ Rosenfeld in der Stadt Pinneberg			
	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel			
Pinneberger Stadtgebiet insgesamt	99,6	0,7	0,7
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 m²) als auch das Randsortiment des neu geplanten Drogeriefachmarktes (rd. 65 m²).

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			
	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
cima Warengruppe Drogerieartikel			
Pinneberger Stadtgebiet insgesamt	20,6	2,7	13,0
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 m² Verkaufsfläche sind für das Kernsortiment des neu geplanten Drogeriefachmarktes in die Wirkungsanalyse eingegangen. Weitere 120 m² Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters ALDI entfallen auf die Branche Drogerieartikel; davon sind 80 m² 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.¹²

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.

¹² Die cima hat in ihrem Verträglichkeitsgutachten für den Drogeriefachmarkt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 650 m² 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 m² auf zukünftig 1.521 m² und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (650 m² 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.