

Auswirkungsanalyse: Neuaufstellung des Edeka Marktes in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld)

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 24. Februar 2023



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

In den Textpassagen wird auf eine genderechte Sprache geachtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Textstellen nicht gendergerecht sind.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens in der Gemeinde Bosau ...	5
2.1 Beschreibung des Planvorhabens.....	5
2.2 Standort des Planvorhabens.....	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	7
3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet.....	7
3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet	8
3.2.1 Angebotssituation in der Gemeinde Bosau	10
3.2.2 Angebotssituation in der Stadt Eutin	10
3.2.3 Angebotssituation in der Stadt Plön	11
3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Ahrensböök	12
3.2.6 Angebotssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet	12
4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Bosau.....	14
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose	14
4.1.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	14
4.1.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	15
4.1.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	16
4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	19
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	22

Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Bosau (Ortsteil Hutzfeld).....	6
Abbildung 2: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Bosau	6
Abbildung 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens.....	7
Abbildung 4: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet.....	8
Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet	9
Abbildung 6: Wettbewerber in Eutin (Auswahl).....	11
Abbildung 7: Wettbewerber in Plön (Auswahl).....	12
Abbildung 8: Wettbewerber in Ahrensböök (Auswahl).....	12
Abbildung 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des EDEKA Marktes in Bosau	16
Abbildung 10: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsgebiet: Nahrung und Genussmittel	17
Abbildung 11: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsgebiet: Drogerieartikel	17

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Gemeinde Bosau wird die Neuaufstellung und Modernisierung des bestehenden EDEKA Marktes im Ortsteil Hutzfeld geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes von heute rd. 855 m² auf bis zu 1.500 m² (inkl. Backshop) erweitert werden. Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes ist eine Änderung des B-Plans erforderlich.
- Die Gemeinde Bosau übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Voraussetzung für die Genehmigung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes sollte somit das Einvernehmen mit der Stadt Eutin sein, die als Mittelzentrum die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Bosau wahrnimmt.
- Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II wird dem Ortsteil Hutzfeld der Gemeinde Bosau jedoch eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugesprochen. Mit dieser Zuordnung wird u.a. der Versorgungsaufgabe des bestehenden EDEKA Lebensmittelfrischemarktes im Ortsteil Hutzfeld Rechnung getragen. Der Ortsteil Hutzfeld soll sich stärker entwickeln dürfen als andere Gemeinden oder Gemeindeteile ohne eine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben.
- Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport; Referat Städtebau und Ortsplanung, hat mit Schreiben vom 04.01.2023 für EDEKA Markt eine Größenordnung von 1.200 m² bis max. 1.400 m² Verkaufsfläche als raumordnerisch vertretbar eingeordnet und eine Zustimmung der Erweiterungsplanungen in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist jedoch eine positive Abstimmung mit der Stadt Eutin. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage kann diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.

- Im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme sind die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes auf die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Bosau und der Stadt Eutin zu beurteilen. Darüber hinaus werden die Stadt Plön und die Gemeinde Ahrensböök in die Wirkungsanalyse einbezogen.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes an der Hauptstraße in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld).
- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebietes differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.

Wettbewerbsanalyse

- Die cima hat im Februar 2023 eine vorhabenrelevante Bestandserhebung in der Gemeinde Bosau und den Umlandgemeinden des Untersuchungsgebietes vorgenommen (vgl. Kap. 3.1).
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Bosau. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH

Bearbeitungszeitraum

- Januar bis Februar 2023

2 Beschreibung des Planvorhabens in der Gemeinde Bosau

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Gemeinde Bosau wird die Neuaufstellung und Modernisierung des bestehenden EDEKA Marktes im Ortsteil Hutzfeld geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche erweitert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Bosau ermöglicht aktuell eine Einzelhandelsnutzung mit max. 830 m² Verkaufsfläche. Die Gemeinde Bosau beabsichtigt im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 33 die zulässigen Verkaufsflächen der genehmigten Einzelhandelsnutzung auf bis zu 1.500 m² zu erweitern.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Marktes ist das Ziel verbunden, den bestehenden Nahversorger den heutigen Markterfordernissen anzupassen und somit den langfristigen Fortbestand zu sichern. Insbesondere die immobilienpezifischen Standortvoraussetzungen (Größe und Struktur des Ladenlokals) entsprechen nur eingeschränkt den Anforderungen an einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittelrischemarkt.

Da die Gemeinde Bosau jedoch keine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt, ist das Einvernehmen mit der Stadt Eutin Voraussetzung für die Genehmigung der geplanten Neuaufstellung des EDEKA Marktes; die Stadt Eutin nimmt als Mittelzentrum die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Bosau wahr.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II wird dem Ortsteil Hutzfeld der Gemeinde Bosau jedoch eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugesprochen. Mit dieser Zuordnung wird u.a. der Versorgungsaufgabe des bestehenden EDEKA Lebensmittelrischemarktes im Ortsteil Hutzfeld Rechnung getragen. Der EDEKA Markt nimmt nicht nur eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Einwohner*innen, sondern auch für die Besucher*innen der Gemeinde Bosau wahr.

Insbesondere in den Sommermonaten ist die Gemeinde Bosau das Ziel zahlreicher Feriengäste. Aus diesem Grund soll sich der Ortsteil Hutzfeld stärker entwickeln dürfen als andere Gemeinden oder Gemeindeteile ohne eine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll jedoch gewahrt bleiben.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport; Referat Städtebau und Ortsplanung, hat mit Schreiben vom 04.01.2023 die Größenordnungen von 1.200 m² bis max. 1.400 m² Verkaufsfläche als raumordnerisch vertretbar bewertet und eine Zustimmung der Erweiterungsplanungen in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist jedoch eine positive Abstimmung mit der Stadt Eutin. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage kann diese hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme dienen.

2.2 Standort des Planvorhabens

Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Hauptstraße im östlichen Siedlungsrandgebiet des Bosauer Ortsteils Hutzfeld.

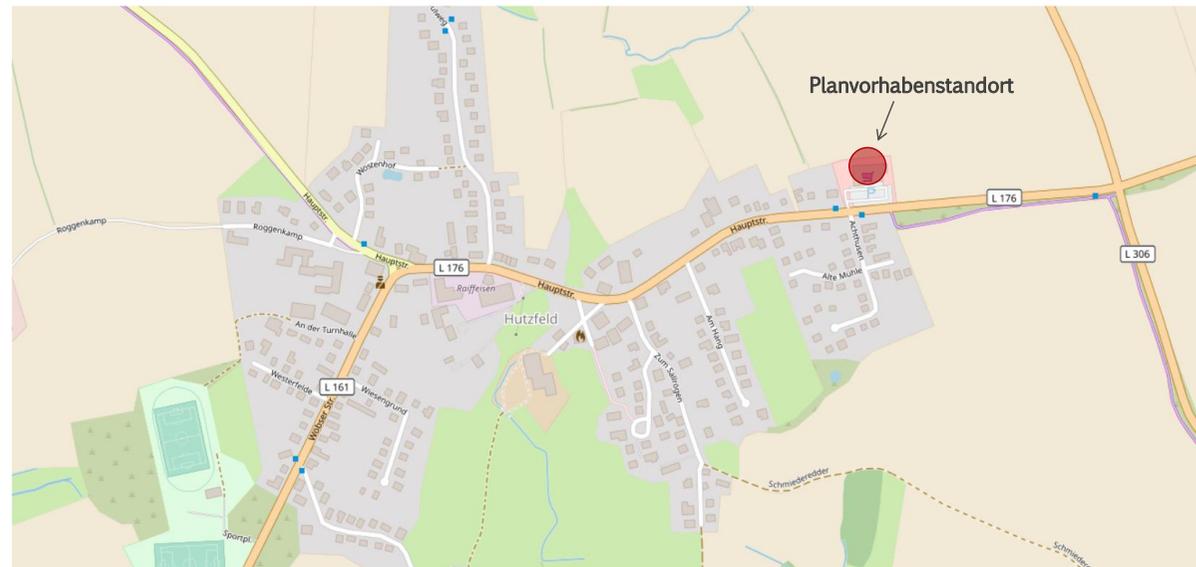
Im Süden und Westen des Nahversorgungstandortes grenzen die Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Bosau an. Die fußläufige Erreichbarkeit ist grundsätzlich gegeben, zudem ist die Anbindung mit dem ÖPNV über die Bushaltestellen „Gemeindeverwaltung Bosau“ sichergestellt.

Für den PKW-Kunden ist die Erreichbarkeit des Plangebietes optimal, über die Hauptstraße besteht eine direkte Anbindung an überörtliche Verkehrswege und eine damit verbundene Fernwirkung.

Der Planvorhabenstandort erfüllt zwar nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, dennoch übernimmt der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA im Siedlungsrandgebiet des Bosauer Ortsteiles Hutzfeld eine wichtige Versorgungsaufgabe sowohl für die Einwohner*innen der Gemeinde Bosau als auch der Gemeinden des Einzugsgebietes. Insofern erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent den Nahversorgungsstandort modern und leistungsfähig aufzustellen.

Die nachfolgende Kartendarstellung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes an der Hauptstraße in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld).

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Bosau (Ortsteil Hutzfeld)



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2023

Abbildung 2: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Bosau



Fotos: cima 2023

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet

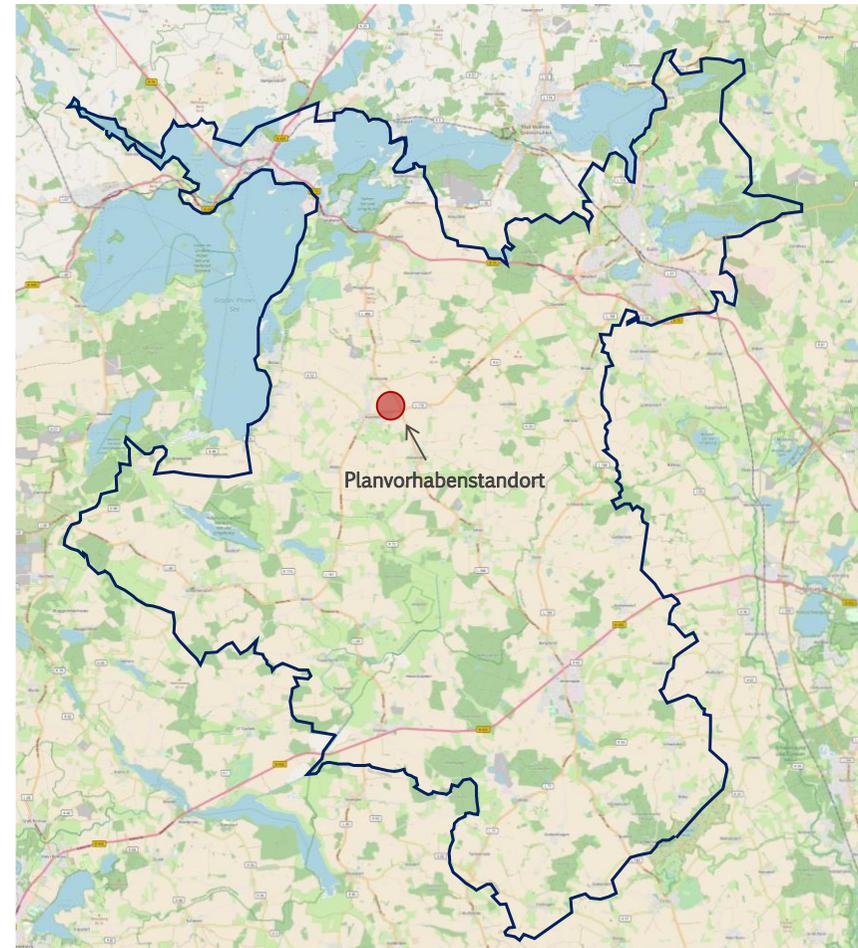
Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft von Einzelhandelsbetrieben ist es notwendig, ein **Einzugsgebiet** abzugrenzen, in dem die Kaufenden – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad der Fokussierung hängt dabei vor allem von der Wettbewerbssituation im Umfeld, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität in Relation zu konkurrierenden Einkaufsorten ab.

Das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des neu aufgestellten EDEKA Marktes dürfte im Wesentlichen die Gemeinde Bosau und die umliegenden Gemeinden Bösdorf, Glasau, Seedorf sowie eingeschränkt auch Travenhorst umfassen. Insgesamt leben mehr als 8.000 Menschen innerhalb dieses Gebietes. Auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte in Ahrensböök, Eutin und Plön besteht somit ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die geplante Modernisierung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Bosau.

Das **Untersuchungsgebiet** beschreibt den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind die Gemeinden des Einzugsgebietes und darüber hinaus die Städte Eutin und Plön und die Gemeinde Ahrensböök.

Abbildung 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2023

3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelrischemarktes EDEKA im Bosauer Ortsteil Hutzfeld ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

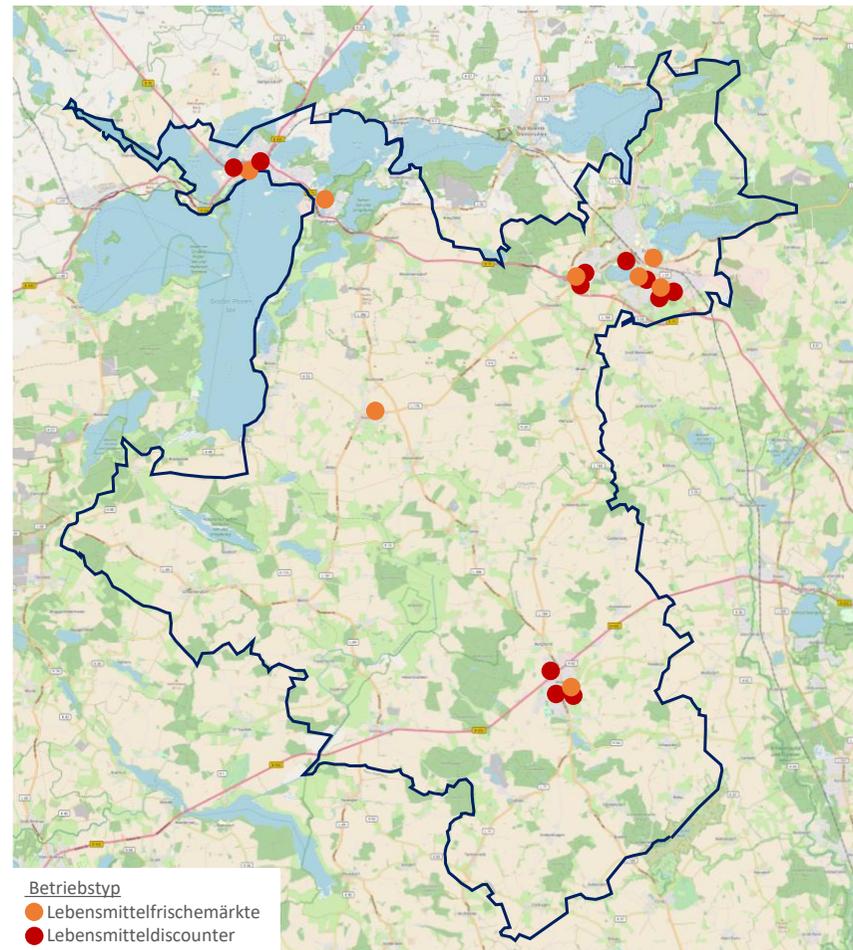
Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des definierten Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Februar 2023 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz. Für die Stadt Eutin liegen der cima Einzelhandelsbestandsdaten aus dem Jahr 2022 vor; diese wurden nicht aktualisiert.

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

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Gemeinde Bosau und die Städte Eutin und Plön sowie die Gemeinde Ahrensböök dargestellt. Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl auf der Ebene der Städte und Gemeinden insgesamt als auch für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten zentralen Versorgungsbereiche.

In den weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebietes sind keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhanden; diese Gemeinden finden keine Berücksichtigung in der ökonomischen Wirkungsanalyse.

Abbildung 4: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet

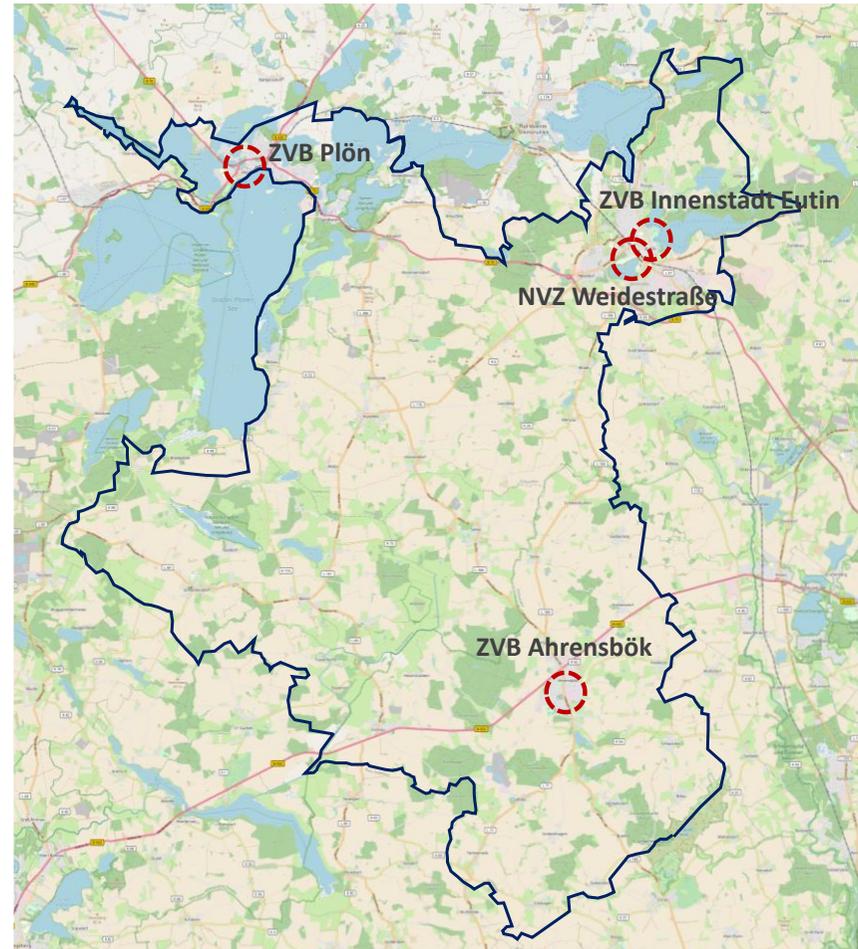


Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2023

Für die Städte Eutin und Plön liegen Einzelhandelskonzepte mit einer Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vor (beide cima). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eutin aus dem Jahr 2019 beschreibt zwei zentrale Versorgungsbereiche. Die Innenstadt ist das Hauptzentrum der Stadt Eutin und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Der zentrale Versorgungsbereich an der Weidestraße übernimmt die Versorgungsfunktion ergänzender Nahversorgungszentrums. In der Stadt Plön ist gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020 ausschließlich die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich festgelegt.

Für die Gemeinden Bosau und Ahrensböck liegen keine Einzelhandelskonzepte vor. Im Rahmen der cima vor-Ort Begehungen wurden jedoch z.T. faktische zentrale Versorgungsbereiche definiert.

Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2023

3.2.1 Angebotssituation in der Gemeinde Bosau

In der Gemeinde Bosau sind nur wenige Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Im Ortsteil Hutzfeld befindet sich der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA an der Hauptstraße. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Hofläden das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet.

Der EDEKA Markt befindet sich im östlichen Siedlungsrandgebiet des Bosauer Ortsteiles Hutzfeld. Der bestehende und etablierte Lebensmittelfrischemarkt übernimmt einerseits eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner*innen der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des Planvorhabenstandortes ist der EDEKA Marktes andererseits auch für die Bewohner*innen der weiteren Ortsteillagen der Gemeinde Bosau sehr gut erreichbar und als wohnort-nächster Versorger von großer Bedeutung.

Darüber hinaus nutzen mobile Kund*innen aus den Umlandgemeinden die Versorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld); die geplante Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes dürfte somit eine Verfestigung der bestehenden Kaufkraftverflechtungen zur Folge haben. Darüber hinaus ist eine Steigerung der Kaufkraftzuflüsse zu erwarten und ein Umlenken der Kaufkraftströme u.a. aus Eutin, Plön und Ahrensböök nach Bosau.

Betrachtet man also die zur Diskussion stehende Neuaufstellung und Verkaufsfächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes, so erscheint es zweifelsfrei sinnvoll, die Realisierung von modernen und nicht zuletzt auch marktgerechten Verkaufsfächensstrukturen zu unterstützen.

3.2.2 Angebotssituation in der Stadt Eutin

Die Stadt Eutin übernimmt als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die Gemeinde Bosau. Im Rahmen der nachfolgenden ökonomischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse sind somit die Auswirkungen der geplanten Verkaufsfächenerweiterung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Bosau auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Eutin zu beurteilen.

Der Sonderstandort Plöner Landstraße befindet sich im westlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Eutin. Hier ist der verkaufsfächenerintensive Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL vorhanden. Der Einzelhandelsstandort ist im Wesentlichen auf den PKW-Kunden ausgerichtet und bindet überörtlich Kaufkraft. In Folge der Neuaufstellung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Bosau könnten heutige Kaufkraftabflüsse nach Eutin z.T. wieder in Bosau gebunden werden. Dies dürfte sich durch Umsatz- und Frequenzverluste am Sonderstandort ausdrücken.

Ein weiterer Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels ist im Standortbereich Industriestraße/ Johann-Specht-Straße zu finden. Der Lebensmittelfrischemarkt REWE und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sind in verkehrsorientierter und vorwiegend nicht-integrierter Lage adressiert.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse der geplanten Neuaufstellung des EDEKA Marktes in Bosau sind jedoch in erster Linie die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in Eutin zu betrachten.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Wohngebietslage ist der Lebensmitteldiscounter NORMA an der Elisabethstraße festgelegt. Im nördlichen Stadtgebiet ist zudem der kleinteilige NAHKAUF Lebensmittelfrischemarkt zur Versorgung der Bevölkerung im direkten Wohnumfeld vorhanden.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eutin 2019 (cima) sind die Innenstadt und der Standortbereich Weidestraße als zentrale Versorgungsbereiche definiert:

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** umfasst den gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der Peterstraße, Markt und Königstraße. Der Marktplatz ist der zentrale Kreuzungspunkt der Einkaufslagen sowie stadträumlicher und funktionaler Mittelpunkt der Innenstadt. Ferner sind die Lübecker Straße, Stollbergstraße, Am Rosengarten und Teilbereiche der Albert-Mahlstedt-Straße als Zubringer- und Nebenlagen in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Im Süden der Innenstadt ist der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt an der Freischützstraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Wein, Tee, Süßwaren etc.) ergänzen das innerstädtische Angebot mit Nahrung und Genussmitteln. Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN, die Parfümerie SCHUBACK, Apotheken und Floristen vervollständigen das nahversorgungsrelevante Angebot insgesamt.

Das **Nahversorgungszentrum Weidestraße** befindet sich im Kreuzungsbereich Elisabethstraße/ Weidestraße. Aufgrund der fast ausschließlich auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird dieser Einzelhandelsstandort als ein Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die wichtigsten Einzelhandelsbetriebe sind der Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK und der Lebensmittelfrischemarkt REWE.

Abbildung 6: Wettbewerber in Eutin (Auswahl)



Fotos: cima 2023

3.2.3 Angebotssituation in der Stadt Plön

Die Stadt Plön übernimmt die Funktion eines Unterzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion im System der Zentralen Orte Schleswig-Holsteins. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plön 2020 (cima) ist die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert: Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** befindet sich im Standortbereich Lange Straße, Markt und Lübecker Straße. Die Twieten sind als Zubringer- und Nebenlagen in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Die Grundstücke südlich der Klosterstraße (Markt) sind zudem Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

In der Innenstadt ist der Lebensmittelfrischemarkt REWE vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Wein, Tee, Süßwaren etc.) sowie der Drogeriefachmarkt ROSSMANN ergänzen das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist der Lebensmitteldiscounter ALDI an der Lütjenburger Straße und der Lebensmitteldiscounter LIDL am Standort Bullenwarder vorhanden.

Im Osten des Plöner Stadtgebietes ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA an der Fünf-Seen-Allee zu finden. Der Nahversorgungsstandort kann eine Ausstrahlungskraft entfalten, die über die Stadtgrenzen

hinausreicht. Bestehende Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Bosau in die Stadt Plön könnten zukünftig z.T. zurückgewonnen werden.

Abbildung 7: Wettbewerber in Plön (Auswahl)



Fotos: cima 2023

3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Ahrensböck

Im Rahmen der nachfolgenden Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelrischemarktes EDEKA in der Gemeinde Bosau sind die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Ahrensböck zu betrachten.

Die Gemeinde Ahrensböck übernimmt die Versorgungsfunktion eines ländlichen Zentralortes. Ein kommunales Einzelhandelskonzept mit einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und einer Definition der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung liegt nicht vor. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat das cima-Erhebungsteam aus diesem Grund einen faktischen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ahrensböck** erstreckt sich entlang der Lübecker Straße/ Plöner Straße in Nord-Süd Ausrichtung zwischen der Poststraße im Norden und der Einmündung zur Marienkirche im Süden. Alle unmittelbar andockenden Grundstücksareale sind in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Der Einzelhandel am Bökenberg ist ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter innerhalb des Ortskerns sind der Lebensmittelrischemarkt REWE (Bökenberg) und die Lebensmittel-discounter ALDI (Bökenberg) und LIDL (Lübecker Straße). Im Segment der Drogerieartikel ist der Drogeriefachmarkt ROSSMANN vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Außerhalb der Innenstadt befindet sich an der B432/ Am Spannbrook der Lebensmittel-discounter PENNY im Verbund mit dem Textilfachmarkt KIK.

Abbildung 8: Wettbewerber in Ahrensböck (Auswahl)



Fotos: cima 2023

3.2.5 Angebotssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet

Die weiteren Gemeinden im Untersuchungsgebiet werden in der ökonomischen Wirkungsprognose nicht berücksichtigt, da hier keine bzw. nur sehr rudimentäre Wettbewerbsstrukturen erfasst werden konnten.

Nicht zuletzt aufgrund der geringen Einwohner*innengröße und der beschriebenen Wettbewerbssituation können die kleineren Gemeinden vielfach keine qualifizierten Nahversorgungsstrukturen für die Bewohner*innen vorhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Einwohner*innen bereits heute ihren Lebensmitteleinkauf im Wesentlichen in Eutin, Plön, Ahrensböck und z.T. auch Bosau tätigen. Aus Sicht der cima dürfte die geplante Neuaufstellung des EDEKA Marktes in Bosau jedoch ein Umlenken der

Kaufkraftströme zu Gunsten der Gemeinde Bosau zur Folge haben; d.h. Kund*innen, die heute nach z.B. Eutin fahren, dürften ihre Einkaufsfahrten zukünftige z.T. eher nach Bosau ausrichten. Darüber hinaus geht es um die Verfestigung der bereits heute bestehenden Kaufkraftverflechtungen.

Beispielhaft zu nennen sind jedoch folgende Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet: In der Gemeinde Glasau eröffnet im März dieses Jahres ein MarktTreff mit einem Tante Enso Lebensmittelmarkt an der Dorfstraße. In der Gemeinde Seedorf befindet sich an der Berliner Straße im Ortsteil Schlamersdorf ein weiterer kleiner Dorfladen.

4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Bosau

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumverteilung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine schädliche oder unzumutbare Auswirkung.

Die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.¹ Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).²

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.³

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (Abstimmungsschwellenwert), wenn ein

Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen^{4,5}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁶

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁷ Nach obergerichtlichen Rechtsprechung ist ein Kaufkraftabfluss zumeist erst dann unzumutbar, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt („Hindernisschwellenwert“). Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁸ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.⁹

¹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

² OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

³ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

⁴ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

⁵ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁶ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁷ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

⁸ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

⁹ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist.

Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. auch bereits bei deutlich geringeren Umsatzumverteilungen eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Die cima geht im Allgemeinen davon aus, dass eine Umsatzumverteilungsquote unter 10 % als verträglich einzuordnen ist. Für höhere Umsatzumverteilungsquoten bedarf es einer genaueren Abwägung der Auswirkungen (Abwägungsschwellenwert). Je nach der Situation vor Ort sind branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) dennoch grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.1.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

Die Prognose der Umsatzumverteilung geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung ist dabei die detaillierte Analyse der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt im Wesentlichen mit weiteren Lebensmittelmärkten (Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet.

Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass weitere Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen der Städte Eutin und Plön als auch in der Gemeinde Ahrensböök vorhanden sind. (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im östlichen Siedlungsrandgebiet des Bosauer Ortsteiles Hutzfeld. Sowohl die innergemeindliche als auch die überörtliche Erreichbarkeit des Standortes ist als gut einzuordnen.

Der bestehende und etablierte EDEKA Lebensmittelfrischemarkt übernimmt in erster Linie eine Nahversorgungsaufgabe für die Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Bosau. Aufgrund der Lage des Nahversorgungsstandortes im Siedlungsrandgebiet dürften zudem auch Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden erzielt werden.

Mobile Kund*innen aus den Umlandgemeinden nutzen z.T. bereits heute die Versorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Bosau; die geplante Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes dürfte somit eine Verfestigung der bestehenden Kaufkraftverflechtungen zur Folge haben. Darüber hinaus ist auch eine Steigerung der Kaufkraftzuflüsse zu erwarten und ein Umlenken der Kaufkraftströme u.a. aus Eutin, Plön und Ahrensböök nach Bosau.

4.1.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

Geplant ist die Neuaufstellung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Bosau. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des EDEKA Marktes von derzeit rd. 855 m² auf zukünftig bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Der Angebotsschwerpunkt des erweiterten EDEKA-Marktes wird – wie auch im Bestandsmarkt – sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen: Basierend auf einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit anderen EDEKA-Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 87 % (1.300 m²) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrung und Genussmittel entfallen und weitere rd. 8 % (120 m²) auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflege, Wasch-/ Putz-/Reinigungsmittel). Auf die sonstigen, kumulierten Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (z.B. Schreibwaren, Haushaltswaren, Tiernahrung usw.) entfallen ca. 80 m² Verkaufsfläche. Aufgrund des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der einzelnen Teilsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass städtebauliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung von vornherein ausgeschlossen werden können.

In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie des bedeutsamen Nebensortiments Drogeriewaren ermittelt.

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Bosau und im Untersuchungsgebiet orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abbildung 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des EDEKA Marktes in Bosau

Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des Edeka Marktes in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld)			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Edeka Lebensmittelfrischemarkt insgesamt	1.500	8,2	5.440
davon Nahrung und Genussmittel	1.300	7,3	5.600
davon Drogerieartikel	120	0,6	5.000
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>80</i>	<i>0,3</i>	<i>3.500</i>
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	645	2,9	4.548
davon Nahrung und Genussmittel	525	2,4	4.533
davon Drogerieartikel	85	0,4	5.000
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>35</i>	<i>0,1</i>	<i>3.671</i>

Quelle: cima 2023

Für den EDEKA Markt in Bosau prognostiziert die cima eine **Umsatzsteigerung von maximal rd. 2,9 Mio. €**. Bei der Umsatzschätzung für das Erweiterungsvorhaben wird berücksichtigt, dass der EDEKA-Markt zukünftig auch in seiner Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein wird, also auch auf der Bestandsfläche eine höhere Umsatzleistung erzielen dürfte.

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab. Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund*innen), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund*innen).

Abbildung 10: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsgebiet: Nahrung und Genussmittel

Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des Edeka Marktes in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld): Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Bosau*	0,7	0,0	3,6
Umsatzumverteilung in der Stadt Eutin	65,6	1,4	2,1
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	8,9	0,1	0,9
davon NVZ Weidestraße	8,1	0,1	1,7
davon sonstiges Stadtgebiet Eutin	48,6	1,2	2,4
Umsatzumverteilung in der Stadt Plön	33,2	0,2	0,7
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	8,3	0,0	0,1
davon sonstiges Stadtgebiet Plön	24,9	0,2	0,9
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Ahrensböök	28,4	0,6	2,1
davon zentraler Versorgungsbereich Ortskern	23,5	0,4	1,8
davon sonstiges Gemeindegebiet Ahrensböök	4,9	0,2	3,7
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

* ohne die Bestandsumsätze des Edeka Marktes

Quelle: cima 2023

Abbildung 11: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsgebiet: Droge-
rieartikel

Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des Edeka Marktes in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld): Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Bosau*	-	-	
Umsatzumverteilung in der Stadt Eutin	9,9	0,3	3,0
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	3,6	0,0	1,2
davon NVZ Weidestraße	0,5	0,0	5,5
davon sonstiges Stadtgebiet Eutin	5,7	0,2	3,9
Umsatzumverteilung in der Stadt Plön	4,1	0,1	1,5
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	3,2	0,0	0,3
davon sonstiges Stadtgebiet Plön	0,9	0,1	5,8
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Ahrensböök	3,7	0,0	1,1
davon zentraler Versorgungsbereich Ortskern	3,6	0,0	1,1
davon sonstiges Gemeindegebiet Ahrensböök	0,1	0,0	3,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	

* ohne die Bestandsumsätze des Edeka Marktes

Quelle: cima 2023

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zwar messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die jedoch sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als den sonstigen Einzelhandelslagen deutlich unter dem Abwägungsschwellenwert (=rd. 10% Umsatzumverteilung) bleiben.

Nachfolgend wird in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. dennoch negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Bewertung der Umsatzumverteilung (städtebauliche Auswirkungen)

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Bosau keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

In der **Gemeinde Bosau** liegt die relative Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei max. 3,8 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind zweifelsfrei nicht zu erwarten. In der Gemeinde Bosau werden vor allem die positiven Effekte der geplanten Neuaufstellung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes sichtbar werden, die sich in einer Zunahme der Kundenfrequenzen und Kaufkraftzuflüsse ausdrücken dürften. Die Realisierung des Planvorhabens eröffnet die Chance die Versorgungsfunktion der Gemeinde Bosau zu erhalten und die Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld nachhaltig sicherzustellen.

In der **Stadt Eutin** dürften die Nahversorgungsstandorte an den Sonderstandorten Plöner Landstraße und Industriestraße/ Johann-Specht-Straße sowie die solitären Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 2,4 % in der Branchen Nahrung und Genussmittel (1,2 Mio. €) und 3,9 % in der Branche Drogerieartikel (0,2 Mio. €) betroffen sein. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht dennoch zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ist nicht erwartbar. Die Wettbewerber sind mehrheitlich modern und leistungsfähig aufgestellt.

Für die **zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eutin** sind keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

Die Umsatzumverteilungswirkung in der **Stadt Plön** ist ebenfalls als verträglich einzuordnen. Max. 0,7 % werden in der Branche Nahrung und Genussmittel aus der Stadt Plön umverteilt. Der **zentrale Versorgungsbereich der Stadt Plön** ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von nur 0,1 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Die Versorgungsfunktion des Unterzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion wird in Folge der Modernisierung des EDEKA Marktes in der Gemeinde Bosau eindeutig nicht negativ beeinträchtigt werden.

Der faktische **zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ahrensböök** ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 1,8 % in der Branchen Nahrung und Genussmittel und 1,1 % in der Branche Drogerieartikel tangiert. Ein Wegbrechen der Versorgungsstrukturen kann ausgeschlossen werden. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dürften nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Auch für das sonstige Gemeindegebiet sind keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Bosau keine Umsatzverluste für die Wettbewerber zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes haben dürften. Die Umverteilungsquoten reichen in keinem Fall an den abwägungsrelevanten Bereich heran.

4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

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

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

- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“*
- **Ziel 4 „Beeinträchtungsverbot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“*
- **Ziel 5 „Kongruenzgebot“:** *„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*

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

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

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

Zentralitätsgebot

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

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

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

Die vorangestellte Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Bosau (vgl. Kap. 3) hat aufgezeigt, dass der EDEKA Markt der einzige Nahversorger im Gemeindegebiet ist. Aus Sicht der cima dient das Planvorhaben somit zweifelsfrei der Sicherung der Nahversorgung. Zudem entspricht die prognostizierte Umsatzerwartung des EDEKA Marktes der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet von Bosau.

Darüber hinaus übernimmt der Bosauer Ortsteil Hutzfeld gemäß Regionalplan für den Planungsraum II eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Mit dieser Zuordnung wird u.a. der Versorgungsaufgabe des bestehenden EDEKA Lebensmittelfrischemarktes im Ortsteil Hutzfeld Rechnung getragen. Der EDEKA Markt nimmt nicht nur eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Einwohner*innen, sondern auch für die Besucher*innen der Gemeinde Bosau wahr. Insbesondere in den Sommermonaten ist die Gemeinde Bosau das Ziel zahlreicher Feriengäste. Aus diesem Grund soll sich der Ortsteil Hutzfeld stärker entwickeln dürfen als andere Gemeinden oder Gemeindeteile ohne eine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll jedoch gewahrt bleiben.

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

Beeinträchtigungsverbot

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

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“ (Ziel 4 LEP 2021)

Das Beeinträchtigungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Die vorausgegangene ökonomische Wirkungsanalyse hat aufgezeigt, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsgebiet (inkl. Einzugsgebiet) zu erwarten ist.

Kongruenzgebot

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).“ (Ziel 5 LEP 2021)

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

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

Das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des neu aufgestellten EDEKA Marktes dürfte sowohl die Gemeinde Bosau umfassen als auch die Gemeinden Glasau, Seedorf und Bösdorf. Die Bewohner*innen dürften - zumindest teilweise - auf den Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Bosau orientiert sein. Darüber hinaus nutzen insbesondere in den Sommermonaten Tourist*innen und Tagesgäste den EDEKA Markt für ihre Einkäufe. Aus diesen Gründen gehen wir davon aus, dass max. 58% des Planvorhabenumsatzes durch eine örtliche Kaufkraftbindung erzielt wird und rd. 42 % des EDEKA Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sowie durch Besucher*innen generiert wird.

In der Begründung des LEP wird zwar festgelegt, dass in begründeten Einzelfällen von Vorgaben des Kongruenzgebot abgewichen werden kann, wollte man sich jedoch an die Vorgaben des Kongruenzgebotes annähern, sollte das Planvorhaben nur mit einer geringeren Verkaufsflächendimensionierung realisiert werden. Gemäß Einschätzung des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport; Referat Städtebau und Ortsplanung, ist für den EDEKA Markt eine Größenordnung von bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche als raumordnerisch vertretbar zu bewerten.

Der EDEKA Markt nicht nur eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner*innen der Gemeinde Bosau wahr, sondern auch für die Einwohner*innen im weiteren Einzugsgebiet. Insofern erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent den Nahversorgungsstandort modern und leistungsfähig aufzustellen und eine Abweichung von den Vorgaben des Kongruenzgebotes zu akzeptieren.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben mit dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen.

Integrationsgebot

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

Der LEP führt weiterhin aus, dass großflächige Lebensmittelmärkte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sind, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Gemeinde Bosau liegt kein von der Gemeindevertretung verabschiedetes Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Auch das cima-Projektteam konnte keinen faktischen zentralen Versorgungsbereich festlegen.

Das Plangebiet befindet sich zwar im Siedlungsrandgebiet der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld). Da der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt jedoch eine wichtige Versorgungsaufgabe sowohl für die Bewohner*innen der Gemeinde Bosau als auch der Umlandgemeinden übernimmt, klassifiziert die cima den Planvorhabenstandort im Ortsteil Hutzfeld als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort.

Das Integrationsgebot verfolgt das Ziel, die Funktionsfähigkeit der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen zu beeinträchtigen. Die vorangestellte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der Neuaufstellung des EDEKA Lebensmittelfrischemarktes keine wesentlichen strukturschädigenden Auswirkungen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind

Aus Sicht der cima kann das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot damit als erfüllt betrachtet werden.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Gemeinde Bosau wird die Neuaufstellung und Modernisierung des bestehenden EDEKA Marktes im Ortsteil Hutzfeld geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes von heute rd. 855 m² auf bis zu 1.500 m² (inkl. Backshop) erweitert werden. Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes ist eine Änderung des B-Plans erforderlich.
- Die Gemeinde Bosau übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Voraussetzung für die Genehmigung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Marktes sollte somit das Einvernehmen mit der Stadt Eutin sein, die als Mittelzentrum die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Bosau wahrnimmt.
- Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II übernimmt der Ortsteil Hutzfeld der Gemeinde Bosau jedoch eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Mit dieser Zuordnung wird u.a. der Versorgungsaufgabe des bestehenden EDEKA Lebensmittelfrischemarktes im Ortsteil Hutzfeld Rechnung getragen. Der Ortsteil Hutzfeld soll sich stärker entwickeln dürfen als andere Gemeinden oder Gemeindeteile ohne eine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll jedoch gewahrt bleiben.
- Die gutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Bosau, der Stadt Eutin und im weiteren Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Aus Sicht der cima sollte die Umsetzung des geplanten Erweiterungsvorhabens somit ermöglicht werden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2021 erfüllt sind: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot. Das Planvorhaben ist zudem mit den Vorgaben des Kongruenzgebotes in Einklang zu bringen, wenn der EDEKA Markt mit einer reduzierten Verkaufsfläche umgesetzt wird. Gemäß Einschätzung des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport; Referat Städtebau und Ortsplanung, ist für den EDEKA Markt eine Größenordnung von bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche als raumordnerisch vertretbar zu bewerten.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller Aspekte empfiehlt die cima die Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des EDEKA Marktes zu ermöglichen. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Wollte man die raumordnerische Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens u.a. für das Mittelzentrum Eutin sicherstellen (Kongruenzgebot), empfehlen wir das Planvorhaben mit einer reduzierten Gesamtverkaufsfläche umzusetzen.