	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2009		Sitzungsvorlage TOP: 2
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Stadtplanung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Anhörung/Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Juni 2009		
Betreff: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse geplanter Lebensmittelmärkte in Itzehoe-Wellenkamp unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die wohnungsnahe Grundversorgung hier: Vorstellung der Ergebnisse			
Beschlussvorschlag: Der Beschluss wird nach Erörterung in der Bauausschusssitzung formuliert.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt:	
Itzehoe, Datum 10.06.2009	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
23.06.2009
TOP 2

In der Bauausschusssitzung am 03.03.09 wurde dem Vorschlag von Herrn Blaschke, das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 für den Bereich Wellenkamp fortzuschreiben, zugestimmt. Grund hierfür ist, dass sich im Bereich der de-Vos-Straße ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche und ein Discounter mit ca. 800 m² ansiedeln möchte. Der Bauantrag wurde bis zum 04.08.09 zurückgestellt.

Die Ratsversammlung hat am 23.04.09 den Beschluss für die Veränderungssperren-Satzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 für das Gewerbegebiet Wellenkamp - de-Vos-Straße - gefasst. Zuvor hatte der Bauausschuss am 15.04.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 beschlossen.

Um die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 im Sinne des Beschluss-Vorschlages zu ändern, ist eine umfassende Begründung notwendig, die diese Änderung rechtfertigt.

Ein Vorgespräch wurde mit dem Büro geführt, das das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 erarbeitet hat. Daraufhin wurde von diesem Büro ein Angebot unterbreitet, das am 1. April 2009 in Auftrag gegeben wurde. Das Ergebnis liegt vor und wird von Frau Hagemann (Büro Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund) im Ausschuss vorgestellt.

Zitat aus der Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (Fazit auf Seite 30):

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe [Anm. der Stadtplanungsabteilung: Aus dem Jahr 2004] werden im Stadtteil Wellenkamp leichte räumliche Lücken der Nahversorgung beschrieben und eine Verbesserung der Eigenversorgung durch den Ausbau des Lebensmittelangebotes vorgeschlagen. Eine solche Verbesserung wird durch die beabsichtigte Erweiterung des Sky-Marktes auf die Größe eines kleinen Verbrauchermarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche angemessen erfüllt; ein darüber hinaus gehender Angebotsausbau im Westen des Stadtteils in Form einer Nachnutzung des derzeitigen Sky-Standortes durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt sollte in diesem Zusammenhang jedoch nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Die untersuchten Vorhaben eines Lebensmitteldiscounters mit 800 m² und eines Verbrauchermarktes mit 2.200 m² Gesamtverkaufsfläche im Gewerbegebiet Wellenkamp sind im Hinblick auf das Ziel der ausreichenden Eigenversorgung der rund 5.600 Einwohner des Stadtteils Wellenkamp und der rund 1.700 Einwohner der angrenzenden Siedlungsbereiche als deutlich überdimensioniert zu bewerten.

Fragen können nach Terminabsprache in der Stadtplanungsabteilung und während der Sitzung beantwortet werden.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

geplanter Lebensmittelmärkte im Itzehoer Stadtteil Wellenkamp

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen
i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf die wohnungsnahе Grundversorgung

im Auftrag der Stadt Itzehoe

- Endversion -

Julia Hagemann

Stefan Kruse

Junker und Kruse

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

Juni 2009

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	5
2	Methodik und Vorgehensweise	7
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	8
2.2	Exkurs – Die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung	12
3	Beschreibung des Vorhabens.....	15
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im potenziellen Einzugsbereich	19
4.1	Abgrenzung des Einzugsbereiches.....	19
4.2	Kaufkraft im Einzugsbereich.....	20
4.3	Angebotsituation im Einzugsbereich	21
4.4	Zentralitäten und Kaufkraftflüsse.....	26
5	Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe – Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens.....	28
6	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Einzugsbereich.....	31
7	Zusammenfassung.....	33
	Verzeichnisse	34

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In der Stadt Itzehoe bestehen Überlegungen, im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 22 im Stadtteil Wellenkamp zwei Lebensmittelanbieter anzusiedeln. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche im Standortverbund mit einem Discounter (ca. 800 m² Verkaufsfläche) geplant. Somit handelt es sich um ein großflächiges Vorhaben gemäß § 11 (3) BauNVO. Die Stadt Itzehoe hat den diesbezüglich im Frühjahr 2008 eingereichten Bauantrag zurückgestellt und im April 2009 eine Veränderungssperre beschlossen, um zunächst die möglichen versorgungsstrukturellen und somit städtebaulichen Auswirkungen ausreichend und fachlich fundiert untersuchen zu lassen.

Denn für die Stadt Itzehoe verbinden sich mit solchen Vorstellungen **Chancen** (z. B. Bindung bisher abfließender Kaufkraft, Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Wellenkamp), aber auch **Risiken** (Umsatzverlagerungen von bestehenden Wettbewerbern und damit Auswirkungen auf die wohnungsnahen Grundversorgung sowohl im Stadtteil Wellenkamp als auch unmittelbar angrenzende Stadtteilbereiche), so dass im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO eine Grundlage erarbeitet werden soll, die die positiven wie negativen Implikationen eines solchen Vorhabens aufzeigt und entsprechende Lösungsmöglichkeiten anbietet.

Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse soll vor dem Hintergrund rechtlicher Rahmenbedingungen und Grundlagen einerseits und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Itzehoe¹ andererseits eine verlässliche Grundlage zur kommunalen Abwägung bilden. Schließlich soll das Gutachten, im Falle eines positiven Ergebnisses, ebenfalls eine wichtige Grundlage für die dann anstehenden genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritte bilden.

Auch unter Berücksichtigung jüngster obergerichtlicher Urteile zu diesem Themenkomplex wird im Rahmen der Gutachtenerstellung mit verschiedenen Varianten gerechnet, die insbesondere die unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten möglichen „Auswirkungskorridore“ aufzeigen.

In der vorliegenden Analyse gilt es vor diesem Hintergrund folgende Fragestellungen zu beantworten:

- Welchen Umsatz werden die Planvorhaben (Berechnung in Varianten) generieren? (Darstellung von Spannweiten)
- Wie ist der Standortbereich im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen ?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) wohnungsnahen Grundversorgungssituation im Stadtteil Wellenkamp dar?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum (Stadtteil Wellenkamp und angrenzende Stadtteilbereiche) dar?

¹ Junker und Kruse (2004): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe. Dortmund.

- Wie stellt sich die aktuelle lokale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung der Planvorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen).
- Sind die Planvorhaben in Einklang zu bringen mit den Aussagen und Empfehlungen des Itzehoer Einzelhandelskonzepts ?
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie z.B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

2 Methodik und Vorgehensweise

Zentraler Bestandteil der nachfolgenden Analyse ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden städtebaulichen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner Dimensionierung erwartungsgemäß kein allzu großes Einzugsgebiet erschließt (weiterführend hierzu Kapitel 4), kann bei der Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen der Untersuchungsraum auf den Stadtteil Wellenkamp sowie die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche beschränkt werden.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der Bericht wie folgt:

- In Kapitel 3 bis 5 werden die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich sowie die Darlegung der angebots- und nachfrage-seitigen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf den bestehenden Strukturen der Nahversorgung im Untersuchungsraum. Auch die Vorgaben des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes werden in diesem Zusammenhang thematisiert.
- In Kapitel 6 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend für diejenigen Standortbereiche im potenziellen Einzugsbereich des Vorhabens, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche versorgungsstrukturelle bzw. städtebauliche Auswirkungen qualifiziert. Abschließend erfolgt die zusammenfassende Bewertung und Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund relevanter konzeptioneller Aussagen (insbesondere des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Itzehoe), der Bedeutung des Vorhabens für die fußläufige Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Standortumfeld sowie der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell² kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt³.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

² Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

³ Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen und Entfernungen nach einem Routenplaner (www.stadtplandienst.de).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche Worst-Case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens.

Angebotsseitige Datenbasis

Zur Analyse der angebotsseitigen Rahmenbedingungen konnte für die Stadt Itzehoe sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche auf vorliegende Erhebungsdaten zurückgegriffen werden, die im Jahr 2003 im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt erhoben wurden. Im April 2009 erfolgte eine Überprüfung und Aktualisierung dieser Daten. Hierfür wurden im Untersuchungsraum die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen⁴ unter zu Hilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen⁵ – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung notwendig. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden die folgenden Branchen und Sortimente einbezogen (zur Herleitung siehe Kapitel 3).

⁴ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

⁵ Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	
Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei Metzgerei / Fleischerei Getränke
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflege Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Pharmazeutischer Bedarf (freiverkäuflich)

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Angebotsseitig liegen diesem Gutachten somit detaillierte Informationen zum Einzelhandelsbestand folgender Stadtteile bzw. Städte zu Grunde (kartographische Darstellung siehe Karte 3 in Kapitel 4.1):

Tabelle 2: Untersuchungsraum

Kommune	Untersuchungsgebiet	Datengrundlage
▪ Stadt Itzehoe	Stadtteil Wellenkamp	Eigene Erhebung (2009)
▪ Gemeinde Heiligenstedtenerkamp	Gesamtes Gemeindegebiet	Eigene Erhebung (2009)
▪ Gemeinde Breitenburg	Ortsteil Nordoe	Eigene Erhebung (2009)

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen aufgrund des Vorhabens ist eine Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen (u. a. Nahversorgungszentrum) als schützenswerte Bereiche im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) notwendig.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich ergeben aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen

oder auch

- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.⁶

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/ Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben

⁶ vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Im Gegensatz z. B. zu einem Einkaufszentrum definiert sich der Zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Im Untersuchungsraum (Itzehoe-Wellenkamp, Breitenburg-Nordoe, Heiligenstedtenerkamp) existieren keine zentralen Versorgungsbereiche im obigen Sinne. Auch das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe weist außer der Innenstadt keine zentralen Versorgungsbereiche in Itzehoe aus⁷. Aus diesem Grund beschäftigt sich die Analyse im Folgenden insbesondere mit den relevanten Versorgungsstandorten in solitären Streulagen und ihrer Relevanz für die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden

⁷ vgl. Junker und Kruse (2004): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe. Dortmund, S. 33ff.

Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten, Bestandsdatenbasis.

2.2 Exkurs – Die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10%-Marke“⁸.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der 10%-Marke und
- die per se erfolgte Anwendung der 10%-Marke, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10%-Marke“:

- Der Grenzwert von 10% basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie⁹: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde¹⁰.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10% und 20% Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfung zu verifizieren sind, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

⁸ Vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

⁹ Vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

¹⁰ Vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

- Fachwissenschaftlich ist die 10%-Marke oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10% Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.¹¹
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10%** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10%¹², über 10% bis 20%¹³ bis hin zu etwa 30%¹⁴.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10%-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹⁵

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁶ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10% Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10% für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Über-

¹¹ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

¹² Vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹³ Vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBI 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁴ Vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹⁵ Vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

¹⁶ Vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

schritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹⁷

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁸, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt¹⁹.

¹⁷ ebenda

¹⁸ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁹ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

3 Beschreibung des Vorhabens

Der zu untersuchende potenzielle Standort für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und eines Verbrauchermarktes liegt im südlich vom Kernsiedlungsbereich abgesetzten Itzehoer Stadtteil Wellenkamp. Dort leben rd. 5.650 Menschen²⁰. Unmittelbar an den Stadtteil Wellenkamp grenzen im Westen die Siedlungsbereiche der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp sowie im Osten die des Ortsteils Breitenburg-Nordoe an.

Karte 1: Verortung des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet von Itzehoe



Quelle: Stadt Itzehoe 2009; eigene Darstellung

Der Standort befindet sich im Südosten des Stadtteils in Gewerbegebietslage im Einmündungsbereich der Ottenstraße in die De-Vos-Straße. Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist gewerblich geprägt und nur vereinzelt mit Wohnnutzungen durchsetzt. Insgesamt ist der Standort als städtebaulich nicht-integriert einzustufen.

Das Grundstück weist eine Entfernung von nur rd. 100 Meter zu der nordöstlich verlaufenden B5 auf; eine direkte Anbindung besteht jedoch nicht. Die B5 ist ein momentan im Ausbau befindliches Teilstück der A23, das eine deutliche Zäsur bildet und den Vorhabenstandort von den nordöstlich gelegenen Siedlungsbereichen trennt.

²⁰ Quelle: Stadt Itzehoe 2009

Karte 2: Mikroräumliche Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: Stadt Itzehoe 2009; eigene Darstellung

Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Verbrauchermarktes soll rd. 2.200 m² betragen; die des Lebensmitteldiscounters rd. 800 m². Üblicherweise ist einem Lebensmitteldiscounter dieser Größenordnung ein Anteil von etwa 80 % der Verkaufsfläche dem Nahrungs- und Genussmittelbereich zugeordnet. Das übrige Angebot umfasst Waren aus dem Bereich Gesundheit- und Körperpflege sowie weitere Non-Food-Artikel v. a. in Form von Aktionswaren. In einem kleinen Verbrauchermarkt liegt der Anteil der Branche Nahrungs- und Genussmittel mit – betreiberabhängig – bis zu 75% etwas niedriger. Größtes Randsortiment ist auch hier die Branche Gesundheit und Körperpflege mit Verkaufsflächenanteilen von bis zu 10%.

Foto 1: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Aufnahme

Für die übrigen Randsortimente (z. B. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren Spielwaren, Zooartikel) ergibt sich sortimentspezifisch aufgrund ihres geringen Umfangs nur eine nachgeordnete absatzwirtschaftliche Bedeutung. Die Analyse konzentriert sich daher im Folgenden auf die Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege.

Branchenspezifische Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung²¹ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung des Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale Rahmendaten eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Im Falle eines Lebensmittel-discounters als Betriebstyp bedeutet dies, dass nicht nur die Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = Umsatz pro m² Verkaufsfläche) des absehbaren Betreibers zu Grunde gelegt wird, sondern wegen der großen Unterschiede in der Leistungsfähigkeit für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die Flächenproduktivität des relevanten Marktführers (hier: Lidl mit durchschnittlich 5.800 Euro pro m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus findet im Rahmen der Berechnungen auch eine **Moderate Case-Variante** unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Produktivität Berücksichtigung.

Vor diesem Hintergrund basieren die nachfolgenden Berechnungen auf den folgenden, am Vorhabenstandort voraussichtlich erzielbaren branchenspezifischen Flächenproduktivitäten und Umsatzvolumina:

Tabelle 3: Flächenproduktivitäten und prognostizierter jährlicher Umsatz des Vorhabens nach Branchen

Betrieb	Warengruppe / Sortiment	Verkaufsfläche	Produktivität		Umsatz	
			Moderate Case	Worst-Case	Moderate Case	Worst-Case
		(m ²)	(Mio. Euro)	(Mio. Euro)	(Mio. Euro)	(Mio. Euro)
Verbrauchermarkt (2.200 m ² VKF)	Nahrungs- u. Genussmittel	1.650	4.200	4.800	6,9	7,9
	Gesundheit u. Körperpflege	220	4.100	4.600	0,9	1,0
	Sonstige Randsortimente	je < 100	ca. 3.800	ca. 4.400	je < 0,3	je < 0,4
Lebensmittel-discounter (800 m ² VKF)	Nahrungs- u. Genussmittel	640	4.500	5.800	2,9	3,7
	Gesundheit u. Körperpflege	80	4.400	5.600	0,3	0,3
	Sonstige Randsortimente	je < 50	ca. 4.000	ca. 4.900	je < 0,2	je < 0,3

Quelle: Angaben der Stadt Itzehoe, eigene Erfahrungswerte, eigene Berechnung

Insgesamt wird das Umsatzvolumen somit zwischen **9,8 und 11,6 Mio. Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sowie zwischen **1,2 und 1,3 Mio. Euro** in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** betragen, wobei jeweils ein Großteil auf den Verbrau-

²¹ Vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

chermarkt entfallen wird. In den weiteren Randsortimenten wie z. B. Haushaltswaren und Zooartikel wird das jährliche Umsatzvolumen voraussichtlich jeweils unter 0,5 Mio. Euro liegen. Diese Warengruppen werden im Folgenden nicht separat untersucht.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im potenziellen Einzugsbereich

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsbereich des Planvorhabens. Hierzu erfolgt eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) und eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein Fokus liegt hierbei auf der Analyse der bestehenden Nahversorgungssituation in der Branche Nahrungs- und Genussmittel.

4.1 Abgrenzung des Einzugsbereiches

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet. Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes lässt sich in Abhängigkeit von der Dimensionierung des untersuchten Vorhabens der Einzugsbereich abgrenzen.

- Im vorliegenden Fall stellt der Stadtteil Wellenkamp den Kerneinzugsbereich des Vorhabens dar. Darüber hinausgehend werden auch die unmittelbar an Itzehoe-Wellenkamp angrenzenden Gemeinden bzw. Ortsteile Heiligenstedtenerkamp und Breitenburg-Nordoe zum Untersuchungsraum gezählt.
- Die übrigen Stadtteile der Stadt Itzehoe sind aufgrund der abgesetzten Lage des Stadtteils Wellenkamp (vgl. Kapitel 3) hingegen nicht zum Untersuchungsraum zu rechnen. Sie finden im Rahmen der Analyse dennoch Berücksichtigung (vgl. Kapitel 6).
- Im abgegrenzten Untersuchungsraum befinden sich keine zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 2.1). Im Vordergrund der Analyse stehen demnach die möglichen Auswirkungen der Vorhabenrealisierung auf die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum.

Karte 3: Untersuchungsraum



Quelle: Stadt Itzehoe 2009; eigene Darstellung

Das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie die in den untersuchungsrelevanten Warengruppen getätigten Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum stellen die Rahmenbedingungen der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens dar.

4.2 Kaufkraft im Einzugsbereich

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer²² der Stadt Itzehoe liegt mit 96,5 leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Somit verfügen die **33.430 Einwohner** durchschnittlich über eine **einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft** von etwa **1.920 Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** und von rd. **300 Euro** im Bereich **Gesundheit und Körperpflege**. In den vergangenen Jahren ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Itzehoes leicht gesunken; so bewegte sie sich im Jahr 2003 mit 101,1 noch geringfügig über dem Bundesdurchschnitt.

Einen Überblick über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich des Vorhabens in den untersuchungsrelevanten Warengruppen gibt Tabelle 4:

²² Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

	Einwohner (gerundete Werte)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	
		Nahrungs- und Ge- nussmittel	Gesundheit und Körperpflege
Itzehoe Wellenkamp	5.640	10,9	1,7
Heiligenstedtenerkamp	720	1,4	0,2
Breitenburg-Nordoe	1.000 ²³	1,9	0,3
Summe	7.360	14,2	2,2

Quelle: Stadt Itzehoe; Kreis Steinburg; BBE Köln 2008; eigene Berechnungen

- Insgesamt verfügen die rd. **7.400 Einwohner** im Einzugsgebiet des Vorhabens über ein **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen** in den untersuchten Warengruppen von **16,4 Mio. Euro**, davon **14,2 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Entsprechend der Bevölkerungsverteilung entfällt ein Großteil davon jeweils auf die Einwohner des Stadtteils Wellenkamp.
- In den vergangenen Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Itzehoe und Umland leicht rückläufig. Dies gilt auch für den Stadtteil Wellenkamp, in dem die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2006 um knapp 3% abgenommen hat. Auch zukünftig wird für die Stadt Itzehoe eine **abnehmende Bevölkerungszahl** prognostiziert, während das Umland gemäß einer aktuellen Prognose bis 2010 noch leichte Bevölkerungszuwächse verbuchen kann, ab diesem Zeitpunkt jedoch eine Stagnation erfahren wird.²⁴ Insgesamt sind aus der Bevölkerungsentwicklung keine relevanten Impulse auf die Kaufkraftentwicklung im Untersuchungsraum abzuleiten, so dass perspektivisch von einem **stagnierenden bis leicht rückläufigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen** im Untersuchungsraum auszugehen ist.

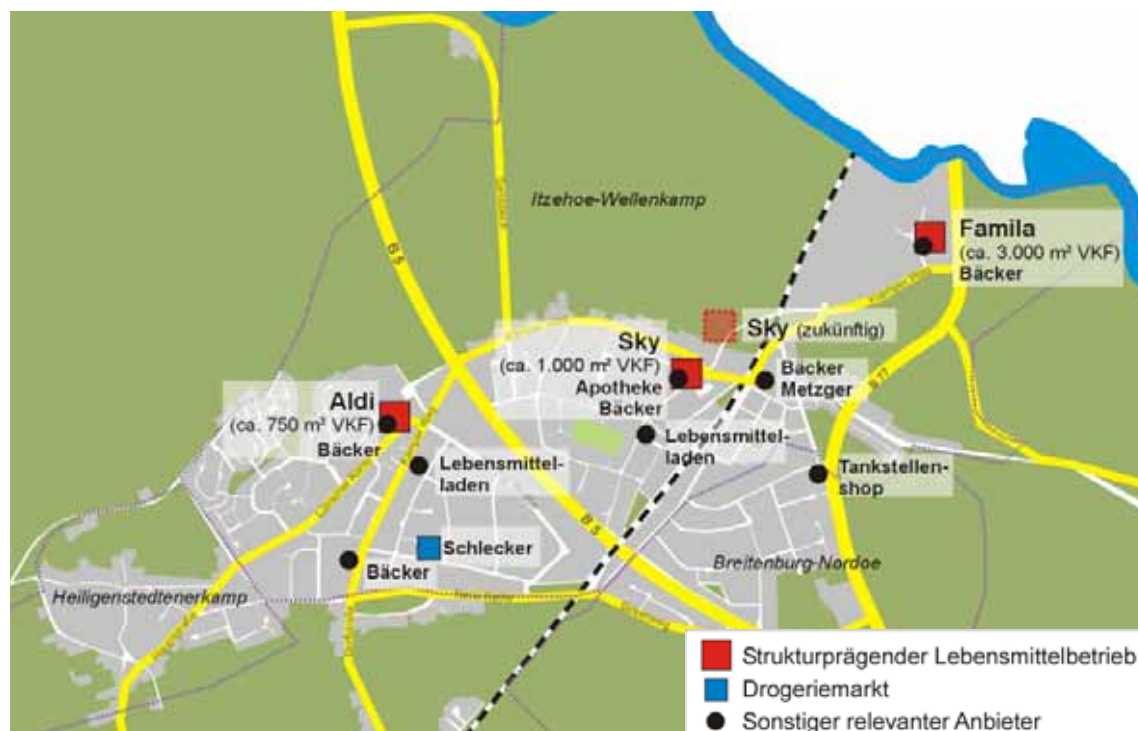
4.3 Angebotssituation im Einzugsbereich

Ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen. Einen Überblick über die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum gibt Karte 4.

²³ Schätzwert, da keine offiziellen Zahlen vorliegen. Nach Angaben des Kreises Steinfurt wohnen in der Gemeinde Breitenburg 1.048 Menschen, davon jedoch nur „wenige Menschen“ im eigentlichen Ort Breitenburg.

²⁴ vgl. StadtBüro Hunger (2008): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe. Fortschreibung 2007. Berlin, S. 1ff.

Karte 4: Relevante Anbieter im Einzugsbereich



Quelle: Stadt Itzehoe 2009; eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im April 2009

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsraum mit dem Verbrauchermarkt **Famila** (rd. 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche, inklusive separatem Getränkemarkt), dem Supermarkt **Sky** (rd. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche) und dem Lebensmitteldiscounter **Aldi** (rd. 750 m² Gesamtverkaufsfläche) drei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Die übrigen Lebensmittelanbieter (sechs Betriebe des Lebensmittelhandwerks, zwei Lebensmitteläden und ein Tankstellenshop) verfügen jeweils über Verkaufsflächen von weniger als 100 m². Die Bäckereien sind z. T. an die Vollsortimenter angegliedert. Mit Ausnahme des Tankstellenshops an der B77 in Breitenburg-Nordoe befinden sich alle Betriebe im Itzehoer Stadtteil Wellenkamp. Kein relevanter Einzelhandel ist in der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp ansässig. Gegenüber dem Jahr 2003 haben sich bezüglich des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum keine größeren Veränderungen ergeben.

Foto 2: Verbrauchermarkt Famila



Quelle: Eigene Aufnahme

Bei dem Verbrauchermarkt **Famila**, der über rd. 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche verfügt, handelt es sich um einen vorrangig autokundenorientierten, nicht-integrierten Standort. Er befindet sich nördlich abgesetzt von den Siedlungsbereichen des Stadtteils in der Straße vor dem Delftor in einem gewerblich geprägten Umfeld (u. a. Media Markt, Burger King).

Der Supermarkt **Sky** befindet sich derzeit im Kreuzungsbereich der Straßen Alsenskamp und Kamper Weg im Nordosten des Stadtteils Wellenkamp und verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 m². Er plant eine Verlagerung um rd. 100 Meter in Richtung Norden an die neue Umgehungsstraße (Bereich Kamper Weg / Kremper Weg, vgl. Karte 4), verbunden mit einer Vergrößerung auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m².

Im nordwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils ist der Lebensmitteldiscounter **Aldi** (ca. 750 m² Gesamtverkaufsfläche) angesiedelt. Er befindet sich im Kreuzungsbereich Lübscher Kamp / Kamper Weg im Standortverbund mit dem Textildiscounter kik und ist stark autokundenorientiert, weist jedoch eine städtebaulich integrierte Lage auf.

Aktuell existieren zwei Hauptanbieter der Branche Gesundheit und Körperpflege; der Fachdiscounter **Schlecker** (ca. 130 m² Verkaufsfläche) in integrierter Streulage an der Straße Flintacker und eine Apotheke im Bereich des Sky-Supermarktes. Darüber hinaus wird die Branche in relevantem Umfang als Nebensortiment in den bestehenden Lebensmittelmärkten angeboten.

Mit Ausnahme des Famila-Verbrauchermarktes und dem dortigen Bäcker handelt sich bei allen Standorten im Untersuchungsraum um in die Siedlungsbereiche integrierte Streulagen. Im Untersuchungsraum befinden sich keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB)

Die Angebotssituation im Einzugsbereich ist in Tabelle 5 zusammenfassend dargestellt. Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Itzehoe und Umland.

Foto 3: Supermarkt Sky



Quelle: Eigene Aufnahme

Foto 4: Lebensmitteldiscounter Aldi



Quelle: Eigene Aufnahme

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²			Geschätzter Umsatz in Mio. Euro		
	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	Summe ¹	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	Summe ¹
Itzehoe-Wellenkamp	3.800	520	4.320	16,0	2,0	18,0
Heiligenstedtenerkamp	-	-	-	-	-	-
Breitenburg-Nordoe	40	-	40	0,1	-	0,1
Summe¹	3.840	520	4.360	16,1	2,0	18,1

¹ durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quellen: Eigene Erhebungen und Berechnungen

- Insgesamt sind in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rd. **4.400 m² Verkaufsfläche** vorhanden, auf der ein Umsatz von rd. **18 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Der Großteil hiervon (rd. 3.800 m² Verkaufsfläche und 16 Mio. Euro Umsatz) entfällt auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich im Stadtteil **Itzhoe-Wellenkamp** zu **0,67 m² Verkaufsfläche pro Einwohner**. Verglichen mit dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von 0,35 m² pro Einwohner weist dieser Wert auf eine stark überdurchschnittliche Ausstattung hin.
- Auch bei Betrachtung des **Untersuchungsraumes** als Ganzem, also inklusive der Bereiche Heiligenstedtenerkamp und Breitenburg-Nordoe, die mit Ausnahme eines Tankstellenshops über kein eigenes Angebot verfügen, ergibt sich noch immer ein stark überdurchschnittlicher Ausstattungsgrad von **0,52 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner**.
- Lässt man die Verkaufsflächen des vom eigentlichen Siedlungsbereich abgesetzten Verbrauchermarktes **Famila** außen vor, errechnet sich die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil **Wellenkamp** zu **0,30 m²**, was ebenfalls einen akzeptablen Ausstattungswert darstellt. Durch die geplante Erweiterung des Sky-Marktes auf rd. 1.500 m² Verkaufsfläche würde dieser Wert auf leicht überdurchschnittliche **0,37 m² pro Einwohner** ansteigen²⁵. Für den theoretischen Fall, das zusätzlich eine Nachnutzung des derzeitigen Sky-Standortes durch einen neuen Lebensmittelanbieter (z. B. Lebensmitteldiscounter) erfolgen würde, ergäbe sich sogar ein Wachstum auf sehr stark überdurchschnittliche **0,51 m² pro Einwohner**.

Neben der quantitativen Ausstattung im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist die **räumliche Versorgungssituation** ein wichtiger Aspekt. Als Bewertungsmaßstab für die **fußläufige Erreichbarkeit** von Lebensmittelmärkten wird ein Radius von **600 Metern** herangezogen (vgl. Karte 5).

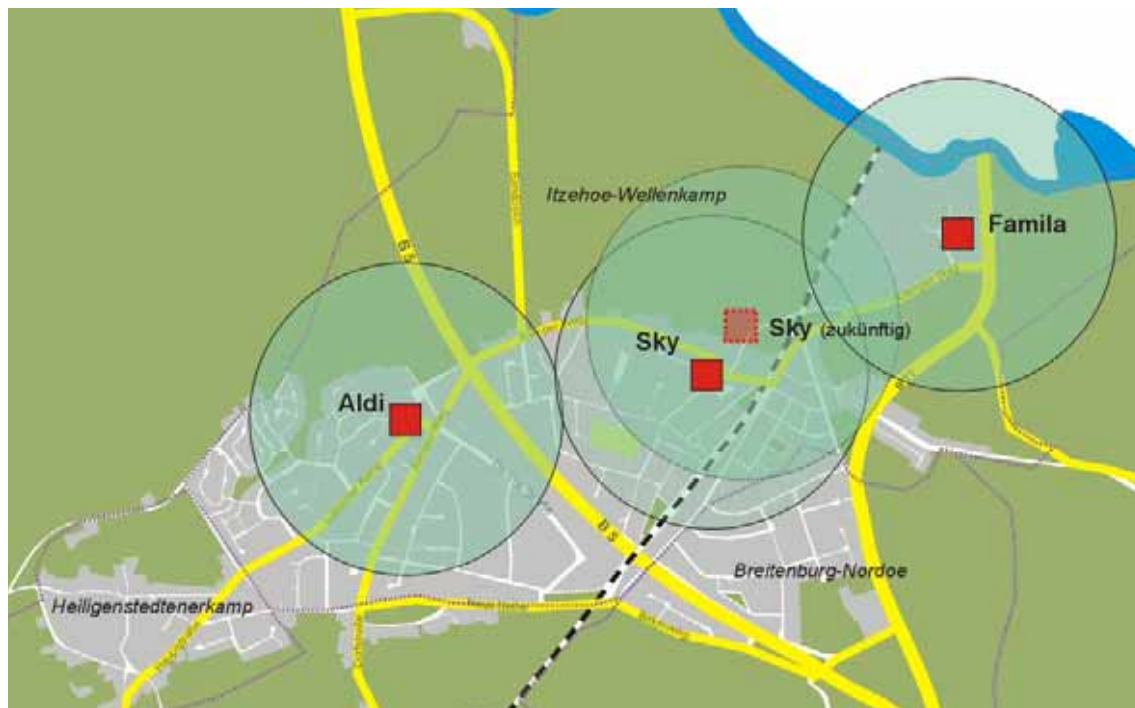
- Eine Besonderheit ergibt sich im Stadtteil Itzehoe-Wellenkamp dadurch, dass die durch den Stadtteil verlaufende B5 und die Gleisanlagen der deutschen Bahn **räumliche Barrieren** bil-

²⁵ Hierbei wird ein Anteil des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel an der Erweiterungsfläche von ca. 80% angenommen.

den, deren Überwindung nur an wenigen Stellen möglich ist. Jedoch sind in direkter räumlicher Nähe der strukturprägenden Anbieter Aldi und Sky jeweils günstige Überquerungsmöglichkeiten mittels der Straße Kamper Weg vorhanden. Somit bieten die Anbieter Aldi und Sky für weite Teile des Stadtteils Wellenkamp eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit (vgl. Karte 5). Eine Ausnahme bilden derzeit lediglich der äußerste Westen des Stadtteils sowie der Süden, wobei letzterer ohnehin vorrangig gewerblich geprägt ist und hier nur wenige Menschen wohnen. In **Heiligenstedtenerkamp** sowie weiten Teilen von **Breitenburg-Nordoe** besteht keine Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung.

- Teilweise können in den unterversorgten Bereichen jedoch die kleineren Anbieter wie z. B. die Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder der Drogerist Schlecker (vgl. Karte 4) einen Teilbereich der Nahversorgung abdecken. Keinen relevanten Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung im Untersuchungsraum leistet der von den Siedlungsbereichen nördlich abgesetzte Anbieter Famila.
- Durch die geplante **Verlagerung des Sky** würde sich zukünftig – die Nicht-Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt unterstellt – eine leichte Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation ergeben (vgl. Karte 5). Falls hingegen der Altstandort durch einen neuen Lebensmittelanbieter (z. B. Lebensmitteldiscounter) nachgenutzt würde, käme es zu einer Angebotskonzentration im Nordwesten des Stadtteils mit einer deutlichen Überschneidung der Nahversorgungsradien.

Karte 5: Strukturprägende Lebensmittelanbieter mit 600-Meter Versorgungsradien



Quelle: Stadt Itzehoe 2009; eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im April 2009

Fazit:

Trotz kleinerer Nahversorgungslücken ist die **räumliche Nahversorgungssituation** im Stadtteil Wellenkamp insgesamt als gut zu bewerten. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenaus-**

stattung im Stadtteil fällt mit **0,67 m²** Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner stark überdurchschnittlich aus. Bei Nicht-Berücksichtigung des räumlich abgesetzten Familia-Marktes ergibt sich ein leicht unterdurchschnittlicher Wert von **0,30 m²** Verkaufsfläche pro Einwohner, der jedoch durch die geplante **Erweiterung des Sky-Marktes** auf einen als ausreichend zu bewertenden Wert von **0,37 m²** steigen würde (zum Vergleich: bundesdurchschnittlicher Orientierungswert: 0,35 m² / Einwohner). Gleichzeitig wäre mit der Verlagerung des Sky-Marktes eine leichte Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation im Siedlungsbereich Fischdiek verbunden, die jedoch z. T. durch kleinere Anbieter wie den dortigen Lebensmittelladen aufgefangen werden könnte. Trotz der versorgungsräumlich günstigen Lage des derzeitigen Sky-Standortes wäre im Falle einer Verlagerung von einer Nachnutzung des derzeitigen Sky-Standortes durch einen Lebensmittelmarkt abzuratet, da die resultierende Angebotskonzentration im Nordosten des Stadtteils in Anbetracht des insgesamt begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials zu einem Wegbrechen der Angebote im Westen des Stadtteils führen könnte.

4.4 Zentralitäten und Kaufkraftflüsse

Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 100 deuten auf Zuflüsse von außen hin. Die ermittelten Zentralitäten den Stadtteil Wellenkamp sowie dem Untersuchungsraum insgesamt sind in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Zentralitäten des Einzelhandels im Untersuchungsraum 2009

Warengruppe	Itzehoe-Wellenkamp	Untersuchungsraum insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	147	113
Gesundheit und Körperpflege	117	90
Summe¹	143	110

¹ nur untersuchungsrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: BBE, Köln 2008; eigene Berechnungen

- Der Stadtteil Wellenkamp weist per Saldo in beiden untersuchungsrelevanten Warengruppen **Kaufkraftzuflüsse** auf. Insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel reicht die Versorgungsbedeutung des vorhandenen Angebotes bei einer **Zentralität** von **147** bereits deutlich über den Stadtteil hinaus.
- Auch hier ergibt sich bei Betrachtung des Untersuchungsraumes als Ganzem eine leichte Relativierung. Dennoch beläuft sich die Gesamtzentralität des Untersuchungsraumes noch immer auf **113** in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** und **90** in der Branche **Gesundheit und Körperpflege**. Ein relevanter Anteil der Kaufkraftzuflüsse dürfte auf den Verbrauchermarkt Familia entfallen, der sich nördlich vom eigentlichen Siedlungsbereich Wellenkamp abgesetzt befindet und daher aus der Kernstadt Itzehoe sehr gut zu erreichen ist.

- Die hohen Zentralitäten des Untersuchungsraumes machen deutlich, dass die Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen in diesem Bereich nahezu ausschließlich zu Lasten der Standorte im Untersuchungsraum selbst gehen wird.

5 Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe – Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens sind die konzeptionellen Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Itzehoe zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist u. a. die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens zu untersuchen.

Gemäß Einzelhandelskonzept soll die zukünftige Einzelhandelsentwicklung durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen des Einzelhandels gekennzeichnet sein, wobei die einzelnen Standortbereiche nicht in direkter Konkurrenz, sondern vielmehr in arbeitsteiliger Ergänzung zueinander stehen sollen. Eine besondere Rolle spielt dabei die Sicherung und Stärkung des Itzehoer Hauptgeschäftsbereiches, aber auch der Nahversorgung im gesamten Itzehoer Stadtgebiet.²⁶

Im Hinblick auf das Planvorhaben sind die Aussagen zur **Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** zu beachten. So wird im Einzelhandelskonzept auf das generell sehr gute räumliche Nahversorgungsnetz in der Stadt Itzehoe hingewiesen, das lediglich im Stadtteil Wellenkamp leichte räumlich-strukturelle Lücken erkennen ließe. Entsprechend heißt es im Konzept auf S. 170: *„Die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte [...] ist angesichts der räumlichen Angebotsverteilung in Itzehoe nicht erforderlich. Die einzige Ausnahme ist im Stadtteil Wellenkamp zu sehen, wo ein eigenes, größeres Lebensmittelangebot in Form eines Vollsortimenters sinnvoll wäre.“*

Diese Forderung nach einem größeren Lebensmittelangebot in Form eines Vollsortimentes könnte durch die beabsichtigte Erweiterung des Sky-Marktes auf die Größe eines kleinen Verbrauchermarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche erfüllt werden. Bei einer Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im Stadtteil von **0,37 m² pro Einwohner** (ohne Famila) wäre dann eine ausreichende Eigenversorgung gegeben ²⁷.

Durch das untersuchte Vorhaben würde die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im Stadtteil hingegen **um rd. 0,4 m² pro Einwohner** auf überdurchschnittliche **0,77 m² pro Einwohner** (ebenfalls ohne Famila) anwachsen – einen Erhalt der bestehenden Verkaufsflächen zunächst unterstellt. Diese Rechnung macht deutlich, dass das Vorhaben über das Ziel der ausreichenden Eigenversorgung im Stadtteil Wellenkamp deutlich hinausgeht. Stattdessen ist das Vorhaben so bemessen, dass es rein quantitativ nahezu alleine zur Versorgung der rd. 5.600 Einwohner des Stadtteils Wellenkamp sowie der rd. 1.700 Einwohner der angrenzenden Siedlungsbereiche ausreichen würde.

Auch der Standortbereich **Gewerbegebiet Wellenkamp**, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, wird im Einzelhandelskonzept thematisiert (S. 151):

„Für den Standort [...] Gewerbegebiet Wellenkamp ist über den geringen Bestand hinausreichender Einzelhandel nicht zu entwickeln. Der Standortbereich könnte perspektivisch für die

²⁶ vgl. Junker und Kruse (2004): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe. Dortmund, S. 95f.

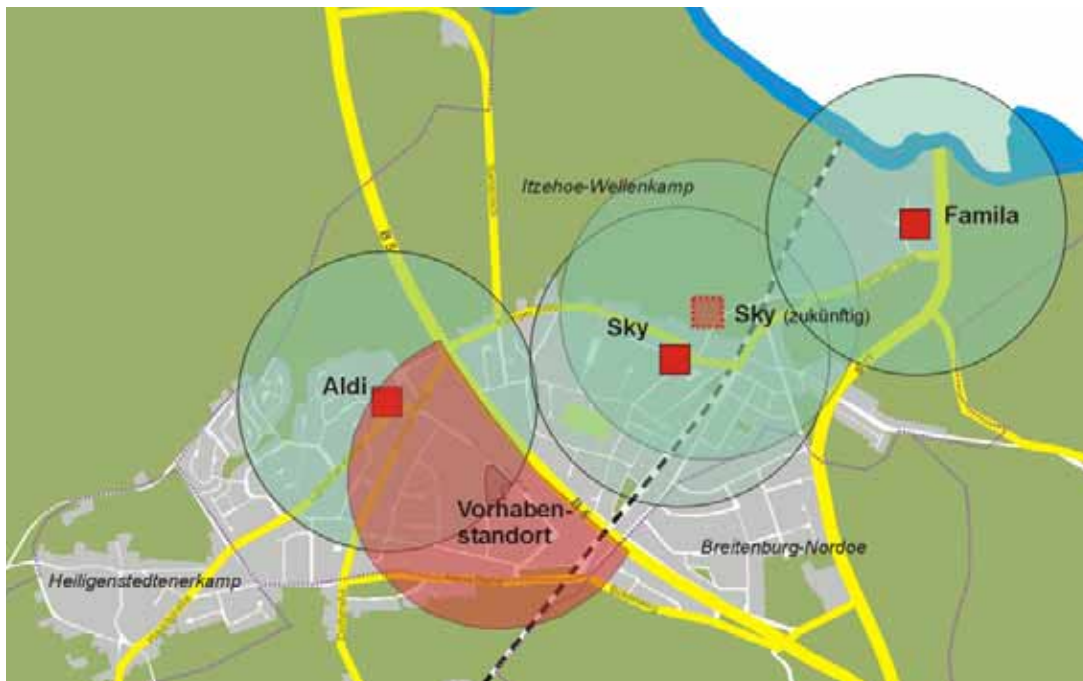
²⁷ Diese Aussage gilt unter der Prämisse, dass eine Nachnutzung des derzeitigen Sky-Standortes durch einen Lebensmittelmarkt nicht erfolgt. Im Falle einer solchen Nachnutzung würde die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung auf stark überdurchschnittliche 0,51 m² pro Einwohner wachsen (vgl. Kapitel 4.3).

verbesserte Nahversorgung im Stadtteil Wellenkamp genutzt werden. Für die Zukunft ist hier keine Einzelhandelsnutzung und der Funktionstyp F – Handelsfreier Bereich / Tabubereich zu empfehlen.“

Hierzu ist anzumerken, dass der betrachtete „Standortbereich“ zum damaligen Zeitpunkt relativ groß gefasst wurde und auch die westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche, in denen sich u. a. der Drogerist Schlecker befindet, zu diesem Bereich gezählt wurden. Wenngleich im Einzelhandelskonzept in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit einer Nutzung durch nahversorgungsrelevante Angebote thematisiert wird, wird der Standortbereich im Konzept abschließend als zukünftiger Tabubereich für Einzelhandelsnutzungen klassifiziert ²⁸.

Im Folgenden soll dennoch überprüft werden, welche Möglichkeiten zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung der Vorhabenstandort konkret bietet. Hierzu wird auf die 600-Meter-Versorgungsradien zurückgegriffen (vgl. Karte 6):

Karte 6: Strukturprägende Lebensmittelanbieter mit 600-Meter Versorgungsradien – zukünftige Situation mit Vorhaben



Quelle: Stadt Itzehoe 2009; eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im April 2009

- Der Vorhabenstandort bietet eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung ausschließlich für südwestliche Teilbereiche des Stadtteils Wellenkamp, da er durch die B5 von den nordöstlich befindlichen Siedlungsbereichen separiert ist. Querungsmöglichkeiten bieten sich nur in deutlicher Distanz zum Vorhabenstandort von jeweils rd. 500 Metern in den Bereichen Kamper Weg und Kremper Weg.
- Der Versorgungsradius des Vorhabenstandorts besitzt eine deutliche Überschneidung mit dem des Aldi Marktes, deckt darüber hinaus allerdings auch den bislang unterversorgten

²⁸ vgl. Junker und Kruse (2004): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe. Dortmund, S. 152f.

südlichen Bereich des Stadtteils ab. Jedoch wohnen in diesem überwiegend gewerblich geprägten Bereich nur wenige Hundert Menschen.

Fazit:

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe werden im Stadtteil Wellenkamp leichte **räumlich-strukturelle Lücken** der Nahversorgung beschrieben und eine **Verbesserung der Eigenversorgung durch den Ausbau des Lebensmittelangebotes** vorgeschlagen. Eine solche Verbesserung würde durch die beabsichtigte **Erweiterung / Verlagerung des Sky-Marktes** auf die Größe eines kleinen Verbrauchermarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche angemessen erfüllt; ein darüber hinaus gehender Angebotsausbau im Westen des Stadtteils in Form einer Nachnutzung des derzeitigen Sky-Standortes durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt sollte in diesem Zusammenhang jedoch nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Die untersuchten Vorhaben eines **Lebensmitteldiscounters** mit **800 m²** und eines **Verbrauchermarktes** mit **2.200 m² Gesamtverkaufsfläche** im Gewerbegebiet Wellenkamp sind im Hinblick auf das **Ziel der ausreichenden Eigenversorgung** der rd. 5.600 Einwohner des Stadtteils Wellenkamp und der rd. 1.700 Einwohner der angrenzenden Siedlungsbereiche hingegen als deutlich überdimensioniert zu bewerten.

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Einzugsbereich

Die Analyse der Ausgangssituation im Untersuchungsraum macht deutlich, dass durch die Neuansiedlung des Vorhabens den bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodell wurde der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Bezüglich der Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens wurde im Worst-Case von einer 90%igen Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes ausgegangen. Diese Annahme trägt der geforderten Worst Case-Betrachtung Rechnung und wird von den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse (vgl. insbes. Kapitel 4.4) gestützt. Um jedoch ein mögliches Spektrum an Auswirkungen aufzeigen zu können, wurde der zu berechnenden Moderate Case-Variante die Annahme zu Grunde gelegt, dass 30% des Vorhabenumsatzes nicht innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt werden, sondern aus den übrigen Stadtteilen Itzehoes, den Umlandgemeinden (insbes. Münsterdorf und Kremperheide) sowie durch Streukunden (auch in Folge der autokundenorientierten Lage) generiert werden.

Mit den getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft sind den oben angeführten Argumenten entsprechend sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt. Tabelle 8 gibt zunächst für die untersuchungsrelevanten Warengruppen einen Überblick über die Höhe des für den Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes. Für diese Dimensionierung werden die branchenspezifischen Auswirkungen des Vorhabens im Folgenden differenziert abgebildet und bewertet.

Tabelle 7: Umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen in Varianten

Warengruppe	Worst Case - Variante		Moderate Case - Variante	
	in Mio. Euro	in % des Worst Case-Vorhabenumsatzes	in Mio. Euro	in % des Moderate Case-Vorhabenumsatzes
Nahrungs- und Genussmittel	10,5	90	6,9	70
Gesundheit und Körperpflege	1,2	90	0,8	70
Summe¹	11,7	90	7,7	70

¹ nur untersuchungsrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis o. g. Kennwerte

Nachfolgend werden in Tabelle 8 die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die Standorte im Untersuchungsraum aufgeführt.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

	Nahrungs- und Genussmittel				Gesundheit und Körperpflege			
	Worst Case		Moderate Case		Worst Case		Moderate Case	
	Prozentual	Monetär (Mio. Euro)	Prozentual	Monetär (Mio. Euro)	Prozentual	Monetär (Mio. Euro)	Prozentual	Monetär (Mio. Euro)
Untersuchungsraum insgesamt	> 50%	10,5	>40%	6,9	> 50%	1,2	~40%	0,8
<i>darunter die Standorte</i>								
Lübscher Kamp (u. a. Aldi)	> 50%	> 2	> 50%	~ 2	> 50%	< 0,5	> 50%	< 0,5
Vor dem Delftor (u. a. Famila)	> 40%	> 4	> 30%	> 2	> 40%	~ 0,5	> 30%	< 0,5
Ahlsens Kamp (u. a. Sky)	> 50%	> 2	> 40%	> 1	> 50%	< 0,5	> 40%	< 0,5
Sonstige	> 50%	~ 1	> 50%	~ 0,5	> 50%	< 0,5	> 50%	< 0,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis o. g. Kennwerte

- Aus der Realisierung der maximal verträglichen branchenspezifischen Verkaufsflächen würden sich im Untersuchungsraum in beiden untersuchten Branchen durchschnittliche Umsatzumverteilungen von über **50%** im **Worst Case** sowie **rd. 40%** im **Moderate Case** ergeben, die als existenzgefährdend für die bestehenden Nahversorger einzustufen ist.
- Es würde in Folge der Vorhabenrealisierung zu einer ruinösen Konkurrenzsituation im Stadtteil Wellenkamp kommen: Die beiden bedeutenden integrierten Versorgungsstandorte **Lübscher Kamp** und **Ahlsens Kamp** hätten auch im **Moderate Case** Umsatzeinbußen von **über 40%** zu erwarten, so dass Betriebsaufgaben wahrscheinlich wären.
- Die Berücksichtigung der geplanten **Erweiterung des Sky-Marktes** hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisse der Umsatzumverteilungsberechnung. Zwar würde sich für den theoretischen Fall einer parallel zur Vorhabenrealisierung stattfindenden Erweiterung des Sky-Marktes die prozentuale Betroffenheit dieses Standortbereiches leicht reduzieren; eine Existenzgefährdung dieses und weiterer Standorte wäre jedoch nach wie vor bei prozentualen Umsatzumverteilungen von **40% und mehr** wahrscheinlich.



Für den **Stadtteil Wellenkamp** ist ein **Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in versorgungsstrukturelle Auswirkungen** in Folge der Vorhabenrealisierung zu erwarten. Aus diesem Grund wird gutachterlicherseits von der Realisierung des Vorhabens abgeraten.

7 Zusammenfassung

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2004 wurden – bei einer in weiten Teilen der Stadt sehr guten Nahversorgungssituation – im Stadtteil Wellenkamp leichte räumlich-strukturelle Lücken der Nahversorgung beschrieben und eine Verbesserung der Eigenversorgung durch den Ausbau des Lebensmittelangebotes vorgeschlagen.

Eine solche Verbesserung würde durch die aktuell beabsichtigte Erweiterung des Sky-Marktes auf die Größe eines kleinen Verbrauchermarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche angemessen erfüllt. Für diesen Fall sollte jedoch ein darüber hinaus gehender Angebotsausbau im Nordwesten des Stadtteils in Form einer Nachnutzung des derzeitigen Sky-Standortes durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Gleiches gilt an diesem Standort für großflächige (ab 800 m² Verkaufsfläche) zentrenrelevante Angebote gemäß Itzehoer Sortimentsliste.

Das im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse untersuchte Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmitteldiscounters mit 800 m² und eines Verbrauchermarktes mit 2.200 m² Gesamtverkaufsfläche im Gewerbegebiet Wellenkamp ist im Hinblick auf das Ziel der ausreichenden Eigenversorgung der rd. 5.600 Einwohner des Stadtteils Wellenkamp und der rd. 1.700 Einwohner der angrenzenden Siedlungsbereiche als deutlich überdimensioniert zu bewerten. Im Falle einer Realisierung wäre durch prozentuale Umsatzumverteilungen von 40% und mehr im Stadtteil Wellenkamp eine massive Beeinträchtigung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Aus diesem Grund wird gutachterlicherseits von der Realisierung des Vorhabens abgeraten.

Verzeichnisse

Karten


Karte 1: Verortung des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet von Itzehoe	15
Karte 2: Mikroräumliche Lage des Vorhabenstandortes.....	16
Karte 3: Untersuchungsraum	20
Karte 4: Relevante Anbieter im Einzugsbereich	22
Karte 5: Strukturprägende Lebensmittelanbieter mit 600-Meter Versorgungsradien.....	25
Karte 6: Strukturprägende Lebensmittelanbieter mit 600-Meter Versorgungsradien – zukünftige Situation mit Vorhaben.....	29

Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung.....	10
Tabelle 2: Untersuchungsraum.....	10
Tabelle 3: Flächenproduktivitäten und prognostizierter jährlicher Umsatz des Vorhabens nach Branchen	17
Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet.....	21
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Branchen	24
Tabelle 6: Zentralitäten des Einzelhandels im Untersuchungsraum 2009.....	26
Tabelle 7: Umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen in Varianten	31
Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	32

Fotos

Foto 1: Vorhabenstandort.....	16
Foto 2: Verbrauchermarkt Familia	22
Foto 3: Supermarkt Sky	23
Foto 4: Lebensmitteldiscounter Aldi	23

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2009		Sitzungsvorlage TOP: 3
			Seite:
Amt: Bauamt	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: II / 601	Anlagen: - bereits übersandt -		
Betreff: 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Itzehoe für das Gebiet „Vor dem Delftor“ (Alsen) und 6. Änderung B-Plan Nr. 31 „Alsen-West“			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss billigt die Planentwürfe zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Itzehoe und zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 31 „Alsen-West“ einschließlich der jeweiligen Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ab 06.07.2009 bis 06.08.2009.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis:	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 10.06.2009	Unterschrift Bürgermeister/ Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
23.06.2009
TOP 3

Die vorstehend benannte Angelegenheit war bereits Gegenstand der Tagesordnung des Bauausschusses am 02.06.2009. Wegen noch fehlender bzw. zu spät eingegangener Informationen wurde der Tagesordnungspunkt abgesetzt. Es wurde beschlossen, die Angelegenheit dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 23.06.09 erneut zur Beratung vorzulegen.

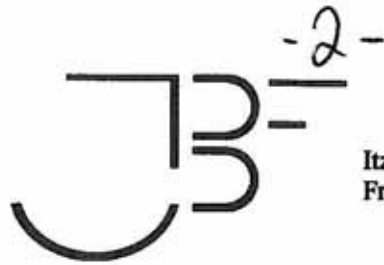
Folgende Erläuterungen wurden dem Bauausschuss in der Sitzungsvorlage zur Sitzung am 02.06.09 bereits übermittelt:

Den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des B-Planes Nr. 31 „Alsen-West“ hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 20.01.09 gefasst. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Itzehoe für das Gebiet „Vor dem Delftor“ (Alsen) erfolgte am 31.03.2009. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planentwürfe in der Zeit vom 05.05.2009 bis zum 20.05.2009.

Die vorgenannten Planentwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 31 sind nunmehr mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung umfasst nach vorheriger Bekanntmachung den Zeitraum vom 02.06.2009 bis 02.07.2009.

Durch die erneute Beratung im Bauausschuss verschieben sich die Bekanntmachungs- und Auslegungszeiträume. Die Auslegung umfasst nach vorheriger Bekanntmachung nunmehr den Zeitraum ab 06.07.2009 bis 06.08.2009.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss die Billigung der vorgelegten Planentwürfe nebst Begründung und deren Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.



Itzehoeer Bürgerforum
Freie Wählergemeinschaft

IBF Itzehoeer Bürgerforum – Buschweg 3 25524 Itzehoe

Internet: <http://www.ibf-iz.de>
Email: info@ibf-iz.de

Herrn Vorsitzenden
des Bauausschusses
Reichenstr. 23
25524 Itzehoe



Peter Olsen
Dürstr. 28
25524 Itzehoe
Telefon: 04821 1784702
Fax 04821 1784701
olsen@gmx.info

Itzehoe, 16. Juni 2009

Betr.: TOP 3 zur Bauausschussitzung am 23.06.2009

Stellungnahme 6. Änderung B-Plan Nr.31

Anträge der IBF Fraktion

Sehr geehrter Herr Lutz,

anbei erhalten Sie, wie in der BA Sitzung vom 02.06.2009 angekündigt, folgende Stellungnahme zu den Entwurfsplänen zur 5. Änderung des B-Plan Nr. 31 .

Wir beantragen folgende Änderungen in den Planunterlagen :

1. Am Deichfuss ist aufzunehmen, dass ein Wegerecht für die Zufahrt „Bellerkrug“ erhalten bleiben muss.
2. Die Überfahrrechte für den Bereich des SO1 sollten in der Begründung klar hervorgehoben werden
3. Die Radwegführung an der Strasse zwischen Kreisel Kremper Weg und Otto-F. Alsenstr. sollte im B-Plan so dargestellt werden, dass er für den Verkehrsteilnehmerstrom (z.B. bei Veranstaltungen, PKW und LKW-

- 1. Vorsitzender: Dr. Heiner Kösters, Buschweg 3 in 25524 Itzehoe -
- Fraktionsvorsitzender: Carl-Heinrich Peters, Goethestraße 6, 52524 Itzehoe -
Stellvertreter: Günter Wolter, Lessingstraße 30, 52524 Itzehoe -
Bankverbindung: Sparkasse in Steinburg 10003717 (BLZ 22250020)

Verkehr für den Heimtex-Markt) gem. den geltenden Bau- und verkehrsrechtlichen Bedingungen an der Strasse errichtet wird. Die Darstellungen sind daran auszurichten, die Geh- und Radwege für Großveranstaltungen mit bis zu 9.000 Besuchern geeignet sind. Auf beiden Fahrbahnseiten sind Geh- und Radwege darzustellen, die für den mit Großveranstaltungen verbundenen Verkehr ausreichend sind.

4. Der Fuß- und Radweg im Bereich der Verlängerung sollte gem. den geltenden Bau- und verkehrsrechtlichen Bedingungen geplant werden. Die bisherige Wegeführung soll erhalten bleiben, um eine ordnungsgemäße Anbindung an die Hauptstraße, die auch angenommen wird, zu erreichen. Der Geh- und Fahrweg über das GE1 sollte eine ausreichende Ausleuchtung erhalten.
5. Die Fahrbahnen beider Straßen sind dementsprechend für den Bedarf zu dimensionieren. Es sind ausreichend Halte- und Parkplätze für Busse einzuplanen. Es ist zu berücksichtigen dass Großveranstaltungen auch entsprechende Zulieferverkehr mit sich bringen. Es sind Bushaltestellen einzuplanen. Die Darstellung ist entsprechend zu korrigieren.
Die Darstellung als öffentliche Straßen erscheint unerlässlich.
6. Es sollten Möglichkeiten für die Verkehrseinbindungen zu den Räumlichkeiten (E) im Plan vorgesehen werden, so dass ein Verkehrsabfluss von den denkmalgeschützten Gebäuden zur Zufahrtstraße ermöglicht wird.
7. Die Einplanung von Spielhallen im unmittelbaren Umfeld der Kultur und Eventfläche Alsen ist im Interesse des Jugendschutzes nicht akzeptabel. Sie läge zudem unmittelbar am Haupt-Schulweg von Wellenkamp in die Innenstadt. Spielhallen sollten in der Begründung bzw. in der Festsetzung zum B-Plan ausgeschlossen werden.

8. Die bisherigen Waldflächen sind als solche darzustellen, in die Begründung ist aufzunehmen, dass sie als Wald zu erhalten sind.

9. In der Begründung zum B-Plan ist unter Punkt 4.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet I Sport-Event-Kultur“, 2. Absatz , der 3. Satz zu korrigieren: Der Verein arbeitet an der Instandsetzung der Gebäude, die jedoch noch nicht den bauordnungsrechtlichen sowie energetischen Vorgaben entsprechen. Aus der ursprünglichen....

Viele Grüße



Jürgen Dahlkemper

Ratsherr



Itzehoeer Bürgerforum
Freie Wählergemeinschaft

IBF Itzehoeer Bürgerforum – Buschweg 3 25524 Itzehoe

Herrn Vorsitzenden
des Bauausschusses
der Stadt Itzehoe

Reichenstraße 23

25524 Itzehoe



Internet: <http://www.ibf-iz.de>
Email: info@ibf-iz.de

Jürgen Dahlkemper
Bocksberg 14
25524 Itzehoe

Telefon: 04821 / 92521

Itzehoe, 16.06.09

Betr.: Antrag des IBF für den Bauausschuss am 23.06.2009

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Herr Lutz

hiermit beantragt die Fraktion IBF,

1. dass in der nächsten BA Sitzung am 07. 07. 2009 die ausgewählten Angebote der Architektenbüros für die Ausgestaltung der stadteigenen Flächen auf Alsen vorgestellt werden.

Begründung:

Um zu schnellen Entscheidungen in den Fraktionen über den Weg der Ausgestaltung der Flächen auf Alsen zu kommen, ist es wichtig, so früh wie möglich die Bürger an der möglichen Ausgestaltung der Flächen zu beteiligen.


2. Es soll durch die Verwaltung ermittelt werden, welche Kosten für eine Instandsetzung der Gebäude „Alte Werkstatt“ für 200 Personen, das „Magazin“ für ca. 400 Personen und die „Schmiede“ für ca. 1000 Personen auf Basis der VersammlungsstättenV erforderlich sind.
Das Ergebnis ist dem BA schnellstmöglich zur Entscheidung vorzulegen.
3. Es ist zugleich die umgehende Vergabe der Arbeiten vorzubereiten.

Viele Grüße

Jürgen Dahlkemper

Ratsherr

- 1. Vorsitzender: Dr. Heiner Kösters, Buschweg 3 in 25524 Itzehoe -
- Fraktionsvorsitzender: Carl-Heinrich Peters, Goethestraße 6, 52524 Itzehoe -
Stellvertreter: Günter Wolter, Lessingstraße 30, 52524 Itzehoe -
Bankverbindung: Sparkasse in Steinburg 10003717 (BLZ 22250020)

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2009		Sitzungsvorlage TOP: 4
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: II/601	Anlagen: Antrag der UWI-Fraktion vom 02.06.2009		
Betreff: 6. Änderung B-Plan Nr. 31 „Alsen-West“			
Beschlussvorschlag: Wird nach Erörterung im Bauausschuss formuliert.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt:	
Itzehoe, Datum 10.06.2009	Unterschrift Bürgermeister/ Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

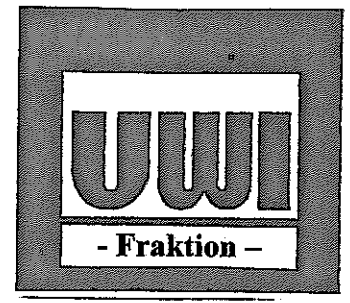
Seite ____
Bauausschuss
23.06.2009
TOP 4

Zu diesem Antrag der UWI-Fraktion wird auf die Vorlagen bzw. Erörterungen zum vorangegangenen Tagesordnungspunkt verwiesen.

Im Einzelnen wird zum UWI-Antrag in Kurzform eine Stellungnahme wie folgt abgegeben:

- zu 1. Es wird hier nur von dem Gebäude gesprochen, das vom Verein „Planet Alsen“ seit längerem genutzt wird. Nur dieses ist in Teilbereichen instand gesetzt worden. Bei allen anderen Gebäuden muss dies noch erfolgen.
- zu 2. - Es ist richtig, dass nur eine Einzelhandelseinrichtung zugelassen werden soll.
- Die überörtliche Erschließung ist nicht Gegenstand des Verfahrens.
- Die Regelung von Kostenfragen erfolgt privatrechtlich und ist nicht Gegenstand des Verfahrens.
- Die Aussage zu den Arbeitsplätzen ist nur eine Prognose, die allerdings üblich ist, wenn sich ein neuer Betrieb ansiedeln wird.
- zu 3. Es können die zulässigen Sortimente in den Text des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.
- zu 4. Die Parkplatzregelung ist nicht Gegenstand des Verfahrens.
- zu 5. Die Straße ist dargestellt.
- zu 6. Die Festlegung, wer welche Erschließungsanlagen finanziert, ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

-43-



UNABHÄNGIGE WÄHLERGEMEINSCHAFT ITZEHOE

25510 Itzehoe, Postfach 2003

An den Vorsitzenden des
Bauausschusses der Stadt Itzehoe
Herrn Rainer L u t z
Reichenstraße 23

25524 I t z e h o e

Bei Rückfragen bitte wenden an:
Hans Emil L o r e n z

Telefon: 04821 / 9 10 41

2. Juni 2009 – I/Lo

Bauausschuss-Sitzung am 2. Juni 2009
TOP 2 – 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Itzehoe für das Gebiet
„Vor dem Delftor“ (Alsen) und
6. Änderung B-Plan Nr. 31 „Alsen-West“

Sehr geehrter Herr Lutz,

wir nehmen Bezug auf den o. a. Tagesordnungspunkt und stellen hiermit den Antrag, den Beschluss zurück zu stellen und folgende Punkte vor der Beschlussfassung durch die Verwaltung und den Planverfasser abzuklären bzw. in der Vorlage richtig zu stellen:

1.) Seite 9 – in der 1. Spalte, 2. Absatz heißt es u. a.:
„Nur die Gebäude entlang der Bahnlinie im Teiländerungsbereich 2, die vom Verein „Planet-Alsen“ seit Jahren für kulturelle Zwecke genutzt werden, bleiben weitgehend erhalten und sind soweit instand gesetzt worden, wie dies für die kulturelle Nutzung notwendig war...“

Diese Angabe ist unrichtig. Richtig ist, dass diese Gebäude noch für die Nutzung instand gesetzt werden müssen.

- 2.) Seite 9 – 2. Absatz:
- a) Nach bisheriger Beschlusslage soll dort nur 1 Einzelhandelseinrichtung zugelassen werden und nicht die ausgeführte Mehrzahl von Einzelhandelseinrichtungen. Ferner ist die innere Erschließung noch nicht ausgebaut.
 - b) Es ist von den Eigentümern eine Aussage zur überörtlichen Erschließung aufgrund des vorangegangenen Bauausschussprotokolls, z.B. Verkehrsbelastung, angefordert worden.
 - c) Es ist abzuklären und rechtlich vorher festzuschreiben, wer dafür welche Kosten übernimmt, bevor man dort eine weitere Einzelhandelseinrichtung zulässt. Z.B. Straße, Fußsteig, Beleuchtung usw.
 - d) Die Aussage im 3. Absatz ist nicht richtig, dass vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Es wird zum Abbau vorhandener Arbeitsplätze in Itzehoer Einzelhandelseinrichtungen kommen.
Diese Aussage muss entsprechend abgeändert werden.

Seite -2- zum Schreiben an den Vorsitzenden des Bauausschusses der Stadt Itzehoe, Herrn Rainer Lutz, vom 2.6.2009

3.) Seite 10 – Im 1. Absatz heißt es u. a.:

„Es handelt sich dabei um einen Heimtex-Fachmarkt, dessen Sortiment u. a. Fußbodenbeläge, Sonnenschutzsysteme, Heimtextilien und Tapeten sowie Betten umfasst.“ Es wird auf die Ziffer 4.3 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 hingewiesen.

Nach der uns bekannten Beschlusslage sollten innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ganz klar festgelegt werden, welche Sortimente in dem B-Plan festgeschrieben werden.

Nach der bisherigen Beschlusslage war die Zielsetzung, dort auch keine Baumarktsortimente bzw. Randsortimente im Rahmen eines Heimtex-Marktes zuzulassen.

4.) a) Parkplatznutzungskonzept

b) Die Parkplatznutzungsregelung auch außerhalb der Geschäftszeiten ist vorher rechtsverbindlich vorzulegen.


5.) Die Straße nach Bellerkrug ist darzustellen. Wer übernimmt dafür die Kosten?

6.) Der kombinierte Geh- und Fahrradweg ist durchzuführen in Richtung alte Bundesstraße 5 und an der neuen Erschließungsstraße in Richtung Kreisel Wellenkamp von den jetzigen Eigentümern und die Fortsetzung von dem Anschlussstück auf dem Privatgelände in Richtung Bahnunterführung Wellenkamp ist von der Stadt Itzehoe vorzunehmen.

Wir bitten um Einzelabstimmung vorstehender Punkte.

**UNABHÄNGIGE WÄHLERGEMEINSCHAFT
ITZEHOE – UWI – Fraktion**


(Lorenz)

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2009		Sitzungsvorlage TOP: 5
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Tiefbauabteilung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 606.01	Anlagen:		
Betreff: Masterplan Verkehr – Beratung der Verkehrsentwicklungsplanung (- Wiedervorlage -)			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt von der zukünftigen Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Itzehoe Kenntnis und beauftragt das Ing.-Büro urbanus die im Ergebnis festgelegten Planfälle näher zu untersuchen und die daraus resultierenden Verkehrssituationen im Masterplan Verkehr darzustellen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt:	
Itzehoe, Datum 10.06.2009	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen


Seite _____
Bauausschuss
23.06.2009
TOP 5

Die Aufstellung eines Masterplanes Verkehr/Verkehrsentwicklungsplans als aktualisiertes Nachfolgewerk des Generalverkehrsplanes der Stadt Itzehoe ist verschiedentlich in den Gremien erörtert worden. Mit der Bearbeitung des Masterplanes ist das Büro urbanus, Lübeck beauftragt. Seitens des Büros wurden in der Bauausschusssitzung am 20.10.2008 die bisherigen Untersuchungsergebnisse vorgestellt. Die Angelegenheit wurde zur Beratung in die Fraktionen verwiesen. Bislang ist aus den Fraktionen keine Rückmeldung zu dem Thema erfolgt. Daher wird der Tagesordnungspunkt dem Bauausschuss zur abschließenden Beratung als Wiedervorlage erneut vorgelegt.

In der Präsentation des Büros urbanus am 20.10.2008 wurden die Erhebungs- und Marktfor-
schungsdaten und die daraus resultierenden Verkehrsmodelle („Status Quo“) dargestellt und
bereits Befunde und Bewertungen zum bestehenden Itzehoer Verkehrsmodell abgegeben.

Des Weiteren wurden aber auch bereits erste Planfälle für eine mögliche Verkehrsentwick-
lungsplanung aufgezeigt, wie z. B. Netzschluss Dwerweg, Nordspange, Südspange (kleine
Lösung), 2. Störquerung sowie die prognostizierte Verkehrsverteilung unter Berücksichtigung
aller genannten Planfälle.

Diese vorgestellten Planfälle sollten in den Fraktionen zur abschließende Meinungsbildung
diskutiert werden; ggf. durch Anregung weiterer Planfälle ergänzt werden.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2009		Sitzungsvorlage TOP: 6
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Tiefbauabteilung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 606	Anlagen:		
Betreff: Luftreinhalteplan – Änderung der Verkehrsführung in der Einmündung Adenauerallee/Konsul-Rühmann-Straße			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt von der beabsichtigten Änderung der Verkehrsführung in der Einmündung Adenauerallee/Konsul-Rühmann-Straße Kenntnis			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja: 532	
		Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.	
Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 11.06.2009	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter/Abteilungsleiter i. A. Fred Knaack		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
23.06.2009
TOP 6

Der Luftreinhalteplan für Itzehoe sieht vor, den Straßenzug Brückenstraße > Leuenkamp > Konsul-Rühmann-Straße gegenüber dem Straßenzug Lindenstraße > Dithmarscher Platz > Bahnhofstraße zu priorisieren, um die lufthygienischen Bedingungen in der Lindenstraße zu verbessern und die Innenstadt von Durchgangsverkehren zu entlasten. Die Messungen und Berechnungen des StUA Itzehoe machen es erforderlich, die Grenzwerte für Stickstoffdioxid ab dem 01.01.2010 zu unterschreiten. Gelingt dies nicht werde seitens des Landes möglicherweise restriktive Maßnahmen (Sperrungen, Teilsperrungen, Fahrverbote) ergriffen, um die gesundheitsschädlichen Luftbelastungen zu reduzieren.

Die Stadt selbst hat inzwischen durch eine Änderung der Signaltechnik an der Kreuzung Lindenstraße/Grunerstraße sowie ein Lkw-Fahrverbot in Nord-Süd-Richtung in der Lindenstraße zwischen Grunerstraße und Dithmarscher Platz einen Teil zur Schadstoffreduzierung beigetragen.

Die Durchgangsverkehre und insbesondere der Lkw-Verkehr in Nord-Süd-Richtung sollen dadurch auf den eigens zu diesem Zweck als innerörtliche Umfahrung ausgebauten Straßenzug Brückenstraße > Leuenkamp > Konsul-Rühmann-Straße umgeleitet werden.

Allerdings müssen natürlich auch die Durchgangsverkehre – hier wiederum insbesondere der Lkw-Verkehr – in der Süd-Nord-Richtung auf diese Achse geführt werden um spürbar und nachhaltig eine Verbesserung der Luftqualität zu erreichen.

Deshalb beabsichtigen Ordnungsamt und Tiefbauabteilung die Verkehrsführung in der Einmündung Adenauerallee/Konsul-Rühmann-Straße folgendermaßen zu ändern:

Von Süden kommend sind vor der Einmündung drei Fahrstreifen - ein Linksabbieger und zwei Geradeausstreifen – vorhanden. Der Linksabbiegestreifen soll durch (provisorische) Markierung komplett gesperrt werden. Dafür wird der linke Geradeausstreifen zum Linksabbiegestreifen ummarkiert. Der rechte Geradeausstreifen bleibt als solcher erhalten. Im unmittelbaren Einmündungsbereich wird die Spurführung durch eine entsprechende Sperrfläche verdeutlicht. Die Lichtsignalanlage erhält ein „Umleitungsprogramm“, das eine wesentliche längere Linksabbiegezeit vorgibt. Die Wegweisende Beschilderung wird bereits vor der Einmündung Schumacherallee derart geändert, dass die Verkehrsteilnehmer frühzeitig eine Fahrtrichtungsentscheidung treffen können. Im weiteren Verlauf wird der Vorwegweiser vor der Konsul-Rühmann-Straße entsprechend geändert. Letztlich wird die Wegweisung im unmittelbaren Einmündungsbereich auf ein Minimum reduziert. Einzelne Fernziele und Hinweise auf Bundesstraßen oder Autobahnen entfallen. Mit der wegweisenden Beschilderung wird auch ein Lkw-Fahrverbot für den Innenstadtbereich angekündigt, so dass die Lkw-Fahrer rechtzeitig Fahrtrichtungsentscheidungen treffen können. Durch die beabsichtigten Änderungen wird es voraussichtlich zu Störungen und Rückstauerscheinungen kommen. Durch eine Verlängerung der Linksabbiegezeiten soll ein Teil der Nachteile kompensiert werden. Stadt- auswärts fahrende Verkehre müssen vor der Einmündung längere Wartezeiten in Kauf nehmen. Dies ist beabsichtigt und durchaus gewollt. Dadurch kann die Wegewahl letztendlich zu Gunsten des Straßenzuges Konsul-Rühmann-Straße > Leuenkamp > Brückenstraße beeinflusst werden.

Der Zeitpunkt der Umsetzung dieser Maßnahme scheint von hieraus günstig, da ein Teil der Lindenstraße zwischen Grunerstraße und Dithmarscher Platz für längere Zeit mit wechselnden Fahrtrichtung zeitweise gesperrt sein wird. Da es sich bei der Adenauerallee um eine Bundesstraße handelt, ist eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) erfolgt. Die Maßnahme wird von hier aus als Feldversuch gewertet und kann bei absoluten Versagen teilweise zurückgenommen werden (Signalschaltung). Die Änderung der Wegweisung kann auch im Fall der Rücknahme erhalten bleiben, da durch den Bau der Autobahn die gesamte Beschilderung im Stadtgebiet ohnehin überdacht und überarbeitet werden muss.

Die Änderung der Signalanlage wird voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 5.800 € verursachen. Für die Änderung der Beschilderung werden zurzeit aktuelle Preise angefragt. Sie



STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
23.06.2009
TOP 6

werden voraussichtlich zum Sitzungstag vorliegen. Mittel stehen auf den HHStellen „Beschaffung und Modernisierung von Verkehrssignalanlagen“ (63001.9357), „Anbringung und Unterhaltung von Verkehrszeichen“ (63000.5120) und „Betrieb und Unterhaltung der Verkehrssignalanlagen“ (63000.5121) zur Verfügung.