



Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Neuaufstellung Krümet-Sonderpostenmarkt in 24850 Lürschau

Quelle: bulwiengesa AG

Auftraggeber: KUM Warenhandelsgesellschaft mbH & Co. KG
Kieler Straße 39
25474 Bönningstedt

Projekt-Nr.: P2408-1243

Projektleitung: Dipl. Geograph Robert Junger
Bereichsleitung: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 11. November 2024

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.

1 Vorbemerkung

1.1 Auftraggeber und Aufgabenstellung

Untersuchungsgegenstand ist die beabsichtigte Neuaufstellung des Sonderpostenmarktes Krümet in der Gemeinde Lürschau. Der Sonderpostenmarkt Krümet ist seit 1995 an dem Standort ansässig und der Baukörper ist mehrere Jahrzehnte alt. Das Vorhaben dient insoweit der Modernisierung (baulich/energetische Standards etc.) und der Anpassung an aktuelle Verbrauchererwartungen. Das Objekt verfügt aktuell über rd. 1.375 qm Verkaufsfläche und soll durch einen Neubau mit einer Ziel-Verkaufsfläche von ca. 1.975 qm ersetzt werden. Das Objekt entspricht nicht mehr den betreiberseitigen Mindeststandards und gestiegenen Verbrauchererwartungen und soll zur Standortsicherung durch einen den aktuellen energetischen, technischen und wirtschaftlichen Anforderungen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

Zudem zielt die Erweiterung vordringlich auf den Ausbau nicht-zentrenrelevanter Sortimente, welche dem Nachfrageverhalten von Kunden im ländlichen Raum zu Gute kommt aufgrund fehlender Angebote vor Ort.

Als Sonderpostenmarkt führt Krümet zudem ein markantes Angebot im periodischen Bedarf (u.a. Nahrungs- Genussmittel, Drogeriewaren, Kosmetika, Körperpflegeprodukte, Wasch-, Putz- u. Reinigungsmittel) und übernimmt damit zudem für Lürschau eine Nahversorgungsfunktion. Krümet ist einziger Einzelhandelsbetrieb und mit gut 500 qm Teil-Verkaufsfläche im periodischen Bedarf auch einziger Nahversorger in Lürschau. Die Nahversorgung in Lürschau hängt von dem Sonderpostenmarkt Krümet ab, da aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung die Tragfähigkeit für einen modernen Lebensmittelmarkt nicht gegeben ist.

Die Gemeinde Lürschau plant für das Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung „Sondergebiet Einzelhandel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in zentraler Ortslage im Bereich der Dorfstraße Nummer 13. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Urfassung 1994) wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Dorf-

straße Nord“ von 1995 weist das Vorhabengrundstück als Mischgebiet aus. Es besteht als einzige Einschränkung ein Ausschluss für Vergnügungsstätten.

Bereits das Bestandsobjekt stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt dar, welches auch für das Vorhaben mit einer Ziel-Verkaufsfläche von 1.975 qm zutrifft. Für die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind diverse Ziele und Grundsätze gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 zu erfüllen. Dies sind insbesondere die raumordnerischen Ziele:

- Zentralitätsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtungsverbot

Die Gemeinde Lürschau ist nach der Verordnung zum Zentralörtlichen System 2009 eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und befindet sich im Versorgungsbereich (Nahbereich) des Mittelzentrums Schleswig. Als Gemeinde ohne zentralörtliche (Versorgungs-)Funktion ist Lürschau regelmäßig nur für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebietes – hier: Gemeindegebiet Lürschau – geeignet. Somit ist eine reguläre Bauleitplanung für das Vorhaben eines 1.975 qm Verkaufsfläche messenden Sonderpostenmarktes grundsätzlich nicht zielkonform umsetzbar. Eine Ausnahmeregelung im Landesentwicklungsplan (LEP) der Überplanung von zielwidrigen Bestandsstandorten lässt bei einer bestandswahrenden Überplanung eine Verkaufsflächenerweiterung von 5 % zu, welche im vorliegenden Fall jedoch die Ziel-Dimensionierung nicht abbilden kann (LEP Schleswig-Holstein Ziel 11) zu:

„Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit den landesplanerischen Zielen dieses Abschnittes unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnittes die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig.“

Vor diesem Hintergrund wurde für das geplante Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Lürschau am 11.04.2024 eine Planungsanzeige gem. 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz für die „Planung der Erweiterung eines Sonderpostenmarktes in der Gemeinde Lürschau“ an das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein gesendet. Hintergrund sind die planrechtlichen Hürden, da das Vorhaben nicht zielkonform umgesetzt werden kann. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein übermittelte am 16.05.2024 eine landesplanerische Stellungnahme.

Von Seiten der Landesplanung wurden diverse (zwingende) Maßgaben benannt, auf dessen Basis eine Zielabweichung in Aussicht gestellt werden kann und das Vorhaben umsetzen ließe:

- Ergebnisse einer entsprechenden Auswirkungsanalyse, die Rückschlüsse auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Zentralen Orte und die Überschreitung des Gemeindegebietes Lürschau durch das prognostizierte Einzugsgebiet des Planvorhabens zulässt.
- Gesonderter Nachweises der positiven Abstimmung der Planinhalte mit der Stadt Schleswig, in dessen Versorgungsbereich die Gemeinde Lürschau liegt. Dieser Nachweis obliegt der Standortgemeinde.

Multisortimentskaufhäuser wie Sonderpostenmärkte weisen ein breites Sortiment auf, welche auf Einzelsortimentebene und der schwachen Raumleistung bzw. Flächenproduktivität jedoch nur geringe absolute Umsatzhöhen erreichen. Insoweit könnte das Beeinträchtigungspotenzial auf Einzelsortimentebene des Sonderpostenmarktes Krümet trotz der hohen Gesamtverkaufsfläche gering ausfallen.

Vor diesem Hintergrund soll eine entsprechende Analyse die Auswirkungen gem. Beeinträchtigungsverbot auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche untersuchen und die überörtliche Ausstrahlung des Einzugsgebiets gem. Kongruenzgebot aufzeigen und bewerten.

Die KUM Warenhandelsgesellschaft mbH & Co. KG, 25474 Bönningstedt, beauftragte die bulwiengesa AG auf Basis eines Angebotes vom 23.09.2022s mit der Erstellung einer entsprechenden Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse.

Die Untersuchung wurde im vierten Quartal 2024 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 von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgestellte Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen². Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung des Makrostandortes Lürschau (Raum- und Siedlungsstruktur, Stellung in der Raumordnung, Einwohnerentwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, Kaufkraft, Pendlerverflechtungen).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes der Ortslage Lürschau 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 Kern-Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist

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

nicht gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Versorgungsraum, der hier aufgrund fehlender zentralörtlicher Einstufung lediglich auf das Gemeindegebiet Lürschau festgelegt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird so vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehöriger Marktdaten – insbesondere sein Beitrag zur Umsatzrekrutierung des Planvorhabens – ablesbar bleibt. Dies ist v. a. zur Prüfung des Kongruenzgebotes erforderlich.

- Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für die vorhabenspezifischen Sortimente.
 - Nahrungs- und Genussmittel, Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Mode (Bekleidung/Schuhe)
 - Schreibwaren/Büroartikel
 - Spielwaren
 - Glas/Prozellan/Keramik/Hausrat/Dekoration/Geschenkartikel
 - Zooartikel
 - Möbel
 - Baumarktbedarf
 - Gartenbedarf.
- 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 Elastizitätskoeffizienten³. Bei dem

³ 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.

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.

- Analyse der vorhabenspezifischen Teilsortimente auf ihre Marktwirksamkeit beziehungsweise Marktdurchdringung mittels qualitativer Bewertung in der IST und Prognose-Situation nach Erweiterung. Identifizierung untersuchungsrelevanter Warengruppen für eine vertiefte quantitative Auswirkungsanalyse.

Als Indikatoren für eine ausreichende Untersuchungsrelevanz für eine quantitative Auswirkungsanalyse ziehen wir für jedes Einzelsortiment eine durch den Zusatzumsatz zusätzlich generierte Kaufkraftbindung von mehr als 5 %-Punkte im Einzugsgebiet oder eine Ziel-Kaufkraftbindung von mehr als 10 %-Punkte heran.⁴

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im vertieft zu untersuchungsrelevanten Sortimenten, 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.

Der Markteintritt ausreichend konkretisierter Wettbewerbsvorhaben wird vorausschauend bereits in die Ausgangslage unterstellt. Damit wird einerseits deren Markteinfluss berücksichtigt, andererseits auch die Auswirkungen des untersuchten Planvorhabens auf diese Wettbewerber berücksichtigt.

⁴ Kaufkraftbindung = Anteil des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für diese Warengruppe im Einzugsgebiet (hier: Nachfragevolumen im Einzugsgebiet), die das Vorhaben auf sich konzentrieren kann. Nicht zu verwechseln mit der projektinduzierten Umsatzumverteilung im Wettbewerbsnetz, wofür Schwellenwerte von 10 % herangezogen werden und welche zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes berechnet werden!

- Ermittlung der Kaufkraftbindung in den vorhabenspezifischen Sortimenten im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die gegenwärtige Ausgangslage.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell nach Huff von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern wie hier teilweise für Peripheriestandorte verfügbar – empirische Befunde zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden. Befunde zur Besucherherkunft sind enthalten in folgenden Untersuchungen:

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Süderbrarup 2021, S. 25ff;
- Repräsentative Kundenherkunftsermittlung der drei wesentlichen Haupteinkaufslagen in der Stadt Flensburg (Innenstadt, Förde-Park, Citti-Park) im Rahmen der Erarbeitung des „Gutachten zur Evaluation des Großflächenmatoriums Stadt Flensburg 12/2010“.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet 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 – für jede Marktzone des Einzugsgebietes die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des Vorhabens im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die Auswirkungen werden berechnet und bewertet. Mit Umsetzung des Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspräferenzen gemäß der genannten Parameter neu und ändern ggf. ihr Einkaufsverhalten.
- Ermittlung und Bewertung der durch die Kaufkraftumverteilungen induzierten Effekte 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 (LEP) Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021.

1.3 Quellen

In dieser Untersuchung verwendete Datenressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung 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, bei Bedarf ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. MB Micromarketing
- „Zensus 2022 – Bevölkerungszahlen des Zensus 2022 zur Festsetzung der amtlichen Einwohnerzahlen // Einwohnerzahlen des Zensus 2022 für die Festsetzung der amtlichen Einwohnerzahl und die Bevölkerungsfortschreibung“, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research, bei Bedarf ergänzt um kleinräumig auf Baublock- und Grundstücksebene heruntergebrochene Kaufkraftkennziffern der Firma MB Micromarketing
- Gemeindegrenzen und Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
- Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen bei umgebenden Gemeindeverwaltungen sowie einschlägigen Betreibern
- Auskünfte und Datenlieferungen des Amtes Arensharde insbesondere zu städtebaulichen (Wettbewerbs-)Planungen
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Auswertung eigener und fremder Gutachten und Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum:
 - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022
 - Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Süderbrarup 2021

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kropp 2019
- Repräsentative Kundenherkunftsermittlung der drei wesentlichen Haupteinkaufslagen in der Stadt Flensburg (Innenstadt, Förde-Park, Citti-Park) im Rahmen der Erarbeitung des „Gutachten zur Evaluation des Großflächenmoratoriums Stadt Flensburg 12/2010“
- Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schleswig 2021
- Gemeinde Lürschau: Planungsanzeige gem. 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz für die „Planung der Erweiterung eines Sonderpostenmarktes in der Gemeinde Lürschau“ vom 11.04.2024
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein: Landesplanerische Stellungnahme vom 16.05.2024
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021
- Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) Vom 8. September 2009
- Regionalplan Planungsraum V Landesteil Schleswig 2002/11
- 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 gleichermaßen für alle Geschlechter.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche

als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

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

- Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits exkludiert. 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 Zielumsatz somit ausschließlich aus Umverteilung aus dem umgebenden Wettbewerbsnetz generiert.
- Wir unterstellen den Markteintritt eines markt- und kundengerecht gestalteten Sonderpostenmarktes mit einer bei gegebenen Lagefaktoren und Raumstruktur hinsichtlich Durchsetzungsfähigkeit und Umsatzerzielung überdurchschnittlich leistungsfähigen Betriebsführung.
- Im Juni 2024 veröffentlichten die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2024 neue Einwohnerzahlen auf Basis des Zensus 2022. Deutschlandweit reduzierte sich die Einwohnerzahl um rd. -1,6 %. Wir berücksichtigen diesen Zensusknick mit Umlegung der Abweichung auf die letztverfügbaren Einwohnerzahlen auf Basis des Zensus 2011 mit Datenstand 31.12.2023. Hierdurch reduziert sich die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Sonderpostenmarktes Krümet in der Gemeinde Lürschau vorausgreifend um rd. -2,0 %.

2 Makrostandort

» Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Lürschau ist als eine von neun amtsangehörigen Gemeinde des Amtes Arensharde raumordnerisch keine Versorgungsfunktion zugewiesen. Gem. LEP 2021 liegt Lürschau im ländlichen Raum im Stadt-Umland-Bereich des Mittelzentrum Schleswig. Lürschau liegt im ländlichen Raum direkt auf der Landesentwicklungsachse Flensburg - Schleswig - Rendsburg - Neumünster - Hamburg. Lürschau ist dem raumordnerischen Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrum Schleswig zugeordnet. Lürschau grenzt direkt nordwestlich an die Stadt Schleswig an. Weitere Nachbargemeinden von Lürschau sind im Westen Jübek, im Norden Bollingstedt und Idstedt, im Osten Neuberend und im Süden Schuby.

Das landschaftliche Erscheinungsbild in der Gemeinde Lürschau wird insbesondere durch den in einer Heide- und Moorlandschaft gelegenen Arenholzer See geprägt.

Lürschau liegt im Bereich des Regionalplan Planungsraum V – Schleswig Holstein Nord aus dem Jahre 2002. Seit Bekanntgabe der Planungsabsichten am 21. Februar 2022 sind die Verfahren der Neuaufstellung der zukünftig drei Regionalpläne in Schleswig-Holstein offiziell eingeleitet worden. Am 30. Mai 2023 stimmte die Landesregierung den ersten Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne zu. Vom 10. Juli bis 9. November 2023 wurde ein erstes Beteiligungsverfahren zu den Entwürfen durchgeführt. Die Neuaufstellung ist somit weiterhin im Verfahren.¹

Die Gemeinde Lürschau selbst liegt im östlichen Rand des Amtsgebietes. Das Amtsgebiet umfasst insgesamt neun Gemeinden mit zusammen rd. 16.400 Einwohnern: Lürschau, Bollingstedt, Silberstedt, Jübek, Treia, Schuby, Hollingstedt, Ellingstedt und Husby.

¹ Vgl. <https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/regionalplaene>, aufgerufen am 26.09.2024

Einwohnerverteilung Amt Arensharde

Stand: 31.12.2023 (Basis Zensus 2011)

Raumeinheit	abs.	in %
Bollingstedt (NB LZ Silberstedt)	1.490	9,1 %
Ellingstedt (NB LZ Silberstedt)	740	4,5 %
Hollingstedt (NB LZ Silberstedt)	1.090	6,6 %
Jübek (NB LZ Silberstedt)	2.756	16,8 %
Silberstedt (NB LZ Silberstedt)	2.473	15,1 %
Treia (NB LZ Silberstedt)	1.587	9,7 %
Lürschau (NB MZ Schleswig)	1.095	6,7 %
Husby (NB MZ Schleswig)	2.432	14,8 %
Schuby (NB MZ Schleswig)	2.763	16,8 %
Σ Amt Arensharde	16.426	100,0 %

Quelle: Statistik Nord, NB=Nahbereich

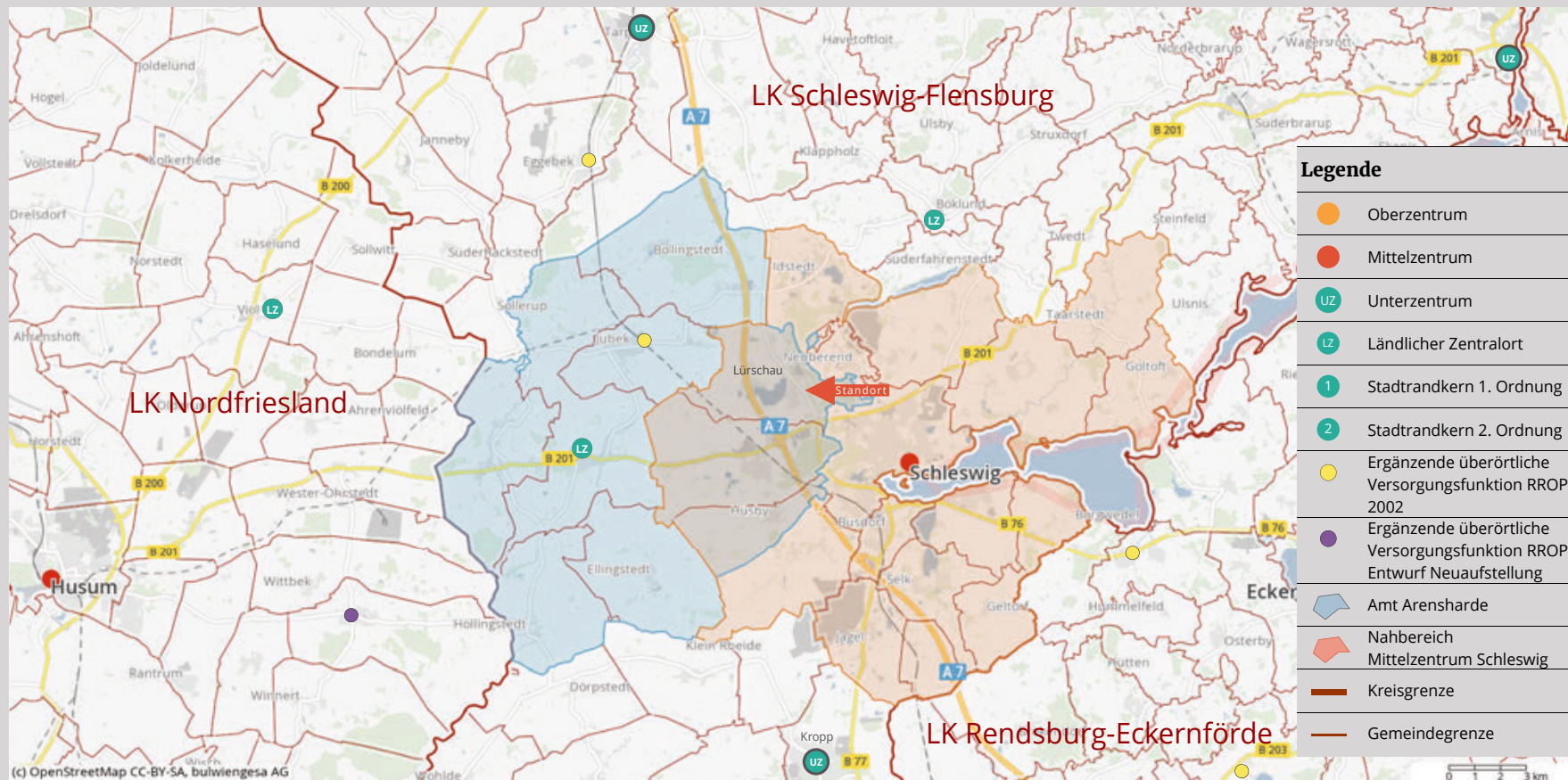
Das Amt Lürschau wurde zum 1. Januar 2008 aus den Gemeinden des ehemaligen Amtes Silberstedt und den Gemeinden Husby, Lürschau und Schuby aus dem ehemaligen Amt Schuby gebildet. Sitz der Amtsverwaltung ist heute die Gemeinde Silberstedt. Während der Großteil der Gemeinden dem Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Silberstedt zugeordnet sind, fallen die Gemeinden Lürschau, Schuby und Husby in den Nahbereich des Mittelzentrums Schleswig.² Diese Zuteilung dürfte sich auch mit der Neuaufstellung der Regionalpläne gem. vorliegenden Entwürfen nicht ändern.³

² Vgl. Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) Vom 8. September 2009

³ <https://www.bolapla-sh.de/verfahren/a90d5d54-dcd1-48ae-a0a6-259b1ed9faeb/public/detail#procedureDetails-Documentlist>, aufgerufen am 27.09.2024

Makrostandort

Lage im Raum und zentralörtliche Hierarchie



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, LEP 2021, Regionalplan Nord, bearbeitet durch bulwiengesa AG

Der Nahbereich des Unterzentrums Mittelangeln/Satrup wird durch die Gemeinden Mittelangeln, Schnarup-Thumby sowie Großsolt mit zusammen rd. 7.650 Einwohnern gebildet. Lürschau ist kein zentraler Ort, infolgedessen verfügt die Gemeinde nicht über einen zugewiesenen überörtlichen Nahbereich, sondern soll sich lediglich selbst versorgen.

>> Verkehrsanbindung

Durch das Gemeindegebiet von Lürschau verläuft die Bundesautobahn 7 Neumünster-Flensburg. Die nächstmögliche Anschlussstelle zur BAB 7 ist Schleswig/Schuby rund 2 km südlich des Ortskerns. Parallel zur BAB 7 verläuft die Landesstraße 317 in Süd-Nord-Richtung von Schleswig nach Flensburg. Die L317 tangiert die Ortslage Lürschau im Norden. Rund 1 km südlich des Ortskerns kreuzt die L317 die in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße 201 (Husum-Schleswig-Kappeln). Mit den angrenzenden Gemeinden ist Lürschau jeweils über Kreisstraßen direkt verknüpft.

Lürschau verfügt über keinen Bahnhofpunkt. Jedoch tangiert die Bahnlinie Neumünster-Flensburg das Gemeindegebiet. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind Schleswig und Jübek.

>> Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Lürschau weist eine stabile Einwohnerentwicklung in den letzten 10 Jahren auf (+0,3 %). Ende 2023 summierte sich die Einwohnerzahl auf 1.095. Typisch für Landgemeinden ist ein schwächerer Einwohnerverlauf gegenüber Zentralorten. So zeigen die ländlichen Zentralorte Silberstedt (+14 %) und Böklund (+16 %) einen markanten prozentualen Einwohnerzuwachs im Vergleichszeitraum, wenngleich sich in absoluten Zahlen der Zuwachs auf rd. 200

bis 300 Personen stützt. Auch der Landkreis Schleswig-Flensburg konnte in den letzten 10 Jahren um rd. +5,8 % an Einwohnern gewinnen und liegt damit leicht oberhalb des Landesniveaus von Schleswig-Holstein mit +5,3 %.

Mit dem Zensus 2022 liegt eine neue Basis der Zählung vor gegenüber dem Zensus 2011. In Kapitel 4 Einzugsgebiet werden die Unterschiede herausgearbeitet und in die Berechnung des Einzugsgebietes/Nachfragevolumens einbezogen. Für die Gemeinde Lürschau liegen keine Einwohnerunterschiede der beiden Zensus-Varianten vor. Für umliegende Gemeinden sind die Einwohnerunterschiede im vorgenannten Kapitel jeweils berechnet und berücksichtigt.

>> Bevölkerungsprognose

Eine kleinräumige Einwohnerprognose liegt für die Gemeinde Lürschau nicht vor.

Die Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2019 bis 2040 prognostizierten mit Basis 31.12.2018 einen Einwohnerrückgang für das Land Schleswig-Holstein von -3,2 % (Variante W1, geringster Auslands-Wanderungssaldo). Aktuelle noch valide kleinräumigere Prognosen liegen aktuell nicht vor.

Eine Prognose aus dem Jahr 2016 (Basisjahr 2014) prognostizierte einen Einwohnerrückgang von -3,7 % von 2014 bis 2030 im LK Schleswig-Flensburg bzw. +1,4 % für das Bundesland Schleswig-Holstein. Die gesamten Migrationseffekte mit Start in 2015 und bis heute anhaltend sind in diesen Prognosen jedoch nicht enthalten, weswegen sie nur nachrichtlich aufgeführt werden.

>> Arbeitsmarkt und Pendler

Als Landgemeinde und klassische Wohnortgemeinde weist Lürschau eine typisch geringe Arbeitsplatzzentralität von 29 % sowie eine sehr hohe Auspendlerquote bei einem negativen Pendler Saldo auf.

Während die Anzahl der Arbeitsplätze in Lürschau in den letzten zehn Jahren um 11 % zurückgegangen ist, stieg die Anzahl der Beschäftigten um rund 15 %. Dies führte zu einem Rückgang der Arbeitsplatzzentralität bei gleichzeitigen Anstieg der aus Auspendlerzahl.

Hauptauspendlerziel ist mit Abstand das Mittelzentrum Schleswig mit rund 35 % aus Auspendleranteil. Sonstige Gemeinden des Kreises Schleswig/Flensburg machen weitere 26 % aus. Davon pendeln jeweils 3 % der Beschäftigten aus Löschau nach Silberstedt und Schuby. Weitere Ziele sind Flensburg (11 % Auspendleranteil) und Rendsburg (5 %).

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlern

Lürschau

	2013	2023	Entwicklung	
SVP-Beschäftigte AO	138	123	-15	-10,9 %
SVP-Beschäftigte WO	369	424	+55	+14,9 %
Einwohner	1.092	1.095	+3	+0,3 %
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte AO / Einwohner)	12,6 %	11,2 %	-1,4	-11,1 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte AO / Beschäftigte WO x 100)	37	29	-8	-22,4 %
Einpendler	120	109	-11	-9,2 %
Auspendler	352	410	+58	+16,5 %
Auspendlerquote (Auspendler / Beschäftigte WO)	95,4 %	96,7 %	+1,3	+1,4 %
Pendlersaldo	-232	-301	-69	+29,7 %

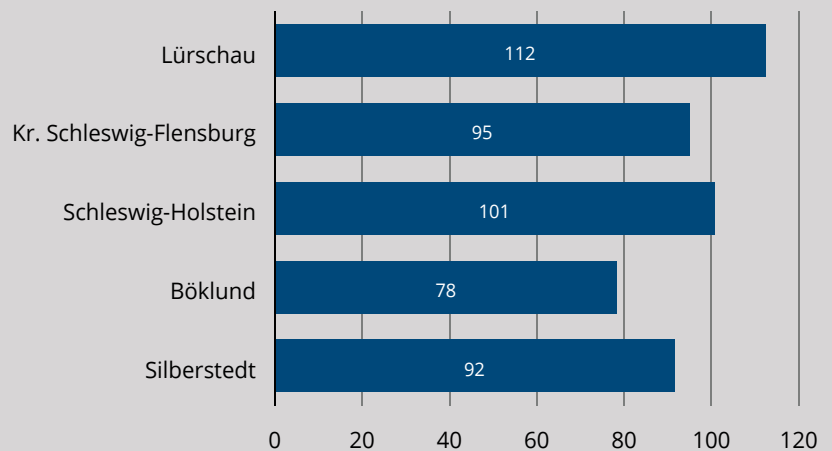
Quelle: RIWIS, Stat. Landesämter, Stat. Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen bulwiengesa; AO = Arbeitsort, WO = Wohnort

>> Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer in Lürschau bewegt sich mit 112 Punkten deutlich oberhalb des Bundes-/Landesdurchschnitts. Das Landkreisniveau liegt mit 95 Punkten sogar nochmals niedriger.

Konsumrelevanter Kaufkraftindex

D = 100, 2024



Quelle: RIWIS, MB-Research

3 Exkurs Multisortimenter

Ein Multisortimenter stellt eine Sonderform unter den Betriebstypen des Einzelhandels dar. Multisortimenter setzen sich wegen ihres spezifischen Sortiments von anderen Betriebstypen ab. Unter dem Typus Multisortimenter können verschieden Vertriebsformen subsummiert werden wie

- (SB)-Warenhäuser
- (Kleinpreis)-Kaufhäuser
- Aktionskaufhäuser
- Sonderpostenmärkte.

Bei Sonderpostenmärkten splittet sich das Gesamtsortiment in viele einzelne Warengruppen auf und unterscheidet sich damit von auf einzelne Sortimente konzentrierte bzw. fokussierte Fachmärkte (wie z. B. Baustoff-, Inneneinrichtungs-, Drogerie-, Bekleidung-, Schuhfachmarkt). Es besteht eine besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe. Denn innerhalb der einzelnen Warengruppen wird jeweils nur ein ausschnittweises Sortiment angeboten. Dabei ändert sich die Sortimentszusammensetzung innerhalb der einzelnen Warenkategorien häufig (z. B. hinsichtlich der Artikelzahl als auch der Hersteller der vorgehaltenen Produkte). Im Gegensatz dazu verfügen klassische Kaufhäuser in Fachabteilungen über ein feststehendes Sortiment.

Einem Sonderpostenmarkt kann damit kein übergeordnetes Kernsortiment zugeordnet werden. Andere Betriebstypen mit einem klaren Kernsortiment weisen typischerweise lediglich geringe Randsortimentsanteile von z. B. <10 % auf. In einem Sonderpostenmarkt werden zu niedrigen Preisen Artikel als Sonderposten und speziell hierfür produzierte (Überschuss)-Ware angeboten. Teile des Sortiments werden nur saisonal bzw. bis zum jeweiligen Ausverkauf angeboten, deshalb besteht ein permanenter Wechsel in der Zusammensetzung innerhalb der einzelnen Sortimentsbausteine. Neben einem Standardprogramm werden Waren aus Konkursen, Geschäftsaufgaben, Schadensfällen, Überproduktion und Restposten auslaufender Ware angeboten.

Ein Sonderpostenmarkt ist somit ein discountorientierter Multisortiments-Fachmarkt, dessen Sortimentszusammensetzung sich je nach Anbieter auch im Jahresverlauf geringfügig verändern kann##wieso nur geringfügig? - weiterhin fehlt der Übergang zur . Die Verkaufsflächengrößen des Betriebstyps variieren

zwischen 300 bis 4.000 qm. Mit zunehmender Verkaufsfläche steigt in der Regel auch der Anteil nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Zu den bekanntesten Betreibern von Sonderpostenmärkten zählen u. a. Thomas Philipps, Jawoll, Wreesmann, Zimmermann, Centershop und Posten-Börse. Eng verwandte Anbieter sind Kleinpreiskaufhäuser wie TEDI, Euroshop, Kodi, Pfennigpfeiffer; MäcGeiz und Action. Einen weiteren diskontierenden Multisortimenter mit Anklängen des klassischen Kaufhauscharakters stellt Woolworth dar. Typischerweise nutzen Sonderpostenmärkte Flächen bzw. Standorte im Umfeld anderer Handelsbetriebe. Sie profitieren von deren Zentralität und nutzen deren Kundenfrequenz. Insofern gelten sie als sogenannte Frequenznutzer und nicht als Frequenzbringer, da sie in der Regel auch keine eigenständige überörtliche Bedeutung entfalten.¹

Von der Verkaufsphilosophie her sind derartige Märkte nicht auf Zielkäufer ausgerichtet, sondern wollen mit einer Discountstrategie zu Zusatzkäufen anregen. Dabei spielt auch das gestiegene Preisbewusstsein breiter Bevölkerungsschichten eine Rolle. Zielgruppe sind nicht nur preisorientierte Billigkäufer sondern auch Schnäppchenjäger und so genannte Smart Shopper.

In der Regel bewegt sich die Flächenproduktivität von typischen Sonderpostenmärkten auf einem sehr niedrigen Niveau von ca. 1.000-1.500 Euro je qm Verkaufsfläche. Diese geringe Auslastung ist unter anderem auf die Funktion von Sonderpostenmärkten als Frequenznutzer zurückzuführen.²

Von der Angebotsstruktur und der Verkaufsphilosophie konkurriert ein Sonderpostenmarkt neben typgleichen Wettbewerbern (Sonderpostenmärkte) vornehmlich mit (Klein-)Kaufhäusern, nachrangig mit Lebensmittel-/Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern, (Discount-)Fachmärkten (u. a. Textil, Schuhe, Drogerie), Zoo-/Baumärkten, Gartencentern und niedrigpreisigen Möbeldiscountern.

¹ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2013; Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, erstellt durch BBE Handelsberatung/IPH Handelsimmobilien/IFH Köln: S. 43ff

² Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2013; Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, erstellt durch BBE Handelsberatung/IPH Handelsimmobilien/IFH Köln: S. 43ff

4 Mikrostandort / Planvorhaben

>> Mikrostandort

Der Krümet Standort befindet sich in der Dorfstraße 13 und somit an der Hauptortsdurchfahrt von Lürschau. Die Ortslage Lürschau befindet sich direkt östlich an den Arenholzer See angrenzend und wird von Norden kommend durch die Dorfstraße erschlossen. Im südlichen Siedlungsbereich zweigt sich die Dorfstraße in den Schubyer Weg nach Schuby sowie die Holpuster Weg nach Schleswig auf. Das Projektgrundstück liegt im nördlichen Teil der Dorfstraße mit guter Anbindung an die L317 (Schleswig-Lürschau-Flensburg). Rd. 150 m nördlich des Sonderpostenmarktes Krümet zweigt die Schulstraße gen Osten von der Dorfstraße ab. Im weiteren Verlauf der Schulstraße sind u.a. Kindergärten und Freiwillige Feuerwehr ansässig. Das Krümet-Umfeld ist typisch für eine Landgemeinde stark durch Wohnnutzung geprägt. Gewerbliche Nutzungen (Immobilienbüro, John Busreisen, Tierarzt) befinden sich an der Ortsdurchfahrt aufgelockert auf beiden Straßenseiten.

Das Objekt befindet sich in mittiger Ortslage und ist durch Wohnbebauung umgeben. Eine siedlungsstrukturelle Integration ist damit gegeben.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein vom 16.05.2024 befindet sich das Vorhabengrundstück im Ortszentrum von Lürschau und erfüllt damit dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 der Fortschreibung 2021 des LEP.

Mikrostandort Ortslage Lürschau

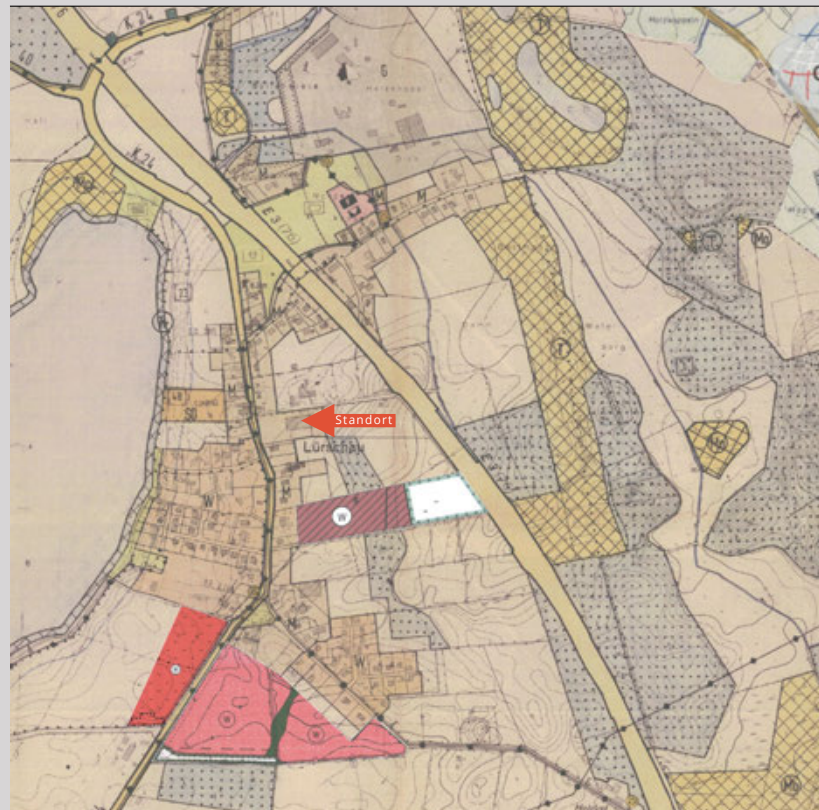
Nutzungen (Auswahl)



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

Flächennutzungsplan

Urfassung 1994 (inkl. Änderungen)



Quelle: Gem. Lürschau über <https://danord.gdi-sh.de>, aufgerufen am 01.10.2024

Bebauungsplan Nr. 2 „Dorfstraße Nord“

04/1995



Quelle: Gem. Lürschau über <https://danord.gdi-sh.de>, aufgerufen am 01.10.2024

>> Planvorhaben

Geplant ist die Neuaufstellung des Sonderpostenmarktes Krümet mittels eines Abriss/Neubaus. Der Sonderpostenmarkt Krümet ist seit 1995 am Standort ansässig. Das Vorhaben dient insoweit der Modernisierung (baulich/energetische Standards etc.) und der Anpassung an aktuelle Verbrauchererwartungen. Zur Standortsicherung und um die Marktposition in Zukunft halten zu können, soll das Objekt durch einen den aktuellen energetischen, technischen und wirtschaftlichen Anforderungen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

Das Objekt verfügt aktuell über rd. 1.375 qm Verkaufsfläche und soll durch einen Neubau mit einer Ziel-Verkaufsfläche von ca. 1.975 qm ersetzt werden. Das Objekt weist aktuell und auch zukünftig lediglich Innenverkaufsflächen auf. Inklusive Nebenflächen dürfte das Gesamtobjekt knapp 2.300 qm umfassen. Die Verkaufsflächenerweiterung beträgt damit rd. 600 qm bzw. rd. 44 %. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine für den Anbieter Krümet typische Sortimentszusammensetzung für den bestehenden und geplanten Lürschauer Markt, die sich an Jahresdurchschnittswerten orientiert und saisonale Schwankungen ausgleicht.

Für folgende 6 Sortimente soll die aktuelle Verkaufsfläche stagnieren und zukünftig nicht erweitert werden:

- Nahrungs- und Genussmittel, Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
- Drogerieartikel/Kosmetik,
- Mode (Bekleidung/Schuhe),
- Schreibwaren/Büroartikel,
- Spielwaren,
- Zooartikel.

Das Vorhaben sieht gem. übersandter Sortimentsplanung einen Verkaufsbereich ausbaufähig lediglich in 4 von 10 Einzelsortimenten vor:

- Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Dekoration/Geschenkartikel,
- Möbel,
- Baumarktbedarf,
- Gartenbedarf.

Drei von diesen vier Ausbau-Sortimenten sind im benachbarten Mittelzentrum Schleswig als nicht zentrenrelevant klassifiziert. Lediglich das Sortiment GPK/Dekoration ist das einzige zu erweiternde Sortiment, welches im MZ Schleswig als zentrenrelevant eingestuft wird.

Zentrenrelevante Sortimente werden insgesamt durch die geplante Neuaufstellung des Krümet-Marktes nur um geringe rd. 150 qm ausgebaut. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Anteil Bestand: 38 % / nach Erweiterung: 27 %) machen zentrenrelevante Sortimente mit 28 % bzw. 27 % nur einen geringeren Anteil aus.

Der Verkaufsflächenanteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente wird durch die Krümet-Neuaufstellung deutlich erhöht. Während der Bestandmarkt noch eine Verkaufsflächenkomponente von gut einem Drittel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufweist, erhöht sich dieser Anteil zukünftig mit rd. 46 % auf knapp die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche.

>> Planrecht

Die Gemeinde Lürschau plant die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung „Sondergebiet Einzelhandel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Urfassung 1994) wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Dorfstraße-Nord“ von 1995 weist das Vorhabengrundstück als Mischgebiet nach der BauNVO 1990/1993 aus. Es besteht lediglich ein Ausschluss für Vergnügungstätten.

Flächenbilanz Sonderpostenmarkt Krümet Lürschau

Stand 10/2024

Sortiment	IST		Planung		Veränderung		Zentrenrelevanz in Schleswig, Stadt
	qm	%	qm	%	Δ abs.	Δ %	
Lebensmittel/ Getränke/ usw.	375	27,3 %	375	19,0 %	0	0,0 %	nahversorgungs-/zentrenrelevant
Drogerieartikel	150	10,9 %	150	7,6 %	0	0,0 %	nahversorgungs-/zentrenrelevant
nahversorgungs-/zentrenrelevant	525	38,2 %	525	26,6 %	0	0,0 %	nahversorgungs-/zentrenrelevant
Bekleidung	200	14,5 %	200	10,1 %	0	0,0 %	zentrenrelevant
Schreibwaren	15	1,1 %	15	0,8 %	0	0,0 %	zentrenrelevant
Spielwaren	25	1,8 %	25	1,3 %	0	0,0 %	zentrenrelevant
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Dekoration	150	10,9 %	300	15,2 %	150	100,0 %	zentrenrelevant
zentrenrelevant	390	28,4 %	540	27,3 %	150	38,5 %	zentrenrelevant
Zooartikel	10	0,7 %	10	0,5 %	0	0,0 %	nicht zentrenrelevant
Möbel	100	7,3 %	250	12,7 %	150	150,0 %	nicht zentrenrelevant
Baumarktartikel	100	7,3 %	150	7,6 %	50	50,0 %	nicht zentrenrelevant
Gartenbedarf	250	18,2 %	500	25,3 %	250	100,0 %	nicht zentrenrelevant
nicht zentrenrelevant	460	33,5 %	910	46,1 %	450	97,8 %	nicht zentrenrelevant
Verkaufsfläche	1.375	100,0 %	1.975	100,0 %	600	43,6 %	
Zusätzlich für Lagerräume/ Sozialräume/ Büro und evtl. Backshop	92		270		178		
Gesamtvorhaben Nutzfläche	1.467		2.245		778		

Quelle: Auftraggeber Sortimentsliste vom 11.10.2024, bulwiengesa

4 Einzugsgebiet / Nachfragevolumen

>> Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Aufgrund des besonderen Betriebstypus Sonderpostenmarkt besteht zudem eine gegenüber sonstigen Einzelhandelsbetrieben vergleichsweise weitläufige Ausstrahlung insb. durch das atypische Sortiment und den angesprochenen Kundenkreis bei gleichzeitig geringer Marktdurchdringung.

Ausschlaggebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind insbesondere die Nähe zum Mittelzentrum Schleswig mit entsprechenden Wettbewerbern sowie die Hauptverkehrsträger der B201 in Ost-West-Richtung sowie den direkt an Lürschau anknüpfenden Kreis- und Landesstraßen.

Basis hierfür ist zunächst eine für Versorgungskäufe im ländlichen Raum allgemein akzeptierte 10-minütige Pkw-Anfahrisonochrone. Das Einzugsgebiet wird insb. durch den Systemwettbewerb in seiner Ausdehnung begrenzt.

Im strukturschwachen ländlichen Lagen ergeben sich hier nur geringe Überschneidungspotenziale mit direkten Konkurrenten wie Sonderpostenmärkten. Typischerweise sind Sonderpostenmärkte in Zentralorten – vordringlich Mittelzentren – ansässig. Hier befinden sich zugkräftige Fachmarkttagglomerationen und Einzelhandelsstandorte mit hohem Kopplungspotenzial für den Betriebstyp Sonderpostenmarkt.

In Schleswig sind insgesamt 3 TEDI-Filialen aktiv. In der Innenstadt sind zwei TEDI-Filialen (Schlei-Center sowie am Gallberg) und im NVZ Friedrichsberg eine weitere Filiale ansässig. In der Innenstadt agiert zudem Woolworth im Schlei-Center und ein Euroshop-Geschäft in der Fußgängerzone am Stadtweg.

Regional umliegende Wettbewerber sind neben den Kleinpreiskaufhäusern im Mittelzentrum Schleswig auch in den Unterzentren Tarp (TEDI) und Kropp (TEDI, Schauen&Kaufen), Süderbrarup (TEDI, Schauen&Kaufen, Woolworth) und Mittelangeln-Satrup (TEDI). Von Westen grenzt das Husumer Einflussgebiet mit dem Sonderpostenmarkt Jawoll die Ausdehnung von Krümet in Lürschau deutlich ein. Im Norden besteht in Flensburg bereits eine eigene Krümet Filiale und weiterer Systemwettbewerb mit weiteren Sonderpostenmärkten.

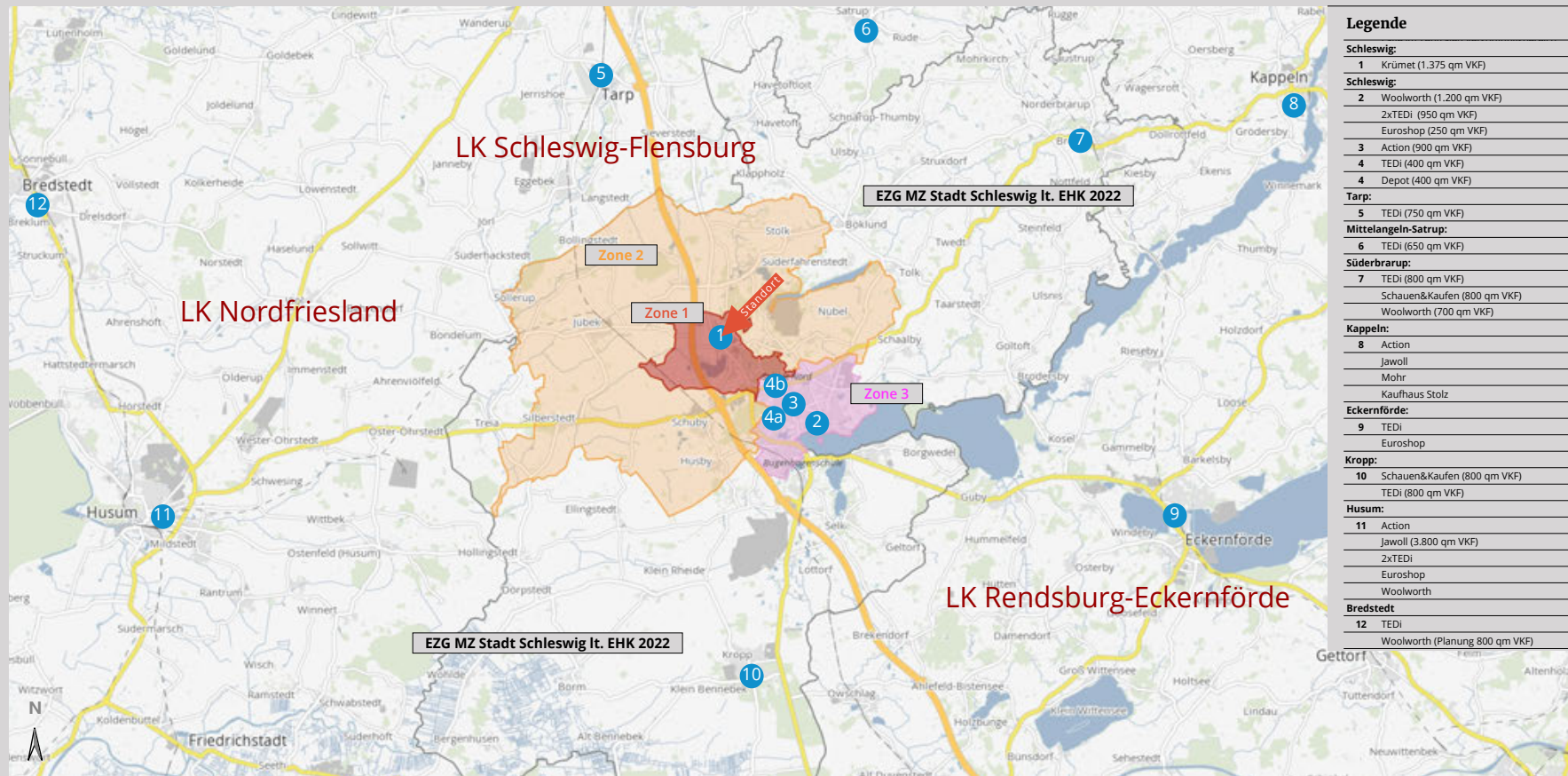
Das marktrealistische Einzugsgebiet dürfte neben Lürschau selbst, umliegende Landgemeinden von Lürschau innerhalb einer 10-minütige Pkw-Anfahrisonochrone umfassen sowie das Stadtgebiet Schleswig als Randzone noch schwach erfassen. Schleswig weist im Stadtgebiet mit TEDI, Euroshop und Action diverse Systemwettbewerber auf, welche die Marktdurchdringung von Krümet in das Schleswiger Stadtgebiet deutlich herabsetzen dürfte.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in toto 40.680 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wurde in 3 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort Dorfstraße 12 in Lürschau gegliedert.

Das Krümet-Einzugsgebiet stellt dabei lediglich einen Teilausschnitt des übergeordneten mittelzentralen Einzugsgebietes der Stadt Schleswig dar. Das Einzugsgebiet Schleswigs ist umseitig (graue Grenze) in der Kartendarstellung gem. Einzelhandelskonzept Schleswig 2022 dargestellt und umfasst aktuell rd. 86 Tsd. Einwohner und ist damit gut doppelt so einwohnerstark wie das hier untersuchte Raumaggregat. Tourismuseffekte werden im Rahmen externer Zuflüsse in der Marktverteilung berücksichtigt. Vorhabeninduzierte Austauschereffekte beschränken sich somit immer nur auf einen Teilausschnitt des Schleswiger Einzugsgebietes. Das Schleswiger Einzugsgebiet greift insb. im Osten bis nach Süderbrarup sowie im Süden bis in den Raum Kropp markant über das Lürschauer Krümet-Einzugsgebiet hinaus.

Einzugsgebiet sowie System-/Hauptwettbewerber

Auswahl / Gesamtverkaufsfläche



Legende	
Schleswig:	
1	Krümet (1.375 qm VKF)
Schleswig:	
2	Woolworth (1.200 qm VKF) 2xTEDI (950 qm VKF) Euroshop (250 qm VKF)
3	Action (900 qm VKF)
4	TEDI (400 qm VKF)
4	Depot (400 qm VKF)
Tarp:	
5	TEDI (750 qm VKF)
Mittlangeln-Satrup:	
6	TEDI (650 qm VKF)
Süderbrarup:	
7	TEDI (800 qm VKF)
	Schauen&Kaufen (800 qm VKF) Woolworth (700 qm VKF)
Kappeln:	
8	Action Jawoll Mohr Kaufhaus Stolz
Eckernförde:	
9	TEDI Euroshop
Kropp:	
10	Schauen&Kaufen (800 qm VKF) TEDI (800 qm VKF)
Husum:	
11	Action Jawoll (3.800 qm VKF) 2xTEDI Euroshop Woolworth
Bredstedt	
12	TEDI Woolworth (Planung 800 qm VKF)

Quelle: Auftraggeber, bearbeitet durch bulwiengesa AG

Einwohner im Einzugsgebiet

Vergleich Bevölkerung nach Zensus 2011 und Zensus 2022

A	B	C	D	E	F	G
Zone	Gebiet	Einwohner	Einwohner	D/C-1	Einwohner	F*(1+E)
		Zensus 2011	Zensus 2022	Zensus 2022 vs. 2011	Zensus 2011	Zensus 2022
		Stand 30.06.2022	Stand 15.05.2022	in %	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023
1	Gem. Lürschau	1.084	1.084	0,0 %	1.095	1.100
2	Gem. Bollingstedt	1.490	1.403	-5,8 %	1.490	1.400
2	Gem. Hüsby	775	751	-3,1 %	827	800
2	Gem. Idstedt	886	880	-0,7 %	919	910
2	Gem. Jübek	2.725	2.679	-1,7 %	2.756	2.710
2	Gem. Neuberend	1.177	1.142	-3,0 %	1.176	1.140
2	Gem. Nübel	1.275	1.283	0,6 %	1.275	1.280
2	Gem. Silberstedt	2.404	2.367	-1,5 %	2.473	2.430
2	Gem. Schuby	2.732	2.738	0,2 %	2.763	2.770
2	Gem. Stolk	847	851	0,5 %	840	840
2	Σ Zone 2	14.311	14.094	-1,5 %	14.519	14.280
3	Stadt Schleswig	25.545	24.946	-2,3 %	25.904	25.300
1-3	Einzugsgebiet	40.940	40.124	-2,0 %	41.518	40.680
	Amt Arensharde	14.597	14.378	-1,5 %	14.821	14.600
	LK Schleswig-Flensburg	205.181	203.169	-1,0 %	206.385	204.360
	Schleswig-Holstein	2.946.021	2.927.542	-0,6 %	2.965.691	2.947.090

Quelle: bulwiengesa AG, Ergebnisse des Zensus 2022 - Bevölkerung 25.06.2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

>> Exkurs: Fortschreibung Einwohnerzahlen – Veränderung der Basis von Zensus 2011 zu Zensus 2022

Mit Datum vom 24.06.2024 legten die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder die Ergebnisse bzw. Einwohnerzahlen lt. Zensus 2022 vor. Als Datenstand des Zensus 2022 wurde der 15.05.2022 festgelegt. Bisher wurden die Einwohnerzahlen auf Basis des Zensus 2011 fortgeschrieben.

Der Vergleich der Einwohnerergebnisse zwischen dem Zensus 2011 (Stand: 30.06.2022) und dem Zensus 2022 (Stand 15.05.2022) ergibt für die Bundesrepublik Deutschland eine Abweichung von -1,6 % (ohne Deutsche im Ausland). Gegenüber der bisher gültigen Bevölkerungszahl aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Zensus 2011 lebten damit am Zensus 2022-Stichtag in Deutschland rund 1,4 Millionen Einwohner weniger als bislang angenommen. Für den Kreis Schleswig-Flensburg beträgt die durchschnittliche Abweichung rd. -1,0 % im Vergleich zur bisherigen Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

Die jüngsten Einwohnerzahlen in Schleswig-Holstein datieren auf den 31.12.2023 auf Basis der Zensusfortschreibung 2011. Die Umstellung der aktuellen Einwohnerfortschreibung auf Basis des Zensus 2022 dürfte erst in den nächsten Monaten durch das Statistikamt Nord erfolgen.

Für die einzelnen Gemeinden ergeben sich unterschiedliche Abweichungen der Einwohnerzahlen zwischen dem Zensus 2011 und Zensus 2022. Wir verwenden im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes die letztverfügbaren Zahlen des Zensus 2011 mit Datenstichtag 31.12.2023 und legen hierbei die Abweichungen des Zensusbruchs auf diese Einwohnerzahlen um. Damit berücksichtigen wir die Effekte des Zensusbruchs und die zeitlich versetzte bzw. spätere Nachreichung aktualisierter Einwohnerzahlen durch das Statistikamt Nord. Für die Gemeinde Lürschau liegen keine Einwohnerunterschiede der beiden Zensus-Varianten vor.

Für die einzelnen Gemeinden des Einzugsgebietes ergeben sich teils beträchtliche Abweichungen der Einwohnerzahlen zwischen dem Zensus 2011 und Zensus 2022. Wir verwenden im Rahmen eines Worst-Case Ansatz die letztverfügbaren Zahlen des Zensus 2011 mit Datenstichtag 31.12.2023 und legen hierbei die Abweichungen des Zensusbruchs auf diese Einwohnerzahlen um. Hierdurch reduziert sich die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet um rd. -2,0 %.

Die Abweichungen der Zensusumstellung fallen auf Gemeindeebene im Einzugsgebiet unterschiedlich stark aus. Bollingstedt zeigt mit -5,8 % die stärkste negative Einwohnerveränderung, während die Gemeinde Nübel sogar eine geringe positive Abweichung von +0,6 % aufweist. Schleswig zeigt eine negative Abweichung von rd. -2,3 %.

>> Projektrelevantes Nachfragevolumen

Unter Beachtung des gebietspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von insgesamt ca. 194,8 Mio. Euro.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine ausreichende Einwohnerrespektive Nachfrageplattform vor. Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt.

Nachfolgende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Im Anhang finden sich zudem die Berechnungen auf Einzel-Sortimentebene.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Sortimente Gesamt Krümet

Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner (an Zensus 22 ange- passt) 31.12.2023 Anzahl	KKZ 2023 D=100	Verbrauchs- ausgaben 2023 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	5.828	6.410	3,3 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	5.188	74.080	38,0 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	4.517	114.281	58,7 %
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	4.788	194.771	100 %
Ø	Verbrauchsausgaben D	5.322	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,77

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG;
 Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität.

5 Marktwirksamkeit Sonderpostenmarkt Krümet

>> Umsatz und Flächenproduktivität

Das Projektvorhaben Krümet umfasst eine projektierte Verkaufsfläche von ca. 1.975 qm plus optional die Integration eines Backshops/Cafés (25 qm VKF).

Das Krümet Bestandsobjekt werten wir in der Ausgangs- und Zielsituation nach Erweiterung mit einer angemessenen Flächenproduktivität vor dem Hintergrund der Lagefaktoren und dem Einzugsgebiet ein, um einen Worst-Case-Ansatz abzubilden.

Die Flächenleistung leitet sich damit aus branchentypischen Benchmarks ab. Die Flächenproduktivitäten der Einzelsortimente folgt branchenüblichen Werten und fällt marktüblich differenziert aus. Für Nonfood-Discounter beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro/qm Verkaufsfläche.¹ Da Krümet eine gewisse Nahversorgungsfunktion mit einem rd. 500 qm messenden Angebotsbaustein im periodischer Bedarf abbildet, setzen wir eine marktübliche Auslastung für diesen Sortimentsgruppe an. Die Flächenproduktivität im periodischer Bedarf dürfte damit höher liegen als der Nonfood-Discounter. Die Auslastung eines Sonderpostenmarktes inkl. nahversorgungsrelevantem Sortiment dürfte damit höher liegen als ein rein aperiodisches Sortiment.

Für das Projektvorhaben Krümet gehen wir von einem Bestands-Gesamtumsatz von rd. 3,2 Mio. Euro p.a. aus. Dies entspricht einer überdurchschnittlichen Flächenleistung von gut 2.300 Euro/qm Verkaufsfläche. Gemäß der Gesetzmäßigkeit abnehmender Skalenerträge dürfte sich die Umsatzmehrung unterpro-

¹ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024; Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, erstellt durch BBE Handelsberatung/IPH Handelsimmobilien/IPH Köln.
 S. 34: Flächenproduktivität Nonfood-Discounter: Min.: 900 / ø 1.500 / Max. 3.000 € je qm Verkaufsfläche p. a.; Mindestbetriebsgröße: 800 qm Verkaufsfläche.
 S. 38: Flächenproduktivität Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren: Min.: 1.000 / ø 1.600 / Max. 2.500 € je qm Verkaufsfläche p. a.; Mindestbetriebsgröße Bau-/Heimwerkermarkt: 5.000 qm Verkaufsfläche.
 S. 41: Flächenproduktivität Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen: Min.: 850 / ø 1.150 / Max. 1.450 € je qm Verkaufsfläche p. a.; Mindestbetriebsgröße Gartencenter: 3.000 qm Verkaufsfläche.

portional zur Verkaufsflächenzunahme entwickeln. Darüberhinaus soll die Erweiterung insb. in den typischerweise niedriger ausgelasteten – meist nicht-zentrenrelevanten – Sortimentsbausteinen erfolgen.

Bei einer Flächenausweitung um rd. 46 % dürfte sich der Umsatz somit um rd. 27 % erhöhen. Wir unterstellen eine Flächenproduktivität von gut 2.000 Euro/qm Verkaufsfläche nach Erweiterung des Objektes, welche gut 1/3 oberhalb durchschnittlicher Benchmarks liegt. Hierbei setzen wir eine Umsatzmehrung auch in den nicht zu erweiternden Einzelsortimenten von mindestens 10 % aufgrund von Abstrahleffekten im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes an.

Dies folgt insoweit hinsichtlich der zu erwartenden Markteinflussnahme einem Worst-Case-Ansatz. Vor dem Hintergrund der nachteiligen Solitärage – ohne zentralitätsfördernde Nachbarschaften mit ergänzenden zugkräftigen Einzelhandelsbetrieben/-fachmärkten – stellt dies einen ambitionierten Ansatz dar.

In nachfolgender Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz nach der Sortimentsliste des „Einzelhandelskonzept Schleswig 2022“ aufgeschlüsselt und mit Umsätzen belegt.

>> Marktwirksamkeit und Marktdurchdringung

Durch die Vielzahl an Einzelsortimenten des Betriebstypus Sonderpostenmarkt wird ein breites Warengruppenspektrum angeboten. Ein Großteil der künftig angebotenen Warengruppen besteht jedoch aus nur geringfügigen Teil- und Ergänzungssortimenten, die zudem nicht erweitert werden sollen und bei denen von vornherein mehr als unwesentliche Markteinflussnahmen ausgeschlossen werden können und eine quantitative Auswirkungsanalyse nicht erforderlich ist.

Marktwirksamkeit / Kaufkraftabschöpfung

Planvorhaben Sonderpostenmarkt Krümet Lürschau

KKB = Kaufkraftbindung; EZG = Einzugsgebiet; VKF = Verkaufsfläche; nv = nahversorgungsrelevante Sortimente; zr = zentrenrelevante Sortimente; nzs = nicht-zentrenrelevante Sortimente;

	Zentren- relevanz	Stadt Schles- wig	Nachfrage- volumen- EZG Z 1-3 in Mio. €	Umsatz	Umsatz	Umsatz	KKB	KKB	KKB	VKF-IST	VKF-PLAN	VKF	Raumleis- tung IST	Raumleis- tung PLAN
				IST	PLAN	Ver- änd.								
				in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %	in %	in qm	in qm	in qm		
Lebensmittel/ Getränke/ usw.	nv&zr		121,0	1,4	1,6	0,2	1 %	1 %	0,2 %	375	400	25	3.600	3.900
Drogerieartikel	nv&zr		12,5	0,5	0,6	0,1	4 %	4 %	0,5 %	150	150	0	3.600	4.000
nahversorgungs-/zentrenrelevant	nv&zr		133,5	1,9	2,2	0,3	1 %	1 %	0,2 %	525	550	25	3.600	3.927
Bekleidung/Schuhe	zr		18,9	0,3	0,3	0,0	1 %	2 %	0,2 %	200	200	0	1.500	1.650
Schreibwaren	zr		1,0	0,0	0,0	0,0	3 %	3 %	0,3 %	15	15	0	2.000	2.200
Spielwaren	zr		1,7	0,1	0,1	0,0	3 %	3 %	0,3 %	25	25	0	2.000	2.200
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Dekora- tion	zr		2,8	0,2	0,4	0,2	7 %	12 %	5,4 %	150	300	150	1.500	1.250
zentrenrelevant	zr		24,4	0,6	0,8	0,2	2 %	3 %	0,8 %	390	540	150	1.551	1.469
Σ zentrenrelevant	zr		157,9	2,5	3,0	0,5	1 %	2 %	0,3 %	915	1.090	175	2.727	2.709
Zooartikel	nzs		2,5	0,0	0,0	0,0	1 %	1 %	0,1 %	10	10	0	3.000	3.300
Möbel	nzs		12,4	0,2	0,3	0,2	1 %	2 %	1,3 %	100	250	150	1.500	1.250
Baumarktartikel	nzs		16,2	0,2	0,2	0,0	1 %	1 %	0,2 %	100	150	50	1.500	1.250
Gartenbedarf	nzs		6,0	0,4	0,6	0,2	6 %	8 %	3,1 %	250	500	250	1.500	1.125
nicht-zentrenrelevant	nzs		37,1	0,7	1,1	0,4	2 %	3 %	1,1 %	460	910	450	1.533	1.204
Σ Einzelhandel			195,0	3,2	4,0	0,8	1 %	2 %	0,4 %	1.375	2.000	625	2.327	2.024
Lager-/Personal-/Funktionsflä- chen										92	270	178		
SUMME Objekt										1.467	2.270	803		

Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig 2022 - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Auftraggeber Stand 10/2024, bulwiengesa AG

Als Indikatoren für eine ausreichende Untersuchungsrelevanz für eine quantitative Auswirkungsanalyse ziehen wir für jedes Einzelsortiment eine durch den Zusatzumsatz zusätzlich generierte Kaufkraftbindung von mehr als 5 %-Punkte im Einzugsgebiet oder eine Ziel-Kaufkraftbindung von mehr als 10 %-Punkte heran.²

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für eine Warengruppe im Einzugsgebiet (hier: Nachfragevolumen im Einzugsgebiet 1-3), die das Vorhaben auf sich konzentrieren kann unter Einberechnung eines unterstellten 10-prozentigen externen Zuflusses. Nicht zu verwechseln mit der projektinduzierten Umsatzumverteilung im Wettbewerbsnetz, wofür Schwellwerte von 10 % herangezogen werden und welche zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes berechnet werden. Mit der Erweiterung steigt die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet, es wird mehr Umsatz getätigt. Diese Umverteilungsumsatz wird je nach Wettbewerbssituation und Einzugsgebietsabgrenzung im Einzelfall gewöhnlich innerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam. Aus einer Erhöhung der Kaufkraftbindung von weniger als 5 %-Punkte sind kaum mehr als unerhebliche kritische raumordnerischen Belastungen zu erwarten.

Als einziges Vorhabensortiment mit voraussichtlich ausreichender Untersuchungssignifikanz für eine quantitative Wirkungsanalyse wurde das in der Stadt Schleswig zentrenrelevante Nonfood-Sortiment

- Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration

identifiziert. In diesem Sortiment liegt die vsl. Zusatzbindung bei rd. 5,4 % und die Ziel-Kaufkraftbindung mit 12 % oberhalb der quantitativen Untersuchungsindikation.

Die drei weiteren zentrenrelevanten Vorhabensortimente

- Bekleidung/Schuhe,
- Spielwaren und
- Schreibwaren

sollen nicht ausgebaut werden und dürften lediglich marginale zusätzliche Kaufkraftbindungen im Einzugsgebiet durchsetzen (rd. +0,3 % Kaufkraftbindung). Hier wurde trotz Verkaufsflächenstagnation gleichwohl ein Umsatzplus in Höhe von +10 % unterstellt.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt die Kaufkraftbindung bei rd. 1 % im Einzugsgebiet und dürfte eine Zusatzbindung von rd. 0,2 % generieren. Hierbei ist zusätzlich die Etablierung eines bisher in Lürschau fehlenden Backshops eingepreist – ein Ausbau des Sonderpostenmarktsortiments ist in dieser Warengruppe vom Betreiber nicht vorgesehen.

Auf Grund ihrer geringfügigen Marktdurchdringung nicht quantitativ untersucht werden zudem die nicht-zentrenrelevanten Sortimente

- Zooartikel,
- Möbel,
- Baumarktbedarf und
- Gartenbedarf.

Im nachfolgenden Kapitel führen wir für das quantitativ zu untersuchende Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration eine entsprechende Wirkungsanalyse durch.

² Kaufkraftbindung = Anteil des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für diese Warengruppe im Einzugsgebiet (hier: Nachfragevolumen im Einzugsgebiet), die das Vorhaben auf sich konzentrieren kann. Nicht zu verwechseln mit der projektinduzierten Umsatzumverteilung im Wettbewerbsnetz, wofür Schwellwerte von 10 % herangezogen werden und welche zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes berechnet werden!

6 Wettbewerb

Auf Basis einer eigenen Bestandserhebung im Oktober 2024 wurde im vertieft quantitativ zu untersuchenden Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration für das gesamte Einzugsgebiet ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rund 3.900 qm ermittelt.¹ Das Umsatzvolumen wird derzeit auf rund 4,3 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung von sortimentstypisch niedriger etwa 1.100 Euro/qm Verkaufsfläche.

Anbieter, die neben diesem weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

>> Einzelhandelsstruktur

Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Schleswig werden folgende zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und Sonderstandorte definiert:

- ZVB Innenstadt Schleswig.
- ZVB NVZ Friedrichsberg
- Ergänzungsstandort Sonderstandort Lattenkamp
- Ergänzungsstandort Sonderstandort St. Jürgen

Diese Klassifizierung der jeweiligen Standortlagen sowie die Abgrenzungen der einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend als Grundlage herangezogen. Ergänzend ist auf den Versorgungsbereich NVZ Kreisverkehr Busdorf/Schleswig hinzuweisen. In den umliegenden Zentralorten von Lürschau und Schleswig konzentriert sich das Angebot überwiegend auf innerörtliche Geschäftslagen entlang von Ortsdurchfahrten. Für diese Landgemeinden (bspw. Silberstedt, Jübek, Schuby, Böklund, Treia, Eggebek) beste-

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

hen keine Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mittels derer bis dato zentrale Versorgungsbereiche untersucht und abgegrenzt wurden. Insoweit greifen wir einer späteren Klassifikation nicht vor und stellen den Besatz in diesen Gemeinden zusammengefasst dar.

>> 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 lt. vorliegenden Informationen folgende relevante, kurzfristig in den Markt tretende Planungen zu berücksichtigen:

- Schleswig, SO Lattenkamp: Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Marktkauf-SBWH von ursprünglich 7.300 qm in ein E-Center 5.800 qm VKF sowie Lidl-Verlagerung vom Lattenkamp in das Center auf rd. 1.700 qm VKF.

Weitere relevante Planungen sind aktuell nicht bekannt bzw. im Amtsgebiet Arensharde nicht intendiert.

>> Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 (Lürschau):

Innerhalb von Lürschau ist kein warengruppenspezifischer Besatz neben dem Krümet Angebot in Höhe von 150 qm aktiv. Krümet ist der einzige Einzelhandelsbetrieb in Lürschau.

Zone 2 (ländliches Umland):

In den Lürschauer Nachbargemeinden ist das Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration fast ausschließlich als Randsortiment der ansässigen Lebensmittelmärkte vorzufinden. Insgesamt beläuft sich das Angebot auf lediglich rd. 50 qm für die gesamte Umlandzone.

Zone 3 (Stadt Schleswig):

Der hauptsächliche Besitz ist im Mittelzentrum Schleswig mit insgesamt rd. 3.700 qm Verkaufsfläche aktiv. Sowohl der Sonderstandort Lattenkamp als auch die Innenstadt Schleswig sind hierbei die führenden Handelslagen.

Die Innenstadt des Mittelzentrums Schleswig präsentiert sich städtebaulich als attraktiver Geschäftsbereich mit einer Fußgängerzone und neben dem Schlei-Center (u.a. Edeka, Woolworth, TEDI) auch großformatigen Ankerbetrieben wie ID SIEVERS (3.500 qm), C&A (1.300 qm) sowie den Anbietern Takko, NKD, Deichmann, Rossmann, Netto, Schuh Armbruster, Buchhandlung Liesegang und einem MegaBike-Radfachmarkt.

Das Schleswiger Zentrum erstreckt sich entlang des Stadtweges und den zentralen Carolaplatz bis nach Osten in die Mönchbrückenstraße/Gallberg. Parallel zum Stadtweg verläuft der Schwarze Weg und ebenfalls parallel dazu die Königstraße mit zwischenliegendem Schlei-Center. Fluktuationsleerstände sind insb. in der 1A/B Lage des Stadtweges auszumachen. In dem östlichen Randbereich Mönchbrückenstraße nimmt die Frequenz ab und die Leerstandssituation zu. Insgesamt beläuft sich die Leerstandsfläche auf durchschnittliche rd. 2.000 qm.

Im ZVB Innenstadt Schleswig werden rd. 1.150 qm im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration geführt. Prägende Anbieter sind im Schlei-Center TEDI und Woolworth sowie in der zentralen Fußgängerzone Euroshop und im östlichen Zentrumsbereich TEDI mit einer zweiten Filiale am Gallberg (Nachnutzung Sky-Markt). Das Kaufhaus Ahrens als auch weitere Kleinanbieter

decken das gehobene Preisgenre ab, während die Fachmärkte (TEDI, Euroshop, Woolworth) den diskontierenden Preiseinstieg im Sortiment bespielen.

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedrichsberg stellt der kleinflächige TEDI-Fachmarkt den prägenden Anbieter im Sortiment GPK/HHW dar. Dieser wird durch mehrere Fachgeschäfte und die beiden Lebensmittelmärkte von Aldi und Rewe mit den typischen Randsortimentsbausteinen ergänzt. Das NVZ stellt im südlichen Stadtgebiet die stadtteilbezogene Versorgung dar und dürfte nur geringe Wettbewerbsrelevanz zum Vorhaben aufweisen. Der benachbarte Standort Schleswig/Busdorfer Verkehrskreisel stellt nur die Randsortimente von Edeka auf. Das NVZ Friedrichsberg weist einen erhöhten Leerstand auf, welcher u.a. aufgrund der Baustruktur und den rückwärtig zur Friedrichstraße liegenden Frequenzanbietern am Georg-Pfingsten Weg zurückzuführen ist. Zudem war ein Einwohnerrückgang im Nahumfeld in den letzten Jahren festzustellen.²

Der Sonderstandort Lattenkamp weist insgesamt rd. 1.200 qm Verkaufsfläche im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration auf. Hierbei ist eine marktübliche Verkaufsfläche für das E-Center bereits eingestellt, welches unterhalb des bisherigen Umfanges bei Marktkauf liegen dürfte. Der Depot Fachmarkt weist nahezu ausschließlich Sortimente von Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration auf. Die Fachmärkte von Mömax, Jysk und Teppich Knutzen führen darüber hinaus Randsortimente im untersuchungsrelevanten Sortiment.

Der Sonderstandort St. Jürgen führt insg. rd. 150 qm im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration mit Schwerpunkt beim Toom-Baumarkt. Sämtliche Anbieter führen das Sortiment als Randsortimentsbausteine.

² Vgl. Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schleswig 2021, S. 17: 2009-2019 Stat. Gebiet Bugenhagenschule - 3,7 %

In sonstigen Lagen von Schleswig führen wenige Kleinhandelsgeschäfte als auch Fachmärkte das Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration mit insgesamt rd. 850 qm Verkaufsfläche. Hauptwettbewerber ist der leistungsstarke Action-Nonfood-Discounter in der Schubystraße (Nachnutzung ex Sky-Markt). Dieser agiert auf rd. 900 qm mit einem hohen Verkaufsflächenanteil im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration. Action ist zudem Systemwettbewerber zum Untersuchungsvorhaben. Weitere Fachmärkte wie Famila und das Gartencenter Petersen führen ebenfalls Randsortimente mit Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration.

levanz dieser (Kleinpreis)-Kaufhäuser zum Sonderpostenmarkt Krümet. Am Sonderstandort Lattenkamp stellt Depot einen zum Vorhaben wertigeren Anbieter dar, welcher das Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration als Kernsortiment führt.

>> **Relevanter Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes**

In den nächstgelegenen Hauptorten außerhalb des Einzugsgebietes wie Treia, Eggebek, und Böklund beläuft sich die sortimentspezifische Verkaufsfläche auf jeweils unter 100 qm und wird insb. durch Randsortimentsbausteine von Lebensmittelmärkten und Baumärkten abgedeckt. Ein fachmarktbasierendes Angebot besteht erst wieder in den weiter entfernten Zentralorten Tarp (TEDi) und Kropp (TEDi, Schauen&Kaufen) sowie Süderbrarup (TEDi, Schauen&Kaufen, Woolworth).

>> **Fazit**

Innerhalb des Einzugsgebietes besteht in den Landgemeinden der Zone 2 lediglich rudimentärer sortimentspezifischer Besatz bei Lebensmittelmärkten. In Schleswig stellt die Fachmarkttagglomeration Sonderstandort Lattenkamp sowie die Innenstadt die marktführenden Standorte dar. In der Innenstadt sind mehrere Hauptwettbewerber (2 x TEDi, Euroshop, Woolworth) ansässig mit einem diskontierenden Preisgenre analog zum Vorhaben. Wenige Fachgeschäfte zielen auf eine kaufkraftstärkere Kundschaft. Es besteht eine erhöhte Wettbewerbsre-

Wettbewerbsübersicht im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration

Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze

Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	Verkaufsfläche GPK/HHW/ Deko qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz GPK/ HHW/Deko Tsd. Euro p. a.	Anbieter u. a.	Wettbewerbs- relevanz zum Vorhaben
Sonderpostenmarkt Krümet	1	150	1.500	225	Sonderpostenmarkt Krümet	
Σ Zone 1 (Lürschau)	1	150	1.500	225		
Schuby	2	5	3.000	15	Netto	●
Silberstedt	2	25	1.600	40	Edeka, Aldi	●
Jübek	2	5	3.000	15	Rewe	●
Bollingstedt, Idstedt, Stolk, Neuberend, Nübel, Hüsby	2	10	1.000	10	Kleinhandel	●
Σ Zone 2 (Umland)	2	45	1.778	80		
Schleswig - ZVB Innenstadt	3	1.150	1.304	1.500	2xTEDI, Woolworth, Euroshop, Glückskind, Coffee&Keramik, Kaufhaus Ahrens, Liesegang, Rewe, Edeka, Rossmann	● / ●
Schleswig - ZVB NVZ Friedrichsberg	3	300	833	250	TEDI, Rewe, Aldi, Rossmann, Blumen Rahn, Thors, StampCorner	●
Schleswig - NVZ Schleswig/Busdorf	3	10	2.000	20	Edeka	●
Schleswig - SO Lattenkamp	3	1.200	1.000	1.200	Depot, E-Center, Lidl, Aldi, Knutzen Teppich Hof, Mömax, dm, Jysk	● / ●
Schleswig - SO St. Jürgen	3	150	1.067	160	Aldi, Rewe, Toom	●
Schleswig - Sonstige Lagen	3	850	976	830	Action, Hagebaumarkt, Familia, GC Petersen, Rundes Eck, Keramikstube	● / ●
Σ Zone 3 (Schleswig, Stadt)	3	3.660	1.082	3.960		
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Z 1-3)	1-3	3.855	1.106	4.265		

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets

Böklund		30	2.000	60	Nahkauf, Aldi, Lidl	●
Treia		60	1.667	100	Nahkauf, HBK Dethleffsen, Shopdiwatt, Blumegärtnerei	●
Eggebek		50	1.200	60	Rewe, Team Baumarkt	●
Süderbrarup					Schauen&Kaufen, TEDI, Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Team Baucenter, Woolworth	●
Tarp					TEDI, div. Lebensmittelmärkte	●
Kropp					Schauen&Kaufen, TEDI, div. Lebensmittelmärkte, Team Baumarkt, Rossmann	●
Flensburg					oberzentrales vollumfassendes Angebot	●
Umgebende Einkaufslagen		140	1.571	220		

Quelle: Erhebungen und Berechnungen bulwiengesa AG;

● niedrig ● mäßig ● hoch

7 Marktverteilung/Kaufkraftbindung für das Kernsortiment GPK / Dekoration – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Einzugsgebiet und dem weiteren regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang).

Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. Befunde zur Kundenherkunft im Ortszentrum Süderbrarup (EHK 2021) sowie in Einzelfällen verfügbare Ist-Umsätze für wesentliche Anbieter im Untersuchungsraum flossen in das Rechenmodell ein und verleihen diesem einen hohe Realitätsnähe.

Das Einzugsgebiet weist in der Ausgangslage eine Kaufkraftbindung im Kernsortiment GPK/Dekoration von ca. 92 % auf. Damit bewegen sich die Abflüsse in einem sehr geringen Rahmen und dürften insb. in umliegende Zentralorte im Rahmen von Pendlerfahrten getätigt werden.

Aus dem Einzugsgebiet dürften rd. 82 % der Nachfrage in der Stadt Schleswig gebunden werden. Rd. 7 % der Nachfrage werden in der Gemeinde Lürschau bei Krümet gebunden, weitere 2 % entfallen auf Anbieter in den Umlandgemeinden des Einzugsgebietes.

Aufgrund des weitläufigen Schleswiger mittelzentralen Einzugsgebietes und erhöhten Tourismuszufüssen gegenüber dem reduzierten Krümet-Einzugsgebiet dürften rd. 40 % der Umsätze von außerhalb des hier abgegrenzten Lürschauer Krümet-Einzugsgebiet stammen. Ein Einfluss von Krümet könnte insoweit auch nur auf einen Teilbereich des mittelzentralen Einzugsgebietes wirken.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Sortiment GPK/HHW/Deko für das Einzugsgebiet SOPO Krümet, Lürschau – Ausgangslage

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

Standortbereich	Zone 1 (Lürschau)		Zone 2 (Umland)		Zone 3 (Stadt Schleswig)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*			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. / %	
Sonderpostenmarkt Krümet	28	24,0	118	10,0	59	4,0	205	7,4	20	225	5,3	
Σ Zone 1 (Lürschau)	28	24,0	118	10,0	59	4,0	205	7,4	20	225	5,3	
Schuby	1	0,5	13	1,1			14	0,5	1	15	0,4	
Silberstedt	1	0,5	18	1,5			18	0,7	22	40	0,9	
Jübek	1	0,5	13	1,1			14	0,5	1	15	0,4	
Bollingstedt, Idstedt, Stolk, Neuberend, Nübel, Hüsby			9	0,8			9	0,3	1	10	0,2	
Σ Zone 2 (Umland)	2	1,5	53	4,5			55	2,0	25	80	1,9	
Schleswig - ZVB Innenstadt	24	21,0	265	22,5	501	34,0	791	28,6	709	1.500	35,2	
Schleswig - ZVB NVZ Friedrichsberg	0	0,3	3	0,3	147	10,0	151	5,4	99	250	5,9	
Schleswig - NVZ Schleswig/Busdorf	0	0,3	3	0,3	7	0,5	11	0,4	9	20	0,5	
Schleswig - SO Lattenkamp	31	26,5	389	33,0	442	30,0	862	31,1	338	1.200	28,1	
Schleswig - SO St. Jürgen	2	2,0	35	3,0	59	4,0	97	3,5	63	160	3,8	
Schleswig - Sonstige Lagen	17	14,5	194	16,5	155	10,5	366	13,2	464	830	19,5	
Σ Zone 3 (Schleswig, Stadt)	75	64,5	890	75,5	1.312	89,0	2.277	82,2	1.683	3.960	92,8	
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Z 1-3)	105	90,0	1.061	90,0	1.371	93,0	2.536	91,6	1.729	4.265	100,0	
Abfluss nach ...												
Böklund	1	0,5	6	0,5			6	0,2	54	60		
Treia			6	0,5			6	0,2	94	100		
Eggebek			6	0,5			6	0,2	54	60		
Süderbrarup	2	2,0	12	1,0	15	1,0	29	1,0				
Tarp	1	1,0	12	1,0			13	0,5				
Kropp	1	0,5	6	0,5			6	0,2				
Flensburg	3	2,5	29	2,5	37	2,5	69	2,5				
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	8	6,5	77	6,5	52	3,5	136	4,9	202	220		
Diffuser Abfluss	4	3,5	41	3,5	52	3,5	97	3,5				
Ausgabenvolumen	116	100,0	1.178	100,0	1.474	100,0	2.769	100,0				

Quelle: bulwiengesa AG

ibereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

8 Wirkungsanalyse

8.1 Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden prüfen wir gemäß Beeinträchtigerungsverbot des LEP Schleswig Holstein 2021 Kap. 3.10 4Z die Auswirkungen des Vorhabens auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung, auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsfunktion Zentrale 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 (Leerstandsbildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele;

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modell der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städte-

baulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädigende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen 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 Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, 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 Funktionsfähigkeit 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 zurückzugreifen, 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 Strukturschädigungen 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 Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, 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. Hierunter fallen insb. sämtliche Ortszentren und Nahversorgungszentren im Einzugsgebiet mit einwohnerstarken Nahbereichen.

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

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Sonderpostenmärkte) tendenziell stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz (hier: sonstige Fachmärkte/Kleinhandel des höherwertigen Preisgenre) ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage mäßig ausgeprägt ist, ein systemgleicher Sonderpostenmarkt erst wieder in Flensburg, Kappeln bzw. Husum ansässig ist;

- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes im Sortiment GPK/HHW/Deko sortimentstypisch recht niedrig ausfällt und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind;
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen; Eine Ausnahme bildet das Nahversorgungszentrum Friedrichsberg, welches eine erhöhte Leerstandsquote aufweist jedoch die ihm zugeordnete stadtteilbezogene (Nah)-Versorgung vollständig erfüllt. Insb. die beiden Lebensmittelmärkte Aldi, Rewe sowie die Nonfood-Fachmärkte Kik und TEDI weisen eine gute Frequentierung auf.

8.2 Umsatzschätzung GPK/HHW/Deko des Planvorhabens

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration und der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage.

Für den geplanten Sonderpostenmarkt Krümet ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration eine Umsatzerwartung von rund 0,375 Mio. Euro p. a. Vor dem Hintergrund einer innerhalb des Einzugsgebietes mäßigen Wettbewerbssituation dürfte das Projektvorhaben eine geringe Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von durchschnittlich rd. 12 % generieren können. Diese Größenordnung ist durchsetzbar, weil der Fachmarkt Krümet als einziger Sonderpostenmarkt im Einzugsgebiet agiert, fällt jedoch nicht höher aus, da sich das Objekt aufgrund seiner Alleinlage nicht an zugkräftigere Anbieter anlehnen kann.

Aus der Nah-Zone 1 des Einzugsgebietes (Lürschau) werden rund 28 % der Kaufkraft gebunden. Der Krümet-Markt erreicht in der ländlichen Umlandzone 2 eine Kaufkraftbindung von noch ca. 16 %. Für das Schleswiger Stadtgebiet der Zone 3 ermittelt sich eine Kaufkraftbindung von reduzierten rd. 8 %.

Hinzu kommen im Kernsortiment rund 0,04 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes, vorwiegend ausgehend von Streukunden sowie Touristen der Schlei-Urlaubsregion.

Daraus ergibt sich in dem Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration eine Flächenproduktivität, d.h. der pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz von rund 1.250 Euro/qm.

Umsatzschätzung Planvorhaben Krümet GPK/HHW/Deko

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance	Umsatzzusammen- setzung nach ...	
				Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-Rand- sortiment
1	1.100	116	23,0 %	27	7,1 %	
2	14.280	1.178	15,8 %	186	49,6 %	
3	25.300	1.474	8,0 %	118	31,4 %	
EZG	40.680	2.769	11,9 %	331	88,2 %	
		plus externer Zufluss		44	11,8 %	
			Umsatz p. a.	375	100,0 %	100,0 %

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche Euro/qm VKF p. a.	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
GPK/HHW/Deko	375	300 qm	1.250

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

8.3 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens

Nach Projektumsetzung dürfte sich die Marktdurchdringung im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration von rd. 7 auf 12 % im Einzugsgebiet erhöhen. Die Kaufkraftbindungen in den einzelnen Zonen auf der Einzugsgebietsebene dürften sich nur geringfügig erhöhen, da mit gut 90 % bereits die Sättigungsgrenze nahezu erreicht ist. Demzufolge dürften die Projektwirkungen nahezu vollständig im Einzugsgebiet auftreten.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Sortiment GPK/HHW/Deko für das Einzugsgebiet SOPO Krümet, Lürschau – Zukünftig

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

Standortbereich	Zone 1 (Lürschau)		Zone 2 (Umland)		Zone 3 (Stadt Schleswig)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*			Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/Marktanteil	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. / %
Sonderpostenmarkt Krümet	33	28,0	189	16,0	118	8,0	339	12,2	36	375	8,8	150	66,7
∑ Zone 1 (Lürschau)	33	28,0	189	16,0	118	8,0	339	12,2	36	375	8,8	150	66,7
Schuby	1	0,5	13	1,1			13	0,5	1	15	0,3	-0	-1,3
Silberstedt	1	0,5	17	1,4			18	0,6	22	39	0,9	-1	-1,8
Jübek	1	0,5	13	1,1			13	0,5	1	15	0,3	-0	-1,3
Bollingstedt, Idstedt, Stolk, Neuberend, Nübel, Hüsby			9	0,8			9	0,3	1	10	0,2	-0	-0,9
∑ Zone 2 (Umland)	2	1,4	52	4,4			54	1,9	25	79	1,8	-1	-1,5
Schleswig - ZVB Innenstadt	23	19,8	252	21,4	476	32,3	751	27,1	704	1.455	34,0	-45	-3,0
Schleswig - ZVB NVZ Friedrichsberg	0	0,2	3	0,2	142	9,6	145	5,2	99	243	5,7	-7	-2,6
Schleswig - NVZ Schleswig/Busdorf	0	0,3	3	0,3	7	0,5	11	0,4	9	20	0,5	-0	-0,2
Schleswig - SO Lattenkamp	30	25,4	362	30,7	427	29,0	818	29,6	331	1.150	26,9	-50	-4,2
Schleswig - SO St. Jürgen	2	1,9	32	2,7	58	3,9	92	3,3	63	155	3,6	-5	-2,9
Schleswig - Sonstige Lagen	16	13,9	175	14,9	142	9,7	334	12,0	462	795	18,6	-35	-4,2
∑ Zone 3 (Schleswig, Stadt)	72	61,6	827	70,1	1.252	85,0	2.150	77,7	1.668	3.818	89,4	-142	-3,6
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Z 1-3)	106	91,0	1.067	90,5	1.370	93,0	2.543	91,8	1.729	4.272	100,0	7	0,2
Abfluss nach ...													
Böklund	0	0,4	6	0,5			6	0,2	54	60		-0	-0,3
Treia			6	0,5			6	0,2	94	100		-0	-0,1
Eggebek			6	0,5			6	0,2	54	60		-0	-0,1
Süderbrarup	2	1,4	9	0,8	15	1,0	26	0,9				-3	
Tarp	1	0,8	9	0,8			10	0,4				-3	
Kropp	0	0,4	5	0,4			5	0,2				-1	
Flensburg	3	2,5	29	2,5	37	2,5	69	2,5					
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	6	5,5	71	6,0	52	3,5	129	4,6	202	220		-7	-3,3
Diffuser Abfluss	4	3,5	41	3,5	52	3,5	97	3,5					
Ausgabenvolumen	116	100,0	1.178	100,0	1.474	100,0	2.769	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

Standortbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

8.4 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation des Markteintritts des Neubauvorhabens dürften gemäß Modellrechnung rund 0,15 Mio. Euro p.a. innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere 0,01 Mio. Euro würden bei umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Damit ist eine fast ausschließliche Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes gegeben.

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens		
Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration		
Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Anteil
Umverteilung im Einzugsgebiet	0,15	94,2 %
Umverteilung außerhalb des EZG	0,01	4,5 %
Zwischensumme Umverteilung im EZG + konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb	0,15	98,7 %
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraums/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,00	1,3 %
Umsatz gesamt	0,16	100,0 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

8.5 Umsatzumverteilung

» Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1 (Lürschau):

Aufgrund fehlenden Wettbewerbs treten lokal keine Verdrängungswirkungen auf.

Zone 2 (ländliches Umland):

In den Lürschauer Nachbargemeinden beläuft sich die Umverteilung aufgrund geringer Wettbewerbsüberschnitten mit den Randsortimentsbausteinen der ansässigen Lebensmittelmärkte auf lediglich maximal -1,8 % und bewegt sich damit im Bereich üblicher Marktschwankungen.

Zone 3 (Stadt Schleswig):

Die Umverteilungswirkungen im Mittelzentrum Schleswig belaufen sich auf maximal -4,2 % an dem Untersuchungsvorhaben nächstgelegenen Standortbereich Sonderstandort Lattenkamp. Die absolute Umsatzhöhe beläuft sich dabei auf geringe 50 Tsd. Euro p.a. und liegt auch von der prozentualen Veränderung auf einem insgesamt geringen Niveau.

Ein ähnliches Umverteilungsniveau wird in den Sonstigen Lagen mit -4,2 % erreicht. Hier steht insbesondere das hoch ausgelastete Action-Kleinpreiskaufhaus im Fokus, welches die Umsatzabgaben gut auffangen kann.

Die Schleswiger Innenstadt wird mit -3,0 % gering und noch im Bereich üblicher Marktschwankungen berührt. Hierbei dürften die diskontierenden Anbieter wie TEDI, Woolworth und Euroshop im Fokus der Umsatzabgaben stehen und nicht die wertigen (Klein)-Fachhandelsanbieter.

Weitere Lagebereiche werden mit -0,2 % kaum merklich (NVZ Busdorfer Kreis) sowie mit sehr geringen Umschichtungen in Höhe von -2,6 % im NVZ Friedrichsberg bzw. -2,9 % SO St. Jürgen tangiert. Deren Versorgungsangebot richtet sich weitestgehend an die eigenen Haushalte im Nahumfeld, weshalb es nicht nennenswert im Wettbewerb zum Planvorhaben steht und von Kunden aus dem restlichen Einzugsgebiet kaum aufgesucht wird. TEDI im NVZ Fried-

richsberg ist der marktführende Anbieter im südlichen Stadtgebiet von Schleswig und dürfte insb. in das südliche Umland ausstrahlen, was vom Krümet Vorhaben nicht mehr angesprochen werden kann und dem NVZ somit ausschließlich zur Verfügung steht. Am Standort Busdorfer Kreisel und im SO St. Jürgen werden die Anbieter zudem ausschließlich im Randsortiment tangiert.

Die Krümet-Projektwirkungen im Stadtgebiet Schleswig liegen im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration mit maximal -4,2 % auf einem noch geringem Niveau und unterhalb einer Abwägungsrelevanz.

Umsatzumverteilung

Kernsortiment Periodischer Bedarf*; ohne Projektvorhaben

Teilraum/Standortbereich	Ausgangs-	Prognose-	Projektbedingte	
	umsatz	umsatz	Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	
∑ Zone 1 (Lürschau)				
Schuby	15	15	-0	-1,3
Silberstedt	40	39	-1	-1,8
Jübek	15	15	-0	-1,3
Bollingstedt, Idstedt, Stolk, Neuberend, Nübel, Hüsby	10	10	-0	-0,9
∑ Zone 2 (Umland)	80	79	-1	-1,5
Schleswig - ZVB Innenstadt	1.500	1.455	-45	-3,0
Schleswig - ZVB NVZ Friedrichsberg	250	243	-7	-2,6
Schleswig - NVZ Schleswig/Busdorf	20	20	-0	-0,2
Schleswig - SO Lattenkamp	1.200	1.150	-50	-4,2
Schleswig - SO St. Jürgen	160	155	-5	-2,9
Schleswig - Sonstige Lagen	830	795	-35	-4,2
∑ Zone 3 (Schleswig, Stadt)	3.960	3.818	-142	-3,6
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Z 1-3)	4.040	3.897	-143	-3,5

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets:

Böklund	60	60	-0	-0,3
Treia	100	100	-0	-0,1
Eggebek	60	60	-0	-0,1
Süderbrarup			-3	
Tarp			-3	
Kropp			-1	
Flensburg				
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	220	220	-7	-3,3

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

>> Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Umverteilungseffekte bei betrachteten Standorten (Böklund, Treia, Eggebek) außerhalb des Einzugsgebietes fallen mit <1 % marginal aus und berühren vorrangig Randsortimentsbausteine. Die geringen absoluten Umsatzabgaben der weiteren Umlandzentren (Süderbrarup, Tarp, Kropp) fallen äußerst gering aus und dürften gegenüber den vorgenannten Standorten nochmals geringere Umverteilungswirkungen aufweisen, da sie sich deutlich vom Lürschauer Einzugsgebiet abgrenzen und durch eine hohe Entfernung zum Krümet-Vorhaben gekennzeichnet sind. Zudem bestehen in diesen Zentren eigene Fachmarktangebote im Sortiment Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration mit (TEDi, Schauen&Kaufen, Woolworth), so dass die geringen Umsatzabgaben von jeweils <5 Tsd. Euro p. a. kaum rechnerisch nachweisbar sein dürften.

Anhand der qualitativen und quantitativen Analyse des Gesamtvorhabens der Krümet-Neuaufstellung können schädigende Wirkungen auf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte und zentrale Versorgungsbereiche vollumfänglich ausgeschlossen werden. Im Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ treten lediglich geringe Umverteilungswirkungen auf, welche jedoch nur geringe und unerhebliche Umschichtungen auslösen. Die sonstigen Sortimente des Krümtevorhabens dürften nochmals geringere Markteinflussnahmen zeigen.

9 Prüfung raumordnerischer Vorgaben

9.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

>> Zentralitätsgebot

„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).“

Die Gemeinde Lürschau ist nach der Verordnung zum Zentralörtlichen System 2009 eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Als Gemeinde ohne zentralörtliche (Versorgungs-)Funktion ist Lürschau regelmäßig nur für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebietes – hier: Gemeindegebiet Lürschau – geeignet. Das Vorhaben verstößt damit als Einzelhandelsgroßprojekt gegen das Zentralitätsgebot.

x Zielabweichung, als Grundlage für eine mögliche landesplanerische Tolerierung dient diese Untersuchung mit Fokus auf dem Kongruenz- und Beeinträchtungsverbot.

>> 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).“

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein vom 16.05.2024 befindet sich das Vorhabengrundstück im Ortszentrum von Lürschau. Damit dürfte dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 der Fortschreibung 2021 des LEP entsprochen werden. Durch die mittige Ortslage mit umgebender Wohnbebauung ist der Standort zudem siedlungsstrukturell integriert.

✓ Ziel erfüllt

>> 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). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- (...)
- (...)
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“

Aufgrund der Betriebstypik als Sonderpostenmarkt besteht sowohl in der Ausgangslage als auch nach der Neuaufstellung von Krümet ein deutlich über die Gemeindegrenze hinausgehendes Einzugsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass deutlich mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Lürschau umgesetzt werden.

Dies ist neben der Lage insb. dem Betriebstypus geschuldet. Das besondere Warensortiment führt zu einem notwendig großen Kundenkreis und damit Einzugsgebiet. Entsprechend sind die nächstgelegenen Sonderpostenmarkt-Systemwettbewerber erst wieder in Flensburg, Süderbrarup/Kappeln, Husum und Kropp ansässig.

Die Gemeinde Lürschau weist mit rd. 1.100 Einwohnern eine nur sehr schwache Einwohnerbasis mit geringen endogenem Tragfähigkeitspotenzial auf.

Gleichwohl ein über die Gemeindegrenze von Lürschau hinausreichendes Einzugsgebiet vorliegt, fällt die Kaufkraftabschöpfung im Gesamtsortiment des Sonderpostenmarktes Krümet mit vsl. 1,5 % im Einzugsgebiet in der IST-Situation und rd. 1,9 % nach Neuaufstellung äußerst gering aus. Die Marktwirksamkeit des Sonderpostenmarktes Krümet fällt insoweit äußerst gering aus.

Dies liegt insb. an der für Sonderpostenmärkte typischen großen Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe. Innerhalb der einzelnen Warengruppen wird jeweils nur ein ausschnittweises Sortiment angeboten. Insoweit unterscheiden sich Sonderpostenmärkte von auf einzelne Sortimente konzentrierte bzw. fokussierte Fachmärkte (wie z. B. Baustoff-, Inneneinrichtungs-, Drogerie-, Bekleidung-, Schuhfachmarkt), welche wesentliche höhere Umsätze je Sortiment generieren und damit eine deutlich höhere Marktwirksamkeit in ihrem Stammsortiment auslösen können.

x Zielabweichung: Die besondere Eigenart des Betriebstypus Sonderpostenmarkt sowie unter Berücksichtigung wirtschafts- und strukturpolitischer Erwägungen könnte gleichwohl eine landesplanerische Tolerierung der Zielabweichung begründen.

>> Beeinträchtigerungsverbot

„(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 (Beeinträchtigerungsverbot).

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

Die qualitative Untersuchung für sämtliche Einzelsortimente verdeutlicht die geringe Markteinflussnahme des Krümet-Sonderpostenmarktes innerhalb des Einzugsgebietes, welche im Gesamtsortiment durchschnittlich lediglich zur einer äußerst geringen Kaufkraftbindung von 1,5 % im Einzugsgebiet in der IST-Situation und rd. 1,9 % nach Neuaufstellung führt.

Das Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ stellt das marktengste vorhabenrelevante Sortiment dar und überschreitet als einziges Sortiment die Indikatoren für eine notwendige Untersuchungsrelevanz für eine weitergehende Wirkungsanalyse. Für alle anderen Sortimente ist von einer geringeren Markteinflussnahme auszugehen.

Für das Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ wurde anschließend eine quantitative Wirkungsanalyse durchgeführt. Für das Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ können schädigende Wirkungen auf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte und zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Da für das Sortiment GPK/HHW/Deko als marktengste Vorhabensortiment entsprechende negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die sonstigen Vorhabensortimente des Krümet-Marktes nochmals geringere Auswirkungen als das bereits quantitative untersuchte Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ aufweisen dürfte. Zudem ist hierbei zu berücksichtigen, dass das Sortiment GPK/HHW/Deko das einzige zentrenrelevante Sortiment ist – die 3 weiteren Ausbau-Sortimente sind gem. EHK Schleswig 2022 als nicht-zentrenrelevant klassifiziert.

✓ Ziel erfüllt

10 Ergebnis

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Neuaufstellung des Sonderpostenmarktes Krümet auf zukünftig knapp 2.000 qm Verkaufsfläche in der Gemeinde Lürschau.

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

Lürschau weist stabile makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf. Eine stabile Einwohnerentwicklung, überdurchschnittliche Kaufkraft kennzeichnet diese typische Wohnortgemeinde ohne zentralörtliche Funktion aus.

Multisortimentskaufhäuser wie Sonderpostenmärkte weisen ein breites Sortiment auf, welche auf Einzelsortimentebene und der schwachen Raumleistung bzw. Flächenproduktivität nur geringe absolute Umsatzhöhen erreichen.

Die Neuaufstellung dient insb. der Objektmodernisierung sowie der Anpassung an betreiberseitige Standards. Die Erweiterung zielt vordringlich auf nicht-zentrenrelevanter Sortimente, welches dem Nachfrageverhalten von Kunden im ländlichen Raum zu Gute kommt. Als einziger Einzelhandelsbetrieb in Lürschau übernimmt Krümet die Nahversorgungsfunktion aufgrund seines Angebotes im periodischen Bedarf. Für prägnante Lebensmittelmärkte ist Lürschau aufgrund geringer Mantelbevölkerung nicht tragfähig – die Nahversorgung in Lürschau hängt von Krümet ab.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung von rund 1.375 qm Verkaufsfläche auf eine Ziel-Verkaufsfläche von circa 1.975 qm Verkaufsfläche soll vorrangig in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit rd. +450 qm ausgebaut werden. Eine Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimente gem. Einzelhandelskonzept Schleswig 2022 ist lediglich im Sortiment Glas/Porzellan/Keramik/Dekoration geplant. Der Verkaufsflächenanteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente

wird durch die Krümet-Neuaufstellung deutlich erhöht. Sechs von 10 Sortimenten sollen erst gar nicht erweitert werden.

Aufgrund des besonderen Betriebstypus Sonderpostenmarkt besteht eine gegenüber sonstigen Einzelhandelsbetrieben überörtliche Ausstrahlung insb. durch das atypische Sortiment und den angesprochenen Kundenkreis bei gleichzeitig geringer Marktdurchdringung. Die Nahversorgung strahlt wohlgleich primär örtlich aus.

Das Krümet-Einzugsgebiet geht mit rd. 40.700 Einwohnern über die Standortgemeinde Lürschau hinaus und umfasst auch die Nachbargemeinden sowie als Randzone auch die Stadt Schleswig.

Das Krümet-Einzugsgebiet stellt dabei lediglich einen Teilausschnitt des übergeordneten mittelzentralen Einzugsgebietes der Stadt Schleswig dar, welches gut doppelt so einwohnerstark wie das hier untersuchte Raumaggregat ausfällt. Tourismuseffekte spielen zudem für den Einzelhandel in der Stadt Schleswig eine nicht unerhebliche Rolle – hiervon dürfte der Krümet-Markt nur sehr eingeschränkt profitieren. Das Schleswiger Einzugsgebiet greift insb. im Osten bis nach Süderbrarup sowie im Süden bis in den Raum Kropp markant über das Lürschauer Krümet-Einzugsgebiet hinaus.

Gem. landesplanerischer Vorgabe lag der Fokus der Untersuchung insb. auf den beiden raumordnerischen Zielen des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbot. Das Zentralitätsgebot ist aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde Lürschau nicht erfüllbar. Das Integrationsgebot wird seitens der Landesplanung als erfüllt angesehen.

Das Projektvorhaben des erweiterten Krümet-Neubaus ist in der Gesamtbeurteilung als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten.

Das Gesamtobjekt des Krümet-Sonderpostenmarktes weist lediglich eine geringe Markteinflussnahme innerhalb des Einzugsgebietes auf. Das Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ stellt das marktengste vorhaben-

relevante Sortiment dar und überschreitet als einziges Sortiment die Indikatoren für eine notwendige Untersuchungsrelevanz für eine weitergehende Auswirkungsanalyse. Für alle anderen Sortimente ist von einer geringeren Markteinflussnahme auszugehen.

Für das Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ können nach Durchführung einer quantitativen Auswirkungsanalyse schädigende Wirkungen auf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte und zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Da für das Sortiment GPK/HHW/Deko als marktengstes Vorhabensortiment entsprechende negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die sonstigen Vorhabensortimente des Krümet-Marktes nochmals geringere Auswirkungen als das bereits quantitative untersuchte Sortiment „Glas/Porzellan/Haushaltswaren/Dekoration“ aufweisen dürfte.

Hier ist insb. darauf hinzuweisen, dass das vertieft untersuchte Sortiment GPK/HHW/Deko das einzige zentrenrelevante Sortimente mit Erweiterungsabsicht darstellt und die verbleibenden 3 Erweiterungssortimente als nicht zentrenrelevante Sortimente im Mittelzentrum Schleswig gelten. Sie werden insoweit vordringlich an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten.

Das Kongruenzgebot kann aufgrund der besonderen Betriebstypik als Sonderpostenmarkt sowohl in der Ausgangslage als auch nach der Neuaufstellung ebenso wie das Zentralitätsgebot nicht eingehalten werden. Eine überörtliche Ausstrahlung eines Sonderpostenmarktes in einer Landgemeinde wie Lürschau kann als charakteristisch bezeichnet werden. Dies ist neben der Lage insb. dem Betriebstypus geschuldet. Das besondere Warensortiment mit einer großen Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe führt zu einem notwendig großen Kundenkreis und damit überörtlichen Einzugsgebiet, wohlgleich bei einer insgesamt äußerst geringen Marktabschöpfung bzw. Markteinflussnahme.

Die besondere Eigenart des Betriebstypus Sonderpostenmarkt sowie die Berücksichtigung von wirtschafts- und strukturpolitischer Erwägungen einer Landgemeinde könnte gleichwohl eine Zielabweichung begründen.

Anhang

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Nahrungs-/Genussmittel, Nahrungsergänzung, Verbrauchsgüter, Zeit./Zeitschr. Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbrauchs-	Ausgaben-	Vertei-
		31.12.2023	2023	ausgaben*	volumen	
		Anzahl	D=100	Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	3.214	3.536	2,9 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	3.067	43.791	36,2 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	2.912	73.672	60,9 %
4			93,5	3.036		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	2.974	120.999	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		3.098	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,31

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Drogeriewaren/WPR/Verbrauchsgüter Haushalt Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbrauchs-	Ausgaben-	Vertei-
		31.12.2023	2023	ausgaben*	volumen	
		Anzahl	D=100	Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	373	410	3,3 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	333	4.756	37,9 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	291	7.369	58,8 %
4			93,5	325		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	308	12.535	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		341	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,75

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Bekleidung/Schuhe Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbrauchs-	Ausgaben-	Vertei-
		31.12.2023	2023	ausgaben*	volumen	
		Anzahl	D=100	Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	696	765	4,1 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	553	7.902	41,8 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	404	10.226	54,1 %
4			93,5	524		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	464	18.894	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		583	Euro/EW p. a.		Elastizität:	1,57

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Schreibwaren Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbrauchs-	Ausgaben-	Vertei-
		31.12.2023	2023	ausgaben*	volumen	
		Anzahl	D=100	Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	38	42	4,2 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	30	425	42,6 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	21	531	53,2 %
4			93,5	28		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	25	998	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		32	Euro/EW p. a.		Elastizität:	1,70

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Spielwaren

Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2023 Anzahl	KKZ 2023 D=100	Verbrauchs- ausgaben* 2023 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	72	79	4,6 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	54	773	44,3 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	35	891	51,1 %
4			93,5	50		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	43	1.743	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		58 Euro/EW p. a.		Elastizität:		2,00

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Glas/Porzellan/Keramik/Dekoration

Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2023 Anzahl	KKZ 2023 D=100	Verbrauchs- ausgaben* 2023 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	106	116	4,2 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	83	1.178	42,6 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	58	1.474	53,2 %
4			93,5	78		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	68	2.769	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		87 Euro/EW p. a.		Elastizität:		1,70

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Zoartikel

Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2023 Anzahl	KKZ 2023 D=100	Verbrauchs- ausgaben* 2023 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	69	76	3,1 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	64	914	36,9 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	59	1.487	60,0 %
4			93,5	63		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	61	2.477	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		65 Euro/EW p. a.		Elastizität:		0,49

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Möbel

Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2023 Anzahl	KKZ 2023 D=100	Verbrauchs- ausgaben* 2023 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	515	567	4,6 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	386	5.519	44,3 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	251	6.361	51,1 %
4			93,5	360		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	306	12.447	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		414 Euro/EW p. a.		Elastizität:		2,00

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Baummarktartikel

Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbrauchs-	Ausgaben-	Vertei-
		31.12.2023	2023	ausgaben*	volumen	
		Anzahl	D=100	Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	565	622	3,8 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	462	6.599	40,8 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	354	8.960	55,4 %
4			93,5	441		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	398	16.180	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		484 Euro/EW p. a.		Elastizität:		1,37

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Gartenbedarf

Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbrauchs-	Ausgaben-	Vertei-
		31.12.2023	2023	ausgaben*	volumen	
		Anzahl	D=100	Euro/EW	Tsd. Euro	Anteil
1	Gem. Lürschau	1.100	112,3	174	191	3,2 %
2	Nah-Umland	14.280	96,7	157	2.243	37,6 %
3	Stadt Schleswig	25.300	80,4	140	3.537	59,2 %
4			93,5	154		
EZG	Alle Marktzone	40.680	87,0	147	5.972	100 %
Ø Verbrauchsausgaben D		161 Euro/EW p. a.		Elastizität:		0,66

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Einwohner, Einwohnerzahl 31.12.2023 (Zensus 2011) um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs der Fortschreibung Zensus 2022 vs. Zensus 2011 angepasst und gerundet; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG, VA-Satz angepasst um den Korrekturfaktor des Zensusbruchs +1,6 %; Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppen-spezifischer Ausgabenelastizität.

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

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 Fernerlieferung	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.