

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

Stadt Bad Segeberg
Fachdienst Stadtplanung/ Liegenschaften/ Gebäudeservice
Herr Nico Krempe
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Per Email: nico.krempe@badsegeberg.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:
Julia Lemke
lemke@cima.de

Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Dänischen Bettenlagers in Bad Segeberg (B-Plan Nr. 100)

Lübeck, 16. Oktober 2018

Auftrag und Ausgangslage:

In der Stadt Bad Segeberg wird die Verkaufsflächenerweiterung des Dänischen Bettenlagers an der Dorfstraße diskutiert. Für den Möbelfachmarkt ist eine Verkaufsflächenerweiterung von heute rd. 800 m² auf zukünftig 1.180 m² angedacht.

Der Angebotsschwerpunkt des Dänischen Bettenlagers liegt im Möbelkernsortiment (Schlafzimmermöbel (inkl. Betten und Matratzen), Wohnmöbel, Küchenmöbel, Badmöbel usw.). Ferner sind die folgenden zentrenrelevanten Randsortimente Bestandteil des Branchenmix: Heimtextilien/ Teppiche (Stapelware)/ Handarbeitsbedarf, Spielwaren/ Hobby/ Bastelbedarf, Kunstgegenstände (Bilder, Bilderrahmen), Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat (Geschenkartikel) und Leuchten. Im Segment der nicht zentrenrelevante Randsortimente werden u.a. Baumarkartikel und Gartenbedarf (inkl. Saisonwaren (Grill- und Campingartikel)) im Dänischen Bettenlager angeboten.

Planungsrechtlich soll ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.180 m² ausgewiesen werden. Insgesamt 14 % der Gesamtverkaufsfläche (absolut 165 m²) dürfen gemäß B-Plan 100 auf das zentrenrelevante Randsortiment entfallen.

Mittels einer Einzelfallprüfung soll die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Segeberg analysiert und bewertet werden. Hier ist insbesondere die Frage zu beantworten, welche Auswirkungen die Verkaufsflächenerweiterung des Dänischen Bettenlagers auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zur Folge haben wird.

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH

Beschreibung des Planvorhabenstandortes:

Der Planvorhabenstandort des Dänischen Bettenlagers findet sich in einer auf den PKW-Kunden orientierten Fachmarktlage im Standortbereich Dorfstraße/ Ziegelstraße im nördlichen Segeberger Stadtgebiet.

Die lokale und innerstädtische Verkehrsanbindung ist über die Ziegelstraße sehr komfortabel gegeben. Auch die regionale Erreichbarkeit ist als sehr gut zu bewerten. Die Ziegelstraße (B432) stellt eine der Hauptverbindungsachsen aus dem Kernstadtgebiet in das nördliche Umland dar. Die Sichtbarkeit und Fernwirkung sind optimal.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Planvorhabenstandortes ist der Tierfutterfachmarkt Fressnapf adressiert. Darüber hinaus sind die Lebensmitteldiscounter Netto und Netto Dansk sowie der Drogeriefachmarkt Budni am Standort vorhanden. Das Planvorhabengrundstück des Dänischen Bettenlagers liegt somit nicht solitär, sondern an einem bereits eingeführten und etablierten Standort des großflächigen Einzelhandels.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabens innerhalb der Stadt Bad Segeberg.

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Makrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap
 Bearbeitung: cima 2018

Abb. 2: Lage des Plangebietes (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap
 Bearbeitung: cima 2018

Vorhabenrelevante Angebotssituation in Bad Segeberg

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Dänischen Bettenlagers ist zunächst eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation in der Stadt Bad Segeberg erforderlich.

Die cima konnte hierfür auf Einzelhandelsbestandsdaten für die Stadt Bad Segeberg zurückgreifen, die im Rahmen der Aktualisierung der Einzelhandelsbestandserhebung in der Wirtschaftsregion Lübeck erfasst wurden (Stand: März 2018).

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse konnten die folgenden relevanten Anbieter im Stadtgebiet Bad Segeberg ermittelt werden: Im weiteren südlichen Verlauf der Ziegelstraße befindet sich das überregional bedeutsame Möbelhaus Kraft mit rd. 45.000 m² Verkaufsfläche. Ferner ist der Fachmarkt für Matratzen und Bettwaren Matratzen Concord (Gieschenhagen) dem wettbewerbsrelevanten Einzelhandel zuzuordnen. Im Segment Küchenmöbel ist beispielhaft Küchen am Kalkberg (Theodor-Storm-Straße) zu nennen.

Der aufgeführte Einzelhandel befindet sich jedoch außerhalb der relevanten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Segeberg.

Gemäß Baustein Einzelhandel zum ISEK der Stadt Bad Segeberg (cima 2010) sind insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet definiert. Das Hauptzentrum der Stadt Bad Segeberg befindet sich entlang der Hamburger Straße, Kirchenstraße, Oldesloer Straße und Kurhausstraße sowie z.T. der Kanaltwiete

sowie der Großen Seestraße. Innerhalb der Innenstadt sind in erster Linie Angebote in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Dänischen Bettenlagers erfasst. An der Großen Seestraße ist zudem Möbel Prinz sowie an der Kurhausstraße Hoops Küchenwerk vorhanden.

Ergänzende Nahversorgungszentren sind an der Theodor-Storm-Straße und am Anny-Schröder-Weg definiert. In den Nahversorgungszentren findet sich der vorhabenrelevante Einzelhandel ausschließlich als Randsortiment.

Abb. 3: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes



Kartengrundlage: openstreetmap
 Bearbeitung: cima 2018

Verkaufsflächenstruktur und Umsatzerwartung des Planvorhabens:

Planungsinhalt ist die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Dänischen Bettenlagers im Standortbereich Dorfstraße/ Ziegelstraße in der Stadt Bad Segeberg.

Im Detail ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute 800 m² auf zukünftig 1.180 m² Verkaufsfläche geplant. Der Angebotsschwerpunkt des Dänischen Bettenlagers liegt im Möbelkernsortiment (Schlafzimmermöbel (inkl. Betten und Matratzen), Wohnmöbel, Küchenmöbel, Badmöbel usw.).

Darüber hinaus sind die folgenden zentrenrelevanten Randsortimente Bestandteil des Branchenmix: Heimtextilien/ Teppiche (Stapelware)/ Handarbeitsbedarf, Spielwaren/ Hobby/ Bastelbedarf, Kunstgenstände (Bilder, Bilderrahmen), Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat (Geschenkartikel) und Leuchten.

Gemäß B-Plan sind bis zu 14 % der Gesamtverkaufsfläche (entsprechend 165 m² Verkaufsfläche) für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Eine Feinsteuerung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ist im B-Plan nicht vorgesehen.

Aus diesem Grund gehen die maximal möglichen 165 m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment in die Bewertung des Planvorhabens ein. Diese maximalen Sortimentsverkaufsflächen werden zwar in der Realität nie zur Umsetzung gelangen, im Sinne einer Worstcase Betrachtung ist diese Vorgehensweise jedoch geboten.

Im Ergebnis geht somit ein Umsatz in die Wirkungsanalyse ein, der in der Realität nicht vollumfänglich zum Tragen kommen wird.

Abb. 4: Branchenmix und Umsatzerwartung des Dänischen Bettenlagers

Verkaufsflächenerweiterung Dänisches Bettenlager an der Dorfstraße in Bad Segeberg			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Erweiterungsvorhaben Dänisches Bettenlager insgesamt	1.180		
davon Möbelkernsortiment	980	1,6	1.600
Möbel (inkl. Badmöbel, Betten, Matratzen, Küchenmöbel)			
davon zentrenrelevante Randsortimente	max. 165		
Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf	165	0,3	2.000
Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf	165	0,3	2.000
Kunstgegenstände (Bilder, Bilderrahmen)	165	0,3	2.000
Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (Geschenkartikel)	165	0,3	2.000
Leuchten	165	0,4	2.500
davon nicht-zentrenrelevante Randsortimente	35	0,1	1.700
z.B. Baummarktartikel und Gartenbedarf (inkl. Camping und -zubehör)			

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des geplanten Branchenmix des Unternehmens Dänisches Bettenlager und des Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Bad Segeberg

Bearbeitung: cima 2018

Vorbemerkung zur Umsatzumverteilung:

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Dänischen Bettenlagers in der Stadt Bad Segeberg wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des eigenen Stadtgebietes zur Folge haben. Daher ist es wichtig abzuwägen, in wie weit die vorhandenen Wettbewerber durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungen betroffen sein können und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sein können.

Neben den weiteren Möbelfachmärkten im Segeberger Stadtgebiet dürften z.T. auch die Facheinzelhandels- und Filialkonzepte mit zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkten in der Innenstadt durch Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein.

Da ausschließlich die zentrenrelevanten Randsortimente in die ökonomische Wirkungsanalyse eingehen, sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Segeberg das maßgebliche Bewertungskriterium.

Auswirkungsanalyse des Planvorhabens:

Die Umsatzumverteilungseffekte werden für die zentrenrelevanten Randsortimente Heimtextilien/ Teppiche (Stapelware)/ Handarbeitsbedarf, Spielwaren/ Hobby/ Bastelbedarf, Kunstgenstände (Bilder, Bilderrahmen), Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat (Geschenkartikel) und Leuchten aufgezeigt.

Die Umsatzverlagerungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche im Segeberger Stadtgebiet dokumentiert. Weitere Kaufkraftzuflüsse aus den übrigen Einzelhandelslagen werden nicht weiter ausdifferenziert.

Abb. 5: Umsatzumverteilungseffekte des Dänischen Bettenlagers

Verkaufsflächenenerweiterung Dänisches Bettenlager an der Dorfstraße in Bad Segeberg						
	Stadtgebiet Bad Segeberg					
	Innenstadt Bad Segeberg			Nahversorgungszentrum Anny-Schröder Weg		
	Umsatz aktuell		Umsatzumverteilung	Umsatz aktuell		Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
zentrenrelevante Randsortimente Sortimente	3,0	0,2	6,6	0,3	0,0	0,0
Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf	0,9	0,1	6,8	0,0	0,0	0,0
Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf	1,0	0,1	6,5	0,1	0,0	0,0
Kunstgenstände (Bilder, Bilderrahmen)	0,1	0,0	3,6	0,0	0,0	
Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (Geschenkartikel)	0,9	0,1	7,1	0,1	0,0	0,0
Leuchten	0,1	0,0	3,2	0,1	0,0	0,0

Verkaufsflächenenerweiterung Dänisches Bettenlager an der Dorfstraße in Bad Segeberg							
	Stadtgebiet Bad Segeberg						Umsatzumverteilung außerhalb des Stadtgebietes
	Nahversorgungszentrum Theodor-Storm-Straße			sonstiges Stadtgebiet*			
	Umsatz aktuell		Umsatzumverteilung	Umsatz aktuell		Umsatzumverteilung	Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
zentrenrelevante Randsortimente Sortimente	0,0	0,0		19,1	1,5	7,6	0,1
Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf	0,0	0,0		3,6	0,3	7,0	0,0
Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf	0,0	0,0		1,4	0,3	17,6	0,0
Kunstgenstände (Bilder, Bilderrahmen)	0,0	0,0		1,5	0,3	20,7	0,0
Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (Geschenkartikel)	0,0	0,0		4,2	0,3	5,9	0,0
Leuchten	0,0	0,0		8,3	0,4	4,7	0,0

* Die Umsätze des sonstigen Stadtgebietes werden ohne die Ist-Umsätze des Dänischen Bettenlagers aufgeführt

Quelle: cima 2018

Auswirkungsanalyse Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf

Die Branche Heimtextilien, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf ist ein wichtiges Randsortiment des Dänischen Bettenlagers. Insgesamt sind die maximal möglichen 165 m² Verkaufsfläche in die ökonomische Wirkungsanalyse eingegangen. Wesentliche Umsatzzugewinne erwarten wir in Folge der Erweiterung des Dänischen Bettenlagers in diesem Sortiment zwar nicht; im Sinne des Worstcase ist der Planumsatz (0,3 Mio. €) dennoch vollständig in der Wirkungsanalyse berücksichtigt.

In den Berechnungen gehen wir von der Annahme aus, dass das zentrenrelevante Randsortiment sowohl mit den Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch mit weiteren großflächigen Fachmarktkonzepten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in einem Wettbewerbsverhältnis stehen dürfte.

Auf Basis der Modellrechnung wird jedoch deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nicht durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten betroffen ist. Negative städtebauliche Auswirkungen können zudem für die Nahversorgungszentren Theodor-Storm-Straße und Anny-Schröder-Weg ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf

In der Branche Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf geht ebenfalls eine Gesamtverkaufsfläche von 165 m² in die Wirkungsanalyse ein. Die geschätzte Umsatzerwartung liegt bei 0,3 Mio. €.

Abb. 5 dokumentiert die zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Bad Segeberg; max. 6,5 % werden aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt umverteilt.

Von einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Nahversorgungszentren Theodor-Storm-Straße und Anny-Schröder-Weg ist eindeutig nicht auszugehen.

Für die Einzelhandelslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche müssen jedoch Umsatzumverteilungsquoten mit Abwägungsrelevanz identifiziert werden (17,6 %). Der Wettbewerbsdruck auf die großflächigen Fachmarktkonzepte (u.a. Möbel Kraft) dürfte sich entsprechend erhöhen. Negative städtebauliche Auswirkungen, die anhand von Betriebsaufgaben einzelner (großflächiger) Fachmärkte sichtbar werden, sind im Kontext dieser Umsatzverlagerungseffekte nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Entwicklung der geprüften Verkaufsfläche in der Branche Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf somit als verträglich anzusehen. Die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche wird eindeutig nicht in Frage gestellt.

Auswirkungsanalyse Kunstgegenstände (Bilder, Bilderrahmen)

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die Entwicklung der geprüften maximalen Verkaufsflächendimensionierung in der Branche Kunstgegenstände (Bilder, Bilderrahmen) ebenfalls als verträglich für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Bad Segeberg dar.

Für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet werden abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten dokumentiert. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

In den Außenbereichen der Stadt Bad Segeberg wird zwar eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 20,4 % dokumentiert. Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte tangieren jedoch ausschließlich Randsortimente in branchenfremden Betrieben. Negative städtebauliche Auswirkungen können somit zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (Geschenkartikel)

Die Branche Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (Geschenkartikel) stellt ein weiteres Randsortiment des Dänischen Bettenlagers dar. Der B-Plan ermöglicht bis zu 165 m² Verkaufsfläche in diesem zentrenrelevanten Sortiment.

Die Gesamtumsatzerwartung in der Branche Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (Geschenkartikel) liegt nach Schätzungen der cima bei rd. 0,3 Mio. €. Auch in diesem Sortiment werden bereits heute Umsätze am Standort erzielt, im Sinne des Worstcase geht jedoch der vollständige Planumsatz in die Wirkungsanalyse ein.

Während in der Innenstadt von Bad Segeberg in erster Linie Facheinzelhandelsbetriebe durch die zu erwartenden Umsatzverluste betroffen wären, tangieren die Umsatzverluste in den Außenbereichen fast ausschließlich Randsortimente im großflächigen Einzelhandel. In keiner der untersuchten Einzelhandelslagen im Segeberger Stadtgebiet werden jedoch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten erzielt. Negative städtebauliche Auswirkungen können auf Grundlage der Umsatzverlagerung ausgeschlossen werden.

Die berechnete Verkaufsflächenentwicklung in der Branche Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (Geschenkartikel) ist auf Grundlage der dokumentierten Modellrechnung als verträglich zu bewerten.

Auswirkungsanalyse Leuchten

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die Entwicklung der geplanten und geprüften maximalen Verkaufsflächendimensionierung in der Branche Leuchten ebenfalls als verträglich für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Bad Segeberg dar.

Der Wettbewerbsdruck auf den bestehenden Facheinzelhandel in der Innenstadt würde sich in Folge der Realisierung von bis zu 165 m² Verkaufsfläche in der Branche Leuchten nur unwesentlich erhöhen. Umsatz- und Kundenfrequenzverlagerungen in einem abwägungsrelevanten Umfang sind nicht zu erwarten.

Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Die Beurteilung des Planvorhabens im Kontext der landesplanerischen Zielsetzungen erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung Schleswig-Holstein.

Die Stadt Bad Segeberg ist gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) bzw. Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als ein Mittelzentrum eingestuft.¹

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs. 3 LEP)

Dem Zentralitätsgebot wird grundsätzlich entsprochen. Die Stadt Bad Segeberg ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als Mittelzentrum klassifiziert. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Dänischen Bettenlagers auf 1.180 m² Gesamtverkaufsfläche entspricht somit der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Stadt Bad Segeberg.

Beeinträchtungsverbot

„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.“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat aufgezeigt, dass keine zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben negativ beeinträchtigt werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird entsprochen.

¹ Die Stadt Bad Segeberg ist ein gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Wahlstedt.

Kongruenzgebot

„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- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.“ (B I 2.8 Abs. 5 LEP)

Ergänzend wird festgelegt, *„dass in Mittelzentren mit weniger als 50.000 Einwohnern, Einzelhandelseinrichtungen (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche je Standort zulässig sind.“*

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Dänischen Bettenlagers auf bis zu 1.180 m² Verkaufsfläche entspricht dem Kongruenzgebot.

Auch bei Einbeziehung der weiteren am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Futterhaus, Budni, Lebensmitteldiscounter Netto und Netto dansk) werden die 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche am Standort nicht überschritten.

Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. [...]“ (B I 2.8 Abs. 7 LEP)

Die beschriebene Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des Dänischen Bettenlagers entspricht nicht den Vorgaben der Landesplanung. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist gemäß B-Plan 100 der Stadt Bad Segeberg auf 14 % der Gesamtverkaufsfläche (absolut 165 m²) begrenzt.

Das städtebauliche Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu sichern und nicht durch eine übermäßige Entwicklung von zentrenrelevanten Sortimenten in den Außenbereichen zu beeinträchtigen. Die vorangestellte Wirkungsanalyse konnte jedoch belegen, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente als verträglich für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Segeberg anzusehen ist. Insofern wird das städtebauliche Integrationsgebot durch die Erweiterung des Dänischen Bettenlagers nicht tangiert.

Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Bad Segeberg wird die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Dänischen Bettenlagers an der Dorfstraße diskutiert.

Mit einer geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von 1.180 m² fällt das Vorhaben unter den Status der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Planungsrechtlich soll aus diesem Grund ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist gemäß B-Plan 100 der Stadt Bad Segeberg auf 14 % der Gesamtverkaufsfläche (absolut 165 m²) begrenzt.

Im Rahmen dieser gutachterlichen Kurzstellungnahme hat die cima eine ökonomische Wirkungsanalyse für die zentrenrelevanten Randsortimente auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch dann für keinen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Segeberg Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind, wenn die maximal genehmigten Sortimentsverkaufsflächen zur Umsetzung gelangen sollten. Der Verlust der Versorgungsfunktion ist für keinen der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben zudem die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein an einen Standort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels erfüllt.

Die cima empfiehlt der Stadt Bad Segeberg die Realisierung des Planvorhabens mit der beschriebenen und bewerteten Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur zu ermöglichen.