



Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Rewe-Neuaufstellung in 24594 Hohenwestedt

Auftraggeber:
Rewe Markt GmbH
Rudolf-Diesel-Straße 36
24558 Henstedt-Ulzburg

Projekt-Nr.: P2310-0549

Projektleitung: Johanna Bretthauer, M. Sc. Geographie
Bereichsleitung: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 7. Dezember 2023

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG	1	9	PRÜFUNG RAUMORDNERISCHER VORGABEN	53
1.1	Untersuchungsanlass und Auftraggeber	1	9.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	53
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik.....	2			
1.3	Quellen	4	10	GESAMTERGEBNIS	55
2	MAKROSTANDORT HOHENWESTEDT	6		ANHANG	57
3	ZVB-EVALUIERUNG HOHENWESTEDT	13			
3.1	Methodische Grundlagen	13			
3.2	Zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Hohenwestedt.....	18			
4	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	24			
5	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE	29			
6	WETTBEWERB	34			
7	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG – AUSGANGSLAGE	41			
8	WIRKUNGSANALYSE	43			
8.1	Methodische Vorbemerkung.....	43			
8.2	Zielumsatzevaluierung und Tragfähigkeit: Rewe-Ersatzneubau.....	44			
8.3	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit: Neubau Drogeriemarkt	46			
8.4	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Umsetzung des Planvorhabens	47			
8.5	Umsatzrekrutierung	47			
8.6	UMSATZUMVERTEILUNG	50			

1 Vorbemerkung

1.1 Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Die Fa. Rewe, Henstedt-Ulzburg, beabsichtigt den Abriss und Neubau ihres rund 2.180 qm Verkaufsfläche (VKF; inkl. Windfang, Backshop und Lottostelle) messenden Supermarktes am Standort Itzehoer Straße 36 in Hohenwestedt. Nach Neubau soll der Rewe-Markt auf eine künftige Verkaufsfläche von max. 2.000 qm reduziert werden. Ergänzend soll auf einem im Eigentum der Rewe befindlichen und derzeit durch eine Tankstellenanlage genutzten Nachbargrundstück ein Drogeriemarkt (n/n) mit einer Verkaufsfläche von max. 750 qm neu angesiedelt werden.

Für den Vorhabenstandort soll das Planrecht für ein sonstiges Sondergebiet zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erweitert werden. Derzeit besteht hierfür ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 70 „REWE-Markt“, der am 10. Oktober 2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwestedt beschlossen wurde.

Vor diesem Hintergrund ist regelmäßig eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung des Zentralitätsgebots (LEP 2021, Kap. 3.10, Ziff. 3Z; Lage in zentralem Ort), des siedlungsstrukturellen Integrationsgebots (LEP 2021, Kap. 3.10, Ziff. 3Z; räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung), des Beeinträchtigungsverbotes (LEP 2021 Kap. 3.10 4Z; Auswirkungen der Maßnahme auf zentrale Versorgungsbereiche, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Funktion zentraler Orte im Umfeld) sowie des Kongruenzgebotes (LEP 2021 Kap. 3.10 5Z; Nachweis, dass das Vorhaben seinen Umsatz weit überwiegend, d. h. zu mindestens 70 % mit Kunden aus dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich erwirtschaftet) einzuholen.

Hohenwestedt versorgt als Unterzentrum neben der Standortgemeinde mit ca. 5.400 Einwohnern (Stand 31.12.2022) einen ländlich geprägten Verflechtungsbereich mit weiteren rd. 7.600 Einwohnern in den umliegenden Gemeinden der

Amtsbereiche Mittelholstein, Jevenstedt und Kellinghusen. Als Unterzentrum kann die Gemeinde Hohenwestedt auch großflächige Lebensmittelmärkte aufnehmen. Das als verbindlich zu beachtende raumordnerische Ziel des Zentralitätsgebots kann somit im Vorwege bereits als erfüllt gelten.

Vor Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sollte Klarheit über das Vorhandensein eines oder ggf. mehrerer zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) zumindest in der Standortgemeinde Hohenwestedt bestehen und ferner, ob das Planvorhaben einem ZVB zuzurechnen ist. Üblicherweise wird hierfür ein lokales Einzelhandelskonzept als Ressource herangezogen, das für Hohenwestedt jedoch nicht vorliegt. Daher prüft bulwiengesa das etwaige Vorhandensein eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches nach fachlichem Ermessen. Dabei werden die Ergebnisse einer Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation aus dem Jahr 2009 sowie ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Hohenwestedt aus dem Jahr 2015 berücksichtigt.

Die Rewe Markt GmbH, 24558, Henstedt-Ulzburg, beauftragte die bulwiengesa AG auf Basis eines Angebotes vom 13.10.2023 mit der Erstellung einer entsprechenden Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse. Die Einhaltung der Ziff. 08 Abstimmungsgebot ergibt sich aus dem Handeln der plangebenden Gemeinde und ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Die Analyse wurde im vierten Quartal 2023 durchgeführt.

1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die vorliegende Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹ und berücksichtigt zudem die von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) aufgestellten Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen². Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung des Makrostandortes Hohenwestedt (Raum- und Siedlungsstruktur, Stellung in der Raumordnung, Einwohnerentwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, Kaufkraft, Pendlerverflechtungen).
 - Fachliche Prüfung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in Hohenwestedt nebst Verortung und Visualisierung der relevanten Erdschossnutzungen. Begründete Ableitung anhand einschlägiger fachlicher Kriterien und Rechtsprechung.
 - Kurzcharakteristik des Mikrostandortes Itzehoer Straße 36 in Hohenwestedt unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
 - Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, erwartbare Verkaufsflächen-/Sortimentsgliederung sowie Funktionalität.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist nicht gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Versorgungsraum (=Nahbereich) des Unterzentrum Hohenwestedts, der auf das Gebiet der Gemeinden Beringstedt, Brinjahe, Embühren, Grauel, Heinkenborstel, Jahrsdorf, Luhnstedt, Meezen, Mörel, Nienborstel, Nindorf, Osterstedt, Poyenberg, Rade b. Hohenwestedt, Remmels, Stafstedt, Tappendorf, Todenbüttel und Wapelfeld festgelegt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird so vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehöriger Marktdaten – insbesondere sein Beitrag zur Umsatzrekutierung des Planvorhabens – ablesbar bleibt und somit eine Prüfung des Kongruenzgebotes ermöglicht. Flankierend berücksichtigen wir bei der Einzugsgebietsabgrenzung und -gliederung weiterhin die Ergebnisse einer von der bulwiengesa AG durchgeführten repräsentativen Kundenherkunftsermittlung im Ortskern aus dem Jahre 2009.
 - Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für das projektrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf. Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren³,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften und
 - Heimtierfutter.

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

² „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“, Hrsg. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Juli 2020

³ Jedoch keine apothekenpflichtigen Arzneimittel. Apotheken sind entsprechend in der Wettbewerbserhebung nur mit Teilsätzen für freiverkäufliche Pharmaziewaren, Vitaminpräparate, Nahrungsergänzungsmittel und Körperpflegeprodukte erfasst, die auch in Lebensmittelmärkten verkauft werden – sofern diese im Einzelfall in der jeweiligen Apotheke überhaupt angeboten werden.

Dieses Sortiment bildet etwa 90–95 % des Umsatzes eines typischen Supermarktes, wie er von Rewe betrieben wird, sowie eines marktüblichen Drogeriemarktes ab. Umsätze für Gebrauchsgüter in Form von Aktions- und Randsortimenten sind mit Umsatzanteilen von 5 bis 10 % jeweils nachrangig und streuen zudem über nahezu das gesamte Warengruppenspektrum, sodass ihre Verdrängungseffekte stark verwässert werden. Sie erreichen je Sortiment kaum mehr als das Niveau eines marktüblichen Fachgeschäftes. Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen in den Gebrauchsgüter-Branchen können deshalb im Vorwege ausgeschlossen werden.

- Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear, sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten⁴, multipliziert mit der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet. Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern.

Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits herausgerechnet. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen. Vereinfachend und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes gehen wir davon aus, dass das untersuchte Planvorhaben nicht in der Lage ist, Marktanteile aus dem Distanz- und Onlinehandel zurückzugewinnen und seinen (zusätzlichen) Zielumsatz somit ausschließlich aus Umverteilung aus dem umgebenden Wettbewerbsnetz generiert.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet des Unterzentrums Hohenwestedt, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung zunächst für die Ausgangslage vor Markteintritt des untersuchten Planvorhabens, d. h. im vorliegenden Fall für den gegenwärtig in Hohenwestedt betriebenen Rewe-Markt. Die aus einem klassischen Gravitationsmodell nach Huff von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt die Nachfrage- und Umsatzberechnung zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Wettbewerbsnetzes im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner auf die verfügbaren Einkaufsalternativen gleichermaßen erklärt werden. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Versorgungs- und Einflussbereich ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, zuweilen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage vor Projektumsetzung – für jede Marktzone des Einflussbereiches die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren

⁴ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung (s. die erläuterte Muster-Modellrechnung im Anhang des Gutachtens).

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des neu errichteten Rewe-Vollsortimenters und des Drogeriemarktes im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Mit Umsetzung des Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspräferenzen gemäß der genannten Parameter neu und ändern ggf. ihr Einkaufsverhalten.
 - Ermittlung und Bewertung der Neuordnung der Kaufkraftströme und der dadurch hervorgerufenen Kaufkraftumverteilungen und Umsatzauswirkungen im Kernsortiment periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens.
 - Abschließend erfolgt eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gem. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021.
- Gemeindegrenze Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
 - Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen bei umgebenden Gemeindeverwaltungen sowie einschlägigen Betreibern
 - Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
 - Auskünfte der Gemeinde Hohenwestedt bzw. des Amtes Mittelholstein insbesondere zu Baulandentwicklung und städtebaulichen (Wettbewerbs-)Planungen
 - Auswertung eigener und fremder Gutachten und Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum:
 - Einzelhandelsuntersuchung Nahversorgungssituation für die Gemeinde Hohenwestedt, 06/2009 (bulwiengesa AG) – darin enthalten eine repräsentative Besucherkurzbefragung (n=300 Fragebögen)
 - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern“ Hohenwestedt mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gemeinde Hohenwestedt 12/2015
 - Regionales Einzelhandelskonzept. Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. 03/2013, S. 65 f. (bulwiengesa AG)
 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung 08/2016, S. 122 f.
 - Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021
 - Regionalplan Planungsraum III – Schleswig Holstein Mitte (2000)

1.3 Quellen

In dieser Untersuchung verwendete Datenressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Projektstandortes
- Vollständige Erhebung (Begehung) und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research,

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung erschweren.

Den derzeit erhöhten prognostischen Risiken begegnen wir mit einem Worst Case-Ansatz. Im vorliegenden Gutachten treffen wir diesbezüglich folgende Annahme(n):

- Die ladenhandelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage für nahversorgungsrelevante Güter wies über viele Jahre hinweg einen kontinuierlich steigenden Trend auf, zuletzt nochmals beschleunigt im Pandemiejahr 2020. Wir gehen aktuell davon aus, dass der Lebensmittelhandel gestiegene Einstandspreise derzeit nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und diese im Gegenteil vorübergehend ihre Ausgaben für Nahversorgung einschränken. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten Wachstumspfades hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben zunächst ab. Nachfragesteigerungen werden nur anhand entsprechender Einwohnerentwicklungen berücksichtigt.
- Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits herausgerechnet. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen. Vereinfachend gehen wir davon aus, dass das untersuchte Planvorhaben nicht in der Lage ist, Marktanteile aus dem Distanz- und Onlinehandel zurückzugewinnen und seinen Zielumsatz somit ausschließlich aus Umverteilung aus dem umgebenden Wettbewerbsnetz generiert.
- Wir unterstellen ansonsten den Markteintritt markt- und kundengerecht gestalteter Märkte mit einer hinsichtlich Durchsetzungsfähigkeit und Umsatzerzielung leistungsfähigen Betriebsführung.

Glossar und Begriffserläuterungen:

Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen:

- <https://gif-ev.com/glossar/>

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch gleichermaßen für alle Geschlechter.

2 Makrostandort Hohenwestedt

» Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Hohenwestedt mit 5.396 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) liegt zentral im Bundesland Schleswig-Holstein im Kreis Rendsburg-Eckernförde (vgl. Seite 7). Die Mittelzentren Itzehoe im Süden und Rendsburg im Norden sowie das Oberzentrum Neumünster im Osten sind jeweils rd. 20 km entfernt. Die nächst gelegenen Unterzentren sind Nortorf und Kellinghusen (ebenfalls jeweils rd. 20 km) sowie Albersdorf (rd. 31 km). Die benachbarten Orte Schenefeld (rd. 13 km), Hohenlockstedt (rd. 15 km) und Hanerau-Hademarschen (rd. 21 km) sind als ländliche Zentralorte ausgewiesen. Der östlich gelegenen Nachbargemeinde Aukrug (rd. 12 km) ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Hohenwestedt gehört dem Amt Mittelholstein an und ist Sitz der Amtsverwaltung. Das Amt Mittelholstein wurde 2012 aus insgesamt 30 Gemeinden der ehemaligen Ämter Aukrug, Hanerau-Hademarschen, Hohenwestedt sowie der Gemeinde Hohenwestedt gegründet, in denen heute zusammen rd. 24.500 Einwohner (Stand: 31.12.2022) leben. Der Einwohnerschwerpunkt des ländlich geprägten Hohenwestedts liegt im Kernort Hohenwestedt – inkl. der Siedlungsbereiche Quellental, Vaasbüttel, Ludwigslust und Glüsing. Separiert gelegen sind die Siedlungsbereiche Falkenburg im Nord (Wohnen, Landwirtschaft) sowie im Süden Neu-Böternhöfen (vorrangig Gewerbe).

Landesplanerisch ist die Gemeinde Hohenwestedt als Unterzentrum (gem. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 – Fortschreibung 2021, kurz LEP) in der Region Mittelholstein ausgewiesen und liegt im Bereich des aktuell geltenden Regionalplans für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein Mitte aus dem Jahre 2000. Am 30. Mai 2023 stimmte die Landesregierung den Entwürfen der drei zukünftigen Regionalplänen in Schleswig-Holstein zu, welche sich derzeit im Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren befinden. Demnach ist Hohenwestedt künftig dem Regionalplan für den Planungsraum II zuzuordnen.

Einwohnerverteilung Verflechtungsbereich Hohenwestedt

Stand: 31.12.2022

Raumeinheit	abs.	in %
Beringstedt	743	5,7 %
Brinjahe	101	0,8 %
Embühren	205	1,6 %
Grael	273	2,1 %
Heinkenborstel	145	1,1 %
Hohenwestedt	5.396	41,6 %
Jahrsdorf	230	1,8 %
Luhnstedt	385	3,0 %
Meezen	347	2,7 %
Mörel	250	1,9 %
Nienborstel	582	4,5 %
Nindorf	648	5,0 %
Osterstedt	688	5,3 %
Poyenberg	386	3,0 %
Rade b. Hohenwestedt	99	0,8 %
Remmels	442	3,4 %
Stafstedt	368	2,8 %
Tappendorf	333	2,6 %
Todenbüttel	1.014	7,8 %
Wapelfeld	328	2,5 %
Verflechtungsbereich Hohenwestedt	12.963	100,0 %

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Gem. LEP 2021 stellen Unterzentren „für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“¹ Als Unterzentrum übernimmt Hohenwestedt demnach eine Versorgungsfunktion für sein Umland – den raumordnerischen Verflechtungs- bzw. Nahbereich. Dieser umfasst neben Hohenwestedt die folgenden 19 Gemeinden: Beringstedt, Brinjahe, Embühren, Grael, Heinkenborstel, Jahrsdorf, Luhnstedt, Meezen, Mörel, Nienborstel, Nindorf, Osterstedt, Poyenberg, Rade b. Hohen-

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 – Fortschreibung 2021, S. 111, Kap. 3.1.3 Unterzentren, Ziel 1

Makrostandort Hohenwestedt

Lage im Raum und zentralörtliche Hierarchie

Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Unterzentrum mit mittelzent. Teilfunktion
- Ländlicher Zentralort
- Gemeindegebiet

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

westedt, Rimmels, Stafstedt, Tappendorf, Todenbüttel, Wapelfeld. Insgesamt leben im Verflechtungsbereich rd. 13.000 Einwohner.

Die Gemeinde Hohenwestedt befindet sich in annähernd „mittiger“ Lage zu den genannten Zentren. Die relativ große räumliche Distanz zu den einzelhandelsseitig überlegenen Standorten – speziell der Mittelzentren – fördert eine für einen Ort dieser Größe überdurchschnittlich starke Ausprägung des Nahversorgungsangebotes. Die Position Hohenwestedts im Umland wird darüber hinaus auch durch die Einrichtungen des Gymnasiums mit Gemeinschaftsschulteil, der Volkshochschule und der Gemeindebibliothek maßgeblich gestärkt.

Der Schwerpunkt der Geschäftsnutzungen erstreckt sich vornehmlich entlang der Itzehoer Straße (B 77), Am Markt sowie der Friedrich- und Lindenstraße im gewachsenen Ortskern. Dieser ist größtenteils durch kleinflächigen Einzelhandel geprägt. Als Anbieter mit einer VKF > 400 qm agieren dort das Modekaufhaus Kpunkt in der Friedrichstraße sowie der Sonderpostenmarkt Schauen und Kaufen in der Lindenstraße. Der westlich anschließende Standortbereich Am Markt ist geprägt durch großflächigen Einzelhandel in z. T. baulichen Verbund gruppiert um eine zentrale Stellplatzanlage. Hier befinden sich u. a. die Anbieter Edeka, Rossmann, Jysk, Aldi, Kik (Textildiscount) und Armbruster (Schuhe). Weiter südlich agiert der Markendiscouter Netto. Am Rand des Ortszentrums auf der südlichen Seite der Bahnstrecke Neumünster – Heide an der Itzehoer Straße befinden sich in fußläufiger Fühlung dazu zudem der zu untersuchende Rewe-Vollsortimenter sowie südlich benachbart ein den Geschäftsbereich abschließender Lidl-Discouter.

Im Hohenwestedter Ortszentrum stellt die Bahnlinie Neumünster – Heide eine gewisse Trennung zwischen dem vorrangig durch Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Einzelhandel geprägten Siedlungsschwerpunkt im Norden sowie einem stärker gewerblich (produzierendes Gewerbe wie u. a. DMK und LESER) und durch großflächigen Einzelhandel gekennzeichneten kleineren

Siedlungsbereich südlich davon dar. Beide Bereiche sind u. a. durch den beschränkten Bahnübergang der Itzehoer Straße B77 direkt verbunden. Die Bahnstrecke ist eine von Leichttriebwagen befahrene eingleisige Nebenbahn ohne Güter- und Fernverkehr; die Trasse und ihre Übergänge stellen insoweit keine ausgeprägte Zäsur dar.

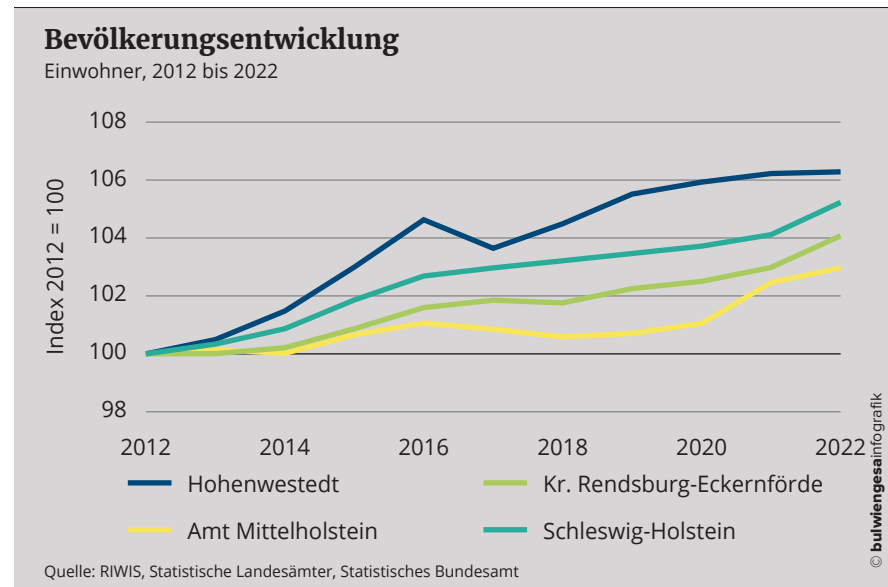
>> Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Hohenwestedt ist durch die Bundesstraßen 77 und 430 sowie durch ein Netz von Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden Zentralorten und Nachbargemeinden verbunden. Dabei stellt die in nordsüdlicher Richtung durch das Ortszentrum verlaufende B 77 eine wichtige Verkehrsachse zwischen Rendsburg und Itzehoe dar. Die B 430 bindet Hohenwestedt an das östliche Neumünster an. Hohenwestedt verfügt über keine direkte Anbindung an das Autobahnnetz. Die nächst gelegenen Autobahnauffahrten befinden sich in östlicher Richtung in Neumünster zur A 7 (Hamburg-Flensburg) und in westlicher Richtung über die Anschlussstelle Schenefeld zur A 23 (Hamburg-Heide) sowie über die Anschlussstelle Rendsburg zur A 210 in Richtung Kiel. Insgesamt liegt hiermit eine aus Einzelhandelssicht günstige MIV-Einbindung vor, die eine sehr gute Ansprache des Umlands ermöglicht.

Im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs ist Hohenwestedt mit einem zentral in Ortsmitte gelegenen Bahnhof an die als Nebenbahn betriebene Bahnstrecke Neumünster-Heide-Büsum angeschlossen, welche von den Zügen der Schleswig-Holstein-Bahn (RB 63) bedient wird. Die Züge verkehren stündlich zwischen Hohenwestedt und Neumünster sowie im Zwei-Stunden-Takt zwischen Hohenwestedt und Heide/Büsum. Die Busanbindung umfasst u. a. die Buslinien 6150 (Hohenwestedt – Itzehoe), 757 (Hohenwestedt – Nortorf) und 750 (Hohenwestedt – Rendsburg). Sie verkehren wochentags meist in zweistündlicher Taktung und sind westlich des Bahnhofs in einem ZOB zusammengefasst. Eine derart geringe Taktichte reduziert erfahrungsgemäß die Nutzung des ÖV für Einkaufszwecke.

>> Einwohner und Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Hohenwestedt zählte zum Stichtag 31.12.2022 auf Datenbasis der Zensusfortschreibung 2011 insgesamt 5.396 Einwohner. Im 5-Jahres-Betrachtungszeitraum 2017 bis 2022 verzeichnete Hohenwestedt einen Einwohneranstieg von +2,5 % (+134 Einwohner). Im 10-Jahres-Vergleich (2012–2022) lag das Wachstum bei +6,3 %. Die Bevölkerung stieg somit im gesamten Betrachtungszeitraum ab 2012 – abgesehen nach einem Rücksetzer in Folge des Flüchtlingspeaks 2015 – kontinuierlich an. Das Wachstum der Gemeinde Hohenwestedt liegt im regionalen Vergleich oberhalb der Einwohnerverläufe des Amtes Mittelholstein (2017–2022: +2,1 % / 2012–2022: +3 %) und des Kreises Rendsburg-Eckernförde (2017–2022: +2,2 % / 2012–2022: +4,1 %), sowie auch etwas über dem Landesniveau (Schleswig-Holstein 2017–2022: +2,2 % / 2012–2022: +5,2 %).



Die Bevölkerung in Hohenwestedt liegt mit einem Durchschnittsalter von 46,4 Jahren auf dem Niveau des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Ø 46,1 Jahre). Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (Ø 45,6 Jahre) ist die Bevölkerung unwesentlich älter. Größere Unterschiede bestehen hinsichtlich einzelner Altersgruppen. So liegt der Anteil der unter 25-Jährigen in Hohenwestedt nur 3 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Die Anzahl der Jungerwachsenen (25 bis 39 Jahre), der mithin haushaltsgründenden Altersgruppe, fällt mit einem Indexwert von 86 jedoch deutlich unterhalb des Bundes- und auch des Landesniveaus (Indexwert 92) aus. Die in der Regel berufstätige Gruppe der 40- bis 59-Jährigen ist mit einem Indexwert von 101 im Bundesvergleich wieder durchschnittlich vertreten, liegt jedoch unterhalb des Kreisniveaus (Indexwert 108). Auch die Bevölkerungsgruppe der 60- bis 74-Jährigen (Indexwert 94) ist leicht unterrepräsentiert.

Demgegenüber ist der Anteil der Gruppe der über 75-Jährigen mit einem Indexwert von 126 sowohl im Kreis-, Landes- und Bundesvergleich deutlich überrepräsentiert.

Insoweit ist auch in Hohenwestedt der demografische Wandel durchaus spürbar, wird jedoch durch Zuzug von Familien gedämpft.

Hinsichtlich der Nahversorgung ergeben sich durch dieses Bild wenig Abweichungen von Durchschnittswerten. Rentner-Haushalte bevorzugen häufig inhabergeführte Supermärkte; Familien mit Budgetrestriktionen niedrigpreisige Fachmärkte und Discountformate; im Raum Hohenwestedt gleichen sich diese Effekte jedoch näherungsweise aus.

Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich

Hohenwestedt, Stand 12/2022, Index: D = 100

Altersgruppen	Hohenwestedt		LK Rendsb.-Eckernf.		Schleswig-Holstein		Deutschland	
	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index
<25 Jahre	23,8	103	23,5	102	22,5	98	23,0	100
25-39 Jahre	16,2	86	15,6	82	17,4	92	19,0	100
40-59 Jahre	27,2	101	29,2	108	27,5	102	26,9	100
60-74 Jahre	18,9	94	19,3	96	20,5	102	20,1	100
≥75 Jahre	13,8	126	12,3	112	12,2	111	11,0	100

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Berechnungen bulwiengesa AG

>> Bevölkerungsprognose

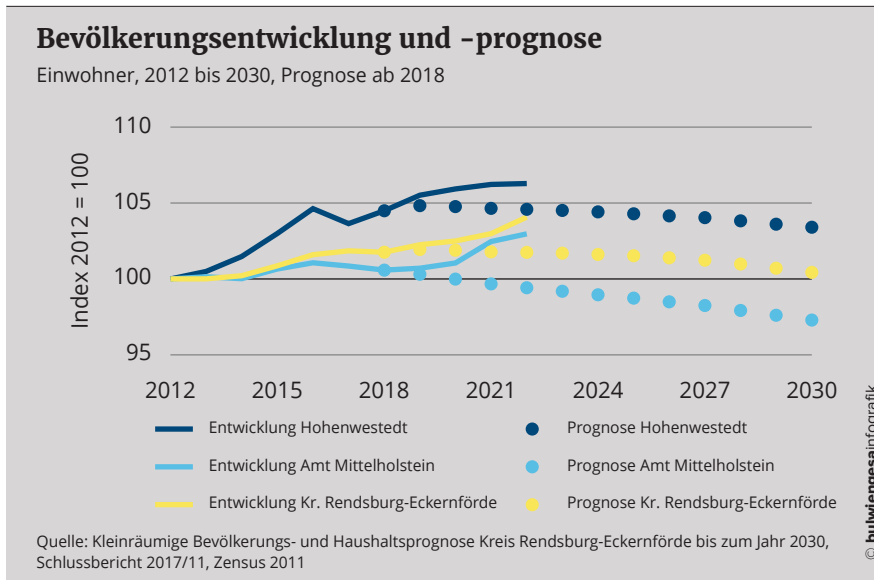
Für den Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt eine ältere „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde 2018 bis zum Jahr 2030“ vor.

Zukünftig wird dieser zufolge für Hohenwestedt eine vorerst noch stabile Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2025 erwartet. Im anschließenden Zeitraum 2025-2030 soll Hohenwestedt eine leichte Bevölkerungsabnahme von -0,9 % erfahren. Für das Amt Mittelholstein wird ebenfalls eine anfänglich stabile und später leicht negative Entwicklung prognostiziert. Dabei soll sich die Einwohneranzahl im Zeitraum 2020 bis 2025 um -1,3 % und 2020 bis 2030 um -2,7 % reduzieren. Auch für den gesamten Kreis Rendsburg-Eckernförde wird eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl vorausgesagt (2020-2030: -1,4 %). Die Gemeinde Hohenwestedt dürfte sich demzufolge grundsätzlich positiver als ihr ländliches Umfeld und der gesamte Kreis Rendsburg-Eckernförde entwickeln. Die mittlerweile bis 2022 verfügbaren Einwohnerzahlen liegen auf allen Ebenen allerdings deutlich über den prognostizierten Bevölkerungszahlen; Ursache ist neben lokalen Effekten übergreifend eine anhaltende Zuwanderung bzw. allgemein ein ab 2022 erneut erhöhter Flüchtlingszuzug. Letzterer findet jedoch in Hohenwestedt keinen erkennbaren Niederschlag.

Generell besteht in Hohenwestedt eine beständige Baulandnachfrage, weswegen in den letzten Jahren mehrere Bebauungspläne für Wohnbauflächen entwickelt wurden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 53 wurde 2021 zuletzt der Bau von rd. 100 Wohneinheiten, darunter überwiegend Einzel- und Doppelhäusern, auf insgesamt 65 Grundstücken ermöglicht. Weitere Flächen in der Außen- und Innenentwicklung werden derzeit für eine Bebauung vorbereitet, konkrete Planungen liegen dabei bisher jedoch nicht vor. Bisher für die Gutachter nicht absehbar ist, ob die Zins- und Baukostenentwicklung in Hohenwestedt zu einer Reduzierung oder Streckung der Wohnungsbautätigkeit führen wird.

Wir gehen per Saldo davon aus, dass die leicht rückläufige Einwohnerprognose in Hohenwestedt zunächst nicht eintreten wird, sondern dass zumindest im zentralen Ort mit einer vorerst noch stabilen oder leicht steigenden Einwohnerentwicklung gerechnet werden kann. Dies hat für die Auswirkungsanalyse zur Folge, dass vorhabeninduzierte Verdrängungswirkungen voraussichtlich nicht durch einen Verfall der Nachfragebasis zusätzlich verschärft werden.

aller Haushalte in Hohenwestedt aus und sind etwas unterrepräsentiert. Der Anteil der Familienhaushalte weicht nicht wesentlich von Durchschnittswerten ab (Anteil: 29,7 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hohenwestedt beträgt 2,1 Personen und liegt damit auf Kreisniveau. Alles in allem spiegelt die Haushaltsstruktur ein für ländliche Räume typisches Bild wieder und ist insoweit unauffällig.



Haushaltsstruktur im Vergleich

Hohenwestedt, 2022, Index: D = 100

Haushalts- struktur	Hohen- westedt		LK Rendsb.- Eckernf.		Schleswig- Holstein		Deutschland	
	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index
Single	37,6	92	37,9	92	40,7	99	41,1	100
Mehrpersonen mit Kindern	29,7	103	28,8	100	27,1	94	28,7	100
Mehrpersonen ohne Kinder	32,7	108	33,2	110	32,2	106	30,2	100
Ø Haushaltsgröße, Personen	2,1		2,1		2,0		2,0	

Quelle: MB-Research, Berechnungen bulwiengesa AG

>> Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur in Hohenwestedt ist durch einen erhöhten Anteil an kinderlosen Mehrpersonenhaushalten (32,7 %) geprägt. Dieser liegt mit einem Index von 108 etwas über dem Bundesniveau. Singlehaushalte machen 37,6 %

>> Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Regionale Pendlerverflechtungen prägen die Einkaufsströme der Nahversorgung mit. Dies gilt insbesondere, wenn die Versorgung in den Quellorten unterentwickelt ist und/oder wenn sich im Umfeld von Arbeitsplatzkonzentrationen auch Handelscluster befinden. Dies ist regelmäßig in Stadtzentren, jedoch auch in vielen Gewerbegebieten mit eingestreuten Fachmarktlagen, der Fall. Ferner

können verkehrsgünstig gelegene Nahversorgungsstandorte an Pendler Routen insbesondere von autoorientierten Berufspendlerströmen profitieren. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass der Pkw im ländlichen Raum das bevorzugte Verkehrsmittel für den Arbeitsweg ist und insoweit größere Transportmengen (Vorratskäufe) auch nach Feierabend auf dem Nachhauseweg getätigt werden – auch wenn die Einkaufsstätte nicht wohnortnah gelegen ist.

In Hohenwestedt stehen zum 30.6.2022 3.988 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2.143 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Die Gemeinde weist somit einen für ländliche Räume ungewöhnlichen positiven Pendlersaldo von rd. +1.850 Personen auf. Bedeutende Arbeitgeber sind u. a. das Milch verarbeitende Unternehmen Deutsches Milchkontor (DMK) mit mehr als 100 Mitarbeitern am örtlichen Standort, der Sicherheitsventilproduzent LESER GmbH mit mehr als 400 örtlichen Mitarbeitern sowie das Bauunternehmen POHL-Gruppe. Zudem existiert eine Vielzahl an Handwerksbetrieben und Dienstleistern vor Ort.

Auch die hohe Einpendlerquote (Einpendler/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort x 100) von rd. 80 % verdeutlicht die beachtliche Rolle Hohenwesteds als Arbeitsort für den umliegenden ländlichen Raum. Insgesamt pendeln rd. 3.180 Arbeitskräfte insbesondere aus dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Neumünster nach Hohenwestedt ein. Gleichzeitig haben rd. 1.340 Personen (etwa 62 % der in Hohenwestedt wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) ihre Arbeitsstätte außerhalb von Hohenwestedt. Hauptauspendelziele sind die umliegenden größeren Städte Neumünster (Saldo: -47), Rendsburg (-48) und Itzehoe (-33), wobei die negativen Pendlersalden nur vergleichsweise schwach ausgebildet sind. 805 SVP-Beschäftigte wohnen und arbeiten gleichzeitig in Hohenwestedt.

Aus Einzelhandelssicht liegt hiermit – für einen Ort im ländlichen Raum – eine günstige Situation vor, denn ein hohes Einpendleraufkommen begünstigt Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) Hohenwestedt

Stand 06/2022

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler		Saldo
	aus	Auspendler nach	
Neumünster, Stadt	190	237	-47
Kiel, Stadt	76	91	-15
Aukrug	94	65	29
Rendsburg, Stadt	69	117	-48
Nortorf, Stadt	52	42	10
Hanerau-Hademarschen	94	*	
Todenbüttel	82	*	
Osterstedt	72	*	
Nienborstel	69	*	
Nindorf	62	*	
Remmels	56	*	
Sonstige LK Rendsburg-Eckernförde	877	206	671
Itzehoe, Stadt	95	128	-33
Schenefeld	49	13	36
Hohenlockstedt	61	23	38
Kellinghusen, Stadt	48	*	
Reher	48	*	
Sonstige LK Steinburg	313	67	246
Sonstige Schleswig-Holstein	503	183	320
Hamburg	112	73	39
Sonstige Bundesländer	149	93	56
Sonstige Staaten	12	*	
Ein-/Auspendler gesamt	3.183	1.338	1.845
Wohn- und Arbeitsort	805	805	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	3.988	2.143	1.845

Quelle: Agentur für Arbeit, *Werte nicht ausgewiesen aufgrund geringer Fallmenge

3 ZVB-Evaluierung Hohenwestedt

Für die Gemeinde Hohenwestedt liegt bis dato kein kommunales Einzelhandelskonzept vor. In einer Einzelhandelsuntersuchung der bulwiengesa AG zur Nahversorgungssituation in der Gemeinde Hohenwestedt aus dem Jahr 2009 ist zwar eine Abgrenzung des Ortszentrums enthalten, diese wurde jedoch von der Gemeinde vorgegeben und nicht von den Gutachtern fachlich ermittelt. Eine Quelluntersuchung hierfür ist heute nicht mehr bekannt bzw. nicht mehr zugänglich. Eine Ortskernabgrenzung ist auch im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Hohenwestedt von 2015 enthalten, darin jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Infolgedessen wird der zentrale Versorgungsbereich von Hohenwestedt im Rahmen dieses Gutachtens evaluiert und kleinräumig abgegrenzt. Dies erfolgt anhand einschlägiger fachlicher Kriterien und Rechtsprechung sowie unter Heranziehung einer hierfür durchgeführten Vollerhebung der Erdgeschossnutzungen im Ortskernbereich.

3.1 Methodische Grundlagen

>> Begriffscharakterisierung

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Auch einheitlich geplante und gezielt zu einem ZVB entwickelte Geschäftszentren kommen mittlerweile durchaus vor. Das Schutzbedürfnis solcher zentralen Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesentwicklungsplänen bzw. Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer seit Jahren thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versor-

gungsbereiche ausgehen dürften, was durch den Vorhabenträger z. B. durch ein Fachgutachten nachzuweisen wäre. Diese Vorschrift ist vor allem für (nicht nur großflächige) Einzelhandelsentwicklungen relevant. Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die Zentralen Versorgungsbereiche.

Entsprechende raumordnerische Zielsetzungen finden sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.

Dort heißt es im Abschnitt 3.10 „Einzelhandel“:

- Ziffer 6.Z (1) Städtebauliches Integrationsgebot
„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“

Zwar handelt es sich bei der untersuchten Maßnahme um ein Nahversorgungsvorhaben, welches bei ausreichender siedlungsstruktureller Integration auch

außerhalb eines ZVB entwickelt werden darf, jedoch gebietet das Beeinträchtigerungsverbot gem. Ziffer 4 Z (1), dass großflächige Einzelhandelsvorhaben keine „schädlichen Auswirkungen“ auf ZVB nach sich ziehen dürfen.

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigerungsverbot).“

Insoweit sind Einzelhandelsobjekte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Schleswig-Holstein ebenso wie in den anderen Bundesländern grundsätzlich privilegiert, weil die Schutzvorschriften sie zumindest theoretisch vor Verdrängungswettbewerb durch neuentwickelte Objekte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bewahren. Hierzu jedoch müssen zentrale Versorgungsbereiche zuvor bestimmt worden sein; dies geschieht entsprechend im Rahmen dieses Gutachtens.

» Funktionale Kriterien, Angebotsmasse und Angebotsdichte

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmende flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als zentraler Versorgungsbereich sind zunächst Masse und Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche auch als Nahversorgungszentrum mindestens einen marktgerecht aufgestellten Lebensmittelmarkt und daher als Orientierungswert >1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten. Doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen

Dienstleistern, Gastronomie oder ggfs. sonstige publikumswirksamen Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus¹.

Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines zentralen Versorgungsbereiches vom Oberverwaltungsgerichtes u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittel-Discountmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche <500 qm agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen war und insoweit als abgänglich gelten konnte.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen und diese in ihren Branchen jeweils beachtliche Versorgungsfunktionen übernehmen.

Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als ZVB qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

¹ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit auch durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang dabei durchaus überbrückt werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen können die Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Querungsmöglichkeit besteht, begrenzen. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein bedeutendes Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

» Verkehrliche Erschließung MIV/ÖPNV

Grundsätzlich muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖPNV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktichte – anzulegen. Der ZVB sollte daher eine ÖPNV-Anbindung in mindestens ortsüblicher Qualität aufweisen. Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei Hauptzentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖPNV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher

ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt. Fragwürdig ist insoweit, ob eine zum Standort gelegte Stichlinie als angemessene ÖPNV-Anbindung gelten kann.

» Siedlungsanbindung/fußläufige Erschließung

Die Citylagen großer Städte weisen häufig nur eine geringe Wohndichte auf – dort sind stattdessen zentralitätsbildende Einrichtungen, Arbeitsstätten und vergleichbare Nutzungen konzentriert. Nicht so jedoch in Stadtteil- oder Ortszentren mit primärer Nahversorgungsfunktion. Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt; s. hierzu auch vorherigen Abschnitt zum Urteil 4C 2.08 des BVerwG. Klassische „Grüne Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als zentrale Versorgungsbereiche insoweit regelmäßig nicht in Betracht.

Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Im Allgemeinen wird als Nahbereich der Bereich innerhalb einer annähernd 10-minütigen Geh-Isochrone um den Standort verstanden, welcher vereinfachend auch durch eine 1.000-Meter-Distanz operationalisiert werden kann. Diese kann, da Wegebeziehungen selten vollständig barrierefrei und geradlinig verlaufen, näherungsweise auch durch einen 700-Meter-Radius abgebildet werden.

Die nachstehend genannten Maßstäbe für eine hinreichende Siedlungsanbindung sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener Ortslagen zuweilen nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines fußläufigen Umgriffs anzutreffen².

² 2.000 Einwohner im fußläufigen Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von 600 Einwohner/qkm oder darüber.

Ursächlich für geringere Siedlungsdichten im ländlichen Raum sind große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obstbaugebieten). Daher können in Landgemeinden auch Standorte mit Siedlungsdichten von etwa 1.000 bis 2.000 Einwohnern in einem fußläufigen Umgriff im Einzelfall durchaus noch als ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten.

Benchmark: Einwohner im Nahbereich

Fußläufige Versorgungsfunktion

Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion:

> **10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(hochverdichtete Siedlungsgebiete)

Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion:

> **6.000 – 10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(verdichtete Siedlungsgebiete)

Abgeschwächte bis mäßige fußläufige Versorgungsfunktion:

> **2.000 - 6.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
(aufgelockerte Siedlungsgebiete)

Schwache, im Allgemeinen nicht mehr ausreichende fußläufige Versorgungsfunktion:

< **2.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld im verdichteten Raum
< **1.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld im ländlichen Raum

Quelle: bulwiengesa AG

Als weitere Kriterien für die ausreichende Siedlungsintegration eines zentralen Versorgungsbereiches oder auch eines einzelnen Nahversorgungsstandorts können eine Siedlungsanbindung in mindestens zwei Himmelsrichtungen sowie eine näherungsweise gleichmäßige Verteilung der Einwohner auf die Distanzringe innerhalb des Nahbereichs gefordert werden.

In Schleswig-Holstein besteht lt. LEP Fortschreibung 2021 zudem der raumordnerische Grundsatz (3.10 Einzelhandel 2 G) einer in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichenden Nahversorgung bei einer guten Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete). Die Nahversorgung soll in fußläufiger Distanz sichergestellt werden. Hierfür wird eine Iso-Distanz von 500 bis 1.000 m benannt.

>> Bauleitplanung

Grundsätzlich sollte in zentralen Versorgungsbereichen die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen vorliegen. Sie stehen dem Gesamtcharakter des zentralen Versorgungsbereiches nicht entgegen, sofern sie diesen nicht prägen.

>> Verbindlichkeit einer ZVB-Bestimmung

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen zentralen Versorgungsbereich³ einbezogen werden können oder ggf. die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches auch zur Gänze neu geplant werden kann.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009⁴:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

³ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

⁴ AZ BVerwG 4 B 5/090

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung zunächst also stets das, was faktisch zum Prüfzeitpunkt auch vorhanden ist.

>> Fazit

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖPNV, in den umgebenden Siedlungsbereich auch fußläufig
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren u. Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches.

Wie die vorgenannten Ausführungen zeigen, sind die konkreten Merkmalsausprägungen der o. g. Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar. Sie unterliegen hinsichtlich ihrer örtlichen Auslegung und Gewichtung bei der Identifikation und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche somit dem fachlichen Ermessen der jeweils damit befassten Gutachter bzw. Stadtplaner. Infolgedessen lassen sich z.B. hinsichtlich des Mindest-Angebotsumfangs und der geforderten Dichte der relevanten zentrenbildenden Nutzungen in Deutschland durchaus regionale Unterschiede ausmachen. Jedoch unterliegt die Rechtsan-

wendung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ im Einzelfall stets auch einer gerichtlichen Kontrolle.

Wichtig ist, dass eine Standortgemeinde oder Planungsregion innerhalb ihres Gestaltungsraumes mit einheitlichen Maßstäben operiert und diesbezüglich alle Lagebereiche gleich behandelt.

3.2 Zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Hohenwestedt

Der mit Ladenflächen in ausreichender Verdichtung gesäumte Ortskern von Hohenwestedt erreicht entlang der Itzehoer Straße eine Länge von rd. 850 m in Nord-Süd-Ausdehnung. Der Zentrumsbereich ist für eine Landgemeinde typisch durch eine aufgelockerte und offene Bauweise gekennzeichnet.

Das Ortszentrum von Hohenwestedt lässt sich funktional und baulich in drei Abschnitte unterteilen (vgl. Seite 21-22). Der nördliche Teil erstreckt sich entlang der Linden- und Friedrichstraße und ist bei verdichteter Bebauung und enger Parzellierung vorwiegend durch kleinflächige Handelsbetriebe sowie eine Vielzahl an zentrenergänzenden Nutzungen (Banken, Versicherungsbüros, Friseure, Ärzte, Gastronomie etc.) geprägt. Beide Straßen werden u. a. durch den Einzelhandelsbesatz in der Wilhelmstraße verknüpft. Dabei wird der Einzelhandel immer wieder durch andere Nutzungen unterbrochen. Mit der Peter Pauls Kirche südlich der Lindenstraße sind kulturelle bzw. kirchliche Nutzungen in diesem Bereich vorhanden. Sie machen einen ZVB zwar nicht aus, sind in diesen eingebettet jedoch keine Fremdkörper. Die örtliche Polizeistation, das Bürgerbüro des Amts Mittelholstein, die Volkshochschule und das Heimatmuseum sind hier ebenfalls ansässig. Größere Einzelhandelsbetriebe sind der Sonderpostenmarkt Schauen & Kaufen (vormals Edeka-Supermarkt), das Modehaus K-Punkt sowie das Blumengeschäft Behrens. Kleinflächige Anbieter bzw. Fachgeschäfte sind u. a. mehrere Bäckereien, eine Apotheke, Optik Nissen, das Süßwarengeschäft Arko und das Elektrofachgeschäft Sitko

& Rohwer. Zu den östlichen und westlichen Rändern der Linden- und Friedrichstraße dünnt der Einzelhandelsbesatz weitgehend aus. Im Westen sind eine Schlachtereier, ein Sanitätshaus und eine Tankstelle leicht abgesetzt vom Restbesatz aktiv, im Osten bildet Blumen Behrens einen Anker.

Der mittlere Zentrumsabschnitt gruppiert sich um den Nahversorgungsstandort Am Markt, welcher durch überwiegend größeren bis großflächigen Einzelhandelsbesatz geprägt ist. Hier sind nördlich der Straße ein Aldi-Discounter, eine Bäckerei, Kik und ein Schuhgeschäft angesiedelt. Der Bereich zwischen Lindenstraße und Aldi ist durch teilweise weit auslaufende Grundstücke mit Wohnnutzung geprägt. Südlich von Am Markt befindet sich gruppiert um eine zentrale Stellplatzanlage ein Verbundstandort mit Edeka (inkl. Dallmeyers Backhaus), Rossmann, Jysk und Ernsting's family. Im Gebäude von Rossmann sind zudem eine Apotheke und Arztpraxen untergebracht. In der östlichen Biegung von Am Markt liegt das Rathaus und der Verwaltungssitz vom Amt Mittelholstein. Dahinter grenzen die Kirche und das Bürgerbüro an. Entlang der südöstlich verlaufenden Bahnhofstraße überwiegt Wohnnutzung, die vereinzelt durch ärztliche Einrichtungen, eine Kunstschule und ein Rechtsanwaltsbüro unterbrochen wird. Etwas abgegrenzt im Süden zwischen Busbahnhof und Bahnstrecke agiert ein Netto-Markendiscout, welcher den Endpunkt des mittleren Zentrumsabschnitts markiert.

Der südliche Teilbereich des Hohenwestedter Ortszentrums schließt mit den Lebensmittelmärkten von Rewe und Lidl. Um diese Objekte gruppieren sich zwei Autohäuser, ein Gewerbebetrieb, die Sozialeinrichtung Hohenwestedter Werkstatt, eine Tankstelle, ein Fachhandel für Bodenbeläge sowie das Hotel/Restaurant Zum Landhaus. Zudem grenzt östlich und westlich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit teilweise weitläufigen Grundstücken an. Hinter dem Discountermarkt von Lidl bricht der bauliche Zusammenhang auf und es schließt

sich unterbrochen durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche auf der östlichen Straßenseite, das Gewerbegebiet Böternhöfen an.

Die Verbindung vom südlichen zum mittleren Zentrumsbereich wird durch den Bahnübergang über die Bahnlinie Neumünster – Heide/Büsum unterbrochen. Dieser stellt aufgrund der eingleisigen Streckenführung und der geringen Taktung (nach Westen gehend zweistündlich) jedoch keine wesentliche Barriere zwischen beiden Zentrumsteilen dar. Sowohl die Fahrbahn als auch Rad- und Fußwege führen fortlaufend über die Bahnlinie hinweg und werden lediglich bei Zugverkehr durch heruntergelassene Schranken kurzzeitig unterbrochen. Eine sichere und komfortable Überquerung des Bahnübergangs ist gegeben. Die Sichtbeziehungen entlang der Itzehoer Straße werden durch die Bahnlinie nicht wesentlich beeinflusst. Daher kann auch der direkt an den Ortskern anschließende Bereich südlich des Bahnübergangs und somit auch das Vorhabengrundstück dem Geschäftskern zugerechnet werden. Es handelt sich insoweit um eine städtebaulich integrierte Lage in Sinne des Integrationsgebotes gem. LEP. Auch alle umgebenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte sind Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Eine ÖPNV-Anbindung des Ortszentrums ist durch die Bushaltestellen am Busbahnhof gegeben, der nahe dem mittleren Zentrumsbereich und ebenso nahe zum südlichen Teil des Ortskerns gelegen ist. Die hier haltenden Linien 750–753, 755, 757, 6150, 6191 binden Hohenwestedt an die umliegenden Zentralorte an. Die Linien 6150, 6191 führen zudem zum nahegelegenen Bahnhof Hohenwestedt, der mit der Regionalbahn 63 eine stündliche Verbindung Richtung Neumünster sowie eine zweistündliche Richtung Heide/Büsum bietet.

Die fußläufige Anbindung zwischen den drei Teilbereichen wird durch kombinierte Rad-/Fußwege beiderseits der jeweiligen Straßen gewährleistet. Eine verkehrstechnische Querungsmöglichkeit entlang der Itzehoer Straße besteht im ampelgeregelten Kreuzungsbereich der Wapelfelder Weg/Lindenstraße sowie auf Höhe der Hohenwestedter Werkstatt. Im Bereich der Linden- und Friedrich-

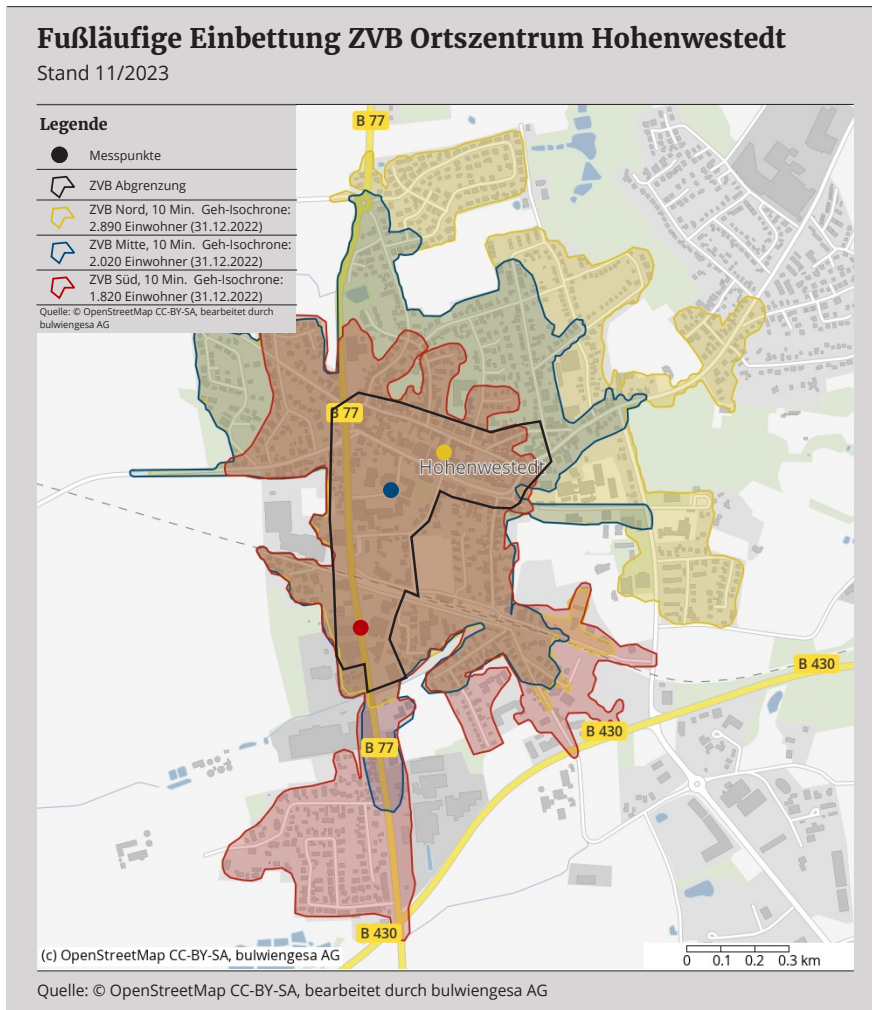
straße regeln vereinzelte Fußgängerüberwege die Querung. Die fußläufige Verknüpfung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ist insgesamt als gut zu bewerten, da die Querung der Straßen auch ohne Hilfen in weiten Teilen problemlos möglich ist.

Eine ausreichende Siedlungsanbindung des Ortskerns von Hohenwestedt ist für alle Teilbereiche gegeben. Das Ortszentrum umfasst in einem fußläufig erreichbaren Umgriff einer 10-Minuten Geh-Ischrone folgende Einwohnerzahlen:⁵

- | | |
|---|---------------------|
| • ZVB-Nord (Wilhelmstraße): | rd. 2.900 Einwohner |
| • ZVB-Mitte (Am Markt, Höhe Rathaus): | rd. 2.000 Einwohner |
| • ZVB-Süd (Itzehoer Straße, Höhe Rewe): | rd. 1.800 Einwohner |

Die insgesamt relativ schwache Einwohnererfassung des zentralen Versorgungsbereichs geht u. a. auf die für ländliche Gemeinden typisch aufgelockerte offene Bauweise bei großzügigen Grundstückszuschnitten zurück. Auch die Siedlungsstruktur entlang der Hauptverkehrsachse Itzehoer Straße (B 77) mit überwiegend östlich davon liegenden Siedlungsschwerpunkten kommt hier zum Tragen. Darüber hinaus ist das Siedlungsgebiet durch eingestreute Gewerbeflächen (LESER, DMK, Logistik), öffentliche Flächen (Schulzentrum Hohe Geest, Jobcenter/Agentur für Arbeit), Sport- und Parkflächen (u. a. Alter Friedhof, Ehrenmal, MTSV Flächen) sowie vereinzelte landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

⁵ Datenbasis kleinräumige Einwohnerzahlen: Fa. Microm 2021



Standortprofil ZVB Ortszentrum Hohenwestedt

Stand 11/2023

Abgrenzung

Kompletter Verlauf der Friedrichstraße und Lindenstraße sowie deren Verbindungen über die Bergstraße und Teile der Kieler Straße und Rendsburger Straße, ebenfalls davon abgehende Straßenzüge u. a. Apothekegang und Wilhelmstraße; Kompletter Verlauf von Am Markt sowie Teile Bahnhofstraße/ Am Matthof; Verlauf der Itzehoer Straße von der Kreuzung Rudolphsweg/Rendsburger Straße im Norden bis hin zur Zufahrt Lidl im Süden

Baulich-funktionales Konzept

- kleinteiliger Handelsbesatz im nördlichen Zentrumsbereich mit überwiegend inhabergeführten Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen
- aufgelockerte Bebauung mit großformatigem Lebensmittelmärkten im mittleren Bereich und südlichen Endpunkt

Verkehrerschließung MIV

- Zentrale Ortsdurchfahrt der Itzehoer Straße (B 77) in Nord-Süd-Richtung
- Gute Erreichbarkeit aus umliegenden Gemeinden aus allen Himmelsrichtungen
- Hohe ebenerdige Stellplatzanzahl insb. im mittleren und südlichen Zentrumsbereich, sowie entlang der Lindenstraße

Verkehrerschließung ÖPNV

Busbahnhof Hohenwestedt mit Haltestellen der Buslinien 750-753, 755, 757, 6150, 6191; angrenzend an ZVB liegt Bahnhof Hohenwestedt mit Bahnanbindung RB 63 (Neumünster – Heide/Büsum)

Kennzahlen Einzelhandel

Aktive Gesamt-VKF:	ca. 14.400 qm in 38 Ladeneinheiten
Periodischer Bedarf VKF:	ca. 7.600 qm
Periodischer Bedarf Umsatz:	ca. 41,6 Mio. Euro p.a.
Periodischer Bedarf Auslastung:	ca. 5.500 Euro je qm VKF
Leerstände:	ca. 400 qm in 7 Ladeneinheiten
Ankerbetriebe:	Edeka, Rossmann, Jysk, Aldi, Netto, Rewe, Lidl, Schauen & Kaufen, K-Punkt

Relevante Wettbewerbsstandorte

Ortszentrum Hohenlockstedt, Ortszentrum Schenefeld, Ortszentrum Jevenstedt, Ortszentrum/Nahversorgung Nortorf, Nahversorgung Aukrug, FMA Freesen-Center

Quelle: bulwiengesa AG

Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hohenwestedt

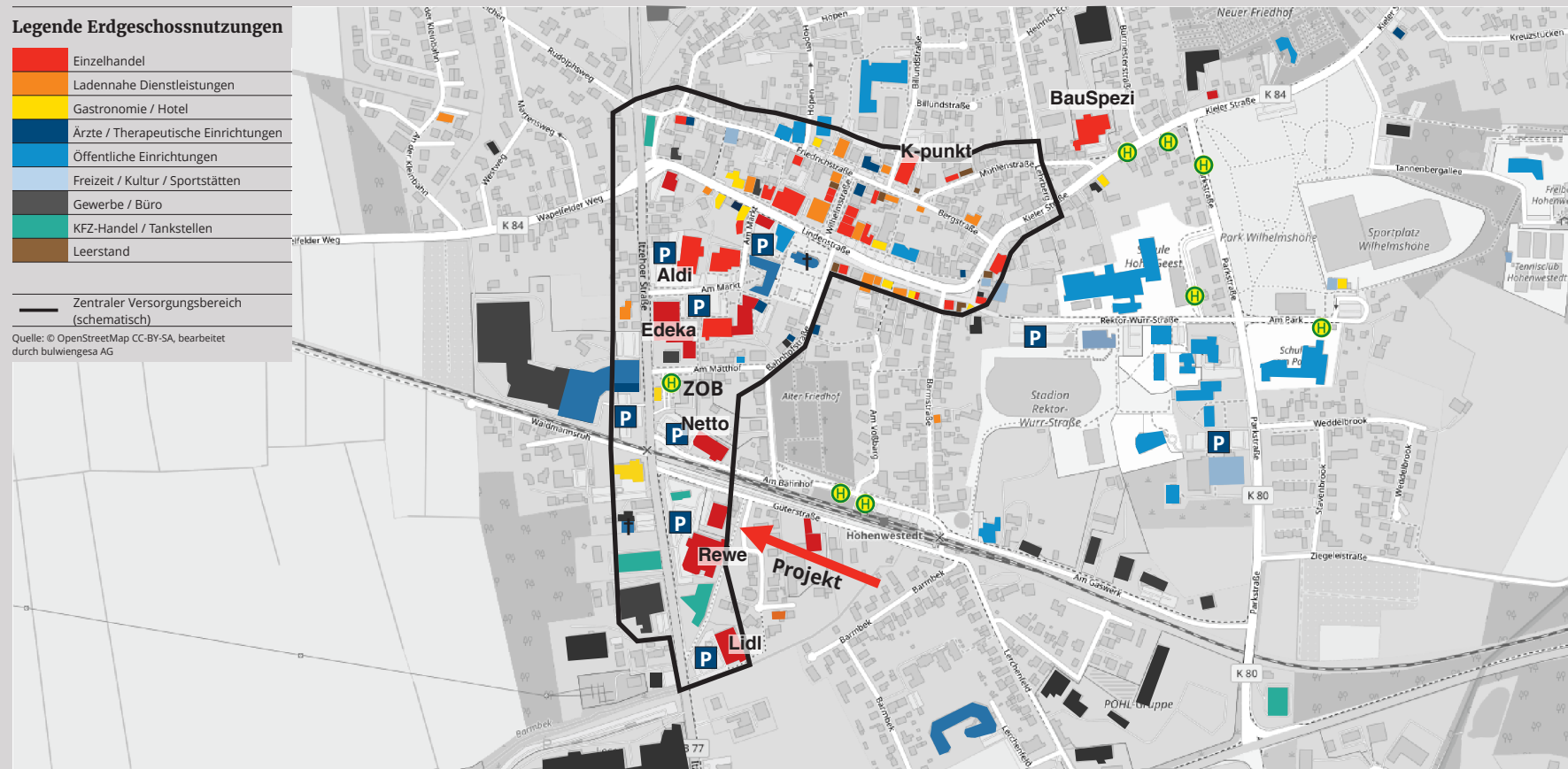
Stand 11/2023

Legende Erdgeschossnutzungen

- Einzelhandel
- Ladennahe Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotel
- Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
- Öffentliche Einrichtungen
- Freizeit / Kultur / Sportstätten
- Gewerbe / Büro
- KFZ-Handel / Tankstellen
- Leerstand

Zentraler Versorgungsbereich (schematisch)

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

» Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hohenwestedt



ZVB-Südteil, Itzehoer Straße, Blickrichtung Norden, links: Autohaus u. Werkstatt, rechts: Rewe, Tankstelle u. Autohaus



ZVB-Südteil, Itzehoer Straße, Blickrichtung Süden, links: Zufahrt Netto, Hintergrund: Bahnübergang u. Hotel Zum Landhaus



ZVB-Südteil, Itzehoer Straße, Blickrichtung Norden, Bahnübergang, Hintergrund links: Jobcenter



ZVB-Mitte, Am Markt, Blickrichtung Südosten, links: Aldi, rechts: Nahversorgung Edeka/Rossmann, Jysk



ZVB-Mitte, Am Markt, Blickrichtung Osten, links: Amt Mittelholstein u. Kirche, Hintergrund: Rossmann, links: Jysk



ZVB-Mitte, Am Markt, Blickrichtung Nordosten, Vordergrund: Aldi, Hintergrund: Bäckerei, Kik, Schuh Armbruster

» Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hohenwestedt



ZVB-Nordteil, Lindenstraße, Blickrichtung Westen, links: Physiotherapie, rechts: Gastronomie, Dienstleistungen



ZVB-Nordteil, Lindenstraße, Blickrichtung Osten, links: Apotheke, Schauen & Kaufen, Sparkasse, rechts: Arko, Bürgerbüro



ZVB-Nordteil, Friedrichstraße/Höpen, Blickrichtung Osten, Gastronomie, links: Bäckerei



ZVB-Nordteil, Lindenstraße, Leerstand ehemals Coronatestzentrum



ZVB-Nordteil, Kreuzung Itzehoer Str./Lindenstr./Rendsburger Str., Vordergrund: Tankstelle



ZVB-Nordteil, Kreuzung Friedrich- und Rendsburger Straße, Fleischerei

4 Mikrostandort und Planvorhaben

Der Vorhabenstandort Itzehoer Straße 36 befindet sich im südlichen Teil des ZVBs Ortszentrums von Hohenwestedt, gelegen eben südlich der Bahnstrecke. Planungsrechtlich liegt das Grundstück gemäß des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenwestedt aus dem Jahr 2000 innerhalb einer gemischten Baufläche. Für das Rewe-Grundstück liegt derzeit ein Aufstellungsbeschluss (Oktober 2023) der Gemeindevertretung Hohenwestedt für den Bebauungsplan Nr. 70 „REWE-Markt“ vor, dessen Aufstellung die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe zum Ziel hat. Aktuell umfasst das Grundstück neben dem seit 2018 betriebenen Rewe-Markt (ehemals Sky) und dessen vorgelagerten Stellplätzen auch eine Tankstellenanlage (Nordoel). Baulich handelt es sich beim Bestandsobjekt um einen eingeschossigen Zweckbau mit Flachdach, der diagonal zur Straßenachse ausgerichtet ist.

Das entstehende Projektareal misst rd. 10.300 qm mit einem mehrwinkligen und mittig eingeschnürten Zuschnitt und verläuft mit seiner westlichen Langseite entlang der Itzehoer Straße. Die nördliche Schmalseite wird durch die bahnbegleitende Güterstraße begrenzt. Im Osten ragt das Nachbargrundstück der Fa. Holst Fachhandel für Bodenbeläge winklig in das Vorhabenareal und schnürt dies mittig zu einer Taille ein. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt derzeit über drei Pkw-Einfahrten. Eine Einfahrt befindet sich an der Kreuzung Itzehoer Straße/Güterstraße und führt zur Tankstellenanlage im nördlichen Teilbereich. Am nördlichen Grundstücksrand besteht eine weitere Zufahrt zur Güterstraße. Der südliche Teil des Grundstücks ist durch eine Einfahrt zur Itzehoer Straße eingangsnah zum Supermarkt erschlossen.

Insgesamt stehen derzeit rd. 85 Kundenstellplätze zur Verfügung. Die Ausstattung ist mit rd. 3,9 PP/100 qm VKF recht knapp. Das Flächenpotenzial ist allerdings bei der gegenwärtigen Nutzungsanordnung weitestgehend ausgeschöpft.

Das direkte Umfeld des Standortes wird durch umliegende Gewerbegrundstücke, darunter zwei Autohändler, eine Kfz-Werkstatt und ein Fachhandel für Boden-

beläge, sowie die benachbarten Discountermärkte Aldi (südlich) und Netto (nördlich) geprägt. Westlich der Itzehoer Straße befindet sich eine Kircheneinrichtung sowie das Hotel/Restaurant Zum Landhaus. Das östliche Projektumfeld ist vornehmlich durch Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt (An der Liebesallee/Barmbek), deren Flächen durch das Gelände des Futtermittelhandels LandMarkt unterbrochen werden.

Die Itzehoer Straße ist im Standortbereich beidseitig mit kombinierten Fuß- und Radwegen ausgerüstet. Die Wegebeziehungen zwischen dem Projektstandort und den Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Itzehoer Straße werden dabei mit einer Querungshilfe im Bereich der Hohenwestedter Werkstatt und dem Autohandel Meier verbunden. Die auf gleicher Straßenseite liegenden benachbarten Discountermärkte Lidl und Netto liegen jeweils rd. drei Gehminuten (200 m) entfernt. Insgesamt kann der Rewe-Standort in einer 10-minütigen fußläufigen Gehisochrone von etwas mehr als 1.800 Einwohnern in der Ortslage Hohenwestedt erreicht werden. Damit ist die Intensität der Siedlungsanbindung für aufgelockert bebaute ländliche Siedlungen voll ausreichend. Ferner gewährleistet der Standort auch für Kunden von außerhalb Hohenwestedts eine gute Erreichbarkeit.

Eine direkte ÖPNV-Anbindung liegt am Projektstandort zwar nicht vor. Der örtliche Busbahnhof mit Anschluss an die regionalen Buslinien (s. Kapitel 2) liegt jedoch fußläufig rd. 200 m in nördliche Richtung. Insoweit verfügt der Projektstandort über eine für örtliche Verhältnisse gute ÖPNV-Anbindung. Die 2-stündliche Taktung vieler Linien steht deren Nutzung für Einkaufsfahrten allerdings wie vielfach im ländlichen Raum entgegen.

>> Planvorhaben

Der bestehende Rewe-Markt agiert in einem technisch veralteten und in der Außenwirkung anspruchslosen und weitestgehend fensterlosen Baukörper, der zudem für das aktuell vorgehaltene Sortiment überdimensioniert ist. Er wurde ca. 1984 für einen Vorgängerbetrieb errichtet, der neben einem supermarkttypischen Kernsortiment auch ein ergänzendes Nonfood-Angebot aufnahm und damit die Betriebsformen Supermarkt und ländliches Kaufhaus abzubilden versuchte. Auch der Marktauftritt ist trotz mehrerer Modernisierungen nicht mehr zeitgemäß, z. B. auch eine völlig fehlende Tagesbelichtung und teilweise niedrige Deckenhöhen betreffend. Damit fällt das Objekt hinsichtlich Wettbewerbsfähigkeit und Bewirtschaftungsaufwand sukzessive zurück.

Zur langfristigen Sicherung des Standorterhalts soll daher ein Abriss und vollständiger Neubau erfolgen. Die Verkaufsfläche inkl. Konzessionäre und Vorkassenbereich soll bei unverändertem Angebotsumfang von derzeit rd. 2.180 qm auf max. 2.000 qm zurückgenommen werden. Ferner soll der Standort nach Auflassung der Tankstellenanlage um einen Drogeriemarkt ergänzt werden. Der Ersatzbau von Rewe soll erneut im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Dabei wird die Zugangsseite um ca. 90° gedreht und zum Ortskern und dem nördlich vorgelagerten Stellplatzbereich ausgerichtet. Der Drogeriemarkt soll im nördlichen Eckbereich des Grundstücks entstehen, wodurch die derzeitige Pkw-Zufahrt in diesem Bereich entfielen. Darüber hinaus rücken beide Gebäude an die jeweils nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen heran. Die Gebäudeeingänge werden zukünftig zueinander ausgerichtet sein, dazwischen soll sich dann die gemeinsam genutzte Stellplatzanlage befinden. Für einen Kopplungskauf ist demnach kein Stellplatzwechsel der Kunden nötig.

Die Gesamtverkaufsfläche (inkl. Gebrauchsgüter) des Rewe-Marktes soll um rd. 180 qm bzw. -8,7 % sinken. Damit würde die derzeitige Verkaufsfläche des Rewe inkl. Eingangsbereich und Kassenzonen von 2.080 qm auf 1.900 qm sinken. Die

Verkaufsflächen von Backshop und Lottostelle (insg. 50 qm) bleiben konstant. Für den Backshop werden neben der Verkaufsfläche weitere 50 qm für den Sitz- und Gastronomiebereich angesetzt. Die Fläche des hinzutretenden Drogeriemarktes soll max. 750 qm VKF umfassen und ist damit für diesen Betriebstyp marktgerecht dimensioniert. Insgesamt ergibt sich am Standort somit ein Netto-Anstieg der Verkaufsfläche um rd. +570 qm VKF bzw. rd. +27 %¹. Die Stellplatzanzahl kann auf rd. 90 PP angehoben werden; der Schlüssel bleibt mit ca. 3,3 PP/100 qm nahezu unverändert und somit auch weiterhin knapp. Die Flächenreserven des Grundstücks sind allerdings erschöpft.

Die unterdurchschnittliche Ausstattung weist auch auf eine ausreichende siedlungsstrukturelle Einbindung und einen erhöhten Fuß-/Radkundenanteil hin, ferner auf eine eher unterdurchschnittliche Gesamtfrequenzierung. Die Stellplatzerschließung wird von bisher drei auf künftig zwei Zufahrten von der Itzehoer Straße und der Güterstraße reduziert.

Die Flächenreduzierung des Rewe-Marktes wird sich nicht einschränkend auf das angebotene Sortiment auswirken. Aktuell sind v. a. die Kundenverkehrsflächen im Markt umfangreicher, als dies für das lokale Kundenaufkommen erforderlich ist. Der neue Baukörper dürfte das Einkaufen gleichwohl attraktivieren, sodass auch in Kombination mit dem neu angesiedelten Drogeriemarkt zukünftig mehr Kunden und mehr Umsatz erzeugt werden dürfte. Durch die direkte Lage an der Ortsdurchfahrt Itzehoer Straße ist der neu geschaffene Verbundstandort zudem gut einsehbar.

¹ Aufgrund des Planungsprozesses können die Verkaufsflächen geringfügig von der Endplanung abweichen.

Flächenübersicht Planvorhaben*

Flächen in qm

	IST	PLANUNG	Δ abs.	Δ in %
Rewe Supermarkt (inkl. Windfang)	2.080	1.900	-180	-8,7 %
Backshop (Verkaufsfläche)	30	30	0	0,0 %
Lotto-Stelle	20	20	0	0,0 %
Drogeriemarkt n/n		750		
Verkaufsfläche	2.130	2.700	570	26,8 %
Backshop (Café/Bestuhlung/ Gastronomie)	50	50	0	0,0 %
Gesamtvorhaben	2.180	2.750	570	26,1 %

Stellplatzschlüssel:

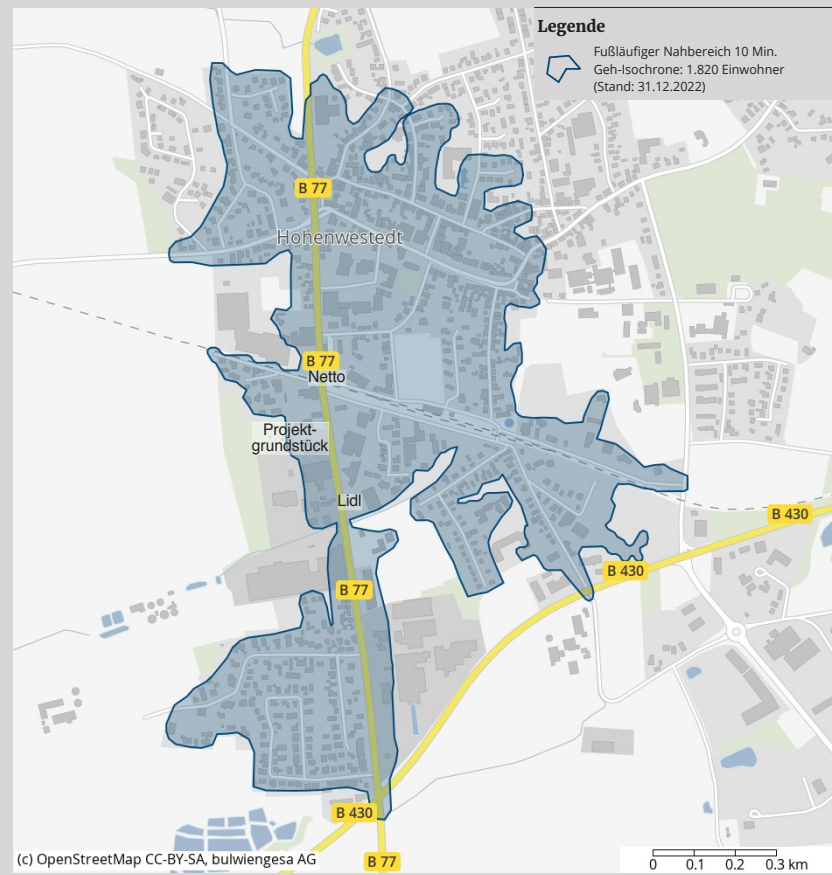
Anzahl Stellplätze	85	90	5	5,9 %
Stellplatz je 100 qm VKF	3,9	3,3	-0,6	-16,1 %
qm VKF je Stellplatz	25,6	30,6	4,9	19,1 %

Quelle: Auftraggeber, bulwiengesa

* inkl. Gebrauchsgüter

Mikrostandort Itzehoer Straße 36

Fußläufiger Nahbereich ausgehend vom Projektstandort



Planvorhaben

Lageplan Rewe-Planung



» Mikrostandort Rewe Hohenwestedt



Itzehoer Straße, Blickrichtung Osten, südliche Einfahrt auf das Projektgrundstück, südlicher Teil der Stellplatzanlage



Itzehoer Straße, Blickrichtung Nordosten, Querungshilfe Höhe Hohenwestedter Werkstatt, komb. Fuß-/Radwege



Zufahrt Güterstraße, Blickrichtung Süden



Itzehoer Straße, Blickrichtung Südosten, nördliche Einfahrt Ecke Güterstraße, vorne: Nordol Tankstelle



Güterstraße, Blickrichtung Süden, nordöstliche Einfahrt zum Projektgrundstück, links: Fachhandel Bodenbeläge Holst



Itzehoer Straße, Blickrichtung Norden, Bahnübergang mit komb. Fuß-/Radwegen, keine nennenswerte Barriere.

5 Einzugsgebiet und Nachfrage

» Abgrenzung des Einzugsgebietes

Ein marktrealistisches Einzugsgebiet (EZG) wird üblicherweise analytisch unter Berücksichtigung allgemein akzeptierter Weg-Zeit-Relationen (in der Nahversorgung etwa 10 Minuten), verkehrlicher und topografischer Kriterien, regionaler Pendlerverflechtungen sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Im vorliegenden Fall ziehen wir flankierend auch eine im Rahmen der „Einzelhandelsuntersuchung Nahversorgungssituation Gemeinde Hohenwestedt 2009“ durchgeführte Kundenherkunftsermittlung heran. Die Kundenherkunftsbefragung fand am Standort von Rewe (vormals Sky) sowie im Ortszentrum in der Lindenstraße und Am Markt (Edeka/Aldi) statt und erfolgte durchgehend während der Kernöffnungszeiten von Donnerstag, 23.04.2009 bis Samstag, 25.04.2009. Die Ergebnisse dürften aufgrund der wenig veränderten Wettbewerbssituation auch auf die heutige Situation zumindest weitgehend übertragbar sein, so dass diese Befragung weiterhin eine gute empirische zusätzliche Indikation zur Abgrenzung und Gliederung des Einzugsgebietes darstellt.

Als Unterzentrum ist Hohenwestedt für die Versorgung seines raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsbereichs mit rd. 13.000 Einwohnern zuständig. Das marktrealistische Einzugsgebiet eines Standortes kann jedoch von raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsräumen abweichen. Das ist auch hier der Fall. Das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes sowie auch des übrigen Ortskerns deckt den gesamten Verflechtungsraum von Hohenwestedt ab und strahlt im Süden und Osten noch darüber hinaus aus.

Die Ausstrahlung limitierende Zentralorte bzw. Gemeinden mit stärkerem Wettbewerbsbesatz sind die ländlichen Zentralorte Hohenlockstedt, Schenefeld und Hanerau-Hademarschen und das Unterzentrum Nortorf. Die Gemeinden Aukrug und Jevenstedt verfügen über Nahversorgung, jedoch über nicht das vollständige Angebotspektrum (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt).

Zudem strahlen die Oberzentren Neumünster und Rendsburg aufgrund der dorthin ausgerichteten Pendlerbeziehungen und in ihrer Funktion als übergeordnete Einkaufsstandorte (z. B. zusätzlich mit SB-Warenhäusern besetzt) auch in den Raum Hohenwestedt aus. Für Neumünster ist hier insbesondere die am westlichen Ortsrand gelegene Fachmarkttagglomeration Freesen-Center aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindung über die B 430 hervorzuheben.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in toto 19.285 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand: 31.12.2022) und gliedert sich in 3 Hauptzonen. Das Gemeindegebiet von Hohenwestedt bildet den engeren Nahbereich (Zone 1).

Neben der Kernzone Hohenwestedts schmiegt sich eine erweiterte Nahbereichszone (Zone 2a) nahezu konzentrisch um das Hohenwestedter Gemeindegebiet an. Sie ist im Osten durch die mit eigener Nahversorgung versehene Gemeinde Aukrug unterbrochen. Ansonsten finden sich in diesem erweiterten und dünn besiedelten Nahbereich keine weiteren Lebensmittelmärkte. Westlich an diese knüpft Zone 2b mit den Gemeinden Todenbüttel und Beringstedt an. Nördlich bilden die Gemeinden Brinjahe, Embühren, Luhnstedt und Staffstedt die Zone 2c. In den Zonen 2b und 2c bestehen kleinflächige Nahversorgungsangebote <800 qm VKF (sowie ein größerer Sonderpostenmarkt mit Lebensmittel-Teilsortiment). Zusammengenommen decken die Zonen 1 und 2a-c den gesamten raumordnerischen Verflechtungsraum von Hohenwestedt ab. Für diesen Raum konnte bereits 2009 eine recht hohe Marktdurchdringung des Hohenwestedter Einzelhandels nachgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für die Zone 2a, die aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu Hohenwestedt sowie einem fehlenden eigenen Lebensmittelangebot nochmals eine stärkere Hinwendung dorthin als die etwas entfernteren und mit eigener Grundversorgung ausgestatteten Zonen 2b und 2c aufweist.

Darüber hinaus sind zwei entferntere Randzonen Zone 3a im Süden (ohne Eigenversorgung) und 3b (Aukrug, mit Eigenversorgung) mit einer distanz-

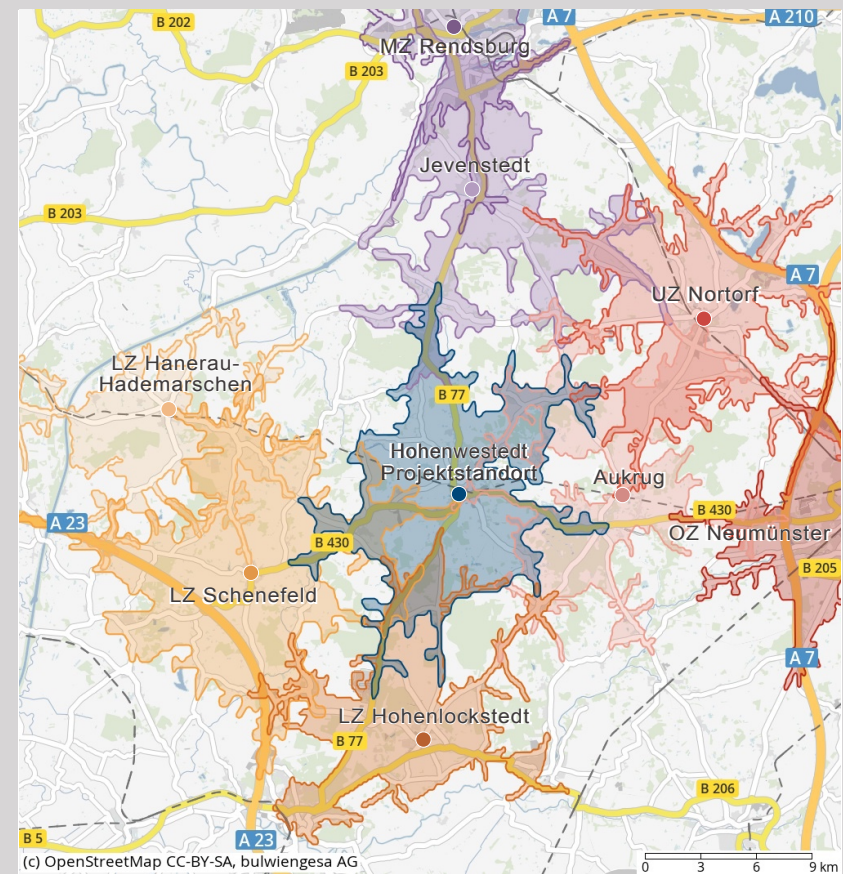
und wettbewerbsbedingt reduzierten Orientierung auf Hohenwestedt nachweisbar. Teilzone 3a umfasst die den ländlichen Zentralorten Schenefeld und Hohenlockstedt zugewandten Gemeinden Hennstedt, Peissen, Puls, Reher und Silzen. In dieser Zone selbst ist kein eigenständiges Einzelhandelsangebot vorhanden, sodass auch in Richtung Hohenwestedt eine abgeschwächte Einkaufsorientierung besteht. Die die Zone 3b bildende Gemeinde Aukrug liegt zwar etwas näher zu Hohenwestedt, verfügt jedoch über eigene Nahversorgung und ist ansonsten auch verstärkt auf das Oberzentrum Neumünster mit dem am Westrand vorgelagerten Freesen-Center ausgerichtet. Beide Zentralorte sind aus Aukrug über die südlich vorbeilaufende B 430 gleichermaßen gut anfahrbar. Streukunden aus entfernteren Orten sowie dem übrigen Bundesgebiet (Einpender, Touristen) machten 2009 zusammen knapp 5 % der Kunden aus und tragen damit nur wenig zum Umsatz in Hohenwestedt bei.

Insgesamt strahlt der Vorhabenstandort von Rewe sowie das gesamte Lebensmittelangebot in Hohenwestedt recht weit in das ländliche Umland aus. Die ca. 13.000 Einwohner der Zonen 1-2 und somit des zugeordneten Verflechtungsraums („Raumordnerischer Nahbereich“) machen rd. 67 % des Einwohnerpotentials im gesamten Einzugsgebiet aus.

Nachstehende Abb. zeigt die räumlichen Einkaufsverflechtungen anhand von 10-Min.-Pkw-Fahrisonchronen um die wesentlichen Nahversorgungsstandorte. Sie zeigen, dass weniger aus dem Kernort Hohenwestedt, jedoch dessen ländlichem Einzugsraum auch Überschneidungsbereiche mit umgebenden Einkaufsalternativen bestehen.

10 Minuten Pkw-Fahrzeit Isochronen

umliegende Gemeinden/Zentralorte und Projektstandort



» Projektrelevantes Nachfragevolumen

Unter Beachtung des gebietspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Ausgabenvolumen von ca. 65,4 Mio. Euro. Der überwiegende Teil davon (rd. 43,7 Mio. Euro p. a. bzw. 67 %) ist im raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsraum Hohenwestedt ansässig.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine voll ausreichende einwohnerrespektive Nachfrageplattform für einen modernen Vollsortimenter sowie einen Drogeriemarkt vor. Zu ermitteln ist die Tragfähigkeit einer Koexistenz mit künftig einem weiteren Anbieter vor allem für das marktseitig engere Drogeriemarktsegment. Bei den Vollsortimentern besteht sie seit langem; hier werden sich durch die Modernisierung des Rewe-Marktes v. a. die Marktanteile zu dessen Gunsten verschieben.

Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität von Hohenwestedt sind diese v. a. auf Einpendler zurückzuführen. Tourismus hat im Untersuchungsraum als Nachfragefaktor nur geringe Bedeutung.

Nachfolgende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Periodischer Bedarf (ohne apothekenpflichtige Arzneimittel)
Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbrauchs-	Ausgaben-	Vertei-
		31.12.2022	2022	ausgaben*	volumen	
		Anzahl	D=100	Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	Gem. Hohenwestedt	5.396	94,6	3.369	18.180	27,8 %
2a	u. a. Gem. Jahrsdorf, Nindorf, Nienborstel, Osterstedt, Poyenberg u. Wapelfeld	4.751	96,3	3.390	16.107	24,6 %
2b	Gem. Todenbüttel u. Beringstedt	1.757	90,9	3.323	5.839	8,9 %
2c	Gem. Brinjahe, Embühren Luhnstedt u. Stafstedt	1.059	96,8	3.396	3.597	5,5 %
1-2	Raumordnerischer Verflechtungsbereich	12.963	94,9	3.373	43.723	66,9 %
3a	Umland-Randzone Gem. Hennstedt, Peissen, Puls, Reher, Silzen	2.369	96,8	3.396	8.046	12,3 %
3b	Umland-Randzone Gem. Aukrug	3.953	100,6	3.443	13.612	20,8 %
EZG	Alle Marktzone	19.285	96,3	3.390	65.381	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		3.436 Euro/EW p. a.		Elastizität:		0,36

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Stat. Landesamt; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG; * Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität.

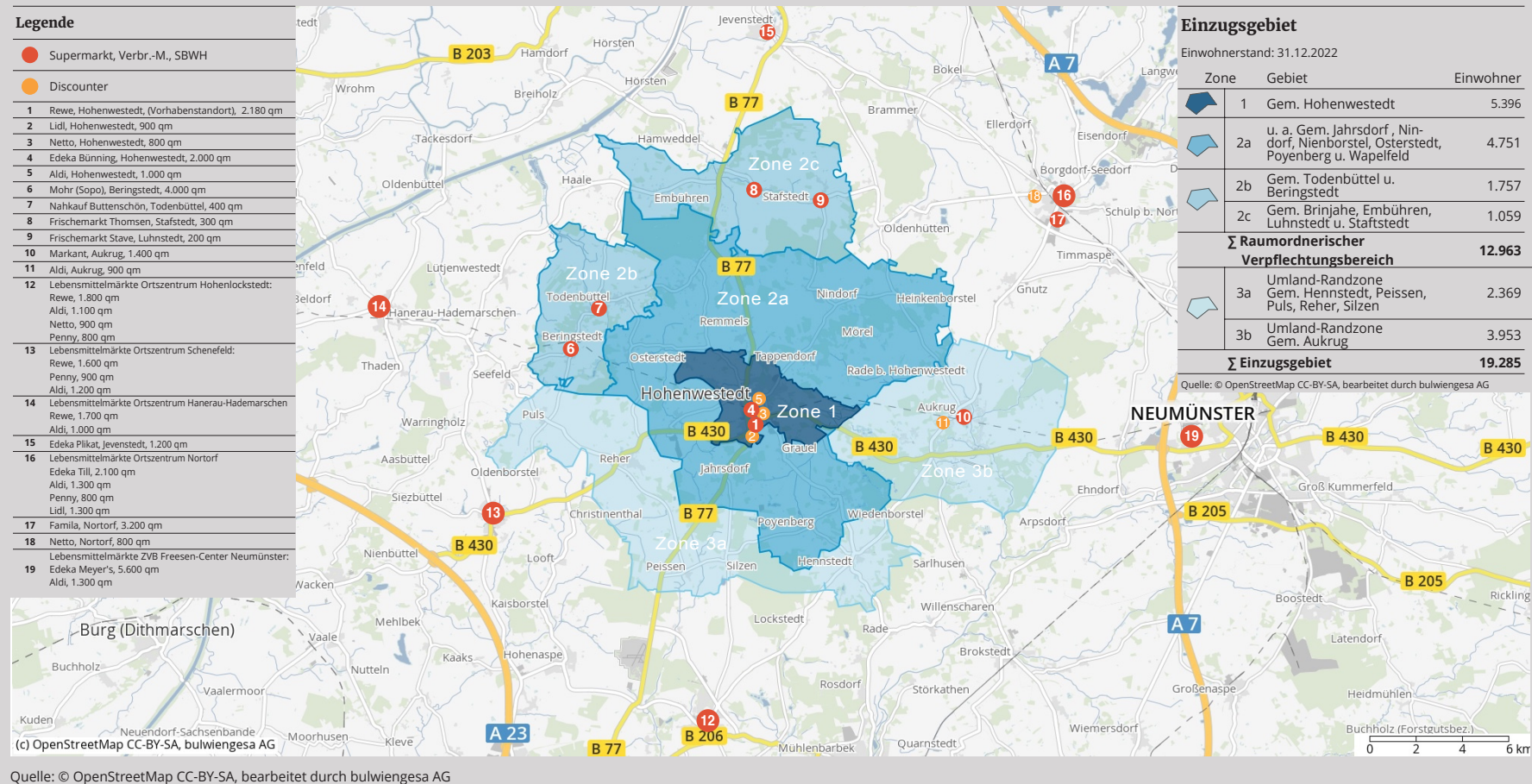
>> **Ausblick Nachfrageentwicklung**

Wir gehen aktuell davon aus, dass der Lebensmittelhandel gestiegene Einstandspreise im laufenden Jahr nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und diese im Gegenteil vorübergehend ihre Ausgaben für Nahversorgung sogar einschränken können. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten Wachstumspfad es hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung kurzfristig ab. Mittelfristig ist frühestens nach 2024 mit einer Wiederaufnahme des bis 2019 bestehenden leichten, aber stetigen Wachstumspfad es zu rechnen. Er wird gestützt durch einen anhaltenden Trend zu bewusster Ernährung und verstärkter Gesundheits- und Körperpflege.

Wie in Kapitel 2 „Makrostandort“ ausgeführt, kann gem. der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde für Hohenwestedt und das Einzugsgebiet auf kürzere Sicht von einer stabilen bis leicht steigenden Einwohnerperspektive ausgegangen werden. Daher gehen wir bei mindestens stabiler Einwohnerplattform, jedoch konjunkturell bedingt gegenwärtig stagnierenden Verbrauchsausgaben von einer stabilen und erst mittelfristig tendenziell wieder steigenden Nachfrageplattform aus. Dementsprechend können erst mittel- bis längerfristig gesehen Verdrängungswirkungen durch ein leichtes Nachfragewachstum sukzessive kompensiert/reduziert werden.

Nahversorger in Hohenwestedt: Einzugsgebiet und relevanter Wettbewerb* (Auswahl)

* Nicht wettbewerbsrelevante Wettbewerbsstandorte sind nachrichtlich ohne Nummern dargestellt



6 Wettbewerb

Auf Basis einer eigenen Bestandserhebung im November 2023 für das Einzugsgebiet sowie die umliegenden Zentralorte wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rd. 11.700 qm VKF ermittelt (vgl. Seite 37). Davon entfallen rd. 7.600 qm VKF auf das Unterzentrum Hohenwestedt, die sich weitgehend auf das Planobjekt des Rewe-Marktes, die benachbarten Discounter Netto und Lidl, sowie den Verbundstandort Edeka, Aldi und Rossmann aufteilen¹. Das Umsatzvolumen (Periodischer Bedarf) wird im Einzugsgebiet derzeit auf rund 58,8 Mio. Euro geschätzt, davon entfallen 41,9 Mio. Euro auf das Gemeindegebiet Hohenwestedt (Zone 1). Die Nahversorgung im Einzugsgebiet ist somit weitestgehend im zentralen Ort konzentriert. Daraus ergibt sich eine für ländliche Verhältnisse recht gute jährliche Raumleistung von etwa 5.050 Euro/qm Verkaufsfläche im gesamten Einzugsgebiet bzw. rd. 5.500 Euro/qm im Gemeindegebiet Hohenwestedt.

Anbieter, die neben dem periodischen Bedarf weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Die Verkaufsflächendichte für periodischen Bedarf beträgt im gesamten ländlichen Einzugsgebiet von Hohenwestedt rd. 0,60 qm VKF je Einwohner². Im Ort Hohenwestedt (Zone 1) werden 1,41 qm/Einwohner erreicht. Diese Werte sind übliche Größen für Unterzentren mit Umlandversorgungsfunktion. Der Bundesdurchschnitt dürfte etwa bei 0,55 – 0,6 qm liegen³.

¹ bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten.

² 11.700 qm/19.285 Einwohner = 0,60 qm VKF je Einwohner

³ Amtliche Quellen sind nicht verfügbar. Aus der Auswertung von lokalen und regionalen Einzelhandelskonzepten ergeben sich rund 0,55 - 0,6 qm/Einwohner. Zentralorte mit Umlandversorgungsfunktion erreichen im ländlichen Raum durchaus Größenordnungen von 1,0 - 1,5 qm/Einwohner, in Ausnahmefällen (zzgl. Tourismus) auch noch darüber.

>> Planungen

Wir berücksichtigen im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich abgesichert und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist und stellen diese in die Ausgangslage ein.

Aktuell sind laut vorliegenden Informationen keine weiteren Planungen im Einzugsgebiet, dem Amt Mittelholstein sowie den zu berücksichtigen Gemeinden der Ämter Jevenstedt und Kellinghusen vorhanden.

>> Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 (Hohenwestedt):

Wie bereits in Kapitel 3.2 beschrieben, konzentriert sich das großflächige Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs im Ortszentrum von Hohenwestedt insb. auf den Verbundstandort Am Markt, an dem ein moderner Edeka-Vollsortimenter (rd. 2.000 qm VKF) mit integriertem DHL- und Backshop, ein Aldi-Discounter (rd. 1.000 qm VKF), der in Hohenwestedt einzige Drogeriefachmarkt Rossmann (um ca. 550 qm VKF) sowie ergänzend eine Bäckerei und Apotheke agieren. Sie sind gruppiert um eine zentrale Stellplatzanlage, die mit rd. 160 Stellplätzen im Bereich Marktplatz und Rathaus sowie rd. 90 Stellplätzen auf dem angrenzenden Aldi-Grundstück für den stark frequentierten Standort angemessen aufgestellt ist. Rossmann ist der einzige Drogeriemarkt in Hohenwestedt und agiert in einem älteren und für die vertrieblichen Standardansprüche mittlerweile unterdimensionierten Objekt.

Neben der Lage Am Markt wird das Angebot großflächiger Lebensmittelmärkte von den südlich gelegenen Solitärstandorten von Netto (800 qm VKF), Rewe

(2.100 qm VKF; Vorhabenstandort) und Lidl (900 qm VKF) ergänzt. Alle drei liegen in siedlungsstrukturell integrierter, verkehrsorientierter Lage an der Itze-
hoer Straße und verfügen über ausreichende bis adäquate Stellplatzkapazitäten.

Das großflächige Angebot wird im Bereich Lindenstraße/Friedrichstraße durch
kleinflächige Anbieter bzw. Fachgeschäfte ergänzt. Hier finden sich u. a. mehrere
Bäckereien, eine Apotheke, eine Schlachterei und ein Arko Süßwarengeschäft. Die
Anbieter präsentieren sich dabei größtenteils durchschnittlich bis z. T. auch
ansprechend. Ebenfalls in der Lindenstraße bietet der Schauen & Kaufen Sonder-
postenmarkt von seinen insgesamt rd. 1.200 qm VKF im Angebotssegment Peri-
odischer Bedarf rd. 200 qm VKF. Außerhalb des Hohenwestedter ZVBs agieren
zudem eine Fischräucherei und der Futtermittelhandel LandMarkt.

Zone 2a (südliche, westliche und nördliche Nachbargemeinden):

In der Zone 2a, im Gebiet der unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden von
Hohenwestedt, konnten im Rahmen der Bestandserhebung ausschließlich örtli-
che Kleinhandelsstrukturen in Form von Hofläden ermittelt werden.

Zone 2b (Beringstedt und Todenbüttel):

Die Gemeinde Beringstedt stellt durch das Angebot des Sonderpostenmarktes
Mohr, der neben einem überwiegenden Gebrauchsgütersortiment ein beachtli-
ches Lebensmittelangebot, darunter u.a. Kühl- und Tiefkühlwaren auf rd. 800 qm
VKF, anbietet, die Versorgung der westlichen Gemeinden im Einzugsgebiet
sicher. Das Angebot in Zone 2b wird durch einen kleinen aber modernen Nahkauf
SB-Markt (400 qm VKF) mit integriertem Backshop in Todenbüttel ergänzt.

Zone 2c (Brinjahe, Embühren, Luhnstedt und Staffstedt):

Die zur Zone 2c zugehörigen Gemeinden Luhnstedt und Staffstedt verfügen mit
zwei kleinen Lebensmittel SB-Märkten (je 200-300 qm VKF), einer Bäckerei
und einem Tankstellenshop über jeweils örtliche Nahversorgungsstrukturen,
welche eine beschränkte Grundversorgung sicherstellen.

Zone 3a (Umland-Randzone):

Für die Teilzone 3a der Umland-Randzone konnte im Rahmen der Bestandser-
hebung kein Einzelhandelsangebot des Periodischen Bedarfs ermittelt werden. Im
Gemeindegebiet von Aukrug (Zone 3b) östlich von Hohenwestedt agiert hinge-
gen ein moderner Markant Supermarkt mit rd. 1.300 qm VKF inkl. Backshop,
DHL- und Lottostelle sowie einem angegliederten Büro- und Schreibwarenla-
den. Östlich davon liegt ein solitärer Aldi-Discountmarkt (ca. 900 qm VKF).
Darüber hinaus wird das großflächige Lebensmittelangebot von kleinflächigem
Besatz in Form einer weiteren Bäckerei, Apotheke und Hofläden ergänzt.

Fazit Einzugsgebiet:

Insgesamt liegt insb. in der Kernzone des Einzugsgebiets im Ortszentrum von
Hohenwestedt eine für einen Ort dieser Größenklasse beachtliche und so gut wie
vollständige Besatzstruktur (Anzahl und Art der Anbieter) vor, welche sich im
Vergleich zum sonstigen Besatz im Einzugsgebiet wie auch zum Angebot der
benachbarten Orte außerhalb abhebt. Dabei ist die Wettbewerbslandschaft für den
betrieblenen Rewe lokal durch den starken Verbundstandort Am Markt und den
dort ansässigen Vollsortimenter Edeka vorgeprägt. Der in Hohenwestedt bereits
ansässige Rossmann-Drogeriemarkt agiert ebenso wie Rewe in der Ausgangs-
lage in einem älteren und in diesem Fall auch unterdimensionierten Objekt. Ihm
würde mit dem marktgerecht konzipierten Drogeriemarkt am Projektstandort
ein überlegener Wettbewerber erwachsen – oder eine Möglichkeit, den eigenen

Standort in Hohenwestedt durch eine Verlagerung innerhalb des Ortskerns längerfristig zu sichern und den eigenen Marktauftritt zu modernisieren.

» Umland-Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes bilden die umliegenden Zentralorte Hohenlockstedt, Schenefeld, Hanerau-Hademarschen, Jevenstedt, Nortorf sowie Neumünster wesentliche Wettbewerbsstandorte für den Periodischen Bedarf. Diese dürften in der Lage sein bis nach Hohenwestedt bzw. in Teile des Einzugsgebietes auszustrahlen.

Im Süden begrenzt das Ortszentrum der Gemeinde Hohenlockstedt das Einzugsgebiet. Es umfasst mit einem Lebensmittelmarkt von Rewe sowie den Discountermärkten Aldi, Penny und Netto als Hauptankerbetriebe sowie spezialisiertem Kleinhandel insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 4.460 qm im Periodischen Bedarf. Das Umsatzpotential liegt bei rd. 22,6 Mio. Euro pro Jahr.

Das Schenefelder Ortszentrum stellt einen weiteren Wettbewerbsstandort dar, der in das südwestliche Einzugsgebiet Hohenwestedts hineinstrahlt. Hier agieren ein Lebensmittelmarkt von Rewe sowie die Discounter Aldi und Penny, ergänzt um Kleinflächenbesatz. Zusammen umfasst der Lagebereich somit eine Verkaufsfläche (Periodischer Bedarf) von 3.500 qm mit einem potentiellen jährlichen Umsatz von rd. 18,8 Mio. Euro.

Das Nahversorgungsangebot in Hanerau-Hademarschen strahlt in den westlichen Randbereich des Einzugsgebietes aus. Neben einem Rewe Vollsortimenter agieren dort ein moderner Aldi-Discountmarkt und ein Action Aktionskaufhaus mit periodischem Teilsortiment. Zusammen mit dem umliegenden Kleinhandel machen sie eine Verkaufsfläche von rd. 2.750 qm im Periodischen Bedarf und ein jährlichen Umsatzpotential von rd. 15 Mio. Euro aus.

Die bereits stark in den Wirtschaftsraum Rendsburg orientierte Gemeinde Jevenstedt begrenzt mit ihrem Ortszentrum das Einzugsgebiet in südlicher Richtung. Der im regionalem Einzelhandelskonzept der Stadt Rendsburg von 2013 ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich im Ortszentrum umfasst im Bereich des Periodischen Bedarfs einen Edeka Vollsortimenter sowie vereinzeltem Kleinhandel. Zusammengefasst verfügt der Standortbereich über eine Verkaufsfläche im Periodischen Bedarf von rd. 1.230 qm und einem potentiellen Umsatz von rd. 8 Mio. Euro pro Jahr.

Nordöstlich des Einzugsgebietes begrenzt der lokale Besatz in Nortorf die Ausstrahlung des Hohenwestedter Einzelhandels. Hier sind u. a. Lebensmittelmärkte von Edeka, Aldi, Lidl und Penny vorzufinden. Darüber hinaus besteht mit Familia der in Hohenwestedt nicht verfügbare Betriebstyp SB-Warenhaus. Im Drogeriesegment sind ein Rossmann und ein dm-Markt vorhanden. Insgesamt verfügt Nortorf neben den großflächigen Lebensmittelstandorten zudem über eine kleine innerstädtische Einkaufsstraße. Hier finden sich im Kleinhandel (Periodischer Bedarf) u. a. ein Bioladen Erdkorn, ein Sonderpostenmarkt Schauen & Kaufen, ein Süßwarengeschäft Arko, ein Drogeriegeschäft sowie mehrere Bäckereien und Apotheken wieder. Insgesamt umfasst die Gesamtverkaufsfläche der Geschäfte somit rd. 14.000 qm. Der Flächenanteil im Periodischen Bedarf liegt bei 11.160 qm VKF mit einem geschätzten jährlichen Umsatzpotential von rd. 59,4 Mio. Euro.

In Neumünster liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 430 am westlichen Stadtrand das im lokalen Einzelhandelskonzept 2016 als Sonderstandort klassifizierte Fachmarktzentrum Freesen-Center, welches zumindest in das östliche Einzugsgebiet hineinstrahlt. Anbieter des Periodischen Bedarfs sind ein großformatiges E-Center, Aldi, Rossmann und eine Apotheke. Im Fachmarktzentrum bestehen darüber hinaus weitere Fachmärkte, darunter ein Fressnapf Zoo-Fachmarkt (insgesamt rd. 700 qm VKF) sowie mehrere Möbelhäuser/Einrichtungsanbieter. Die Verkaufsfläche für periodischen Bedarf liegt bei 7.500 qm mit einem jährlichen Umsatzpotential von rd. 36,2 Mio. Euro.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*

Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze

Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	Verkaufsfläche gesamt qm	Verkaufsfläche Period. Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u. a.	Wettbewerbs- relevanz zum Vorhaben
Rewe (inkl. Backshop u. Lottostelle)	1	2.180	2.080	3.558	7.400		
Sonstige LM-/Drogerie-Märkte ZVB OZ	1	5.300	4.930	6.369	31.400	Lidl, Netto, Aldi, Edeka, Rossmann	●
Kleinhandel ZVB Ortszentrum	1	2.000	530	5.245	2.780	Bäckereien, Apotheke, Arko, Schauen & Kaufen SOPO	●
Σ Hohenwestedt - ZVB Ortszentrum	1	9.480	7.540	5.515	41.580	Rewe, Lidl, Netto, Aldi, Edeka, Rossmann, Kleinhandel	●
Hohenwestedt - Streulagen	1	780	90	3.556	320	Landmarkt, Fischerei	●
Σ Hohenwestedt Zone 1	1	10.260	7.630	5.491	41.900		
Sonstiger Handel Zone 2a	2a	80	80	2.250	180	Kleinhandel (darunter div. Hofläden)	●
Sonstiger Handel Zone 2b	2b	4.380	1.170	2.094	2.450	Nahkauf, Bäckerei, Mohr SOPO	●
Sonstiger Handel Zone 2c	2c	540	510	4.608	2.350	Frischemarkt (2x), Bäckerei	●
Σ Nahbereich UZ Hohenwestedt	1-2	15.260	9.390	4.993	46.880		
Streulage Zone 3a	3a			kein Angebot			●
Streulage Zone 3b	3b	2.540	2.300	5.217	12.000	Aldi, Markant, Kleinhandel (Bäckereien, Hofläden)	●
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	1-3	17.800	11.690	5.037	58.880		

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets

Hohenlockstedt - Ortszentrum		5.270	4.460	5.067	22.600	Rewe, Penny, Netto, Aldi, Kleinhandel (u. a. Apotheke, Bäckerei, Fleischerei, Tankstellenshop)	●
Schenefeld - ZVB Ortszentrum		3.790	3.500	5.371	18.800	Rewe, Penny, Aldi, Kleinhandel (u. a. Apotheke, Bäckerei)	●
Hanerau-Hademarschen - ZVB Ortszentrum		3.740	2.750	5.455	15.000	Rewe, Aldi, Action, Kleinhandel (u. a. Apotheken, Bäckerei, Tankstellenshop)	●
Jevenstedt - ZVB Ortszentrum		1.310	1.230	6.504	8.000	Edeka, Kleinhandel (u. a. Apotheke, Bäckereien, Fleischerei)	●
Nortorf - ZVB Ortszentrum		13.780	11.160	5.323	59.400	Famila, Penny, Lidl, Edeka, Aldi, dm, GM Hoffmann, Schauen & Kaufen SOPO, Rossmann, Netto, Kleinhandel (u. a. Erdkorn Biomarkt, Arko, Bäckereien, Apotheken)	●
Neumünster - FMZ Freesen-Center		8.580	7.500	4.827	36.200	Edeka, Aldi, Rossmann, Fressnapf, Apotheke, Bäckerei	●
Umgebende Einkaufslagen		36.470	30.600	5.229	160.000		

Quelle: Erhebungen und Berechnungen bulwiengesa AG; * ohne Nonfood-/Rand-/Aktionssortimente

● niedrig ● mäßig ● hoch

» Wettbewerb im Einzugsgebiet



Hohenwestedt ZVB Ortszentrum, Itzehoer Straße: Lidl in südlicher Nähe zum Projektstandort



Hohenwestedt ZVB Ortszentrum, Itzehoer Straße: Netto in nördlicher Nähe zum Projektstandort



Hohenwestedt ZVB Ortszentrum - Am Markt: Verbundstandort Edeka und Aldi mit zentraler Stellplatzanlage



Hohenwestedt ZVB Ortszentrum - Am Markt: Verbundstandort Edeka/Aldi - Blickrichtung Osten: Rossmann und Apotheke



Beringstedt, Saar: Großflächiger Sonderpostenmarkt Mohr mit Lebensmittelsortiment



Todenbüttel, Hauptstraße: Nahkauf Buttenschön



Stafstedt, Günter-Fielmann-Platz: Frischemarkt Thomsen



Luhnstedt, Dörpstraat: Frischemarkt Stave



Aukrug ZVB Ortszentrum, Hauptstraße: Moderner Markant Vollsortimenter

» Wettbewerb außerhalb Einzugsgebiet



Hohenlockstedt ZVB Ortszentrum, Breite Straße: Vordergrund Penny; Hintergrund Netto



Hohenlockstedt ZVB Ortszentrum, Breite Straße: Älterer Rewe Vollsortimenter



Schenefeld ZVB Ortszentrum, Pöschendorfer Straße: Rewe Vollsortimenter



Hanerau-Hademarschen ZVB Ortszentrum Bahnhofstraße: Rewe Vollsortimenter



Jevenstedt ZVB Ortszentrum Bankstraße: Edeka Plikaat Vollsortimenter



Nortorf NVZ Jungfernstieg: Edeka Vollsortimenter, Aldi, dm



Nortorf ZVB Ortskern Poststraße: Schau & Kaufen Sonderposten



Nortorf ZVB Ortszentrum Itzehoer Straße: Famila Verbrauchermarkt



Neumünster Fachmarkttagglomeration Freesen-Center: Edeka-Center, Aldi, dm Drogeriemarkt

7 Marktverteilung/Kaufkraftbindung – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens (Itzehoer Straße 36) sowie mit dem weiteren regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Musterrechnung im Anhang).

Für das Einzugsgebiet sind die Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. Befunde zur Kundenherkunft im Ortszentrum Hohenwestedt (Kundenbefragung „Einzelhandelsuntersuchung Nahversorgung Gemeinde Hohenwestedt 2009“) flossen in das Rechenmodell ein.

In der Ausgangslage weist das Einzugsgebiet für Güter des Periodischen Bedarfs eine Eigen-Kaufkraftbindung von ca. 79 % – im Verflechtungsbereich Hohenwestedt von knapp 85 % auf. Umgekehrt fließt lediglich rd. 21 % der Nachfrage aus dem Einzugsgebiet an umliegende regionale Wettbewerbsstandorte ab. Wichtige Zielorte sind hierbei insbesondere die Zentren Hanerau-Hademarschen, Schenefeld, Nortorf und das Oberzentrum Neumünster. Die Eigenbindung im Einzugsgebiet wird u. a. durch das Fehlen der Betriebstypen SB-Warenhaus und Biomarkt sowie durch pendlerbedingte Nachfrageabflüsse begrenzt.

In der Gemeinde Hohenwestedt (Zone 1) kann rd. 88 % der ansässigen Nachfrage vor Ort gebunden werden, was bereits nahe der Sättigungsgrenze liegt. Das Angebot ist dort vergleichsweise breit aufgestellt und die Distanzen in überlegene Einkaufstandorte (hier: v. a. Neumünster) sind weit. Zielgerichtete Kaufkraftabflüsse bestehen daher kaum mehr. Mit einer Bindung von rd. 75 % der Nachfrage aus der direkt umschließenden Zone 2a liegt auch hier eine bereits recht hohe Orientierung auf den Hohenwestedter Einzelhandel vor. Ein Teil der Nachfrage wird jedoch auch bei den kleineren Nahversorgern des umgebenden Einzugsgebietes gebunden, darunter auch in Aukrug (Zone 3b). Aus den randlagigen Zonen 2b und 2c verbleibt hingegen lediglich ca. 48-36 % der Nachfrage in Hohenwestedt, was durch eine eigene Grundversorgung sowie Abflüsse nach Schenefeld, Hanerau-Hademarschen und Jevenstedt bedingt ist.

In die nicht dem raumordnerischen Verflechtungsraum zugeordneten Randzonen 3a und 3b nimmt die Kaufkraftbindung ebenfalls ab. Dabei weist die Zone 3a aufgrund der räumlichen Nähe und verkehrlichen Anbindung an Hohenwestedt mit rd. 45 % ein ähnlich hohes Bindungsniveau auf, wie die Zonen 2b und 2c. Darüber hinaus ist die Zone 3a stärker nach Schenefeld, Hohenlockstedt und Hanerau-Hademarschen orientiert. Die erhebliche reduzierte Bindung (21 %) der Zone 3b (Aukrug) an den Hohenwestedter Einzelhandel geht auf das dort recht gut ausgebaute lokale Angebot (Markant und Aldi) sowie die günstige verkehrliche Anbindung an das benachbarte Oberzentrum Neumünster zurück. So wird knapp die Hälfte der eigenen Nachfrage in Aukrug selbst sowie weitere rd. 12 % in Neumünster gebunden.

Der bestehende Rewe-Markt in Hohenwestedt dürfte etwa 7,4 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment umsetzen. Davon dürften etwa 5,6 Mio. Euro p. a. (entsprechend einem Umsatzanteil von 76 %) mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich Hohenwestedt (Zonen 1-2c) erwirtschaftet werden. Die sonstigen großflächigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Hohenwestedt könnten ca. 31,4 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarf umsetzen. Sie nehmen mit einem potentiellen Umsatz von 23,7 Mio. Euro p. a. und einer Kaufkraftbindung von rd. 54 % eine herausragende Bedeutung bei der Nahversorgung im Verflechtungsbereich von Hohenwestedt ein. Somit vereinen der Rewe-Markt, der sonstige großflächigen Einzelhandel sowie der Kleinhandel in Hohenwestedt rd. 70 % des Umsatzvolumens im Einzugsgebiet auf sich.

Insgesamt ist die bereits recht hohe Eigenbindung in Hohenwestedt auf ein aktuell für ein Unterzentrum gut ausdifferenziertes Angebotsspektrum mit drei Discountern, zwei Supermärkten, einem Drogeriefachmarkt nebst ergänzendem Kleinhandel zurückzuführen. Eine Aufwertung des lokalen Angebotes dürfte daher vornehmlich die Umlandorientierung nach Hohenwestedt nochmals verstärken – ein für den zentralen Ort durchaus erwünschter Effekt.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Hohenwestedt – Ausgangslage

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1 (Hohenwestedt)		Zone 2a (umliegende Nachbargemeinden)		Zone 2b (Todenbüttel/Beringstedt)		Zone 2c (Brinjahe, Embühren, Luhnstedt, Stafstedt)		Σ Verflechtungsbereich Hohenwestedt		Zone 3a (Hennstedt, Peissen, Puls, Reher, Silzen)		Zone 3b (Aukrug)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz		Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung		
	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Veränderung	Umsatz	Umsatz/Marktanteil
Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	
Rewe (inkl. Backshop u. Lottostelle)	2.727	15,0	2.094	13,0	526	9,0	252	7,0	5.598	12,8	724	9,0	544	4,0	6.867	10,5	533	7.400	12,6				
Sonstige LM-/Drogerie-Märkte ZVB OZ	11.544	63,5	9.100	56,5	2.131	36,5	953	26,5	23.729	54,3	2.695	33,5	2.178	16,0	28.602	43,7	2.798	31.400	53,3				
Kleinhandel ZVB Ortszentrum	1.454	8,0	805	5,0	117	2,0	72	2,0	2.448	5,6	161	2,0	136	1,0	2.745	4,2	35	2.780	4,7				
Σ Hohenwestedt - ZVB Ortszentrum	15.725	86,5	12.000	74,5	2.774	47,5	1.277	35,5	31.776	72,7	3.581	44,5	2.858	21,0	38.215	58,4	3.365	41.580	70,6				
Hohenwestedt - Streulagen	182	1,0	90	0,6	20	0,3	9	0,2	300	0,7	8	0,1	1	0,0	310	0,5	10	320	0,5				
Σ Hohenwestedt Zone 1	15.907	87,5	12.090	75,1	2.794	47,8	1.285	35,7	32.076	73,4	3.589	44,6	2.860	21,0	38.524	58,9	3.376	41.900	71,2				
Sonstiger Handel Zone 2a	27	0,2	100	0,6	6	0,1	4	0,1	137	0,3	16	0,2	25	0,2	177	0,3	3	180	0,3				
Sonstiger Handel Zone 2b	73	0,4	515	3,2	1.168	20,0	108	3,0	1.864	4,3	322	4,0	14	0,1	2.199	3,4	251	2.450	4,2				
Sonstiger Handel Zone 2c	73	0,4	499	3,1	88	1,5	1.079	30,0	1.739	4,0	161	2,0	1	0,0	1.901	2,9	449	2.350	4,0				
Σ Nahbereich UZ Hohenwestedt	16.080	88,5	13.205	82,0	4.055	69,4	2.476	68,8	35.815	81,9	4.087	50,8	2.899	21,3	42.802	65,5	4.078	46.880	79,6				
Streulage Zone 3a																							
Streulage Zone 3b	364	2,0	1.127	7,0	35	0,6	7	0,2	1.533	3,5	418	5,2	6.833	50,2	8.785	13,4	3.215	12.000	20,4				
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	16.443	90,5	14.332	89,0	4.090	70,0	2.483	69,0	37.348	85,4	4.506	56,0	9.732	71,5	51.587	78,9	7.293	58.880	100,0				
Abfluss nach ...																							
Hohenlockstedt - ZVB Ortszentrum	18	0,1	32	0,2	6	0,1	0	0,0	57	0,1	885	11,0	41	0,3	983	1,5	21.617	22.600					
Schenefeld - ZVB Ortszentrum	73	0,4	48	0,3	584	10,0	0	0,0	705	1,6	1.167	14,5	1	0,0	1.873	2,9	16.927	18.800					
Hanerau-Hademarschen - ZVB Ortszentrum	55	0,3	48	0,3	642	11,0	14	0,4	760	1,7	644	8,0	1	0,0	1.405	2,1	13.595	15.000					
Jevenstedt - ZVB Ortszentrum	55	0,3	48	0,3	41	0,7	469	13,0	613	1,4	1	0,0	1	0,0	615	0,9	7.385	8.000					
Nortorf - ZVB Ortszentrum	84	0,5	145	0,9	6	0,1	252	7,0	486	1,1	8	0,1	572	4,2	1.066	1,6	58.334	59.400					
Neumünster - FMZ Freesen-Center	175	1,0	161	1,0	6	0,1	18	0,5	359	0,8	32	0,4	1.633	12,0	2.025	3,1	34.175	36.200					
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	458	2,5	483	3,0	1.285	22,0	754	21,0	359	0,8	2.736	34,0	2.250	16,5	7.966	12,2	152.034	160.000					
Diffuser Abfluss	1.278	7,0	1.292	8,0	465	8,0	360	10,0	3.394	7,8	804	10,0	1.629	12,0	5.827	8,9							
Ausgabenvolumen	18.180	100,0	16.107	100,0	5.839	100,0	3.597	100,0	43.723	100,0	8.046	100,0	13.612	100,0	65.381	100,0							

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, VB = Verflechtungsbereich

8 Wirkungsanalyse

8.1 Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden prüfen wir die Auswirkungen des Vorhabens auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung, auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die zentralen Orte im Einflussbereich des Vorhabens.

Relevante „schädliche“ oder die „Funktion und Entwicklung beeinträchtigenden Auswirkungen“ eines Einzelhandelsvorhabens gehen im Regelfall von einer Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung „mehr als unwesentlich aus“, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstands- bildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele;
- eine Verschlechterung des Zugangs der Bevölkerung zu wohnortnaher Nah- versorgung.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebau- lichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädi- gende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstands- bildung, Angebot- und Funktionsein- schränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellenwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie.¹

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Fol- gen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu veri- fizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil² vom 01.02.2010 festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funkti- onsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugrei- fen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädi- gungen angenommen werden.

¹ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurz- fassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeit- studie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förde- rung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

² Az.: 7A 1635/07

In den zurückliegenden Jahren der Covid-19-Pandemie wurden viele zentrale Versorgungsbereiche durch deren ökonomischen Folgewirkungen in Form von Reichweiten- und Frequenzrückgänge sowie durch Angebotsverluste in Einzelhandel und Gastronomie und infolgedessen vermehrte Leerstandsbildungen zusätzlich belastet, was im konkreten Einzelfall entsprechend bei der Bewertung zusätzlich hinzunehmender Umsatz- und Marktanteilsverluste ggf. verschärfend zu berücksichtigen ist. Allerdings wurden nicht alle zentralen Standorte durch die Pandemiefolgen gleichermaßen betroffen. Hochzentrale Standorte und Shoppingcenter wurden tendenziell höher belastet, während wohnortnahe Nahversorgungs- und Stadtteilzentren durch eine reduzierte Mobilität der Bevölkerung während der Pandemie und verbreitetes Home Office, mithin einen verstärkten Fokus auf eine wohnortnahe Versorgung, zum Teil sogar gestärkt worden sind.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir im vorliegenden Fall insbesondere,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besitz (hier: Lebensmittel-Vollsortimenter/Supermärkte und Drogeriemärkte) tendenziell stärker als gegenüber typunähnlichem Besitz (hier: v. a. Lebensmittel-Discounter) ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene bereits ausgeprägt und die Tragfähigkeit für einen weiteren Drogeriemarkt knapp bemessen ist;
- umsatzfördernde Verbundeffekte nach Zutritt des Drogeriemarktes, von denen bisher der nördlich der Bahntrasse gelegene Lagebereich „Am Markt“ profitieren konnte;
- dass keine Anzeichen von wesentlichen Vorschädigungen in den umgebenden, durchweg auf Nahversorgung basierenden zentralen Versorgungsbereichen vorliegen und das Planvorhaben seinerseits in einen integrierten Lagebereich eintritt und interne Auswirkungen innerhalb des Ortszentrums Hohenwestedt somit der Abwägung zugänglich sind;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum mittelfristig stabil sein wird, mithin Verdrängungswirkungen im Zeitablauf reduziert oder auch überkompensiert werden können.

8.2 Zielumsatzevaluierung und Tragfähigkeit: Rewe-Ersatzneubau

Die Umsatzschätzung für den Ersatzneubau des Rewe-Marktes leitet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Leistungsfähigkeit, der Wettbewerbssituation und des bereits in der Ausgangslage am Projektstandort voraussichtlich generierten Umsatzes des Rewe-Marktes aus dem Nachfragevolumen im Periodischen Bedarf (Kernsortiment) ab. Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Nonfood-Aktionssortimente berücksichtigt; ferner Wechselwirkungen mit dem am Standort geplanten Drogeriemarkt. Die Zielumsatzevaluierung für den Rewe-Markt setzt die Ansiedlung des Drogeriemarktes insoweit analytisch voraus. Sie führt bei vorhandenen Rewe-Kunden zunächst zu einer Teilung der Einkaufsmengen und belastet somit den Rewe-Markt. Der geplante Drogeriemarkt führt dem Standort jedoch zusätzliche Kunden zu, von denen auch Rewe profitieren kann. Abgebildet ist der insgesamt positive Saldo beider Effekte.

Für den geplanten Rewe-Ersatzneubau (inkl. Backshop und Lottostelle) ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Periodischen Bedarf eine Umsatzerwartung von rd. 8,1 Mio. Euro p. a. Dies entspricht einer Zunahme um +0,7 Mio. Euro p. a. Für betriebstypen-/betriebsübliche Nonfood-Aktionssortimente aus einem

breiten Branchenspektrum stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 0,3 Mio. Euro p. a. ein. Inclusive dieser branchenüblichen Nonfood-Randsortimente dürfte sich der realistische Zielumsatz des Vorhabens auf rd. 8,4 Mio. Euro p. a. belaufen. Die Gastronomieumsätze des Backshops werden auf rd. 0,15 Mio. Euro p. a. geschätzt. Diese Umsätze sind jedoch keine Einzelhandelsumsätze und somit nicht Bestandteil der Auswirkungsanalyse. Die Gesamtumsatzerwartung für Rewe-Markt, Lottostelle und Backshop inkl. dessen Gastronomieumsätze beläuft sich insoweit auf etwa 8,6 Mio. Euro p. a. (vgl. Seite 45).

Das Sortiment muss auf der reduzierten Verkaufsfläche nicht verkleinert werden; bereits derzeit bestehen ungenutzte Flächen bzw. gemessen an der Kundenfrequenz übergroße Verkehrsflächen im Markt. Auch der neu errichtete Markt entspricht diesbezüglich voll den Markterfordernissen, so dass keine Komforteinschränkungen in Kauf genommen werden müssen. Jedoch können Marktauftritt und Einkaufserlebnis bei besserer Belichtung und größeren Raumhöhen attraktiviert werden, was allein den Kundenzuspruch bereits erhöht. Hinzu treten Kopplungskunden des am Standort geplanten Drogeriemarktes. An diesen abgetretene Umsätze z. B. für Drogerieartikel durch bereits bestehende Kunden sind bereits verrechnet.

Die Auslastung ist mit rd. 4.300 Euro/qm VKF wettbewerbsbedingt zwar weiterhin unterdurchschnittlich, jedoch bereits deutlich höher als im aktuell betriebenen Objekt, wo nur rd. 3.600 Euro/qm³ erreicht werden. Dies kann auch durch die Lage im ländlich geprägten Raum und dem wettbewerbsstarken Umfeld in der Kernzone begründet werden. Zudem ist die Flächenproduktivität aufgrund einer erhöhten Verkaufsflächenabweichung zum Benchmark-Durchschnitt nicht direkt vergleichbar⁴. Die Umsatzhöhe liegt ferner oberhalb der durchschnittlichen Umsätze je Filialstandort in Schleswig-Holstein (8 Mio. Euro p. a.) und deutet damit eine durchaus gute Marktposition an.

³ Flächenproduktivität für Gesamtumsatz inkl. Nonfood

⁴ TradeDimensions 2023: ø Rewe SH : ca. 1.570 qm ø-VKF / 5.000 Euro/qm ø-Flächenproduktivität

Umsatzschätzung Planvorhaben: Ersatzneubau Rewe

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance	Umsatzzusammen- setzung nach ...	
				Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-Rand- sortiment
1	5.396	18.180	16,0 %	2.901	35,8 %	
2a	4.751	16.107	14,5 %	2.331	28,8 %	
2b	1.757	5.839	10,1 %	591	7,3 %	
2c	1.059	3.597	7,7 %	277	3,4 %	
∑ 1-2	12.963	43.723	14,0 %	6.100	75,3 %	
3a	2.369	8.046	10,1 %	815	10,1 %	
3b	3.953	13.612	4,4 %	599	7,4 %	
EZG	19.285	65.381	11,5 %	7.513	92,8 %	
			plus externer Zufluss	587	7,2 %	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				8.100	100,0 %	96,4 %
zzgl. Gebrauchsgüter				300	3,6 %	
Gesamtumsatz p. a.				8.400	100,0 %	

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf Rewe	7.800	1.850 qm	4.216
Periodischer Bedarf Konzessionäre (Backshop/Lottostelle)	300	50 qm	6.000
Gesamt Periodischer Bedarf Rewe	8.100	1.900 qm	4.263
Gebrauchsgüter Rewe	300	50 qm	6.000
Gesamtprojekt Einzelhandel	8.400	1.950 qm	4.308
Gastronomie/Café im Backshop	150	50 qm	3.000
Gesamtprojekt	8.550	2.000 qm	4.275

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf dürfte zu etwa 36 % mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet Hohenwestedt (Zone 1) generiert werden. Rund 39 % tragen darüber hinaus die Einwohner aus den Umlandszonen von Hohenwestedt (Zonen 2a-2c) zum Umsatz bei. Damit würden zusammengenommen gut 3/4 des Umsatzes mit Kunden aus dem raumordnerischen Verflechtungsbereich des Unterzentrums Hohenwestedt erwirtschaftet, sodass das Vorhaben den Vorgaben des Kongruenzgebotes (s. Prüfung raumordnerischer Vorgaben in Kap. 9) entspricht. Zusammengenommen etwa 17 % des Umsatzes dürfte mit Kunden aus den Randzonen 3a+3b erwirtschaftet werden. Zudem tragen externe Streukunden, vorwiegend ausgehend von Berufspendlern und dem Durchfahrtsverkehr, zu etwa 7 % des Umsatzes bei. Dies entspricht soweit auch der Kundenschichtung im gesamten Ortszentrum.

8.3 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit: Neubau Drogeriemarkt

Der geplante Drogeriemarkt (ein Betreiber steht aktuell noch nicht fest – wir unterstellen einen leistungsfähigen Betreiber mit einem marktüblichen Sortimentskonzept) profitiert seinerseits von der Neuaufstellung des Rewe-Marktes und dessen Attraktivierung. Darüber hinaus ist allerdings die künftig intensive Wettbewerbssituation im Segment Drogeriebedarf in Hohenwestedt einschränkend zu berücksichtigen. Drogeriemärkte benötigen etwa 15.000 Einwohner im Einzugsgebiet, die hier zwar mit etwa 19.300 Einwohnern übertroffen werden; dies ist jedoch für zwei miteinander im Wettbewerb stehende Märkte gleichwohl knapp.

Für den geplanten Drogeriemarkt lässt sich im untersuchungsrelevanten Periodischen Bedarf somit eine Umsatzerwartung von ca. 2,8 Mio. Euro p. a. ermitteln. Zusammen mit branchenüblichen Nonfood-Randsortimenten (0,3 Mio. Euro p. a.) dürfte sich der Zielumsatz des Drogeriemarktes auf rd. 3,1 Mio. Euro p. a. belaufen (vgl. Seite 47).

Etwa 39 % des Zielumsatzes im Periodischen Bedarf werden voraussichtlich von Kunden aus dem Gemeindegebiet Hohenwestedts (Zone 1) generiert. Die Einwohner der Zonen 2a-c könnten zu rd. 38 % des Umsatzes beitragen. Somit würde wie auch im gesamten Ortskern etwa 3/4 des Umsatzes aus dem Hohenwestedter Verflechtungsbereich (Zone 1-2c) stammen. Das Angebot des Ortskerns wird insoweit im Gesamtkontext außenwirksam. Auch der geplante Drogeriemarkt dürfte den Vorgaben des Kongruenzgebotes (s. Prüfung raumordnerischer Vorgaben in Kap. 9) gerecht werden.

Der Umsatzanteil der Zonen 3a und 3b liegt zusammengenommen bei rd. 16 %. Externe Streukunden dürften wie bereits beim Rewe-Vorhaben zu rd. 7 % zum Umsatz beitragen.

Unter Berücksichtigung des ansässigen Rossmann-Drogeriemarktes am Standort Am Markt (Zone 1) ist für das Drogeriemarkt-Planvorhaben am Untersuchungsstandort eine durchschnittliche Kaufkraftbindung von rd. 4 % im gesamten Einzugsgebiet erzielbar. Im Verflechtungsbereich könnten rd. 5 % der Kaufkraft gebunden werden.

Die Raumleistung des Drogeriemarktes dürfte, ebenfalls unter Berücksichtigung des bereits ansässigen Rossmann-Drogeriemarktes, rd. 4.130 Euro/qm erreichen. Sie liegt wettbewerbsbedingt unter dem Durchschnittsniveau von Drogeriemärkten in Schleswig-Holstein, welche betreiberübergreifend eine durchschnittliche Raumleistung von rd 5.230 Euro p. a. erzielen⁵. Mit einem Zielumsatz von rd. 3,1 Mio. Euro p. a. liegt das Vorhaben im Vergleich zum Benchmark-Durchschnitt (3,2 Mio. Euro p. a.) zwar auf einem durchschnittlichen Niveau. Da der Markt als Neubau jedoch größer als die im Mittel etwa 600 qm VKF umfassenden bestehenden Drogeriemärkte ausfällt, sollte eigentlich auch der Umsatz höher ausfallen. Dies ist hier wettbewerbsbedingt nicht zu erwarten – jedenfalls solange nicht, wie zwei miteinander konkurrierende Drogeriemärkte in Hohenwestedt agieren.

⁵ TradeDimensions 2023: Ø Drogeriemärkte SH: ca. 600 qm Ø-VKF / 5.230 Euro/qm Ø-Flächenproduktivität

Umsatzschätzung Planvorhaben: Drogeriemarkt n/n

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance Tsd. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ...	
					Herkunft	Kern-Rand- sortiment
1	5.396	18.180	6,0 %	1.082	38,6 %	
2a	4.751	16.107	5,0 %	805	28,8 %	
2b	1.757	5.839	3,0 %	175	6,3 %	
2c	1.059	3.597	2,5 %	90	3,2 %	
∑ 1-2	12.963	43.723	4,9 %	2.152	76,9 %	
3a	2.369	8.046	3,0 %	241	8,6 %	
3b	3.953	13.612	1,5 %	204	7,3 %	
EZG	19.285	65.381	4,0 %	2.598	92,8 %	
		plus externer Zufluss		202	7,2 %	
		Umsatz Periodischer Bedarf p. a.		2.800	100,0 %	90,3 %
		zzgl. Gebrauchsgüter		300		9,7 %
		Gesamtumsatz p. a.		3.100		100,0 %

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf	2.800	700 qm	4.000
Gebrauchsgüter	300	50 qm	6.000
Gesamtprojekt	3.100	750 qm	4.133

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

8.4 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Umsetzung des Planvorhabens

Der Ersatzneubau des Rewe-Vollsortimenters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im südlichen Ortszentrum von Hohenwestedt wirken sich perspektivisch für den Standort nochmals geringfügig zentralitätserhöhend aus. Dies betrifft jedoch nur Umlandkunden. Für lokale Kunden ist die vor Ort erreichbare Kaufkraftbindung bereits weitestgehend ausgereizt und gezielte Nachfrageabflüsse aus Hohenwestedt, die mit einer Angebotsmodernisierung rückführbar wären, bestehen annahmegemäß im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht mehr. Dies hat zur Folge, dass der projektbedingte Mehrumsatz mit lokalen Kunden mit Wohnsitz in Hohenwestedt vollständig vor Ort umverteilungswirksam werden würde. Lediglich überörtliche Kunden können durch den modernisierten Rewe-Markt sowie den Drogeriemarkt (und auch durch den Umstand, dass davon in Hohenwestedt künftig zwei Betreiber konkurrierend zur Auswahl stehen) nochmals zusätzlich auf Hohenwestedt orientiert werden. Hierdurch werden auch Umland-Standorte – wengleich in geringem Umfeld – in den belasteten Wettbewerbskranz einbezogen. Die Kaufkraftbindungen im gesamten Einzugsgebiet würde sich per Saldo nochmals um insgesamt ca. +0,3 Prozentpunkte erhöhen.

8.5 Umsatzrekrutierung

Auf den umgebenden Wettbewerb verdrängungswirksam ist der durch die Neuaufstellung des Rewe und die Neuansiedlung des Drogeriemarktes gegenüber der Ausgangslage generierte Mehrumsatz am Vorhabenstandort. Bisher dürfte der zu ersetzende Rewe-Markt am Altstandort Itzehoer Straße 63 im periodischen Bedarfssegment knapp 7,4 Mio. Euro p. a. erwirtschaftet haben.

Der zu erwartende und damit umverteilungsrelevante Mehrumsatz des Rewe-Planvorhabens im Periodischen Bedarf liegt gemäß Modellrechnung bei einem

Zielumsatz von ca. 8,1 Mio. Euro p. a. bei rd. 0,7 Mio. Euro p. a. Die Neuansiedlung des Drogeriemarktes würde zusätzlich ein Umverteilungspotenzial von rd. 2,8 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment periodischer Bedarf generieren. Insgesamt ergibt sich gegenüber der Ausgangslage somit ein Mehrumsatz von ca. 3,5 Mio. Euro, der dem umgebenden Wettbewerbsnetz entzogen werden würde. Hierbei stehen Standorte mit größeren Vollsortimentern und Drogeriemärkten (vor Ort: Edeka und Rossmann; in der Peripherie Standorte mit Drogeriemärkten und SB-Warenhäusern) im Fokus.

Nach Realisierung dürfte gemäß Modellrechnung von den rd. 3,5 Mio. Euro Mehrumsatz im Periodischen Bedarf rd. 3,2 Mio. Euro p. a. innerhalb des Untermittels Hohenwestedt umverteilt werden. Im restlichen Einzugsgebiet dürften es mangels direkt konkurrierender Wettbewerbsstrukturen rd. 0,1 Mio. Euro p. a. sein. Etwa 0,2 Mio. Euro p. a. würden durch Rückflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes liegenden, konkret in die Analyse einbezogenen Einkaufsstandorten generiert werden (darunter u. a. Neumünster, auch Nortorf, Jevenstedt und Scheenefeld). Damit zeichnet sich bereits ab, dass die überörtlichen Auswirkungen einerseits gering sind, andererseits durch die Streuung der betroffenen Standorte und die großen Wegedistanzen zusätzlich verwässert werden.

Umsatzrekrutierung

Kernsortiment Periodischer Bedarf

Projektumsatz durch:	Projektumsatz		Zusatzumsatz
	Mio. in Euro	Anteil	Anteil
Ausgangsumsatz Rewe	7,4	68,0 %	
Umverteilung in Hohenwestedt	3,2	29,5 %	92,2 %
Umverteilung im restlichen Einzugsgebiet	0,1	0,9 %	2,8 %
Umverteilung in konkret betrachteten Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebiets	0,2	1,6 %	4,9 %
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraums/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,0	0,0 %	0,0 %
Zusatzumsatz Rewe + Drogeriemarkt gesamt	3,5	32,0 %	100,0 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	10,9	100,0 %	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Hohenwestedt – ZUKÜNFTIG

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1 (Hohenwestedt)		Zone 2a (umliegende Nachbargemeinden)		Zone 2b (Todenbüttel/Beringstedt)		Zone 2c (Brinjahe, Embühren, Luhnstedt, Stafstedt)		Σ Verflechtungsbereich Hohenwestedt		Zone 3a (Hennstedt, Peissen, Puls, Reher, Silzen)		Zone 3b (Aukrug)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz		Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Veränderung	Veränderung
	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	
Neubau Rewe (inkl. Backshop u. Lottostell)	2.901	16,0	2.331	14,5	591	10,1	277	7,7	6.100	14,0	815	10,1	599	4,4	7.513	11,5	587	8.100	13,7	700	9,5	
Neubau Drogeriemarkt n/n	1.082	6,0	805	5,0	175	3,0	90	2,5	2.152	4,9	241	3,0	204	1,5	2.598	4,0	202	2.800	4,7	2.800		
Sonstige LM-/Drogerie-Märkte ZVB OZ	10.295	56,6	8.132	50,5	1.943	33,3	875	24,3	21.245	48,6	2.403	29,9	1.981	14,6	25.629	39,2	2.568	28.197	47,7	-3.203	-10,2	
Kleinhandel ZVB Ortszentrum	1.451	8,0	804	5,0	117	2,0	72	2,0	2.444	5,6	161	2,0	136	1,0	2.741	4,2	34	2.775	4,7	-5	-0,2	
Σ Hohenwestedt - ZVB Ortszentrum	15.729	86,5	12.072	74,9	2.826	48,4	1.314	36,5	31.941	73,1	3.620	45,0	2.920	21,5	38.481	58,9	3.391	41.872	70,9	292	0,7	
Hohenwestedt - Streulagen	182	1,0	90	0,6	20	0,3	9	0,2	300	0,7	8	0,1	1	0,0	310	0,5	10	320	0,5			
Σ Hohenwestedt Zone 1	15.911	87,5	12.162	75,5	2.846	48,7	1.323	36,8	32.242	73,7	3.628	45,1	2.921	21,5	38.791	59,3	3.401	42.192	71,4	292	0,7	
Sonstiger Handel Zone 2a	27	0,1	100	0,6	6	0,1	4	0,1	136	0,3	16	0,2	24	0,2	177	0,3	3	180	0,3	-0	-0,2	
Sonstiger Handel Zone 2b	72	0,4	513	3,2	1.139	19,5	108	3,0	1.832	4,2	321	4,0	14	0,1	2.166	3,3	250	2.417	4,1	-33	-1,4	
Sonstiger Handel Zone 2c	72	0,4	497	3,1	87	1,5	1.052	29,3	1.709	3,9	161	2,0	1	0,0	1.871	2,9	449	2.320	3,9	-30	-1,3	
Σ Nahbereich UZ Hohenwestedt	16.083	88,5	13.271	82,4	4.078	69,8	2.486	69,1	35.918	82,1	4.126	51,3	2.961	21,7	43.005	65,8	4.103	47.108	79,7	228	0,5	
Streulage Zone 3a																						
Streulage Zone 3b	363	2,0	1.125	7,0	35	0,6	7	0,2	1.530	3,5	414	5,1	6.806	50,0	8.750	13,4	3.215	11.966	20,3	-34	-0,3	
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	16.445	90,5	14.397	89,4	4.113	70,4	2.493	69,3	37.448	85,6	4.540	56,4	9.766	71,7	51.755	79,2	7.318	59.073	100	193	0,3	
Abfluss nach ...																						
Hohenlockstedt - ZVB Ortszentrum	18	0,1	26	0,2	6	0,1	0	0,0	50	0,1	881	10,9	41	0,3	972	1,5	21.617	22.589		-11	-0,0	
Schenefeld - ZVB Ortszentrum	72	0,4	41	0,3	572	9,8	0	0,0	686	1,6	1.143	14,2	1	0,0	1.830	2,8	16.927	18.757		-43	-0,2	
Hanerau-Hademarschen - ZVB Ortszent	54	0,3	41	0,3	628	10,8	14	0,4	738	1,7	637	7,9	1	0,0	1.376	2,1	13.595	14.972		-28	-0,2	
Jevenstedt - ZVB Ortszentrum	54	0,3	41	0,3	41	0,7	462	12,8	598	1,4	1	0,0	1	0,0	600	0,9	7.385	7.985		-15	-0,2	
Nortorf - ZVB Ortszentrum	83	0,5	128	0,8	6	0,1	248	6,9	464	1,1	8	0,1	566	4,2	1.038	1,6	58.334	59.372		-28	-0,0	
Neumünster - FMZ Freesen-Center	174	1,0	143	0,9	6	0,1	18	0,5	341	0,8	32	0,4	1.606	11,8	1.979	3,0	34.175	36.154		-46	-0,1	
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	456	2,5	418	2,6	1.259	21,6	743	20,7	341	0,8	2.702	33,6	2.217	16,3	7.795	11,9	152.034	159.828		-172	-0,1	
Diffuser Abfluss	1.278	7,0	1.292	8,0	468	8,0	360	10,0	3.398	7,8	804	10,0	1.629	12,0	5.831	8,9						
Ausgabenvolumen	18.180	100,0	16.107	100,0	5.839	100,0	3.597	100,0	43.723	100,0	8.046	100,0	13.612	100,0	65.381	100,0						

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, VB = Verflechtungsbereich

8.6 Umsatzumverteilung

>> Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1 (Hohenwestedt):

Innerhalb des ZVBs Hohenwestedt ergeben sich durch die Neuaufstellung des Rewe-Marktes und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von insgesamt rd. -9,4 % des Ausgangsumsatzes (vgl. Seite 51). Der Großteil der Verdrängungseffekte würde dabei auf die großflächigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte im ZVB entfallen, welche durchschnittlich rd. -3,2 Mio. Euro p. a. bzw. zusammengenommen -10,2 % ihres Ausgangsumsatzes an das Planvorhaben abgeben dürften.

Als Systemwettbewerber zu Rewe dürfte zunächst der lokale Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter von dessen Verdrängungswirkungen überproportional betroffen sein. Dieser agiert im Lageverbund mit Aldi, (zunächst) Rossmann, Jysk und weiteren Fachmärkten und verfügt über eine hinreichend dimensionierte Verkaufsfläche sowie ein gutes ebenerdiges vorgelagertes Stellplatzangebot. Damit ist er insgesamt gut aufgestellt, sodass ein Verlust seiner Wettbewerbsfähigkeit und somit auch seiner Tragfähigkeit ausgeschlossen werden kann – dies auch, weil die Verdrängungseffekte durch den modernisierten Rewe-Vollsortimenter letztlich eng begrenzt sind. Einzelbetrieblich könnten um -10 % Umsatzabgabe ins Kalkül zu nehmen sein, die dem in der Ausgangslage gut ausgelasteten Markt jedoch nicht die wirtschaftliche Grundlage entziehen dürften.

Anders verhält es sich im engeren Drogeriemarktsegment. Als Hauptwettbewerber dürfte der vorhandene Drogeriefachmarkt Rossmann (knapp 600 qm VKF) vom Vorhaben ebenfalls überproportional betroffen werden. Dabei lässt die Nachfrageplattform perspektivisch den wirtschaftlichen Betrieb von zwei Drogeriemärkten nur schwerlich zu. Ferner ist der ältere Drogeriemarkt dem

neu angesiedelten Drogeriemarkt auch vertrieblich klar unterlegen. Hier kann es auf einzelbetrieblicher Ebene insoweit zu Verdrängungsquoten >-20 % kommen. Infolgedessen wären nicht nur das Planvorhaben, sondern auch der bereits ansässige Wettbewerber deutlich unterdurchschnittlich ausgelastet.

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wären somit für den weiteren Verlauf neben einer Koexistenz beider Drogeriemärkte mit niedrigerer Auslastung auch zwei weitere Szenarien denkbar:

- 1) die projektbedingte Verdrängung des bestehenden Rossmann-Drogeriefachmarktes nach Ansiedlung eines weiteren Wettbewerbers;
- 2) die Verlagerung des bestehenden Rossmann-Drogeriefachmarktes vom derzeitigen Standort Am Markt hin zum Vorhabenstandort Itzehoer Straße 36.

Beide Szenarien hätten eine Aufgabe des derzeitigen Drogeriemarktes am Markt zur Folge, was hinsichtlich städtebaulicher Folgerisiken abzuwägen wäre.

Nachhaltige negative städtebauliche Effekte wären daraus aus Gutachtersicht allerdings nicht zu erwarten. Zunächst wären die Funktionsfähigkeit des gesamten Ortskerns und die Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet, denn die Nutzung verbliebe im Ortskern, nur an anderer Stelle sowie moderner und potenziell leistungsfähiger. Insoweit handelt es sich hinsichtlich der Angebotskomponente „Drogeriemarkt“ eher um eine Stärkung der Versorgung.

Ferner könnte die derzeit durch Rossmann genutzte Fläche am Standort Am Markt ohne Weiteres durch eine entsprechende Nachnutzung besetzt werden. Hierfür wären bspw. die Kleinkaufhauskonzepte von Woolworth oder Tedi besonders geeignet, welche derzeit verstärkt expandieren und bisher nicht im Einzugsgebiet vorhandenen sind. Der Verbundstandort Am Markt bleibt im Grundsatz weiterhin attraktiv und profitiert von der Magnetwirkung der umgebenden Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi. Auch andere Nachnutzungen oder ggf. auch eine Fragmentierung der Fläche wären durchaus möglich.

Die beispielhaft genannten Nutzer hätten jedoch den Vorteil einer weiteren Angebotsverbesserung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns, denn derartige Flächen von 500-700 qm VKF stehen dort ansonsten nicht zur Verfügung.

Relevante Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung außerhalb des Ortskerns und im übrigen Gemeindegebiet bestehen mangels entsprechender Wettbewerber nicht. Die im Ortskern weiterhin vorhandenen Discountmärkte stehen nur nachrangig im Wettbewerb zum Planvorhaben und geben kaum Umsatz an dieses ab.

Zone 2 (a-c):

Die vorhandenen kleinflächigen Versorgungsstrukturen in den umliegenden Gemeinden der Zone 2 (u. a. Nahkauf und zwei Frischemärkte) dienen primär der Deckung des spontanen lokalen Bedarfs. Mit der Projektrealisierung würden jedoch vorwiegend pkw-gestützte Auswärtskäufe umgelenkt werden. Mit einer Umsatzumverteilungen von -0,2 bis -1,4 % dürfte die Funktion der lokalen Grundversorgung in Zone 2 somit nicht wesentlich berührt werden.

Zone 3 (a+b):

Der Handelsbesatz in Aukrug (Zone 3a) mit Markant (1.400 qm VKF) und Aldi (900 qm VKF) richtet sich vorwiegend an die lokale Bevölkerung und dürfte aufgrund der Ausrichtung der örtlichen Kunden auf das Oberzentrum Neumünster und die Entfernung zu Hohenwestedt lediglich eine geringe Umsatzumverteilungsquote von rd. -0,3 % durch das Planvorhaben erfahren.

>> Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Die Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich u. a. auch durch die Streuung auf mehrere umgebende Standorte insgesamt in kaum wahrnehmbaren Größenordnungen von maximal -0,2 % je Standort. Die höchsten absoluten Umsatzabzüge treten insbesondere an Standorten auf, in denen Vollsor-timenter und Drogeriemärkte ansässig sind, wie in Neumünster am Sonderstandort Freesen-Center sowie im Ortszentrum von Schenefeld auf, verbleiben jedoch prozentual auf einem marginalen Niveau. Alle anderen Standortlagen außerhalb des Hohenwestedter Einzugsgebietes, in Hohenlockstedt, Hanerau-Hademarschen, Jevenstedt und Nortorf weisen kaum merkbare Umschichtungen auf. Eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung bzw. zentraler Versorgungsbe-reiche kann auch im umgebenden Raum ausgeschlossen werden.

Umsatzumverteilung

Kernsortiment Periodischer Bedarf; ohne Projektvorhaben

Standortbereich	Ausgangs-	Prognose-	Projektbedingte	
	umsatz	umsatz	Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	
Sonstige LM-/Drogerie-Märkte ZVB OZ	31.400	28.200	-3.200	-10,2
Kleinhandel ZVB Ortszentrum	2.780	2.775	-5	-0,2
∑ Hohenwestedt - ZVB Ortszentrum	34.180	30.975	-3.205	-9,4
Hohenwestedt - Streulagen	320	320	0	0,0
∑ Hohenwestedt Zone 1	34.500	31.295	-3.205	-9,3
Sonstiger Handel Zone 2a	180	180	-0	-0,2
Sonstiger Handel Zone 2b	2.450	2.417	-33	-1,4
Sonstiger Handel Zone 2c	2.350	2.320	-30	-1,3
∑ Nahbereich UZ Hohenwestedt	39.480	36.212	-3.269	-8,3
Streulage Zone 3a				
Streulage Zone 3b	12.000	11.966	-34	-0,3
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	51.480	48.178	-3.304	-6,4
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets:				
Hohenlockstedt - ZVB Ortszentrum	22.600	22.589	-11	-0,0
Schenefeld - ZVB Ortszentrum	18.800	18.757	-43	-0,2
Hanerau-Hademarschen - ZVB Ortszentr	15.000	14.972	-28	-0,2
Jevenstedt - ZVB Ortszentrum	8.000	7.985	-15	-0,2
Nortorf - ZVB Ortszentrum	59.400	59.372	-28	-0,0
Neumünster - FMZ Freesen-Center	36.200	36.154	-46	-0,1
Umgebende Einkaufslagen gesamt	160.000	159.828	-172	-0,1

Quelle: Erhebungen und Berechnungen bulwiengesa AG; * ohne Nonfood-/Rand-/Aktions assortimente

9 Prüfung raumordnerischer Vorgaben

9.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf das Vorhaben anwendbare Zielstellungen des Kapitels „3.10 Einzelhandel“ des LROP Schleswig-Holstein 2021 – Fortschreibung 2021.

>> Zentralitätsgebot (3 Z)

„(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“

Hohenwestedt ist als Unterzentrum ausgewiesen und erfüllt damit das Zentralitätsgebot.

✓ Ziel erfüllt

>> Beeinträchtigungverbot (4 Z)

„(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungverbot).“

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“

Die durchgeführte Wirkungsanalyse zeigt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des umliegenden Standortnetzes inkl. zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Zwar wird deutlich, dass eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes potentiell zu einer Verdrängung oder Verlagerung des bestehenden Rossmann führen könnte. Da die potentiell freiwerdende Fläche am Standort Am Markt jedoch durch eine andere Nutzung (bspw. Woolworth oder Tedi) nachgenutzt werden könnte, würde diese Umverlagerung keinen langfristigen Leerstand und somit keine Beeinträchtigung des ZVBs darstellen. Vielmehr eröffnet sich sogar die Chance einer weiteren Angebotskomplettierung, da derartige Flächen ansosnten im Ortskern nicht zur Verfügung sehen.

✓ Ziel erfüllt

» Kongruenzgebot (5 Z)

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“

sowie die zugehörige Begründung:

„... Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Die Überschreitung eines Umsatzanteils von 30 Prozent ist insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Räumen zur Sicherung der Nahversorgung zulässig. Dünn besiedelte Räume liegen fernab der Städte, sind nicht an diese angebunden und zeichnen sich durch eine Bevölkerungsdichte (Einwohnerinnen und Einwohner pro Quadratkilometer) weit unter dem Landesdurchschnitt aus. Zudem zeichnen sich diese Regionen häufig durch besondere geografische Gegebenheiten aus, zum Beispiel Insellage oder Grenzregion. ...“

Das Vorhaben strahlt primär in das ländliche Umland bzw. den raumordnerischen Verflechtungsbereich von Hohenwestedt aus, wobei dieser vollständig erfasst werden würde. Jeweils rd. 3/4 der Zielumsätze des geplanten Rewe-Ersatzbaus und des geplanten Drogeriemarktes dürften mit Kunden aus dem zugeordneten Verflechtungsraum (abgebildet durch die Marktzone 1-2c des Einzugsgebietes) erwirtschaftet werden. Damit würden die Vorgaben des Kongruenzgebotes erfüllt.

✓ Ziel erfüllt

» Integrationsgebot (6 Z)

„(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

(...)

(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“

Der Projektstandort befindet sich im Ortskern des Siedlungsgebiets von Hohenwestedt und wird von einer baulich zusammenhängenden Wohnbebauung eingeschlossen. Das fußläufig erreichbare Umfeld innerhalb einer 10-Minuten Gehisochrone umfasst rd. 1.820 Einwohner und somit ein Drittel der Bevölkerung des gesamten Hohenwestedter Gemeindegebietes. Diese Zahl dürfte sich durch die Wohngebietsentwicklung mittelfristig leicht erhöhen und ist nach üblichen Maßstäben soweit ausreichend.

Der Standort ist ferner dem innerörtlichen Versorgungskern zuzurechnen. Das Vorhaben hält somit sowohl das siedlungsstrukturelle, als auch das städtebauliche Integrationsgebot gem. LEP 2021 ein.

✓ Ziel erfüllt

10 Gesamtergebnis

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist der geplante Abriss und Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes in Hohenwestedt, Itzehoer Straße, in dessen Zuge die aktuelle Gesamtverkaufsfläche von 2.180 qm auf zukünftig max. 2.000 qm reduziert werden soll. Ergänzend zu dem Neubau eines modernen Vollsortimenters soll zudem ein Neubau für einen Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 qm umgesetzt werden.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Hohenwestedt ist raumordnerisches Unterzentrum und weist einen Verflechtungsbereich von knapp 13.000 Einwohnern auf. Für diese Einwohner übernimmt Hohenwestedt eine wichtige Versorgungsfunktion. Der Nahbereich umfasst insgesamt 19 Gemeinden aus den Amtsbereichen Mittelholstein, Jevenstedt und Kellinghusen. Das marktrealistische Einzugsgebiet reicht darüber hinaus und schließt insgesamt um 19.000 Einwohner ein.
 - Hohenwestedt weist als Zentralort gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf. Hierbei ist insbesondere das deutlich positive Pendlersaldo und die große Bedeutung der Gemeinde für das ländliche Umland hervorzuheben, ebenso die bisher leicht steigende und künftig voraussichtlich mindestens stabile Einwohnerentwicklung.
 - Das Einzugsgebiet Hohenwestedts umfasst rd. 19.300 Einwohner mit einem Ausgabenvolumen von 65,3 Mio. Euro p. a. Mit den Zonen 3a und 3b reicht das Einzugsgebiet dabei im Süden über den raumordnerischen Verflechtungsbereich hinaus. Dies reicht für den neu aufgestellten Vollsortimeter auch unter Wettbewerbsbedingungen aus. Im Drogeriemarktsegment ist mit einer Ablösung des bereits im Ortskern vorhandenen älteren Drogeriemarktes durch einen neu angesiedelten und moderneren Markt zu rechnen.
 - Hohenwestedt verfügt über einen zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum, der sich in drei Hauptbereiche entlang der Itzehoer Straße, Am Markt sowie der Linden- und Friedrichstraße unterteilt. Insgesamt sind hier 38 Ladeneinheiten mit ca. 14.400 qm Gesamtverkaufsfläche und 7.550 qm VKF im Periodischen Bedarf vorhanden. Hauptankerbetriebe stellen Edeka, Rewe, Aldi, Netto, Lidl, Rossmann, Jysk und der Sonderpostenmarkt Schauen & Kaufen dar. Alle relevanten Lebensmittelmärkte, auch das Vorhabengrundstück, können diesem Versorgungskern zugerechnet werden. Sie erfüllen damit gleichermaßen das siedlungsstrukturelle, wie auch städtebauliche Integrationsgebot. Dies gilt auch für das Planvorhaben.
- Aktuell beträgt die Einwohnereinbettung in einer 10-Minuten Geh-Isochrome knapp 1.820 Einwohner. Mit dem nahe des Grundstücks gelegenen Busbahnhof besteht eine für örtliche Verhältnisse gute ÖPNV-Anbindung.
- Das Vorhaben trifft auf eine insgesamt robuste Wettbewerbslandschaft. Edeka und Aldi agieren als Hauptwettbewerber im Verbund am Standort Am Markt in modernen Objekten auf Ziel-Verkausflächenniveau. Auch die Märkte von Netto und Lidl im südlichen Ortszentrum entsprechen zeitgemäßen Marktstandards. Systemwettbewerber in den umliegenden Gemeinden sind gut aufgestellt und richten sich vorrangig an Kunden aus den eigenen Standortgemeinden.
- Ins Kalkül zu nehmen ist die Ablösung oder Verlagerung des vorhandenen Rossmann-Drogeriemarktes durch das Planvorhaben. Weitergehende Funktions- und Versorgungseinschränkungen entstehen daraus nicht. Vielmehr ergibt sich die Chancen, auf einer ansonsten nicht verfügbaren gut gelegenen Fläche mit 500-600 qm VKF noch bestehende Angebotslücken zu schließen, womit der gesamte Standorte nochmals gestärkt werden könnte.

-
- Die überörtlichen Umverteilungswirkungen bewegen sich gegenüber den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in durchweg unkritisch zu bewertenden niedrigen Größenordnungen.
 - Durch das geplante Vorhaben selbst wird das Lebensmittel- und Drogerieangebot in Hohenwestedt modernisiert und auf einen zeitgemäßen Marktstandard gehoben. Somit wird letztlich auch der zentrale Ort gestärkt und gewinnt für Einkaufskunden an Attraktivität.
 - Dem Vorhaben stehen keine raumordnerischen Ziele entgegen.

Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie im relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem Projekt mit der beabsichtigten Verkaufsfläche eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit zu bescheinigen ist.

Anhang

Verzeichnis der Abkürzungen

AV	Ausgabenvolumen	LK/Lkr.	Landkreis
ALQ	Arbeitslosenquote	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
BA	Bauabschnitt	MA	Marktanteil
BAB	Bundesautobahn	MF	Mietfläche
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MI	Mischgebiet
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	MZ	Mittelzentrum
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
EFH	Einfamilienhaus	OTZ	Ortsteilzentrum
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PH	Parkhaus
EH	Einzelhandel	Pkw	Personenkraftwagen
EKZ	Einkaufszentrum	PP	Parkplätze/Stellplätze
EW	Einwohner	qm	Quadratmeter
EZG	Einzugsgebiet	ROG	Raumordnungsgesetz
FGZ	Fußgängerzone	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
FM	Fachmarkt	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FMZ	Fachmarktzentrum	SG	Samtgemeinde
GE	Gewerbe	SM	Supermarkt
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SO	Sondergebiet
GG	Gebrauchsgüter	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UE	Unterhaltungselektronik
GVZ	Güterverkehrszentrum	UKZ	Umsatzkennziffer
GZ	Grundzentrum	VA	Verbrauchsausgaben
HAKA	Herrenoberbekleidung	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HWS	Hauptwohnsitz	VKF	Verkaufsfläche
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VM	Verbrauchermarkt
KIKA	Kinderbekleidung	VZ	Versorgungszentrum
Kfz	Kraftfahrzeug	WA	Allgemeines Wohngebiet
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Konz.	Konzessionär	WZ	Wohnnahes Zentrum
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
		ZUP	Zentraler Umsteigepunkt

Immobilien-Nutzung: Erläuterung der Branchen- und Betriebstypencodes

Code	Branche/Betriebstyp				
0	Betriebe ohne Sortimentsschwerpunkt	2,24	EDV/leere Datenträger	3,8	Automaten (z. B. EC-/Fotoautomaten)
0,1	Warenhäuser (z. B. Kaufhof, Karstadt)	2,25	Telekommunikation	3,9	Sonstige Angebote (z. B. Theaterkasse, T-Shirt-Druck)
0,2	Sonderpostenmärkte	2,3	DIY/Garten/Freizeit	4	Gastronomie
1	Nahversorgung/Periodischer Bedarf	2,311	Bau-/Heimwerkermärkte, Baustoffhandlungen	4,1	Restaurants
1,1	Nahrungs- und Genussmittel	2,312	Holz-/Fliesenhandel und ähnliche Spezialisten	4,2	Kneipe/Bar
1,11	Supermarkt bis 1.500 qm VKF	2,32	Eisenwaren/Werkzeug-Fachhandel	4,3	Café/Coffee Shop/Bistro/Eisdiele
1,12	Discounter	2,33	Freilandpflanzen/Gartenbedarf/Gartencenter	4,4	Imbiss/Take Away/Systemgastronomie ohne Gasträum
1,13	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus ab 1.500 qm VKF	2,34	Floristik/Zimmerpflanzen	4,5	Fast-Food/Systemgastronomie mit Gasträum
1,14	Sonstige Lebensmittelmärkte (z. B. Bio, Getränke)	2,35	Fahrradhandel	4,6	Food-Court
1,15	Lebensmittel-Kleinhandel/Kioske	2,36	Kfz-Zubehör	4,7	Sonstige Einrichtungen (z. B. Softbar, Brezelverkauf, Weinstand)
1,16	Lebensmittel-Handwerk: Backshops	2,37	Camping- und Caravanartikel	5	Entertainment
1,17	Lebensmittel-Handwerk: Fleischer	2,38	Sportartikel (ohne Breitensportliche Bekleidung)	5,1	Multiplexkino, Kino, Sonderprojektionskino
1,2	Drogerie/WPR	2,4	Einrichtungsbedarf	5,2	Fitness-/Wellness-Center
1,21	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	2,41	Möbel, Küchen, Gartenmöbel	5,3	Bowling/Billard/Dart
1,22	Kosmetika, Körperpflege	2,42	Leuchten	5,4	Spielhallen/Automatenspiel/Casino
1,3	Pharmaziewaren	2,43	Heimtextilien inkl. Bettwaren	5,5	Kinderspielecenter/Indoor-Spielplatz
1,31	Nahrungsergänzung und Vitaminpräparate	2,44	Bodenbeläge, Teppiche	5,6	Besucherattraktionen (z. B. Science-Center, Aquarium, Modelleisenbahnwelten)
1,32	Medikamente	2,5	Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf	5,7	Sonstige Angebote
1,4	Sonstige periodische Warengruppen	2,51	GPK/HHW	SONSTIGE NUTZUNGEN/LEERSTÄNDE	
1,41	Heimtierfutter	2,52	Bücher, Poster	6	Separate Lagerflächen/Nebenräume
1,42	Zeitungen, Zeitschriften	2,53	Spielwaren	7	Leerstand
2	Aperiodischer Bedarf	2,54	Musikalien	7,1	Leerstand Einzelhandelsflächen
2,1	Modischer Bedarf	2,55	Schreibwaren, Bürobedarf	7,2	Leerstand Lagerflächen
2,11	Mode Vollsortiment	2,56	Schmuck, Uhren, Edelmetalle	7,3	Leerstand Sonstige Flächen
2,111	Herrenoberbekleidung (HAKA)	2,57	Sanitätsbedarf, Akustik, Optik	8	Vermietete Werbeflächen (z. B. Fassadenwerbung, Leuchtreklame, Vitrienen in Mall)
2,112	Damenoberbekleidung (DOB)	2,58	Sonstige Gebrauchsgüter	9	Sonstige Flächen
2,113	Kinder- und Babybekleidung	2,59	Zoobedarf (aperiodisch), Haustiere	9,1	Büroflächen
2,114	Sportbekleidung (Breitensportlich)	3	Einzelhandelsnahe Dienstleister	9,2	Wohnflächen
2,115	Wäsche/Kurzwaren/Accessoires	3,1	Friseur	9,3	Hotel
2,12	Schuhe inkl. Sportschuhe	3,2	Reinigung/Reinigungsannahme		
2,2	Elektro, Technik	3,3	Änderungsschneiderei		
2,21	Weißes Ware	3,4	Sonnenstudio/Kosmetiksalon		
2,22	Braunes Ware/Tonträger (Unterhaltungselektronik)	3,5	Schuh-/Schlüsseldienst		
2,23	Foto/Video	3,6	Reisebüro		
		3,7	Bank-/Sparkasse-/Postfiliale		

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.708	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0	0		242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5	0		121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerliefer	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzcentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.