

Gutachterliche Kurzstellungnahme

zur geplanten Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes
am Standort Bredstedter Straße in der Stadt Husum

Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den
Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Stadt-
Umland-Bereich (SUB) sowie den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen

Stefan Kruse
Szymon Smolana

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Januar 2018

1 Anlass der Untersuchung

Im März 2014 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Stadt-Umland-Bereich (SUB) Husum¹ durch das Stadtverordnetenkollegium der Stadt Husum beschlossen. Es dient als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits.

Aktuell ist für den Standort Bredstedter Straße und den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Penny in Husum eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu rd. 300 m² geplant. Derzeit verfügt der Markt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 700 m². Zur Standortsicherung soll diese nun moderat erweitert werden. Durch die Erweiterung des Penny-Marktes handelt es sich dann um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung.

Es muss daher geprüft werden, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Husum verbunden sein könnten. Diese Prüfung erfolgt auf Basis der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes für den SUB Husum. Ebenfalls geprüft wird die landesplanerische Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010).

¹ Junker + Kruse (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Stadt-Umland-Bereich (SUB) Husum Fortschreibung. Dortmund

2 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort an der Bredstedter Straße befindet sich im Norden der Husumer Kernstadt. Das Umfeld des bestehenden Penny-Marktes ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Handel sowie daran anschließende, zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche geprägt. In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein sky Verbrauchermarkt, welcher einen Standortverbund mit dem Penny-Markt bildet.

Der zentrale Versorgungsbereich des Husumer Hauptgeschäftszentrums liegt rund einen Kilometer in südlicher Richtung entfernt und ist u. a. über die Bredstedter Straße bzw. Marktstraße gut zu erreichen. Innerhalb dieses nördlichen Siedlungsbereiches der Stadt Husum ist der Penny-Markt mit dem sky-Markt der einzige Lebensmittelanbieter und hat daher einen wichtigen Versorgungsauftrag für umliegende Wohnsiedlungsbereiche (u. a. im Bereich des Stadtteils Lund, Hockensbüll). Auch für den Stadtteil Schobüll ist der Standort der nahgelegenste Versorger im Husumer Stadtgebiet. Der nächstgelegene Supermarkt ist der Markant-Markt an der Marktstraße in räumlicher Nähe zum Hauptgeschäftsbereich der Stadt Husum.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Husum



Quelle: Eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA sowie Daten der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept im SUB Husum, Junker + Kruse, März 2014

Zwar liegt der Vorhabenstandort nicht innerhalb eines im Einzelhandelskonzept für den SUB Husum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, angesichts seiner Lage und derzeitigen Funktion im Siedlungsgebiet der Stadt Husum wird er jedoch in seiner derzeitigen Form und Funktion als integrierter Nahversorgungsstandort (gemäß Standortmodell des Einzelhandelskon-

zeptes) eingestuft². Der bestehende Penny-Markt weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von rund 700 m² auf. Diese soll um rd. 300 m² auf dann insgesamt **1.000 m² Gesamtverkaufsfläche** erweitert werden.

Für einen Markt mit einer Kernsortimentsfläche von 1.000 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass von dieser Gesamtverkaufsfläche rund **80 – 85 %**, d.h. bis zu maximal ca. **800 m² Verkaufsfläche (gerundet)** auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel³ entfallen würden. Das übrige Angebot eines Supermarktes umfasst typischerweise Neben- bzw. Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schreib- und Haushaltswaren. Für diese Angebote aus dem Non-Food-Bereich sind nur kleinteilige Flächen vorgesehen.

Im **Einzelhandelskonzept für den SUB Husum** ist der Standort als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche attestiert wird.⁴ Der Penny-Markt übernimmt demnach eine wichtige Versorgungsfunktion für die im Wohnumfeld lebende Wohnbevölkerung als auch für größere Siedlungsgebiete entlang der Berliner Straße, der Schobüller Straße als auch der Bredstedter Straße.

Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Umsatzvolumen** für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Penny-Markt in der genannten Größenordnung kann unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der lokalen Wettbewerbssituation eine Flächenproduktivität von etwa bis zu 4.600 Euro / m² zu Grunde gelegt werden⁵. Demnach würde das Vorhaben (Planung und Bestand) im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **3,7 Mio. Euro** erwirtschaften können.

Grundsätzlich ist bei der Einschätzung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen jedoch auch zu berücksichtigen, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handeln soll. Dieser agiert bereits geraume Zeit am Markt in Husum und hat bereits in der Vergangenheit Umsatzvolumina in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt. Der geschätzte Soll-Umsatz besteht somit nur in Teilen aus neu generiertem Umsatz, so dass mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen in Husum bedeutend geringer ausfallen, als dies bei einer Neuansiedlung der Fall wäre. Der potenzielle **Umsatzzuwachs** des Planvorhabens, der sich aus der Angebotserweiterung in dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt, lässt sich auf maximal **rd. 1,1 Mio. Euro** beziffern.

Im Folgenden unberücksichtigt bleiben die möglichen Umsatzsteigerungen für die Angebote in den Sortimentsgruppen Gesundheit- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher und Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, da sich diese – aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche – auf einem absolut niedrigen Niveau bewegen und hier folglich nicht mit städtebaulich relevanten absatzwirtschaftlichen

² Junker + Kruse (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Stadt-Umland-Bereich (SUB) Husum Fortschreibung. S. 118. Dortmund

³ Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren und Getränke

⁴ Junker + Kruse (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Stadt-Umland-Bereich (SUB) Husum Fortschreibung. S. 118. Dortmund

⁵ Quelle: Hahn-Gruppe, eigene gutachterliche Erfahrungswerte

Auswirkungen zu rechnen ist.⁶

3 Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für den SUB Husum (2014)

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Standorte sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept (2014) Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Dabei handelt es sich vor allem um die formulierten **Ziele und Grundsätze** (Ansiedlungsregeln) zur **Einzelhandelssteuerung**.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten **Ziele** beinhalten vor allem eine räumliche Fokussierung von Einzelhandelsentwicklungen auf bestimmte, städtebaulich wünschenswerte Standorte bzw. Standortbereiche. Folgende **übergeordnete Ziele** sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant⁷:

- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Husumer Hauptgeschäftszentrums*
- *Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte*

Das Ziel der Stärkung der Innenstadt stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsbedeutung, die dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Husum durch das Einzelhandelskonzept zugewiesen wird.

Wie in Kapitel 2 erläutert, liegt das geplante Vorhaben zwar in städtebaulich integrierter Lage, jedoch nicht weit entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich der Husumer Innenstadt. Einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Husumer Hauptgeschäftszentrums*“ kann das Vorhaben prinzipiell „nur“ insoweit leisten, als dass es die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches sowie dessen Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt und darüber hinaus einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung*“ leistet. Es ist daher zu prüfen, ob auf Basis des Einzelhandelskonzeptes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Husum zu erwarten sind.

Eine möglichst flächendeckende wohnungsnaher Versorgung der Husumer Bevölkerung (Stadt Husum) als auch für den Stadt-Umland-Bereich mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Husum gewährleistet werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher unter

⁶ vgl. dazu auch Urteil der OVG NRW vom 30.09.2009, AZ 10 A 1676/08

⁷ Junker + Kruse (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Stadt-Umland-Bereich (SUB) Husum Fortschreibung. S. 95. Dortmund

bestimmten Voraussetzungen (s. u.) auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobilere Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept (2014) für die Stadt Husum und dem Umlandbereich Ansiedlungsregeln, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im SUB erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** einschlägig:

„Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Husumer Sortimentsliste

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Husum liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen sowie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Stadt-Umland-Bereich von Husum sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig nur in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Husum liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment positiv zu steuern**.

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern**. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung im SUB Husum nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigen.

Demnach

- ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an dem Er-

gänzungsstandort sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an dem Ergänzungsstandort auszuschließen;

- können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie des Ergänzungsstandortes Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche, wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum (sog. 35 % Regel) sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁸ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich des SUB Husum entspricht dies einer Entfernung von rd. 800 m. In den dispers gelegenen Ortsteilen kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils umfassen, selbst wenn einzelne Wohnsiedlungsbereiche mehr als 800 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass das Planvorhaben **keine negativen Auswirkungen** auf die **bestehenden wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen** und insbesondere auch auf den **zentralen Versorgungsbereich** erwarten lässt.“⁹

Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht unmittelbar abgeleitet werden. Allerdings kann durch die potenzielle Erweiterung des Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – wie in Kap. 2 erläutert – gemäß dem Einzelhandelskonzept als **städtebaulich integriert** einzustufen. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist demnach eindeutig erfüllt.
- Auch die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist vor diesem Hintergrund gewähr-

⁸ Diese liegt derzeit bei rund 2.332 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017).

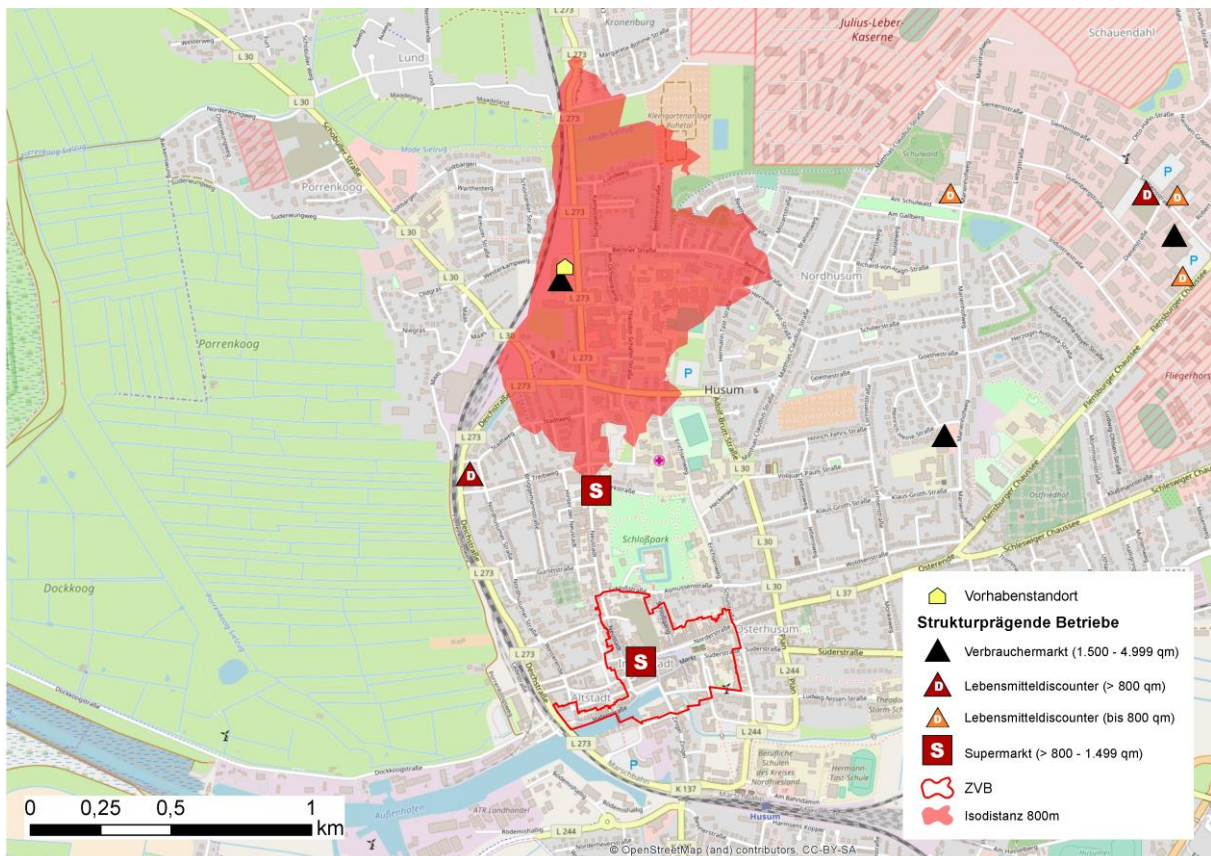
⁹ Junker + Kruse (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Stadt-Umland-Bereich (SUB) Husum Fortschreibung. S. 131 ff. Dortmund

leistet. Innerhalb einer 800 m Distanz um den Vorhabenstandort im funktionalen Versorgungsgebiet leben ungefähr rd. 4.000 Personen¹⁰.

- Das Kriterium für bestehende Betriebe weist darauf hin, dass von einer möglichen Erweiterung keine **negativen Auswirkungen** auf die bestehende Nahversorgungsstruktur bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen soll. Diesbezüglich ist insbesondere auf die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Husum hinzuweisen. Das Husumer Hauptgeschäftszentrum verfügt lediglich über einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt (sky), der im Zentrum die Nahversorgung sichert. Somit ist im Kontext der angestrebten Erweiterung des Marktes auch die Entfernung zum fußläufigen Einzugsbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (Hauptgeschäftszentrum Husum) hinsichtlich des städtebaulichen Schutzes des Zentrums und seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion zu prüfen. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwesentliche Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches zu Lasten des im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelanbieters geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieses Magnetbetriebes weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen könnte.
- Der einzige Lebensmittelmarkt innerhalb der Innenstadt im zentralen Versorgungsbereich ist der sky-Supermarkt in nördlicher Lage der Innenstadt. Der Einzugsbereich des sky-Supermarktes im Zentrum hat keinen Überschneidungsanteil mit dem Penny-Markt. Zusätzlich ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es sich bei beiden Betrieben um einen Vollsortimenter bzw. einen Discounter handelt. Folglich ist auch ein qualitatives Überschneidungspotenzial nicht vorhanden. Ebenfalls ist zu beachten, dass der Penny-Markt ein deutlich nach Norden bzw. Osten orientiertes Einzugsgebiet aufweist und sich dahingehend räumlich von anderen bestehenden Husumer Märkten unterscheidet.

¹⁰ Eigene Berechnung nach Website Statistisches Bundesamt Zensus 2011

Karte 2: Fußläufiger Einzugsbereich (800 m - Isodistanz) des Vorhabenstandortes und Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Husum sowie relevanten Wettbewerbern



Quelle: Eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA sowie Daten der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept im SUB Husum, Junker + Kruse, März 2014

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die **Nahversorgungsfunktion** des jeweiligen Vorhabens ab, die im nachfolgenden Kapitel 4 überprüft wird. Sie gibt einen wichtigen Anhaltspunkt, ob negative Auswirkungen von dem Erweiterungsvorhaben ausgehen könnten.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes Penny am Standort Bredstedter Straße ist mit den gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Husum nur in Teilen kompatibel. Nachfolgend wird für die angestrebte untersuchungsrelevante Größenordnung von 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens geprüft (vgl. Kapitel 4).

4 Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung vom zu erzielenden Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien. Bewertet wird hier die Erweiterung des Marktes auf rd. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche².

Die **städtebaulich integrierte Lage** des Vorhabenstandorts wurde bereits festgestellt (vgl. Kap. 2 und 3). Auch das **nahversorgungsrelevante Kernsortiment** ist bei einem Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) unstrittig. Demnach ist in einem letzten Schritt die Dimensionierung des Vorhabens anhand der potenziellen **Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet** zu prüfen. Von einer Nahversorgungsfunktion ist demnach auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) rechnerisch einen Anteil von etwa 35 % des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht übersteigt. Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote sind unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Husum ist als **funktionales Versorgungsgebiet** eines Nahversorgungsstandortes „*ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich des SUB Husum entspricht dies einer Entfernung von rd. 800 m. In den dispers gelegenen Ortsteilen kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils umfassen, selbst wenn einzelne Wohnsiedlungsbereiche mehr als 800 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.*“

Demnach ist bei der Definition des funktionalen Versorgungsgebietes in der Regel zunächst der 800 m ISO-Distanzbereich als räumlicher Bezugsrahmen zu Grunde zu legen. Übertragen auf den Vorhabenstandort lässt sich in einer solchen **800 m Distanz** nach überschlägiger Berechnung eine Bevölkerungszahl von etwa 4.000 Personen im funktionalen Versorgungsgebiet ermitteln (s. o.). Diese verfügen rein rechnerisch über eine Kaufkraft von etwa **9,3 Mio. Euro** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, d. h. der Umsatz eines Nahversorgungsbetriebes für diesen Bereich dürfte gemäß der einschlägigen Ansiedlungsregel rd. 3,3 Mio. Euro nicht wesentlich übersteigen. Dies trifft auf das ermittelte potenzielle Umsatzvolumen (vgl. Kap. 2) somit nicht gänzlich zu, weil der prognostizierte Umsatz bei rd. 3,7 Mio. Euro liegt. Der Markt dürfte somit nach der einschlägigen Ansiedlungsregel eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 m² haben, um eindeutig der **Nahversorgung zu dienen**. Allerdings stellen diese 35 % der Ansiedlungsregel (Grundsatz 1) des Husumer Einzelhandelskonzeptes nicht eine allgemeine und festgeschriebene Obergrenze, sondern stellen einen Orientierungswert dar. Da die übrigen Kriterien durch das Vorhaben eindeutig eingehalten werden, kann man in der **Gesamtabwägung** zu dem Ergebnis kommen, dass die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Penny auf 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche insgesamt vereinbar mit dem Husumer Einzelhandelskonzept ist. Zu dem auch davon ausgegangen werden kann, dass von der Verkaufsflächenerweiterung keine negativen Auswirkungen weder auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Husum als auch auf andere nahversorgungsrelevante Standorte im SUB Husum zu erwarten sind.

5 Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Im Hinblick auf die landesplanerische Kompatibilität des Vorhabens sind konkret die Vor- und Maßgaben des **aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramms** für das Land Schleswig-Holstein aus dem **Jahr 2010** heranzuziehen¹¹. Derzeit werden die landesplanerischen Regelungen überarbeitet. Eine neue Entwurfsfassung liegt derzeit noch nicht vor.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die in Kapitel 2.8 „**Einzelhandel**“ formulierten Ziele und Gebote des **Landesentwicklungsprogramms Schleswig-Holstein (2010)**. Dabei handelt es sich um die folgenden **Ziele und Gebote, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind**¹²:

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.“*

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“*

*„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).“*

Dementsprechend vorbehalten sind [...] Mittelzentren [...]

mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.“

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funk-*

¹¹ Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanung (2010): Landesentwicklungsprogramms für das Land Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010; abgerufen unter: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/L/landesentwicklungsplan.html;jsessionid=C84C6E1D648C14474B1435B4B7C142B1>

¹² vgl. § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB). Hier heißt es: „Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“

tionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.“

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“

Im Hinblick auf diese **landesplanerischen Vor- und Maßgaben** ist das geplante Vorhaben wie folgt zu beurteilen:

Bewertung Zentralitätsgebot

Gemäß dem landesplanerischen Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO nur in den Siedlungsgebieten des jeweiligen zentralen Ortes zulässig.

Die Stadt Husum hat gemäß den landesplanerischen Vorgaben die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Somit ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich. Damit ist das Vorhaben im Sinne des **Zentralitätsgebotes** kompatibel.

Bewertung siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Insbesondere zur Konzentration des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels auf städtebaulich sinnvolle Standorte, in erster Linie zentrale Versorgungsbereiche, legt der Landesgesetzgeber mit dem städtebaulichen Integrationsgebot fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind.

Das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des geplanten Vorhabens ist als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufen (vgl. dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Stadt-Umland-Bereich (SUB) Husum Fortschreibung). Der Vorhabenstandort liegt nicht im Bereich eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des BauGB, befindet sich jedoch in städtebaulich integrierter Lage. In der Nähe zum Vorhabenstandort ist ebenfalls eine Bushaltestelle vorhanden, die einen Anschluss an das ÖPNV-Netz (u. a. die Buslinie 1050) sichert. Damit ist das Vorhaben im Sinne des landesplanerischen Integrationsgebotes kompatibel.

Bewertung Kongruenzgebot

Gemäß dem landesplanerischen **Kongruenzgebot** sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das **zentralörtliche Versorgungssystem** einfügen. Als Mittelzentrum stellt die Stadt Husum grundsätzlich einen geeigneten Standort zur Ansiedlung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** im Sinne des § 11 (3) BauNVO dar.

Wesentliche Beurteilungsgrundlage des Kongruenzgebotes ist zum einen der zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz der Vorhaben sowie zum anderen die warengruppen-

spezifische Kaufkraft in dem der Stadt Husum zugeordneten Verflechtungsbereich. Der zentral-örtliche Verflechtungsbereich der Stadt Husum umfasst insgesamt rd. 100.000 Einwohner¹³. Davon entfallen rd. 33.000 Einwohner auf den SUB Husum. In der nachfolgenden Tabelle ist die warengruppenspezifische Kaufkraft im SUB Husum (hier: Nahbereich) und der Umsatz des Vorhabens differenziert gegenübergestellt.

Tabelle 1: Gegenüberstellung von Umsatz zur Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel für den SUB Husum

Warengruppe	Vorhabenumsatz worst case (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Verhältnis von Umsatz/Kaufkraft (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	3,7	70,5	5 %

Quelle: Einzelhandelskonzept für den SUB Husum (2014); eigene Berechnungen, gerundete Werte

Es zeigt sich, dass sich der für die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen zu prognostizierende Umsatz (3,7 Mio. Euro) deutlich im Rahmen der warengruppenspezifischen Kaufkraft innerhalb des SUB Husum (rd. 71 Mio. Euro) bewegt. Der zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz liegt 95 % unter der im SUB Husum (als Nahbereich) lokalisierten Kaufkraft. Diesbezüglich ist zu beachten, dass im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Husum noch weitere rd. 70.000 Einwohner wohnen und somit ein ausreichendes Kaufkraftpotential sowohl im Nahbereich als auch im Verflechtungsbereich für das Planvorhaben vorhanden ist.

Folglich kann auch im Hinblick auf das landesplanerische geforderte Kongruenzgebot gutachterlich eine Kompatibilität nachgewiesen werden.

Bewertung Beeinträchtigungsverbot

Gemäß dem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot dürfen von den geplanten Vorhaben keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ausgehen, die die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung sowie die räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung der Versorgungsschwerpunkte in ihrem Bestand gefährden.

Wie bereits zuvor dargelegt werden konnte, kann für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Penny an dem Standort Bredstedter Straße mit einer zukünftigen maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient primär der Nahversorgung in diesem Siedlungsbereich der Stadt Husum. Eine Beeinträchtigung der Funktion von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem Hauptgeschäftszentrum Husum, ist nicht zu befürchten, so dass das Vorhaben in diesem Sinne mit dem Beeinträchtigungsverbot des LEP kompatibel ist.

¹³ Gemäß Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord), S. 42

6 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny Lebensmitteldiscounters am Standort Bredstedter Straße in Husum mit den **Zielen** und **Grundsätzen** des Einzelhandelskonzeptes (2014) für den SUB Husum **kompatibel** ist. Auch ist eine vollumfängliche Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010) gegeben.

Insgesamt gesehen konnte eine **Nahversorgungsrelevanz** für den Penny-Markt und sein funktionelles Versorgungsgebiet bestätigt werden. Die angestrebte Gesamterweiterung des Marktes auf rd. 1.000 m² ist für seine definierte Versorgungsfunktion – insbesondere für das nördliche Husumer Kernstadtgebiet – erfüllt. Negative Auswirkungen für andere Nahversorgungsstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere das Husumer Hauptgeschäftszentrum – können deshalb auf dieser Basis ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Erweiterungsvorhaben in der Größenordnung von rd. 1.000 m² somit mit den **Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes** für den SUB Husum **vereinbar**. Die einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Penny-Marktes um rd. 300 m² dient der Gewährleistung der **Nahversorgung** und sichert diese in städtebaulich integrierter Lage. Eine Erweiterung des Penny-Marktes an diesem Standort um rd. 300 m² Verkaufsfläche wäre somit aus gutachterlicher Sicht möglich.