

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

Projektgesellschaft NVZ Wellenkamp GbR  
Herr Gerdes  
Emmy-Noether-Straße 29  
25524 Itzehoe

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

Ihr Ansprechpartner:  
Julia Lemke  
lemke@cima.de

## Kurzstellungnahme zur städtebaulichen Verträglichkeit des neu geplanten Nahversorgungszentrums am Kamper Weg in Itzehoe

Lübeck, 21. Februar 2018

### Ausgangslage:

In der Stadt Itzehoe wird die Realisierung eines modernen und nachfragegerechten Nahversorgungszentrums im Stadtteil Wellenkamp geplant. Planungsinhalt ist die Standortverlagerung des Lebensmittelfrischemarktes SKY/ zukünftig REWE (heute Kamper Weg/ Alsenskamp) und des Lebensmitteldiscounters ALDI (heute Lübscher Kamp) an einen gemeinsamen Verbundstandort am Kamper Weg.

Mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Itzehoe (Januar 2018) wurden bereits die planerischen Voraussetzungen geschaffen, das Planvorhaben umsetzen zu können. Am Standort Kamper Weg ist ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes trifft jedoch die Aussagen, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Itzehoe zur Folge haben sollte.

Im Rahmen dieser Kurzstellungnahme ist somit nicht mehr die Frage der Eignung des Standortes zu klären oder ob die Planungen mit den Zielsetzungen der Stadt Itzehoe in Einklang zu bringen wären. Es ist vielmehr die Frage zu beantworten, welche Auswirkungen das neu geplante Nahversorgungszentrum im Stadtteil Wellenkamp auf die Funktionsfähigkeit der weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zur Folge haben wird.

Mittels einer Einzelfallprüfung wird nachfolgend die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Itzehoe analysiert und bewertet.

Für den ALDI Lebensmitteldiscounter ist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup> vorgesehen; der Lebensmittelfrischemarkt REWE geht mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> in die Planungen ein.

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

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

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

## Vorbemerkung zur Umsatzumverteilung:

Das geplante Nahversorgungszentrum am Kamper Weg in der Stadt Itzehoe wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des eigenen Stadtgebietes zur Folge haben. Daher ist es wichtig abzuwägen, in wie weit die vorhandenen Wettbewerber durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungen betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sein können.

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. In die ökonomische Wirkungsanalyse gehen ausschließlich die zentrenrelevanten Randsortimente des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters ein. Hier dürften sowohl die entsprechenden Randsortimente in den weiteren Lebensmittelmärkten im Itzehoer Stadtgebiet durch Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein, als auch Facheinzelhandels- und Filialkonzepte mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten in den zentralen Versorgungsbereichen. Ausschließlich die zentralen Versorgungsbereiche genießen einen Planungsrechtlich Schutzanspruch.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite. Die lokale Erreichbarkeit des Plangebietes am Kamper Weg ist für die Bewohner des Stadtteiles Wellenkamp als gut einzuordnen, Einkaufsfahrten aus dem sonstigen Itzehoer Stadtgebiet sind hingegen nur eingeschränkt zu erwarten. Im Wesentlichen geht es bei dem Vorhaben um eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Stadtteil Wellenkamp.

## Verkaufsflächenstruktur und Umsatzerwartung des Planvorhabens:

Planungsinhalt ist die Standortverlagerung des Lebensmittelfrischemarktes SKY (heute Kamper Weg/ Alsenskamp) und des Lebensmitteldiscounters ALDI (heute Lübscher Kamp) an einen gemeinsamen Verbundstandort am Kamper Weg. Der SKY Markt wird als REWE Markt neu eröffnet.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird für den REWE Markt ein Ladenlokal mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen; das Unternehmen ALDI würde im Zuge der Standortverlagerung die Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 1.300 m<sup>2</sup> erweitern.

Da das Baurecht an den Altstandorten (Alsenskamp und Lübscher Kamp) erhalten bleibt, gehen der Lebensmitteldiscounter ALDI Markt und der Lebensmittelfrischemarkt REWE mit den zukünftigen

Gesamtverkaufsflächen in die nachfolgende ökonomische Auswirkungsanalyse ein. Im Sinne des worst-case wird unterstellt, dass beide Märkte als Neuansiedlung am Einzelhandelsstandort Itzehoe wirken.

Der nachfolgend dargestellte Sortiments- und Verkaufsflächenmix des REWE Marktes und des ALDI Marktes wurde in Anlehnung an bestehende Märkte mit vergleichbarer Verkaufsflächengröße durch die cima erstellt. Die Zuordnung der Sortimente zu den zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten orientiert sich an der Itzehoer Sortimentsliste (vgl. Einzelhandelskonzept Itzehoe 2011, cima).

Nahversorgungszentrum am Kamper Weg in der Stadt Itzehoe (Stadtteil Wellenkamp)			
	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in €/m <sup>2</sup> VKF
<b>PLANVORHABEN INSGESAMT</b>	<b>3.100</b>	<b>15,8</b>	
<b>REWE Lebensmittelfrischemarkt insgesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>8,8</b>	<b>4.913</b>
<b>davon nahversorgungsrelevantes Kernsortiment</b>	<b>1.590</b>	<b>8,2</b>	<b>5.178</b>
Nahrung und Genussmittel	1.440	7,5	5.200
Drogerieartikel	125	0,6	5.000
Zeitschriften und Zeitungen	25	0,1	4.800
<b>davon zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>150</b>	<b>0,5</b>	<b>3.063</b>
Bekleidung und Wäsche	40	0,2	3.800
Bücher und Schreibwaren	25	0,1	3.800
Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat	85	0,2	2.500
<b>davon nicht-zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>60</b>	<b>0,2</b>	<b>2.500</b>
Elektroartikel und Unterhaltungselektronik	20	0,1	3.500
Tierfutter und Zoobedarf	25	0,1	2.000
<i>sonstige Randsortimente</i>	<i>15</i>	<i>0,0</i>	<i>2.000</i>
<b>ALDI Lebensmitteldiscounter insgesamt</b>	<b>1.300</b>	<b>6,9</b>	<b>5.325</b>
<b>davon nahversorgungsrelevantes Kernsortiment</b>	<b>1.090</b>	<b>6,2</b>	<b>5.677</b>
Nahrung und Genussmittel	1.000	5,7	5.700
Drogerieartikel	80	0,4	5.500
Zeitschriften und Zeitungen	10	0,0	4.800
<b>davon zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>120</b>	<b>0,4</b>	<b>3.500</b>
Bekleidung und Wäsche	60	0,3	4.500
Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat	60	0,2	2.500
<b>davon nicht-zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>90</b>	<b>0,3</b>	<b>3.500</b>
Elektroartikel und Unterhaltungselektronik	50	0,2	4.500
Tierfutter und Zoobedarf	20	0,0	2.000
<i>sonstige Randsortimente</i>	<i>20</i>	<i>0,1</i>	<i>2.500</i>

Quelle: cima 2018

Die Wirkungsanalyse wird für die zentrenrelevanten Randsortimente Bekleidung/ Wäsche, Bücher/ Schreibwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat durchgeführt und bewertet. Diese Sortimente stellen im Jahresdurchschnitt die größten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente dar. Die Gruppe der übrigen zentrenrelevanten Randsortimente (u.a. Heimtextilien, Schuhe, Sportartikel) ist z.T. sehr diffus und von saisonabhängigen Aktionswaren geprägt; relevante oder nachweisbare Auswirkungen sind in Folge der Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten. Die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

#### Auswirkungsanalyse des Planvorhabens:

Nahversorgungszentrum am Kamper Weg in der Stadt Itzehoe (Stadtteil Wellenkamp)			
cima Warengruppe Bekleidung und Wäsche	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Stadt Itzehoe insgesamt</b>	<b>24,1</b>	<b>0,4</b>	<b>1,7</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Itzehoe	21,7	0,4	1,6
davon Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz	0,4	0,0	1,0
davon Nahversorgungszentrum Ostlandplatz	0,0	-	0,0
davon sonstiges Stadtgebiet Itzehoe	2,0	0,0	2,0
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes</b>	0,0		

Nahversorgungszentrum am Kamper Weg in der Stadt Itzehoe (Stadtteil Wellenkamp)			
cima Warengruppe Bücher und Schreibwaren	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Stadt Itzehoe insgesamt</b>	<b>4,4</b>	<b>0,1</b>	<b>2,0</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Itzehoe	1,4	0,0	2,4
davon Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz	0,2	0,0	1,1
davon Nahversorgungszentrum Ostlandplatz	0,0	-	0,0
davon sonstiges Stadtgebiet Itzehoe	2,8	0,1	1,9
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes</b>	0,0		

Nahversorgungszentrum am Kamper Weg in der Stadt Itzehoe (Stadtteil Wellenkamp)			
cima Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Stadt Itzehoe insgesamt</b>	<b>5,8</b>	<b>0,3</b>	<b>5,9</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Itzehoe	1,6	0,1	4,2
davon Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz	1,0	0,1	6,6
davon Nahversorgungszentrum Ostlandplatz	0,0	-	0,0
davon sonstiges Stadtgebiet Itzehoe	3,1	0,2	6,7
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes</b>		0,0	

Quelle: cima 2018

#### Auswirkungsanalyse Bekleidung und Wäsche

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass das zentrenrelevante Randsortimente Bekleidung und Wäsche insbesondere mit den Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in einem Wettbewerbsverhältnis stehen dürfte.

Auf Basis der Modellrechnung wird jedoch deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Itzehoe nicht durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten betroffen wäre. Negative städtebauliche Auswirkungen können sowohl für die Innenstadt als auch die Nahversorgungszentren Hanseatenplatz und Ostlandplatz vollständig ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungsanalyse Bücher und Schreibwaren

In der Branche Bücher und Schreibwaren beläuft sich die relative Umsatzverlagerung auf max. 2,4 % im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Der Wettbewerbsdruck würde sich nur leicht erhöhen, negative städtebauliche Auswirkungen sind weder in der Innenstadt noch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

Insgesamt ist die Entwicklung der geprüften Verkaufsfläche in der Branche Bücher und Schreibwaren somit als verträglich anzusehen. Die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche wird eindeutig nicht in Frage gestellt.

#### Auswirkungsanalyse Glas/ Porzellan/ Hausrat

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die Entwicklung der geprüften Verkaufsflächendimensionierung in der Branche Glas/ Porzellan/ Hausrat ebenfalls als verträglich für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Itzehoe dar.

Von einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Nahversorgungszentren Hanseatenplatz und Ostlandplatz ist eindeutig nicht auszugehen.

**Fazit:**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zentrenrelevanten Randsortimente des REWE Marktes und des ALDI Marktes als verträglich für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Itzehoe anzusehen sind.

Im Ergebnis zeigt die ökonomische Wirkungsprognose auf, dass durch die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente des REWE Marktes und des ALDI Marktes keine Umsatzverlagerungseffekte mit Abwägungsrelevanz ausgelöst werden.

Das Planvorhaben sollte positiv begleitet werden.