

Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung



Projektleitung: Julia Lemke

Lübeck, 15. April 2024

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-21
lemke@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens.....	6
2.1 Standortbeschreibung.....	7
2.3 Bewertungskriterien	8
2.3.1 Regionales Einzelhandelskonzept der Region Heide.....	8
2.3.3 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	9
3 Kaufkraft- und Potenzialanalyse Lohe-Rickelshof.....	12
4 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	14
4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet	14
4.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet	14
4.2.1 Angebotssituation Gemeinde Lohe-Rickelshof.....	15
4.2.2 Angebotssituation Gemeinde Wesseln	15
4.2.3 Angebotssituation Gemeinde Weddingstedt	16
4.2.4 Angebotssituation Gemeinde Hemmingstedt.....	16
4.2.5 Angebotssituation Stadt Heide.....	16
4.2.6 Angebotssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet	17
5 Ökonomische Wirkungsanalyse.....	18
5.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	18
5.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	19
5.3 Auswirkungsanalyse	20
6 Empfehlung für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Lohe- Rickelshof.....	23

Abbildungen

Abbildung 1: Vorentwurf für den Lebensmittelmarkt	6
Abbildung 2: Planvorhabenstandort in Lohe-Rickelshof	7
Abbildung 3: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lohe-Rickelshof	12
Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	15
Abbildung 5: Einzelhandel in der Gemeinde Wesseln (Auswahl)	16
Abbildung 6: Einzelhandel in der Gemeinde Weddingstedt (Auswahl)	16
Abbildung 7: Einzelhandel in der Gemeinde Hemmingstedt (Auswahl)	16
Abbildung 8: Einzelhandel in der Stadt Heide (Auswahl)	17
Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	21
Abbildung 10: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens.....	21

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Gemeinde Lohe-Rickelshof wird bereits seit einigen Jahren die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) geplant.
- Bereits im Dezember 2021 hat die cima eine gutachterliche Stellungnahme für die geplante Neuansiedlung erarbeitet. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde eine Empfehlung zur Umsetzung der Planungen ausgesprochen. Das Planvorhaben wurden jedoch bis heute nicht realisiert. Insbesondere das überregional bedeutsame Großvorhaben zur Realisierung einer Batteriezellenfabrik des Unternehmens Northvolt auf dem Gebiet der Gemeinden Norderwöhrden und Lohe-Rickelshof hat in den vergangenen Jahren die Verwaltungsarbeit und die politischen Entscheidungen geprägt.
- Mittlerweile ist der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan der Batteriezellenfabrik gefasst. Bereits 2026 soll die Fertigung starten. In diesem Zusammenhang entstehen rd. neue 3.000 Arbeitsplätze. Demografische Prognosen gehen für die absehbare Zukunft von deutlichen Bevölkerungszuwächsen in der Region Heide aus.
- Die Kähler Projekt Entwicklung GmbH möchte diesen dynamischen Transformationsprozess in der Region Heide nutzen und stellt heute erneut die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof zur Diskussion. Die aktuellen Planungen sehen die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit bis zu 2.460 m² Verkaufsfläche vor. Das Ziel ist die nachhaltige Verbesserung der Nahversorgungssituation unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof.
- Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Zusammenhang mit der neuen Batteriezellenfabrik wird die Tragfähigkeit eines zusätzlichen Nahversorgers bewertet und die Entwicklungsspielräume aufgezeigt.
- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebietes differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Darüber hinaus sind die Planungen im Kontext des regionalen Einzelhandelskonzeptes 2020 als integraler Bestandteil der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) 2020, der Teilfortschreibung der SUK 2024 im Entwurf, des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 und der BauNVO zu bewerten.

Angebotsanalyse

- Die cima hat im März 2024 eine vorhabenrelevante Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet vorgenommen (Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel). In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Wettbewerber über 400 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.

- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Kaufkraft- und Potenzialanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Lohe-Rickelshof wird auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet. Für die Kaufkraftprognose werden die demografischen Prognosen für die Region Heide aus der Teilfortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation 2024 (cima) im Entwurf zu Grunde gelegt.
- Unter Kenntnis der Wettbewerbsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Zusammenhang mit der neuen Batteriezellenfabrik am Standort Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes analysiert und bewertet. Folgende Fragen sind zu beantworten: Welchen Beitrag kann die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung sowohl für die Gemeinde Lohe-Rickelshof als auch das weitere Umland leisten? Welche Verkaufsflächenpotenziale bestehen im Nahbereich und sind als tragfähig zu bewerten?

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

- Die cima wird eine Empfehlung abgeben, ob der Planvorhabenstandort im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof für die Realisierung von Lebensmitteleinzelhandel geeignet ist und welche Verkaufsflächendimensionierung eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet darstellen kann.
- Die gutachterlichen Empfehlungen zur Verkaufsflächengröße können als Grundlage für das weitere Planverfahren dienen.

Auftraggeber

- Kähler Projekt Entwicklung GmbH

Bearbeitungszeitraum

- Februar - April 2024

2 Beschreibung des Planvorhabens

In der Gemeinde Lohe-Rickelshof wird bereits seit einigen Jahren die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) geplant.

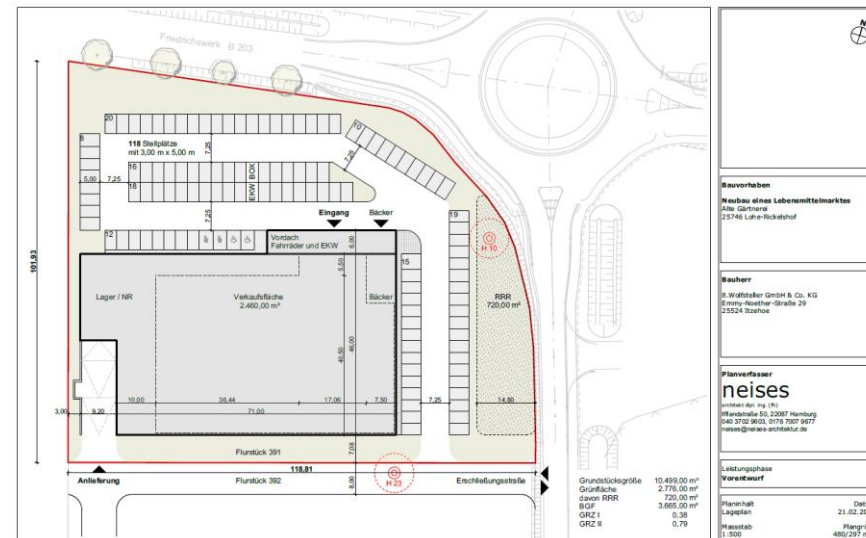
Bereits im Dezember 2021 hat die cima eine gutachterliche Stellungnahme für die geplante Neuansiedlung erarbeitet. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse hat die cima die Empfehlung zur Umsetzung der Planungen ausgesprochen. Das Planvorhaben wurde jedoch bis heute nicht realisiert. Insbesondere das überregional bedeutsame Großvorhaben zur Realisierung einer Batteriezellenfabrik des Unternehmens Northvolt auf dem Gebiet der Gemeinden Norderwörden und Lohe-Rickelshof hat in den vergangenen Jahren die Verwaltungsarbeit und die politischen Entscheidungen geprägt.

Mittlerweile ist der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan der Batteriezellenfabrik gefasst. Bereits 2026 soll die Fertigung starten. In diesem Zusammenhang sollen am Standort rd. 3.000 Arbeitsplätze sowie weitere bei Zulieferern und Dienstleistern entstehen.

Entsprechend gehen die demografischen Prognosen für die absehbare Zukunft von deutlichen Bevölkerungszuwächsen in der Region Heide aus. Die Vorausberechnungen prognostizieren für die Gemeinde Lohe-Rickelshof Anstieg der Einwohnerdennzahlen bis zum Jahr 2034 von rd. 1.000 Menschen bzw. ein Plus von rd. 33 % gegenüber heute. Bei Verwendung der aktuellen Pro-Kopf-Kaufkraft und der aktuellen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer bedeutet dieser Bevölkerungszuwachs einen Kaufkraftanstieg in der Gemeinde Lohe-Rickelshof von etwa 7,2 Mio. €; dies entspricht einem prozentualen Anstieg gegenüber heute von + 49 %.

Die Kähler Projekt Entwicklung GmbH möchte diesen dynamischen Transformationsprozess in der Region Heide nutzen und stellt heute erneut die Neuansiedlung einer Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof zur Diskussion. Die aktuellen Planungen sehen die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit bis zu 2.460 m² Verkaufsfläche vor.

Abbildung 1: Vorentwurf für den Lebensmittelmarkt



Quelle: Wolfsteller GmbH & Co. KG

Im Rahmen dieses Gutachtens ist zunächst die Frage der Eignung des Planareals im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) für die Entwicklung von Lebensmitteleinzelhandel zu klären und der planerisch gewollten Versorgungsfunktion des neuen Einzelhandelsstandortes.

Es ist weiterhin die Frage zu beantworten, ob die Realisierung des Planvorhabens zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur im Gemeindegebiet und im weiteren Umland beitragen kann. Aktuell ist in der Gemeinde Lohe-Rickelshof nur eine Bäckerei zur Nahversorgung der Einwohnenden vorhanden.

Nachfolgend werden die Entwicklungsperspektiven und Entwicklungsspielräume für den Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Zusammenhang mit der neuen Batteriezellenfabrik in der Region Heide analysiert und bewertet. Darüber hinaus werden die betrieblichen Anforderungen an einen modernen und marktgängigen Nahversorgungsstandort Berücksichtigung finden.

Das Ziel ist die nachhaltige Verbesserung der Nahversorgungssituation unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.

In einem zweiten Schritt ist die Frage zu klären, welche Auswirkungen von der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Heide ausgehen werden. Denn die Gemeinde Lohe-Rickelshof übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion, sondern ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Heide zugeordnet.

2.1 Standortbeschreibung

Die hier diskutierte Einzelhandelsentwicklungsfläche befindet sich im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof.

Im Norden der B203 befindet sich das Gewerbegebiet Blauer Lappen, unmittelbar angrenzend entsteht die Northvolt Batteriezellenfabrik. Im Süden und Südwesten grenzen die Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Lohe-Rickelshof an den Vorhabenstandort an.

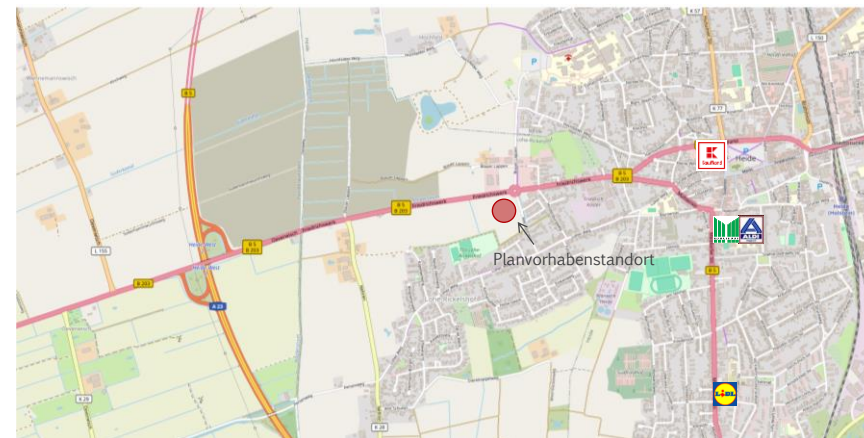
Die lokale und innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist über die Alte Gärtnerei als optimal einzuordnen. Zudem besteht über die B203 eine sehr gute überörtliche Erreichbarkeit für die Pkw-Kundschaft. Der neue Lebensmittelfrischemarkt wird damit nicht nur eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Lohe-Rickelshof übernehmen, sondern auch der westlich angrenzenden Nachbar-

gemeinden. Darüber hinaus dürfte der Lebensmittelmarkt von den Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen als Nahversorgungsstandort genutzt werden.

Aus diesem Grund klassifizieren wir die Entwicklungsfläche als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort. Aus Sicht der Gutachter ist das Plangebiet für die Entwicklung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geeignet; die Planungen würden zweifelsfrei zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Wohnumfeld beitragen können.

Die nachfolgende Kartendarstellung (Abb. 2) verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof.

Abbildung 2: Planvorhabenstandort in Lohe-Rickelshof



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung cima 2024

2.3 Bewertungskriterien

Die Bewertung der geplanten Realisierung von Lebensmitteleinzelhandel im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sowie der Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Heide (cima 2020).

2.3.1 Regionales Einzelhandelskonzept

Das regionale Einzelhandelskonzept der Region Heide ist integraler Bestandteil der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) 2020. Das Einzelhandelskonzept legt die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung und die Entwicklungsspielräume in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten fest.

Neben der Heider Innenstadt (Hauptzentrum) sind in den Gemeinden Nordhastedt und Weddingstedt zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion ergänzender Nahversorgungszentren ausgewiesen. Die Sonderstandorte Heide-Süd, Heide-Ost und Wesseln (Waldstraße) sind als Standorte des großflächigen Einzelhandels Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus beschreibt das Zentren- und Standortkonzept drei ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte im Heider Stadtgebiet sowie zwei perspektivische Nahversorgungsstandorte in den Gemeinden Wöhrden und Hemmingstedt. Der Planvorhabenstandort in der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist gemäß Einzelhandelskonzept 2020 keiner der festgelegten Standortkategorien zugeordnet.

Insofern sind die folgenden Aussagen für das Planvorhaben relevant:

Weitere (neue) Nahversorgungsstandorte in der Region Heide sollten nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohnenden im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte nicht gefährdet wird.

In der Gemeinde Lohe-Rickelshof besteht seit vielen Jahren der Wunsch einen Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung der Bevölkerung zu etablieren. Die Nahversorgung wird heute ausschließlich durch eine Bäckerei sichergestellt. Insofern erscheint es zweifelsfrei sinnvoll, die Planungen zu unterstützen. Der Lebensmittelfrischemarkt dürfte die Versorgungssituation in Lohe-Rickelshof nachhaltig verbessern.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen definiert die Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation für die Region Heide 2024 im Entwurf das Plangebiet in der Gemeinde Lohe-Rickelshof als Potenzialstandort für Lebensmitteleinzelhandel. Insbesondere zwei Faktoren spielten bei dieser Empfehlung eine Rolle: In der Gemeinde Wöhrden sind aktuell keine geeigneten Entwicklungsflächen vorhanden, am Standort Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) sind umfassende Wohnbauentwicklungen im Zusammenhang mit der Batteriezellenfabrik geplant.

Aus Sicht der cima kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Somit kann die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof positiv bewertet werden.

Im Folgenden sind die Fragen zu beantworten, welche Verkaufsflächenpotenziale für den Planvorhabenstandort im Bereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) bestehen und welche Verkaufsflächen-dimensionierung als tragfähig zu bewerten wäre. Erst wenn sichergestellt ist, dass der neu geplante Lebensmittelmarkt der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und die städtebauliche Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte in der Region Heide nachgewiesen ist, sind die Planungen umsetzbar.

2.3.3 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.

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

- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für 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 Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“
- **Ziel 4 „Beeinträchtungsverbot“:** „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. 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.“
- **Ziel 5 „Kongruenzgebot“:** „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.“

- **Ziel 6 „Integrationsgebot“:** „Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 bewertet.

Zentralitätsgebot

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“ (Ziel 3 LEP 2021)

Ergänzend wird festgelegt, dass nahversorgungsrelevante Planvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden dürfen, wenn sie den Anforderungen des Beeinträchtungsverbotes, des Kongruenzgebotes und des Integrationsgebotes entsprechen und alternativ, die prognostizierte Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht, das Planvorhaben nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dient oder alternativ, die Siedlungsbereiche der Standortgemeinde mit den Siedlungsbereichen des benachbarten Zentralen Orten zusammengewachsen sind.

Das Zentralitätsgebot verfolgt damit im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu sichern und nicht durch eine Stärkung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in deren Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen. Neue Nahversorgungsstandorte sollen nur dort entstehen, wo die „nah“-Versorgung der Bevölkerung heute nicht sichergestellt ist. Bestehende Nahversorgungsstandorte sollen zudem nur dann gestärkt werden, wenn sie der wohnortnahen Versorgung dienen.

Die nachfolgende Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lohe-Rickelshof (vgl. nachfolgendes Kap. 4) zeigt auf, dass die Versorgung der Wohnbevölkerung heute ausschließlich durch eine Bäckerei wahrgenommen wird. Die Nahversorgung der Einwohnenden wird somit zweifelsfrei verbessert.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben mit dem Zentralitätsgebot in Einklang zu bringen, wenn die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes Heide nicht beeinträchtigt wird (siehe Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot).

Beeinträchtigungsverbot

„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. (Beeinträchtigungsverbot)

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.“ (Ziel 4 LEP 2021)

Die cima wird im Folgenden die Fragen beantworten, ob das Planvorhaben geeignet ist, die Nahversorgung für das Wohnumfeld sicherzustellen und welche maximale Verkaufsflächengröße eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Region Heide darstellt.

Im Ergebnis wird dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen werden.

Kongruenzgebot

„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).“ (Ziel 5 LEP 2021)

In der Begründung des Kongruenzgebotes wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen.

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein keine Versorgungsaufgabe, sondern ist im Gegenteil dem Nahbereich der Stadt Heide zugeordnet. Der Verflechtungsbereich entspricht somit dem Gemeindegebiet.

Aus Sicht der cima ist es nicht realistisch anzunehmen, dass der Lebensmittelmarkt an der B203 keine Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereiches binden wird. Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes dürfte neben der Gemeinde Lohe-Rickelshof einen größeren Einflussbereich umfassen. Berufspendelnde entlang der B203 und Arbeitnehmende in den nahegelegenen Gewerbegebietslagen dürften - zumindest teilweise - auf den Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Lohe-Rickelshof orientiert sein. Die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes wird somit überschritten werden.

In der Begründung des LEP wird zwar festgelegt, dass in begründeten Einzelfällen von Vorgaben des Kongruenzgebot abgewichen werden kann, wollte man sich jedoch an die Vorgaben des Kongruenzgebotes annähern, sollte sich die Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens an der örtlichen Kaufkraft orientieren. **Das Planvorhaben ist damit mit dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen.**

Integrationsgebot

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (Ziel 6 LEP 2021)

Somit sind großflächige Lebensmittelmärkte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Region Heide liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020 vor (cima). Gemäß Einzelhandelskonzept sind in der Region Heide drei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen (Hauptzentrum Innenstadt Heide, Nahversorgungszentren Weddingstedt und Nordhastedt).

Der Planvorhabenstandort in der Gemeinde Lohe-Rickelshof befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Damit erfüllt der Planvorhabenstandort zwar nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, dennoch wird der neu geplante Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Lohe-Rickelshof übernehmen. Insofern erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent die Planungen positiv zu begleiten. Aus diesem Grund klassifiziert die cima die Entwicklungsfläche im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort gemäß Integrationsgebot.

Dies entspricht auch den einzelhandelsrelevanten Entwicklungszielen der Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation 2024: Die Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation definiert das Plangebiet in der Gemeinde Lohe-Rickelshof als Potenzialstandort für Lebensmitteleinzelhandel. Denn die Planungen zur Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes sind integrierter Bestandteil einer Wohnbauentwicklung.

Aus Sicht der cima kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab. Auf Grundlage der Standortbegehung ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kein qualifiziertes Nahversorgungsangebot vorhanden. Ausschließlich eine Bäckerei befindet sich am Loher Weg in der Gemeinde Lohe-Rickelshof

Darüber hinaus dürfte der Lebensmittelmarkt am Standort Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) von den Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen (u.a. Batteriezellenfabrik Northvolt) als Versorgungsstandort genutzt werden.

Das Integrationsgebot verfolgt das Ziel, die Funktionsfähigkeit der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen zu beeinträchtigen.

Die cima wird nachfolgend die Frage beantworten, welche Verkaufsflächendimensionierung geeignet ist, um die Nahversorgung im Nahbereich sicherzustellen, ohne dabei maßgeblichen Kaufkraftzuflüsse aus an den Vorhabenstandort zu lenken.

Im Ergebnis wird dem Integrationsgebot entsprochen werden.

3 Kaufkraft- und Potenzialanalyse Lohe-Rickelshof

Im Rahmen der Kaufkraft- und Potenzialanalyse für die Gemeinde Lohe-Rickelshof wird die Frage beantwortet, inwieweit ein neuer Nahversorgungsstandort im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof zur Verbesserung der Nahversorgungssituation der Einwohnenden beitragen kann.

Nur, wenn der neue Lebensmittelmarkt im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für den Nahbereich (Gemeindegebiet) übernimmt, steht das Planvorhaben in Einklang mit den Belangen der Raumordnung (Kongruenzgebot des LEP Schleswig-Holstein).

Der Nahbereich bzw. der raumordnerische Verflechtungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet. Relevante Angebotsstrukturen sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht erfasst, somit lassen sich grundsätzlich Ansiedlungspotenziale bzw. Flächenbedarfe im nahversorgungsrelevanten Bereich ableiten.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftpotenzials¹ erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnendenzahlen² und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer³.

Für die Warengruppe Nahrung und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.640 € für das Jahr 2024 zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche Drogerieartikel steht ein Ausgabesatz pro Kopf von 489 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der Gemeinde Lohe-Rickelshof mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Lohe-Rickelshof beträgt aktuell 111,2 (Bund = 100).

¹ Das Kaufkraftpotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

Insgesamt leben in der Gemeinde Lohe-Rickelshof heute 2.083 Einwohnende. In Zusammenhang mit der Realisierung der Northvolt Batteriezellenfabrik in den Gemeinden Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden gehen die demografischen Vorausberechnungen jedoch von einem Anstieg der Einwohnendenzahlen bis zum Jahr 2034 von rd. 1.017 Menschen bzw. einem Plus von rd. 33 % gegenüber heute aus.

Bei Verwendung der aktuellen Pro-Kopf-Kaufkraft und der aktuellen Kaufkraftkennziffer bedeutet dieser Bevölkerungszuwachs einen Kaufkraftanstieg in den vorhabenrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Lohe-Rickelshof um etwa 3,5 Mio. €; dies entspricht einem prozentualen Anstieg gegenüber heute von fast 50 %.

Das Kaufkraftpotenzial dürfte somit im Prognosejahr 2034 rd. 9,1 Mio. € in der Branche Nahrung und Genussmittel und weitere 1,7 Mio. € in der Branche der Drogerieartikel umfassen.

Abbildung 3: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lohe-Rickelshof

Kaufkraftpotenzial Gemeinde Lohe-Rickelshof in Mio. €

CIMA Warengruppen	Kaufkraftpotenzial 2024	Prognose Kaufkraftpotenzial 2034
Nahrung und Genussmittel	6,1	9,1
Drogerieartikel	1,1	1,7
Vorhabenrelevante Sortimente insgesamt	7,2	10,8
EINWOHNER	2.083	3.100

Quelle: cima 2024

² Quelle: Statistikamt Nord (Stand 01.01.2023)

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023

Aus Sicht der cima ist es jedoch weder realistisch, eine rechnerische Vollversorgung (Kaufkraftbindung = 100) innerhalb des Nahbereiches anzunehmen. Denn auch bei objektiv guter Versorgungslage muss immer auch ein gewisser Anteil an Kaufkraftabflüssen hin zu den weiteren Nahversorgungsstandorten in Heide (z.B. Innenstadt) angenommen werden. Ebenso wenig kann unterstellt werden, dass der Lebensmittelmarkt an der B203 keine Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereiches binden wird. Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes dürfte neben der Gemeinde Lohe-Rickelshof einen größeren Einflussbereich umfassen.

Aus Sicht der cima ist davon auszugehen, dass auch die Einwohnenden der benachbarten Gemeinden Wöhrden, Norderwöhrden und Lieth sowie z.T. die Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen - zumindest teilweise - auf den Nahversorgungsstandort im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof orientiert sein werden. Hinzu kommen weitere diffuse Kaufkraftzuflüsse, die in Verbindung mit Arbeitswegen oder sonstigen Aktivitäten getätigt werden.

Wir gehen einerseits davon aus, dass das Kaufkraftpotenzial im Nahbereich (9,1 Mio. € in der Branche Nahrung und Genussmittel) zu rd. 65 % durch den neuen Lebensmittelmarkt gebunden werden kann.

Andererseits dürften max. 35 % der Kaufkraftpotenziale der Gemeinden im Einzugsgebiet durch das Planvorhaben in der Gemeinde Lohe-Rickelshof gebunden werden. Das aufsummierte Kaufkraftpotenzial in den Umlandgemeinden Wöhrden, Norderwöhrden und Lieth dürfte unter Berücksichtigung der prognostizierten Entwicklung der Einwohnendenzahlen im Jahr 2034 rd. 6,9 Mio. € umfassen.

Für den Entwicklungsstandort besteht somit ein rechnerisches Entwicklungspotenzial für einen Lebensmittelmarkt mit rd. 1.850 m² Verkaufsfläche (davon 1.600 m² Verkaufsfläche für Nahrung und Genussmittel)⁴.

Die empfohlene Verkaufsflächengröße (1.850 m²) erscheint auch im Hinblick auf die Wettbewerbsstrukturen und die derzeitige Betriebstypenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel angemessen.

Die ergänzende Ansiedlung weiterer, kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (z.B. Bäckerei mit Café, Zeitschriftenkiosk) sollte zudem grundsätzlich möglich sein.

Da der neu geplante Lebensmittelmarkt nicht nur eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Lohe-Rickelshof wahrnehmen wird, sondern auch für die Einwohnenden im weiteren Einzugsgebiet (u.a. Gemeinden Wöhrden, Norderwöhrden und Lieth) erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent den Nahversorgungsstandort modern und leistungsfähig aufzustellen. Aus Sicht der cima ist eine Abweichung von den Vorgaben des Kongruenzgebotes zu akzeptieren.

Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4) werden die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in der Region Heide bewertet

⁴ Die cima rechnet mit einer Flächenproduktivität in der Branche Nahrung und Genussmittel: 5.400 €/ m²

4 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet

Das **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des geplanten Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof dürfte im Wesentlichen das Gemeindegebiet Lohe-Rickelshof sowie die angrenzenden Gemeinden Wöhrden, Norderwöhrden und z.T. auch die Gemeinde Lieth umfassen. Darüber hinaus befindet sich der Planvorhabenstandort in verkehrlich optimal erreichbarer Lage. Berufspendelnde und Feriengäste in der Region sowie die Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen dürften den neuen Nahversorgungsstandort ebenfalls nutzen und diffuse Kaufkraftzuflüsse erzeugen.

Im Unterschied zum betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens beschreibt das **Untersuchungsgebiet** den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften.

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte vor allem außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Aus diesem Grund beinhaltet das Untersuchungsgebiet neben den Gemeinden des Einzugsgebietes die Gemeinden Wesseln, Weddingstedt und Hemmingstedt sowie die Stadt Heide. Die Stadt Heide übernimmt als Mittelzentrum die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Lohe-Rickelshof.

Die weiteren Gemeinden der Stadt-Umland-Kooperation Region Heide sind kein Bestandteil des Untersuchungsgebietes; relevante Umsatzumverteilungseffekte können in den hier grundsätzlich ausgeschlossen werden (u.a. aufgrund der Entfernung zum Planvorhabenstandort in der Gemeinde Lohe-Rickelshof).

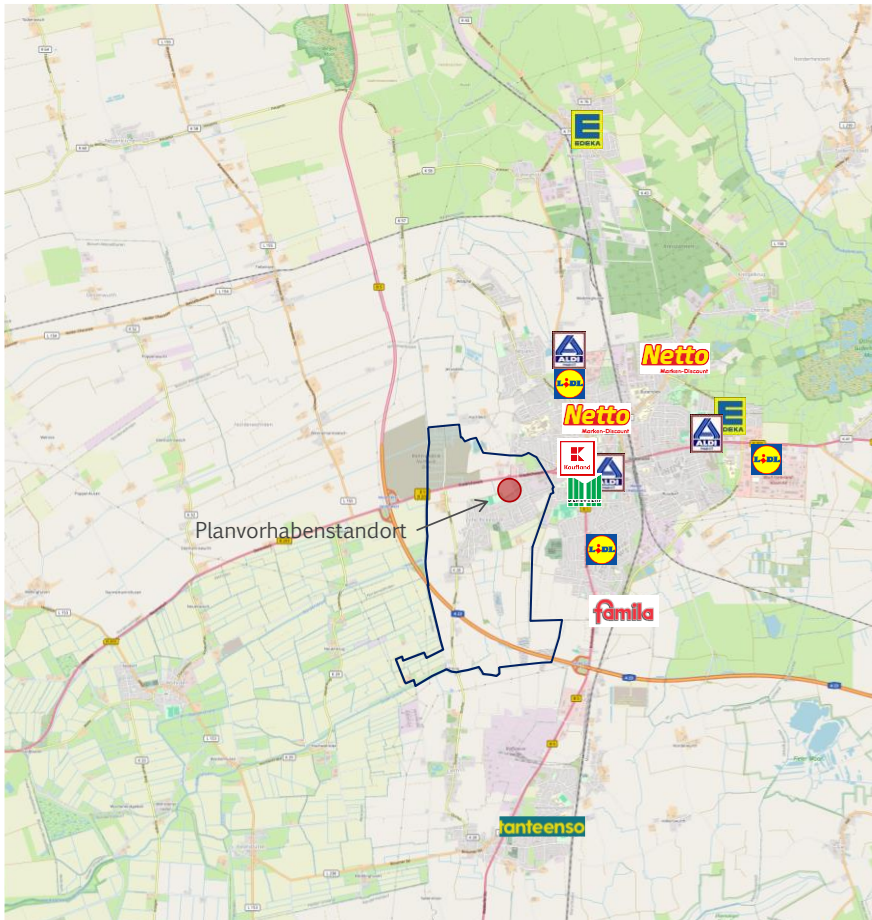
4.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber im Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im März 2024 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb dieser Standortbereiche wurden die Wettbewerber erst ab 400 m² Verkaufsfläche erfasst.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung cima 2024

4.2.1 Angebotssituation Gemeinde Lohe-Rickelshof

In der Gemeinde Lohe-Rickelshof wird die Grundversorgung der Bewohnenden nur durch eine Bäckerei am Loher Weg übernommen.

Betrachtet man also die zur Diskussion stehende Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes im Gemeindegebiet von Lohe-Rickelshof, so erscheint es zweifelsfrei sinnvoll, die Planungen zu unterstützen. In der Gemeinde Lohe-Rickelshof besteht seit vielen Jahren der Wunsch einen kleinen Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung der Bevölkerung zu etablieren. Der neu geplante Lebensmittelfrischemarkt kann eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Lohe-Rickelshof übernehmen und die Versorgungssituation nachhaltig verbessern.

4.2.2 Angebotssituation Gemeinde Wesseln

Die Gemeinde Wesseln übernimmt wie Lohe-Rickelshof keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Mit 1.423 Einwohnenden verfügt die Gemeinde Wesseln zudem nur über ein geringes Kaufkraftpotenzial.

Dennoch ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Wesseln als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Während in integrierter Ortskernlage nur wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe verortet sind, befindet sich der räumliche Angebotsschwerpunkt in nicht-integrierter Lage im Standortbereich Waldstraße/ Von-Humboldt-Straße. Hier sind die wettbewerbsrelevanten Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie der Drogeriefachmarkt ROSSMANN vorhanden. Weitere Fachmarktkonzepte des aperiodischen Bedarfs ergänzen das Angebot am Sonderstandort Wesseln.

Abbildung 5: Einzelhandel in der Gemeinde Wesseln (Auswahl)



Fotos: cima 2024

4.2.3 Angebotssituation Gemeinde Weddingstedt

Knapp 2.350 Menschen leben in der Gemeinde Weddingstedt. Die Gemeinde Weddingstedt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die nördliche Region Heide. In zentraler Ortskernlage befindet sich ein kleinteiliger EDEKA Lebensmittelfrischemarkt innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches Weddingstedt.

Abbildung 6: Einzelhandel in der Gemeinde Weddingstedt (Auswahl)



Fotos: cima 2024

4.2.4 Angebotssituation Gemeinde Hemmingstedt

Mit heute rd. 2.867 Einwohnenden ist Hemmingstedt eine der einwohnenstärksten Gemeinden in der Region Heide.

Im vergangenen Jahr ist es in der Gemeinde Hemmingstedt gelungen, einen TANTE ENSO Markt zur wohnortnahen Versorgung der Menschen an der Meldorfer Straße (B5) zu etablieren. Darüber hinaus befindet sich eine Bäckerei in integrierter Ortskernlage.

Abbildung 7: Einzelhandel in der Gemeinde Hemmingstedt (Auswahl)



Fotos: cima 2024

4.2.5 Angebotssituation Stadt Heide

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Region Heide 2020 (cima) ist in der Stadt Heide die Innenstadt als ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Ferner definiert das Einzelhandelskonzept zwei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Am Sonderstandort Heide Ost sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie der Drogeriefachmarkt ROSSMANN vorhanden. Im südlichen Heider Stadtgebiet ist am Fritz-Thiedemann-Ring (Sonderstandort Heide-Süd) der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und der Drogeriefachmarkt

DM zu finden. Die flächenintensiven Sonderstandorte können eine weit-räumige Ausstrahlungskraft in das Heider Umland entfalten.

Darüber hinaus sind insgesamt drei Lebensmitteldiscounter (LIDL an der Meldorfer Straße, NETTO an der Husumer Straße und an der Waldschlößchenstraße) in integrierter Wohngebietslage vorhanden. Die Lebensmitteldiscounter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die umliegenden Wohnbereiche. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Bio- und Naturkostmärkte, Kioske, Getränkefachmärkte und Spezialanbieter ergänzen das Lebensmittelangebot im Heider Stadtgebiet.

Zentraler Versorgungsbereich Heide

Die Innenstadt umfasst den gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der Friedrichstraße, Markt (inkl. Marktpassage) und Süderstraße. Der Marktplatz ist der stadträumliche und funktionale Mittelpunkt der Innenstadt. Ferner ist die Straße Schuhmacherort als Nebenlage in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Im Süden der Innenstadt ist der Koopmanns Hof Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Am Koopmanns Hof befinden sich der Lebensmittelfrischemarkt MARKT-KAUF und der Lebensmitteldiscounter ALDI, in der Marktpassage ist der Lebensmittelfrischemarkt KAUF LAND vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter ergänzen das nahversorgungsrelevante Angebot in der Innenstadt. Zudem sind die Drogeriefachmärkte ROSS-MANN, DM und die Parfümerien SCHUBACK und DOUGLAS in der Heider Innenstadt erfasst.

Die Bedeutung der Innenstadt von Heide als Einzelhandelsstandort wird zudem durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionalen und überregionalen Filialkonzepten.

Abbildung 8: Einzelhandel in der Stadt Heide (Auswahl)



Fotos: cima 2024

4.2.6 Angebotssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet

In den weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebietes Wöhrden, Norderwöhrden und Lieth sind keine relevanten Angebotsstrukturen vorhanden; diese Gemeinden werden in der ökonomischen Wirkungsanalyse nicht berücksichtigt.

Ausschließlich in der Gemeinde Norderwöhrden befindet sich WISCH-MANN'S HOFLADEN in nicht-integrierter Lage an der B203. Abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten.

5 Ökonomische Wirkungsanalyse

5.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist bau-rechtlich irrelevant – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d.h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen („Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Es gilt somit in die Abwägung einzustellen, ob die Einzelhandelsneuansiedlung zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche führen würde. Bezüglich dieser Beeinträchtigung kann auf die Grundsätze zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – hier das Einzelhandelskonzept der Stadt Nortorf 2009 und die Teilfortschreibung 2011 – zu berücksichtigen.

Städtebaulich relevant sind danach Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind hierbei die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse.

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant. Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben. Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend.

Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne der Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einzustellen und zu betrachten, zumindest dann, wenn sie in den Einzelhandelskonzepten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vorgesehen sind. Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie wesentliche negative Folgen insbesondere für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

5.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

In der Gemeinde Lohe-Rickelshof wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 2.460 m² Verkaufsfläche geplant.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass die Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2021 nur dann erfüllt sind, wenn der Lebensmittelmarkt mit einer reduzierten Verkaufsfläche (max. 1.850 m² Verkaufsfläche) umgesetzt wird.

Die Prognose der Umsatzumverteilung geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung spezifischen Verhaltensmodells für die Gemeinde Lohe-Rickelshof und das weitere Untersuchungsgebiet ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Region.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein Lebensmittelfrischemarkt mit weiteren Lebensmittelfrischemärkten und ein Lebensmitteldiscounter mit betriebstypengleichen Lebensmitteldiscountmärkten.

In Folge der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof dürften somit wesentliche Umsatzanteile von den weiteren Lebensmittelfrischemärkten/ Lebensmittelvollsortimentern im Untersuchungsgebiet umverteilt werden. Weitere Lebensmittelfrischemärkte sind sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Heide und Weddingstedt als auch den Sonderstandorten in verkehrsorientierter Lage im Heider Stadtgebiet vorhanden (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in einer auf den PKW-Kunden orientierten Lage. Die lokale und regionale Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist als sehr gut einzuordnen.

Der neu geplante Nahversorgungsstandort dient zwar einerseits der Grundversorgung der Bewohnenden im Gemeindegebiet. Aufgrund der Lage des Planvorhabenstandortes an der B203 und der damit verbundenen Sichtbarkeit und Fernwirkung dürften andererseits jedoch auch Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden sowie durch Berufspendelnde, Ferien- und Tagesgäste sowie Arbeitnehmende in den nahe gelegenen Gewerbegebieten (u.a. Batteriezellenfabrik Northvolt) erzielt werden.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Nahversorgung der Bewohnenden von Lohe-Rickelshof wird heute ausschließlich durch eine Bäckerei sichergestellt. In Folge der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes ist somit einerseits eine starke Bindung der örtlichen Kaufkraft zu erwarten, andererseits dürften auch Kaufkraftzuflüsse (u.a. aus Wöhrden und Norderwöhrden, Arbeitnehmende im nahe gelegenen Gewerbegebiet, Berufspendelnde, Reisende) erzielt werden.

5.3 Auswirkungsanalyse

Planungsinhalt ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.850 m² Verkaufsfläche zzgl. 200 m² für Nutzungen in der Vorkassenzone (z.B. Kiosk, Bäckerei mit Café) im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof.

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Neuansiedlung Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Lohe-Rickelshof			
	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in €/m ² VKF
Neuansiedlung Lebensmittelmarkt insgesamt	1.850	10,1	5.465
davon Nahrung und Genussmittel	1.600	9,0	5.600
davon Drogerieartikel	150	0,8	5.000
davon sonstige Randsortimente	100	0,4	4.000

Quelle: cima 2024

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben für die Sortimente Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel aufgezeigt. In der Gruppe der sonstigen Randsortimente werden die ökonomischen Auswirkungen nicht weiter ausdifferenziert. Die Zusammensetzung der Sortimente ist sehr diffus; nachweisbaren Umsatzumverteilungen sind in den einzelnen Branchen nicht zu erwarten.

Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den verschiedenen Warengruppen variieren.

Abbildung 10: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Neuansiedlung Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Lohe-Rickelshof			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Gemeinde Lohe-Rickelshof	0,2	0,0	1,9
Gemeinde Wesseln	13,9	0,5	3,3
zentraler Versorgungsbereich Gemeinde Weddingstedt	1,9	0,1	4,4
Gemeinde Hemmingstedt	0,8	0,0	0,6
Stadt Heide	97,2	7,3	7,6
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	38,5	4,0	10,5
davon sonstiges Stadtgebiet	58,6	3,3	5,6
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		1,1	

Neuansiedlung Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Lohe-Rickelshof			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Gemeinde Lohe-Rickelshof	-	-	
Gemeinde Wesseln	3,5	0,1	2,3
zentraler Versorgungsbereich Gemeinde Weddingstedt	0,1	0,0	0,3
Gemeinde Hemmingstedt	-	-	
Stadt Heide	18,2	0,6	3,3
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	8,8	0,3	3,7
davon sonstiges Stadtgebiet	9,4	0,3	2,9
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

Quelle: cima 2024

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Auf Grundlage der Modellrechnung ist die **Stadt Heide** am stärksten durch Umsatz- und Frequenzverluste betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Heide** liegt die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei rd. 4 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 10,5 %. In der Branche Drogerieartikel werden maximal 3,7 % der Ist-Umsätze umverteilt. Der Wettbewerbsdruck auf den innerstädtischen Lebensmitteleinzelhandel dürfte sich zwar erhöhen, eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion ist aber für den zentralen Versorgungsbereich eindeutig nicht zu erwarten. Die Lebensmittelvollsortimenter MARKTKAUF und KAUF LAND sind leistungsfähig aufgestellt und profitieren von den Synergieeffekten und dem Frequenzaustausch innerhalb der Innenstadt.

Weiterhin zeigen die Berechnungen auf, dass das **sonstige Heider Stadtgebiet** durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 5,6 % in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel (2,9 % in der Branche Drogerieartikel) tangiert wird. Hier sind vor allem die Lebensmittelmärkte in nicht-integrierter Lage (Sonderstandorte Heide-Süd, Heide-Ost) betroffen; ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen ist zweifelsfrei nicht zu erwarten. Im Ergebnis wird die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums nicht negativ beeinträchtigt werden.

In der **Gemeinde Wesseln** ist der wettbewerbsrelevante Einzelhandel durch eine Umsatzumverteilungsquote von 3,3 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden damit nicht erreicht. Negative städtebauliche Auswirkungen können in der Gemeinde Wesseln ausgeschlossen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Weddingstedt ist durch einen absoluten Umsatzverlust von weniger als 0,1 Mio. € betroffen. Ein Wegbrechen der integrierten Versorgungsstrukturen ist nicht zu erwarten. Des Weiteren ist auch die Gemeinde Hemmingstedt nicht durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte tangiert. In der Branche Nahrung und Genussmittel liegen die prognostizierten Umsatzverluste bei weniger als 0,05 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 0,6 %. Die Tragfähigkeit und damit auch der nachhaltige Bestand des TANTE ENSO Marktes im Ortskern der Gemeinde Hemmingstedt dürfte nicht gefährdet sein.

In der **Gemeinde Lohe-Rickelshof** werden vor allem die positiven Effekte der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes sichtbar werden, die sich in einer Zunahme der Kaufkraftbindung und Kaufkraftzuflüsse ausdrücken dürften.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.850 m² keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes haben dürften.

Die gutachterlich empfohlene Verkaufsflächengröße des Lebensmittelmarktes (1.850 m²) zzgl. 200 m² für Nutzungen in der Vorkassenzone (z.B. Kiosk, Bäckerei mit Café) erscheint auch im Hinblick auf die Wettbewerbsstrukturen in der Region Heide angemessen. Sowohl die Lebensmittelfrischemärkte EDEKA und FAMILA an den Sonderstandorten Heide Ost und Heide Süd als auch die innerstädtischen Märkte KAUF LAND und MARKTKAUF verfügen über eine deutlich größere Verkaufsflächendimensionierung.

Aus Sicht der cima sollte die Verbesserung der Nahversorgungssituation in den westlichen Umlandgemeinden der Region Heide stärkeres Gewicht in der Abwägung haben als die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Wettbewerber im Untersuchungsgebiet.

6 Empfehlung für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Lohe-Rickelshof

In der Gemeinde Lohe-Rickelshof besteht bereits seit vielen Jahren der Wunsch, die Nahversorgungssituation für die Einwohnenden zu verbessern. Aktuell bestehen Planungen im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) einen modernen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Die Planungen sind integrierter Bestandteil eines neuen Wohnquartiers.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Batteriezellenfabrik des Unternehmens Northvolt in den Gemeinden Lohe-Rickelshof und Norderwörden gehen die demografischen Vorausberechnungen für die kommenden Jahre von einem deutlichen Anstieg der Einwohnendenzahlen in Lohe-Rickelshof aus.

Aus Sicht der cima kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Der neu geplante Lebensmittelmarkt wird darüber hinaus nicht nur eine Nahversorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Lohe-Rickelshof, sondern auch der benachbarten Gemeinden Wörden, Norderwörden und Lieth übernehmen und damit die Versorgungssituation im Westen der Stadt-Umland-Kooperation Region Heide nachhaltig verbessern. U.a. aus diesen Gründen definiert die Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation für die Region Heide 2024 das Plangebiet in der Gemeinde Lohe-Rickelshof als Potenzialstandort für Lebensmitteleinzelhandel.

Voraussetzung für die geplante Realisierung des Lebensmittelmarktes im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist jedoch der Nachweis, dass weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die wohnortnahe Versorgungssituation in der Region Heide beeinträchtigt wird. Das regionale Einzelhandelskonzept 2020 als integraler Bestandteil der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) 2020, die Teilfortschreibung der SUK 2024 im Entwurf, der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 und die BauNVO bilden die Bewertungsgrundlagen.

Das Planvorhaben ist im Wesentlichen mit den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sowie den einzelhandelsrelevanten Zielsetzungen der Region Heide in Einklang zu bringen, wenn die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes auf 1.850 m² zzgl. 200 m² für Nutzungen in der Vorkassenzone (z.B. Kiosk, Bäckerei mit Café) begrenzt wird. Eine städtebaulich relevante Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche und der weiteren Nahversorgungsstrukturen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht zu erwarten. Aus Sicht der cima ist eine Abweichung von den Vorgaben des Kongruenzgebotes zu akzeptieren.