



# Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Rewe-Erweiterung in 23816 Leezen

Quelle: bulwiengesa AG

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

Projekt-Nr.: P2304-0232

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

Hamburg, 11. Oktober 2023

## Urheberrechtlicher Hinweis

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

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

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

---

## Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG .....	1
1.1	Untersuchungsanlass und Auftraggeber .....	1
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik.....	1
1.3	Quellen .....	4
2	MAKROSTANDORT LEEZEN.....	6
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN .....	13
4	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE .....	17
5	WETTBEWERB .....	21
6	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG – AUSGANGSLAGE .....	30
7	WIRKUNGSANALYSE .....	32
7.1	Methodische Vorbemerkung.....	32
7.2	Zielumsatzermittlung für den erweiterten Rewe-Markt .....	33
7.3	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Umsetzung der geplanten Rewe-Erweiterung .....	35
7.4	Umsatzrekrutierung .....	36
7.5	UMSATZUMVERTEILUNG .....	36
8	PRÜFUNG RAUMORDNERISCHER VORGABEN .....	40
8.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 .....	40
9	GESAMTERGEBNIS .....	42
	ANHANG .....	43

# 1 Vorbemerkung

## 1.1 Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Die Fa. Rewe, Henstedt-Ulzburg, beabsichtigt den Ausbau ihres rund 1.200 qm Verkaufsfläche (VKF) messenden Supermarktes am Standort Neversdorfer Straße 1 im Ortszentrum der Gemeinde Leezen zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit etwa 1.850 qm VKF. Hierfür soll das bestehende Gebäude sowie das des angrenzenden Rewe-Getränkemarktes abgerissen und neugebaut werden. In diesem Zuge würde der bisher separierte Getränkemarkt in den Baukörper des neu errichteten Vollsortimenters integriert werden.

Leezen versorgt als ländlicher Zentralort neben der Standortgemeinde mit ca. 1.800 Einwohnern (Stand 31.12.2022) einen ländlich geprägten Nahbereich mit weiteren rd. 6.800 Einwohnern in den umliegenden Gemeinden des Amtsbezirks Leezen (ausgenommen Högersdorf).

Als ländlicher Zentralort kann die Gemeinde Leezen auch großflächige Lebensmittelmärkte aufnehmen. Das als verbindlich zu beachtendes raumordnerisches Ziel des Zentralitätsgebots (LEP 2021, Kap. 3.10, Ziff. 3Z) kann somit als erfüllt gelten.

Der Vorhabenstandort ist dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 „Schmiedekamp“ vom 13.11.1987 zugeordnet, welcher das Grundstück als Dorfgebiet (MD) kennzeichnet, das drei Gebäude für Einzelhandel erlaubt. Da das Vorhaben nach der Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, soll das Planrecht zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11.3 BauNVO gewandelt werden.

Vor diesem Hintergrund ist regelmäßig eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung des siedlungsstrukturellen Integrationsgebots (LEP 2021, Kap. 3.10, Ziff. 3Z; räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung), des Beeinträchtigungsverbotes (LEP 2021 Kap. 3.10 4Z; Auswirkungen der Rewe-Ansiedlung auf zentrale Versorgungsbereiche, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die

Funktion zentraler Orte im Umfeld) sowie des Kongruenzgebotes (LEP 2021 Kap. 3.10 5Z; Nachweis, dass das Vorhaben seinen Umsatz weit überwiegend, d. h. zu mindestens 70 % mit Kunden aus dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich erwirtschaftet) einzuholen.

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sollte Klarheit über das Vorhandensein eines oder ggf. mehrerer zentraler Versorgungsbereiche zumindest in der Standortgemeinde Leezen bestehen. Üblicherweise wird hierfür ein lokales Einzelhandelskonzept als Ressource herangezogen, das für Leezen jedoch nicht vorliegt. Daher prüft bulwiengesa das etwaige Vorhandensein eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches nach fachlichem Ermessen.

Die Rewe Markt GmbH, 24558, Henstedt-Ulzburg, beauftragte die bulwiengesa AG auf Basis eines Angebotes vom 17.04.2023 mit der Erstellung einer entsprechenden Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse. Die Einhaltung der Ziff. 08 Abstimmungsgebot ergibt sich aus dem Handeln der plangebundenen Gemeinde und ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Die Analyse wurde im dritten Quartal 2023 durchgeführt.

## 1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die vorliegende Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden<sup>1</sup> und berücksichtigt zudem die von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) aufgestellten Anforderungen an

<sup>1</sup> 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.

projektbezogene Auswirkungsanalysen<sup>2</sup>. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung des Makrostandortes Leezen (Raum- und Siedlungsstruktur, Stellung in der Raumordnung, Einwohnerentwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, Kaufkraft, Pendlerverflechtungen).
  - Kurzcharakteristik des Mikrostandortes Neversdorfer Straße 1 in Leezen unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
  - Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, erwartbare Verkaufsflächen-/Sortimentsgliederung sowie Funktionalität.
  - Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist nicht gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Versorgungsraum (=Nahbereich) des ländlichen Zentralortes Leezen, der hier auf das Gebiet der Gemeinden Bark, Bebensee, Fredesdorf, Groß Niendorf, Kükels, Leezen, Mözen, Neversdorf, Schwissel, Todesfelde und Wittenborn 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 und somit eine Prüfung des Kongruenzgebotes ermöglicht.
- Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für das projektrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf. Hierzu zählen die Teilsortimente
    - Nahrungs- und Genussmittel,
    - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren<sup>3</sup>,
    - Drogerieartikel/Kosmetik,
    - Zeitungen/Zeitschriften und
    - Heimtierfutter.

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

- Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear, sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen

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

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

sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten<sup>4</sup>, multipliziert mit der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet. Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern.

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

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet des zentralen Ortes Leezen, 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.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung zunächst für die Ausgangslage vor Markteintritt des unter-

<sup>4</sup> 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.

suchten Planvorhabens, d. h. im vorliegenden Fall für den gegenwärtig in Leezen betriebenen Rewe-Markt. Die aus einem klassischen Gravitationsmodell nach Huff von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt die Nachfrage- und Umsatzberechnung zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Wettbewerbsnetzes im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner auf die verfügbaren Einkaufsalternativen gleichermaßen erklärt werden. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Versorgungsbereich und Einflussbereich ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, zuweilen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahrtaufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage vor Projektumsetzung – für jede Marktzone des Einflussbereiches die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung (s. die erläuterte Muster-Modellrechnung im Anhang des Gutachtens).

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des erweiterten Rewe-Vollsortimenters im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Mit Umsetzung des Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspräferenzen gemäß der genannten Parameter neu und ändern ggf. ihr Einkaufsverhalten.
- Ermittlung und Bewertung der Neuordnung der Kaufkraftströme und der dadurch hervorgerufenen Kaufkraftumverteilungen und Umsatzauswirkungen

im Kernsortiment periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens.

- Abschließend erfolgt eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gem. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021.

### 1.3 Quellen

In dieser Untersuchung verwendete Datenressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Projektstandortes
- Vollständige Erhebung (Begehung) und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research,
- Gemeindegrenzen und Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
- Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen bei umgebenden Gemeindeverwaltungen sowie einschlägigen Betreibern
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Auskünfte der Gemeinde bzw. des Amtes Leezen insbesondere zu Baulandentwicklung und städtebaulichen (Wettbewerbs-)Planungen
- Auswertung eigener und fremder Gutachten und Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum:
  - Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt Bad Oldesloe 2021
  - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Bad Segeberg 2010
- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021
- Regionalplan Planungsraum I - Schleswig Holstein Süd (1998)

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

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die wirtschaftlichen Nachwirkungen der Coronapandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Krieg in der Ukraine führen zu einer Verunsicherung der Marktteilnehmer und können sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Infolgedessen unterliegen die Ergebnisse der vorgelegten Untersuchung dem Risiko einer erhöhten Volatilität im Zeitablauf.

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

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

Glossar und Begriffserläuterungen:

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

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

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

## 2 Makrostandort Leezen

### » Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Leezen mit 1.801 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) ist als amtsangehörige Gemeinde des gleichnamigen Amtes Leezen raumordnerisch als ländlicher Zentralort (gem. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 - Fortschreibung 2021, kurz LEP) festgelegt und liegt im ländlichen Raum von Schleswig-Holstein an der südöstlichen Grenze des Kreises Segeberg. Die Mittelzentren Bad Segeberg im Nordosten und Bad Oldesloe im Südosten sind jeweils rd. 10 km entfernt. Zudem profitiert Leezen durch eine recht zentrale Lage zwischen den Großstädten Hamburg, Kiel und Lübeck. Die Landesentwicklungsachsen Lübeck – Niedersachsen (BAB 20) sowie Kiel – Bargteheide (BAB 21) laufen unweit des Gemeindegebietes im Norden und Osten an Leezen vorbei.

Das Amt Leezen wurde 1968 gebildet und setzt sich aus den folgenden 12 Gemeinden mit rd. 9.000 Einwohnern zusammen: Bark, Bebensee, Fredesdorf, Groß Niendorf, Högersdorf, Kükels, Leezen, Mözen, Neversdorf, Schwissel, Todesfelde und Wittenborn. Durch den nordwestlich angrenzenden gemeindefreien Forstgutsbezirk Buchholz, der rd. 1/4 der Gesamtfläche ausmacht, zählt es zu den flächengrößten Ämtern des Kreises. Die Gemeinde Leezen liegt im südlichen Zentrum des Amtsgebiets und ist Sitz der Amtsverwaltung.

Die Gemeinde Leezen setzt sich aus dem Kernort Leezen und den beiden Ortsteilen Krems I und Heiderfeld zusammen. Als Gemeinde mit der höchsten Einwohnerzahl im Amt bildet Leezen dessen wirtschaftliches, kulturelles und einzelhandelsseitiges Zentrum. Der Schwerpunkt der Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen erstreckt sich dabei vornehmlich entlang der Hamburger Straße (B 432) innerhalb des Leezener Ortskerns. Hier sind neben Rewe ein Penny-Discounter, ergänzender Kleinhandel, eine Apotheke sowie Gastronomie und Dienstleister (darunter zwei Bankfilialen) lokalisiert. Zudem befinden sich eine Grund- und Gemeinschaftsschule, ein Kindergarten, Ärzte und Therapeuten sowie

Handwerks- und Industriebetriebe (Schwerpunkt Milchproduktion) im Kernort Leezen.

Östlich der Gemeinde schließt das Nah- und Erholungsgebiet rund um den Neversdorfer See an, dessen Fläche im LEP 2021 als Vorranggebiet für den Naturschutz ausgewiesen ist.

### Einwohnerverteilung Amt Leezen

Stand: 31.12.2022

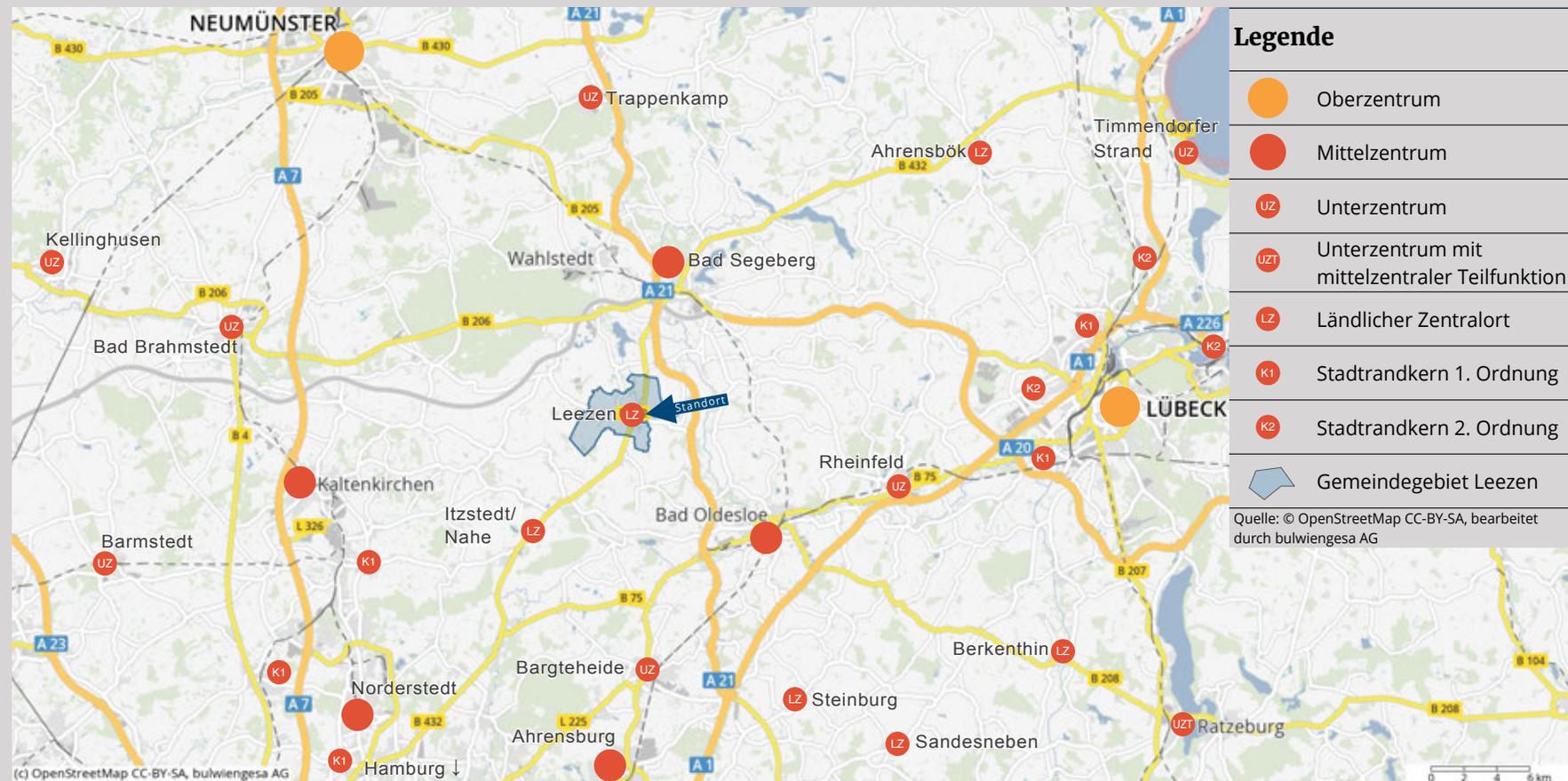
Raumeinheit	abs.	in %
Leezen	1.801	20,0 %
Bark	1.000	11,1 %
Bebensee	647	7,2 %
Fredesdorf	418	4,7 %
Groß Niendorf	656	7,3 %
Högersdorf	407	4,5 %
Kükels	459	5,1 %
Mözen	453	5,0 %
Neversdorf	713	7,9 %
Schwissel	257	2,9 %
Todesfelde	1.128	12,6 %
Wittenborn	1.046	11,6 %
<b>Amt Leezen</b>	<b>8.985</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Leezen liegt im Bereich des aktuell geltenden Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd aus dem Jahre 1998. Am 30. Mai 2023 stimmte die Landesregierung den Entwürfen der drei zukünftigen Regionalplänen in Schleswig-Holstein zu, welche sich derzeit im Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren befinden. Demnach ist Leezen künftig dem Regionalplan für den Planungsraum III zuzuordnen.

## Makrostandort Leezen

Lage im Raum und zentralörtliche Hierarchie



### Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- UZ Unterzentrum
- UZT Unterzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion
- LZ Ländlicher Zentralort
- K1 Stadttrandkern 1. Ordnung
- K2 Stadttrandkern 2. Ordnung
- ▭ Gemeindegebiet Leezen

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

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

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



Gem. LEP 2021 stellen ländliche Zentralorte „für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln“<sup>1</sup> Als ländlicher Zentralort übernimmt Leezen demnach eine Versorgungsfunktion für sein Umland – den raumordnerischen Verflechtungs- bzw. Nahbereich. Dieser umfasst fast das gesamte Amtsgebiet Leezen (ausgenommen Högersdorf und Forstgutsbezirk Buchholz), so dass dem Kernort Leezen eine Versorgungsfunktion für sich und die umliegenden 10 Gemeinden und ihre Einwohner (Stand 31.12.2022: 8.578 EW) zugewiesen ist.

Große Teile der Gemeinde und des Amtsgebietes Leezen sind zwar als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung im LEP 2021 ausgewiesen. Nachfrage-seitig ist jedoch bei geringen Übernachtungskapazitäten von einem geringen Tourismuspotential in Leezen selbst und auch in benachbarten Gemeinden auszugehen. Für die vorliegende Untersuchung ist der touristische Nachfragefaktor bedeutungslos.

### >> Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Leezen ist durch die Bundesstraße 432 sowie durch ein Netz von Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden Zentralorten und Nachbar-gemeinden verbunden. Dabei stellt die in nordsüdlicher Richtung durch das Leezener Ortszentrum verlaufende B 432 die wichtigste Verkehrsachse zwischen Bad Segeberg (10 km Fahrdistanz) und Norderstedt (26 km Fahrdistanz) dar. Überregional bindet die östlich vom Gemeindegebiet verlaufende BAB 21 Leezen in Richtung Kiel und Hamburg (BAB 1) an. Lübeck ist über die BAB 20 bei Bad Segeberg bzw. die BAB 1 bei Bad Oldesloe zu erreichen.

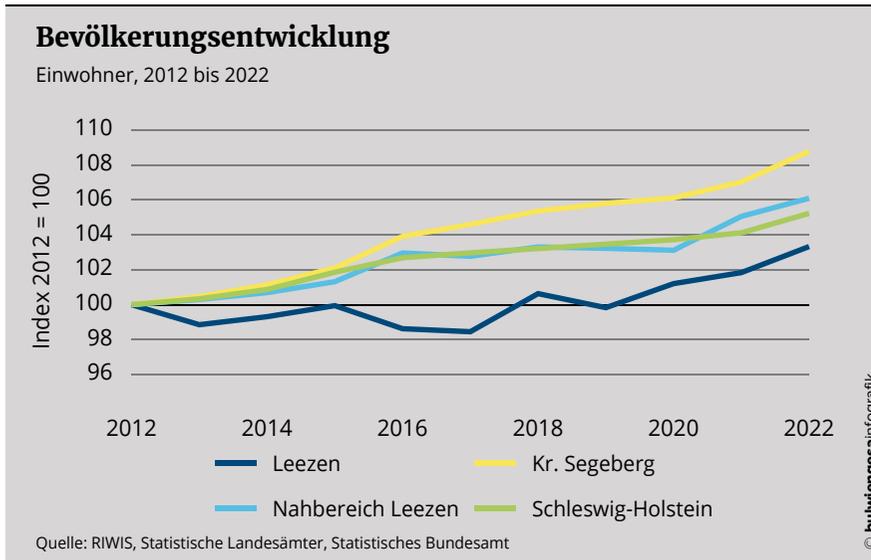
Eine Bahn-anbindung besteht in der Gemeinde Leezen nicht. Diese ist erst wieder in den umliegenden Mittelzentren Bad Segeberg und Bad Oldesloe vorhanden.

U. a. die Buslinie 7550 (Bad Segeberg ZOB – Sülfeld – Itzstedt – Hamburg (U Ochsenzoll) verkehrt wochentags in stündlicher Taktung.

### >> Einwohner und Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Leezen zählte zum Stichtag 31.12.2022 auf Datenbasis der Zensusfortschreibung 2011 insgesamt 1.801 Einwohner. Im 5-Jahres-Betrach-tungszeitraum 2017 bis 2022 verzeichnete Leezen nach zuvor wechselhaftem Verlauf einen Einwohneranstieg von +5 % (+85 Einwohner). Gleiches gilt für den Leezener Nahbereich, welcher ebenfalls deutliche Anstiege aufweist (2017-2022: + 3,2 % / langfristig 2012-2022: + 6 %). Dabei scheint Leezen vom starken Zu-wachs des Kreises Segeberg (2017-2022: + 4,2 % / 2012-2022: + 8,8 %) dessen Entwicklung oberhalb der Einwohnerverläufe von Schleswig-Holstein (+2,3 % / + 5,2 %) liegt, durchaus zu profitieren.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 – Fortschreibung 2021, S. 112 Kap. 3.1.4. Ländliche Zentralorte Ziel 1



Die Bevölkerung in Leezen ist mit einem Durchschnittsalter von 44,4 Jahren vergleichsweise jung und liegt damit nicht nur knapp unter dem Wert des Kreises Segeberg (Ø 45 Jahre), sondern auch unter Landesdurchschnitt (Ø 45,66 Jahre). Dies spiegelt sich ebenfalls in der Verteilung der Altersgruppen wider. So liegt der Anteil der unter 25-Jährigen in Leezen 4 % über Bundesdurchschnitt. Die Anzahl der Jungerwachsenen (25 bis 39 Jahre), der mithin haushaltsgründenden Altersgruppe, befindet sich mit einem Indexwert von 98 über dem Niveau des Kreises und des Landes. Zudem ist die in der Regel berufstätige Gruppe der 40 bis 59-Jährigen deutlich überrepräsentiert (Index 116). Demgegenüber sind ältere Bevölkerungsgruppen, insbesondere die 60 bis 74-Jährigen (Index 79), erheblich unterrepräsentiert.

### Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich

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

Altersgruppen	Leezen		Kr. Segeberg		Schleswig-Holstein		Deutschland	
	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index
<25 Jahre	24,0	104	23,0	100	22,5	98	23,0	100
25-39 Jahre	18,6	98	17,3	91	17,4	92	19,0	100
40-59 Jahre	31,1	116	28,8	107	27,5	102	26,9	100
60-74 Jahre	15,9	79	19,5	97	20,5	102	20,1	100
≥75 Jahre	10,4	95	11,5	105	12,2	111	11,0	100

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

### >> Bevölkerungsprognose

Eine ältere regionalisierte Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2015 liegt für den Kreis Segeberg bis auf Gemeindeebene herunter vor. Sie berücksichtigt jedoch nicht die Entwicklungen der internationalen Migrationswelle nach 2015 sowie der Fluchtbewegungen im Rahmen des Russland/Ukraine-Krieges ab Februar 2022. Die Berechnungen können u. a. deshalb als überholt gelten und werden hier nicht verwendet.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistikamtes Nord liegt wiederum nur auf Kreisebene vor: „Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein“. Demnach soll die Bevölkerung des Kreises Segeberg von 2020 bis 2040 um rd. 5.270 Einwohner bzw. + 1,9 % steigen (Schleswig-Holstein: - 1,6 %). Im kürzeren Zeitraum 2020 bis 2030 könnte die Bevölkerung des Kreises Segeberg sogar um rd. 5.970 Einwoh-

ner bzw. + 2,2 % ansteigen (Schleswig-Holstein: + 0,4 %). Die Region scheint somit vom Bevölkerungswachstum der umliegenden Städte, insb. Hamburg, zukünftig profitieren zu können.

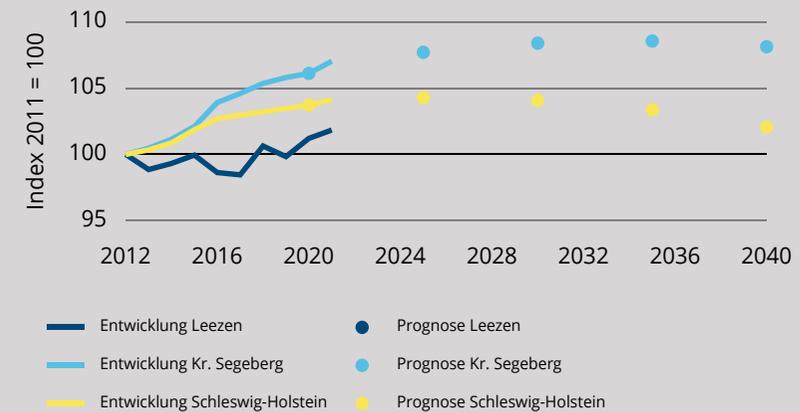
In Leezen besteht eine recht hohe Baulandnachfrage, weswegen in den letzten Jahren mehrere Bebauungspläne für Wohnbauflächen entwickelt wurden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 wurde 2019 bereits der Bau von rd. 28 Wohneinheiten ermöglicht. Zukünftig soll auf dem rd. 5,5 Hektar großen Gelände des ehemaligen Landhandelsbetriebs an der Raiffeisenstraße ein weiteres Wohngebiet entstehen. Bis 2027 könnten hier ca. 120 Wohneinheiten, darunter überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, entwickelt werden. Dies birgt ein Einwohnerpotential von schätzungsweise rd. 240–260 Personen.

Darüber hinaus wurde mit dem Bebauungsplan 2 für die Gemeinde Groß Nienendorf ein rd. 1,2 h großes Gebiet am südlichen Siedlungsrand für die Wohnbebauung gesichert. Hier können 13 Wohneinheiten, ebenfalls als Einzel- bzw. Doppelhäuser, mit einem Einwohnerpotential von schätzungsweise rd. 25–35 Menschen entstehen.

Wir gehen deshalb davon aus, dass die auf Kreisebene positive Einwohnerprognose in Leezen durchaus eintreten wird, sodass im zentralen Ort mit einem anhaltenden Einwohnerwachstum gerechnet werden kann. Dies hat für die Auswirkungsanalyse zur Folge, dass vorhabeninduzierte Verdrängungswirkungen voraussichtlich nicht durch einen Verfall der Nachfragebasis zusätzlich verschärft, sondern im Gegenteil durch einen Anstieg der Nachfrageplattform abgemildert werden können.

## Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Einwohner, 2012 bis 2040, Prognose ab 2020



Quelle: Stat. Landesämter, Stat. Bundesamt ; Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Zensus 2011

© bulwiengesa infografik

## >> Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur in Leezen ist durch einen erhöhten Anteil an kinderlosen Haushalten (34,5 %) geprägt. Dieser liegt mit einem Index von 114 über dem Wert vom Kreis Segeberg. Der Familienanteil beträgt rd. 29 % und befindet sich damit im bundesweiten Vergleich auf einem leicht erhöhten Niveau. Demgegenüber ist der Anteil von Singlehaushalten (36,1 %) mit einem Index von 88 eher gering, was für ländliche Räume jedoch typisch ist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Leezen beträgt 2,1 Personen.

### Haushaltsstruktur im Vergleich

Leezen, 2022, Index: D = 100

Haushaltsstruktur	Leezen		Kr. Segeberg		Schleswig-Holstein		Deutschland	
	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index	Anteil %	Index
Single	36,1	88	36,3	88	40,8	99	41,2	100
Mehrpersonen mit Kindern	29,4	103	30,1	106	26,9	95	28,4	100
Mehrpersonen ohne Kinder	34,5	114	33,6	111	32,3	106	30,4	100
Ø Haushaltsgröße, Personen	2,1		2,1		2,0		2,0	

Quelle: MB-Research, Berechnungen bulwiengesa AG

ratskäufe) auch nach Feierabend auf dem Nachhauseweg getätigt werden – auch wenn die Einkaufsstätte nicht wohnortnah gelegen ist.

In Leezen stehen zum 30.6.2022 508 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 726 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Davon haben 16 % (125 Personen) ihren Wohn- und Arbeitsort in Leezen. Bedeutender Arbeitgeber ist das Milch verarbeitende Unternehmen Lactoprot mit rd. 100 Mitarbeitern. Zudem existiert eine Vielzahl an Handwerksbetrieben und Dienstleistern vor Ort. Gleichzeitig haben rd. 630 Personen (etwa 80 % der in Leezen wohnhaften Beschäftigten) ihre Arbeitsstätte außerhalb von Leezen. Der Auspendleranteil bewegt sich mit einem negativen Pendlersaldo von rd. -250 Personen dabei auf einem für eine Landgemeinde typischen Niveau. Hauptauspendelziele sind die umliegenden großen Städte Hamburg (-100), Bad Segeberg (-112) und Bad Oldesloe (-52). Einpendler stammen vorwiegend aus dem nahen Umland, darunter Bad Segeberg (+ 42), Todesfelde (+ 19), Wahlstedt (+ 14) und die Nachbarorte im Amtsgebiet Leezen (jeweils rd. + 12). Handelsseitig kann der Kernort Leezen von regionalen Pendlerverflechtungen vermutlich in gewissem Maße aufgrund der zentralen Lage an der B 432 profitieren.

### » Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Regionale Pendlerverflechtungen prägen auch Einkaufsströme der Nahversorgung mit. Dies gilt insbesondere, wenn die Versorgung an den Quellorten unterentwickelt ist und/oder wenn sich im Umfeld von Arbeitsplatzkonzentrationen auch Handelscluster befinden. Dies ist regelmäßig in Stadtzentren, jedoch auch in vielen Gewerbegebieten mit eingestreuten Fachmarktlagen, der Fall. Ferner können verkehrsgünstig gelegene Nahversorgungsstandorte an Pendler Routen insbesondere von autoorientierten Berufspendlerströmen profitieren. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass der Pkw im ländlichen Raum das bevorzugte Verkehrsmittel für den Arbeitsweg ist und insoweit größere Transportmengen (Vor-

## Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) Leezen

Stand 06/2022

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Bad Segeberg, Stadt	42	112	-70
Norderstedt, Stadt	*	34	-34
Wahlstedt, Stadt	14	29	-15
Todesfelde	19	*	19
Kaltenkirchen, Stadt	*	17	-17
Neversdorf	13	*	13
Nahe	*	12	-12
Bark	12	*	12
Fredesdorf	12	*	12
Groß Niendorf	12	*	12
Mözen	12	*	12
Sonstige LK Segeberg	130	100	30
Bad Oldesloe, Stadt	15	52	-37
Sonstige LK Stormarn	12	58	-46
Lübeck, Hansestadt	*	21	-21
Neumünster, Stadt	*	15	-15
Sonstige Schleswig-Holstein	53	53	0
Nordwestmecklenburg	18	*	18
Sonstige Mecklenburg	8	*	8
Hamburg	*	100	-100
Sonstige Bundesländer	11	34	-23
<b>Ein-/Auspendler gesamt</b>	<b>383</b>	<b>637</b>	<b>-254</b>
Wohn- und Arbeitsort	125	125	
<b>Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort</b>	<b>508</b>	<b>762</b>	

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

## >> Konsumrelevantes Kaufkraftniveau

Der naturräumlich attraktive und gleichwohl recht gut an die norddeutschen Großstädte Hamburg, Lübeck und Kiel angebundene Kreis Segeberg weist traditionell ein leicht erhöhtes Kaufkraftniveau auf. Dies gilt auch für die Gemeinde Leezen, die mit einem konsumrelevanten Kaufkraftindex von 107 den Wert des Kreises noch um 3 Indexpunkte übersteigt. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Nachbargemeinden Neversdorf und Mözen (jeweils Index von 107). Groß Niendorf (Index 98) und Fredesdorf (Index 88) weisen hingegen unterdurchschnittliche Werte auf.

## Konsumrelevanter Kaufkraftindex

D = 100, 2022



Quelle: RIWIS, MB-Research

© bulwiengesa infografik

## 3 Mikrostandort und Planvorhaben

### >> Mikrostandort

Der Vorhabenstandort Neversdorfer Straße 1 befindet sich im Zentrum des Kernortes Leezen an der Kreuzung Neversdorfer Straße / Hamburger Straße (B 432). Planungsrechtlich liegt es innerhalb eines Dorfgebiets (MD), das dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 „Schmiedekamp“ vom 13.11.1987 zugeordnet ist.

Das rd. 7.900 qm Grundfläche messende Projektgrundstück schmiegt sich mit der südlichen und westlichen Grenze an den Verlauf der oben genannten Hauptstraßen an. Die Pkw-Erschließung zum Grundstück erfolgt am südöstlichen Rand über eine Einfahrt an der Neversdorfer Straße. Der Baukörper des betriebenen Rewe-Supermarktes erstreckt sich entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Baulich handelt es sich hierbei um einen eingeschossigen Zweckbau mit flachem Satteldach, der traufenständig zu einer vorgelagerten Stellplatzanlage ausgerichtet ist. Ihm gegenüber steht ein Rewe-Getränkemarkt, der in einem separaten Gebäude mit gleicher Bauweise an der südlichen Grundstücksgrenze untergebracht ist. Zwischen beiden Gebäuden befindet sich der rd. 70 Kundenstellplätze umfassende Parkplatz.

Das direkte Umfeld des Standortes ist im Osten vornehmlich durch Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt (Neversdorfer Straße/Schmiedekamp), die teilweise durch den örtlichen Friedhof unterbrochen wird. Der Westen des Projektstandorts wird durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz sowie einzelhandelsnahe Nutzungen (wie Dienstleistungen und Gastronomie) entlang der Hamburger Straße bestimmt. In direkter Nachbarschaft sind hierbei besonders die Bäckerei Westphal sowie Käsekiste der Holtseer Landkäserei hervorzuheben. In rd. 300 m Entfernung in südliche Richtung befindet sich der Standort eines Penny-Discounters.

Die Hamburger Straße ist im Standortbereich beidseitig mit kombinierten Fuß- und Radwegen ausgerüstet. Die Wegebeziehungen zwischen dem Projektstandort

und den Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Hamburger Straße werden dabei mit Hilfe einer Fußgängerampel über die Hamburger Straße im Bereich der Einmündung Neversdorfer Straße erleichtert. Zudem stellt eine Querungshilfe über die Neversdorfer Straße im gleichen Bereich die Verbindungen entlang der Hamburger Straße sicher. Insgesamt kann der Standort in einer 10-minütigen fußläufigen Gehisochrone von etwas mehr als 1.200 Einwohnern in der Ortslage Leezen fußläufig erreicht werden. Damit ist die Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich trotz eines Standortes inmitten des Siedlungskerns zwar leicht abgeschwächt; dies ist jedoch für aufgelockert bebaute ländliche Siedlungen typisch und unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten vollkommen ausreichend.

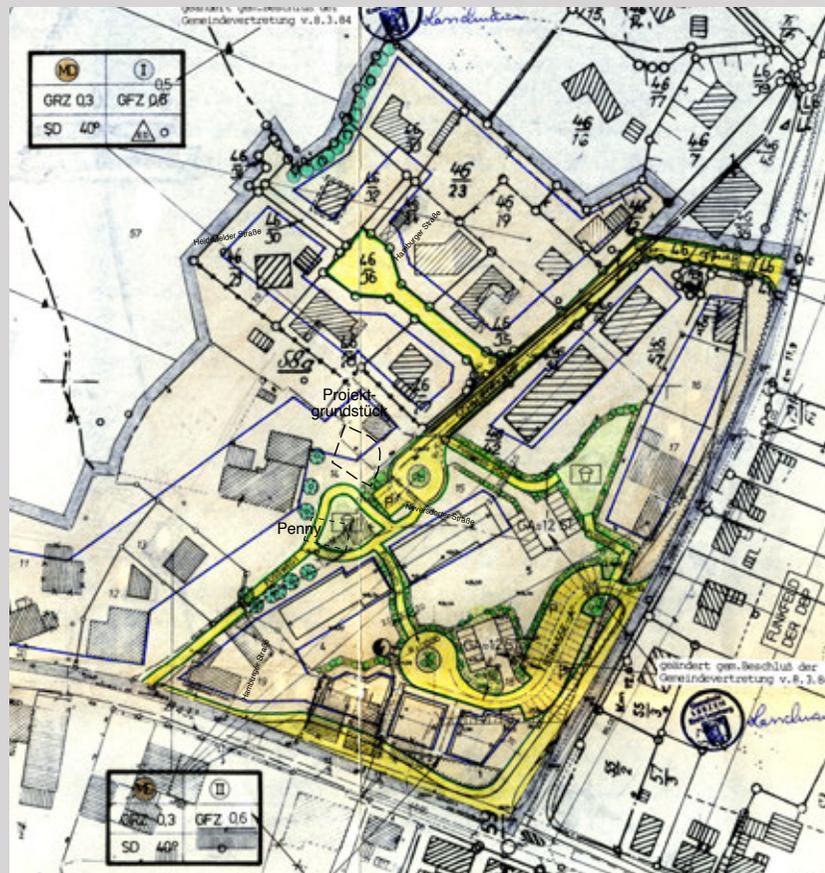
Unmittelbar am Standort am westlichen Grundstücksrand befindet sich in beiden Verkehrsrichtungen eine Haltestelle folgender regionaler Buslinien:

- 7550 Bad Segeberg – Sülfeld – Itzstedt – HH (U Ochsenzoll)
- 7540 Bad Segeberg – Kükels – Leezen
- 7530 Bad Segeberg – Todesfelde – Leezen

Die Busse verkehren werktäglich stündlich bzw. näherungsweise stündlich und eignen sich insoweit mit Einschränkungen auch für Einkaufszwecke. Dabei binden sie Leezen an einen Großteil seines Versorgungsraums an. Insoweit verfügt der Projektstandort über eine für örtliche Verhältnisse bestmögliche ÖV-Anbindung.

### Mikrostandort Neversdorfer Straße 1

Auszug aus dem B-Plan 5 „Schmiedekamp“



Quelle: Gemeinde Leezen

### Mikrostandort Neversdorfer Straße 1

Fußläufiger Nahbereich

#### Legende

Fußläufiger Nahbereich 10 Min.  
Geh-Isochrone: 1.243 Einwohner  
(Stand: 31.12.2022)



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

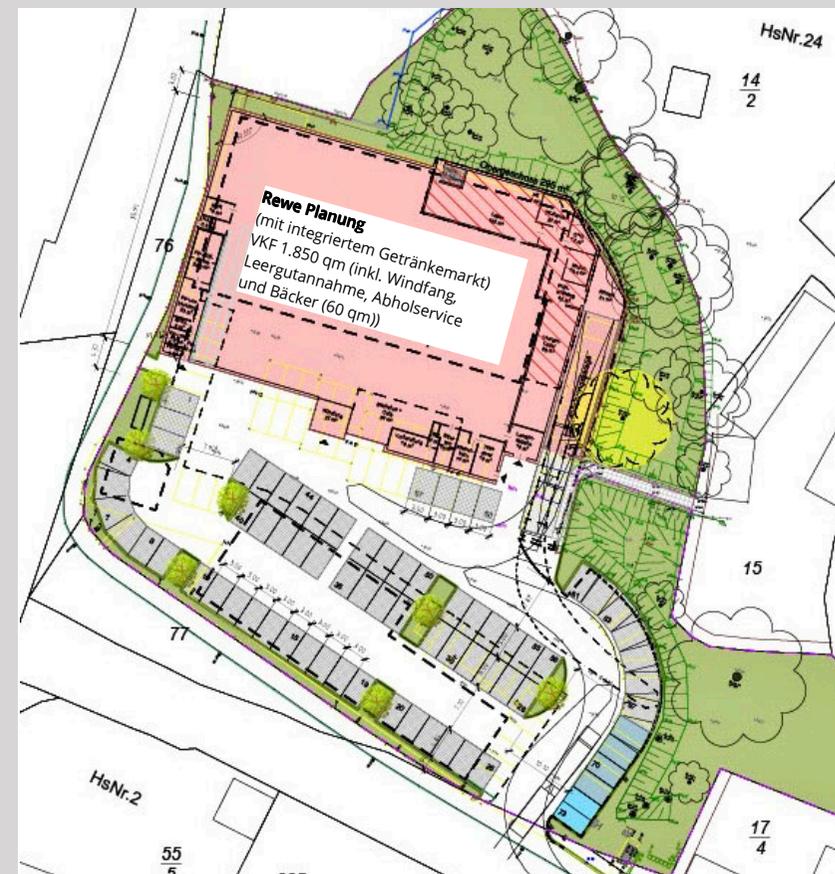
## >> Erweiterungsvorhaben

Der derzeitige Rewe-Markt wird bereits mit dem Anspruch eines vollsortierten Supermarktes betrieben. Dieser soll einen umfassenden Nahversorgungsanspruch für die ansässigen Haushalte einlösen können, sodass diese möglichst nicht auf ergänzende (pkw-gestützte) Versorgungseinkäufe an entfernteren Standorten angewiesen sind. Hiermit steigt zum einen die Qualität der Nahversorgung vor Ort an, zum anderen werden im Gegenzug Pkw-Verkehre und die Pkw-Abhängigkeit lokaler Haushalte beim einkaufen reduziert. Diesen Anspruch kann das gegenwärtige Objekt jedoch nicht im bestmöglichen Umfang erfüllen, ferner ist die Verteilung der Verkaufsflächen auf zwei Baukörper auch für die Kundenabläufe und die Bewirtschaftung unvorteilhaft. Die lokale Nachfrageplattform von Leezen und den umliegenden Ortschaften lässt mittlerweile einen deutlich höheren Versorgungsumfang zu, als derzeit auf der Gesamt-VKF von rd. 1.200 qm VKF einlösbar ist.

Rewe beabsichtigt daher, den bisherigen Lebensmittelmarkt auf etwa 1.850 qm Verkaufsfläche inkl. Backshop (ca. +650 qm gegenüber Ausgangslage) zu erweitern. Diese Dimensionierung ist marktüblich zur Abbildung eines Vollsortimentes mit etwa 20–25 Tsd. Artikeln. Dafür sollen die bisherigen Gebäude abgerissen und durch einen modernen Rewe-Markt, der die derzeit getrennten Nutzungen von Supermarkt und Getränkeshop vereint, ersetzt werden. Der Ersatzbau soll im nördlichen Grundstücksbereich, am jetzigen Standort des Supermarktes, realisiert werden. Die Stellplätze würden an die südliche Grenze des Grundstücks heranrücken, wobei ihre Anzahl mit rd. 75 erhalten bliebe. Mit etwa 4 PP/100 qm VKF wäre die Ausstattung künftig bereits knapp, für Standorte mit mäßigem Pkw-Kundenaufkommen aber noch ausreichend. Nach Abzug geringfügiger Aktions- und Randsortimente für Gebrauchsgüter dürfte dabei das Kernsortiment periodischer Bedarf von etwa 1.150 auf 1.750 qm (+600 qm) erweitert werden. Zu erwarten ist, dass damit insbesondere das Frischesortiment sowie Angebot für regionale, saisonale sowie Bio-Produkte ausgebaut werden.

## Planvorhaben

Lageplan Rewe-Erweiterung



Quelle: Auftraggeber



Rewe in Leezen, das Gebäude soll abgerissen und an selber Stelle als moderner Neubau errichtet werden



Zweiter Gebäudeteil Rewe Getränkemarkt, geplanter Abriss, hier sollen Stellplätze entstehen, links: Einfahrt Neversdorfer Straße



Hamburger Straße Blickrichtung Nordosten: Rechts: Einmündung Neversdorfer Straße, Links: Fußgängerampel am Standort



Hamburger Straße Blickrichtung Osten, Bushaltestelle direkt am Standort



Hamburger Straße Blickrichtung Norden: Querungshilfe Einmündung Neversdorfer Straße



Einzelhandelsnutzung Hamburger Straße westlich von Rewe, hinten: Fußgängerampel am Standort, kombinierter Fuß-/Radweg

## 4 Einzugsgebiet und Nachfrage

### >> Abgrenzung des Einzugsgebietes

Als ländlicher Zentralort ist Leezen für die Versorgung seines raumordnerisch vorgegebenen Nahbereichs mit rd. 8.600 Einwohnern zuständig. Mit Ausnahme der Gemeinde Högersdorf sind diesem Bereich alle Gebiete der Mitgliedsgemeinden des Amtes Leezen zuzuordnen. Das marktrealistische Einzugsgebiet eines Standortes kann jedoch von raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsräumen abweichen. Ein marktrealistisches Einzugsgebiet (EZG) wird analytisch unter Berücksichtigung allgemein akzeptierter Weg-Zeit-Relationen (in der Nahversorgung etwa 10 Minuten), verkehrlicher und topografischer Kriterien, regionaler Pendlerverflechtungen sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Dies hat zur Konsequenz, dass die im raumordnerischen Verflechtungsbereich von Leezen im äußersten Norden gelegenen Gemeinden Bark und Wittenborn distanzbedingt sowie aufgrund ihrer Nähe zur Achse der B 206 und der weit überwiegender Orientierung auf das Mittelzentrum Bad Segeberg nebst Einkaufsalternativen in das relativ nähere Wahlstedt nicht mehr in das projektrelevante Einzugsgebiet einbezogen werden.

Bei der Abgrenzung von Einzugsgebieten berücksichtigen wir auch zentralitätsfördernde Standort-Nachbarschaften (hier zum südlich benachbarten Penny-Discountmarkt), da viele Kunden ihre Einkäufe auf die Vertriebsformen Vollsortimenter und Discounter aufteilen. Allerdings sind auch in allen umgebenden Zentralorten ergänzende Discounter vertreten, sodass sich aus dieser Nachbarschaft keine sonderlich erhöhte Reichweite des Standortes ergeben dürfte.

Umliegende Zentralorte, die ebenfalls Supermärkte/Lebensmittel-Vollsortimenter aufweisen, sind insb. Bad Segeberg, Wahlstedt, Bad Oldesloe sowie Nahe in Verbindung mit dem vorgelagerten Itzstedt. Anhand der für Lebensmittelkäufe in ländlichen Räumen allgemein akzeptierten 10-minütigen Pkw-Anfahrtsisochrone, lassen sich Überschneidungen zwischen den Wirkungsbereichen der Zentralorte

darstellen und somit die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes eingrenzen.

Nördlich von Leezen bestehen Überschneidungen der 10 Minuten Fahrzeitisochrone mit dem Mittelzentrum Bad Segeberg, das als Versorgungsstandort naturgemäß eine umfassendere Ausstattung aufweist. Das breite Angebot von Discountern, Supermärkten und Verbrauchermärkten (u.a. Kaufland und Famila) kann durch die regionalen Hauptverkehrsachsen B 432 und B 206 aus Leezen und dessen umliegenden Gemeinden schnell erreicht werden. Zudem besteht ein hohes Auspendleraufkommen in Richtung Bad Segeberg, was die durchsetzbare Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsgebietes reduziert. Dabei verstärkt sich die Kundenorientierung der Gemeinden in Richtung Bad Segeberg mit deren zunehmender räumlicher Nähe zum Mittelzentrum. Das trifft begründet durch die gute Verkehrsanbindung (A 21 und B 432) besonders auf die in der Umland-Randzone 3a zusammengefassten Gemeinden Mözen und Schwissel sowie Kükels (Zone 2a) und Bebensee (Zone 2b) zu.

Das Einzugsgebiet wird im Norden des Weiteren durch die Nahversorgung der Gemeinde Wahlstedt begrenzt. Das dortige Angebot mit mehreren Discountern sowie zwei modernen Vollsortimentern (Rewe und Edeka) wirkt innerhalb des Einzugsgebietes vor allem auf die Gemeinden Kükels (Zone 2a) und Todesfelde (Zone 3a) ein.

Im Südosten begrenzt das Mittelzentrum Bad Oldesloe den Wirkungsbereich des Projektstandortes. Im Vergleich zu Bad Segeberg sind die Verkehrsbeziehungen mit Leezen jedoch weniger gut ausgeprägt, sodass eher nachrangige Überschneidungen der Fahrzeitisochronen bestehen. Das bedingt, dass der zu untersuchende Projektstandort auch über den Nahbereich von Leezen hinaus bis in die in ihrer Eigenversorgung stark eingeschränkten Nachbargemeinde Travenbrück (Umland-Randzone 3c) wirken dürfte.

Im Südwesten wirken ein Rewe-Supermarkt und drei verschiedene Discounter in den gemeinsam einen ländlichen Zentralort bildenden Gemeinden Itzstedt und Nahe begrenzend auf das Einzugsgebiet von Leezen. Die Gemeinden können u. a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Hauptpendlerachse Richtung Nordstedt und Hamburg auch Kunden umliegender Gemeinden (u.a. Groß Nienendorf (Zone 2b)) sowie durchfahrende Auspendler aus dem Einzugsgebiet ansprechen. Zudem bestehen in den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status Stuvornborn/Sievershütten und Sülfeld mit zwei modernen Edeka-Märkten weitere attraktive Wettbewerber, die den Wirkungsraum des Projektstandortes nach Süden einschränken. Diese dürften auch Kunden aus den Umland-Randzonen 3a (Todesfelde) und 3b (Travenbrück) sowie Fredesdorf (Zone 2a) und Groß Nienendorf (Zone 2b) ansprechen.

Zusammengefasst wurde das abgegrenzte marktrealistische Einzugsgebiet Leezens in drei Hauptzonen unterschieden, die in Summe 8.313 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand: 31.12.2022) umfassen. Die Wirkungskraft des Projektstandortes erstreckt sich dabei im Norden mit den ausgenommenen Gemeinden Bark und Wittenborn nicht gänzlich über den raumordnerischen Verflechtungsraum des ländlichen Zentralortes – im Süden reicht er mit der enthaltenen Gemeinde Travenbrück (Zone 3c) hingegen geringfügig darüber hinaus. Die Gemeinden des Nahbereichs des ländlichen Zentralortes Leezens stellen dabei mit 6.532 Einwohnern rd. drei Viertel des Einwohnerpotentials.

### >> Projektrelevantes Nachfragevolumen

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 29,2 Mio. Euro. Der überwiegende Teil davon (rd. 22,8 Mio. Euro p. a. bzw. 78 %) ist im raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsraum Leezen ansässig.

Für das Vorhaben liegt, insbesondere unter der Maßgabe, dass es sich im Segment „Vollsortiment“ örtlich um einen Alleinanbieter handelt, eine ausreichende Nachfrageplattform vor. Zusätzliche externe Umsatzbeiträge durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt. Die nachfolgende Übersicht (s. Seite 19) erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

### >> Ausblick Nachfrageentwicklung

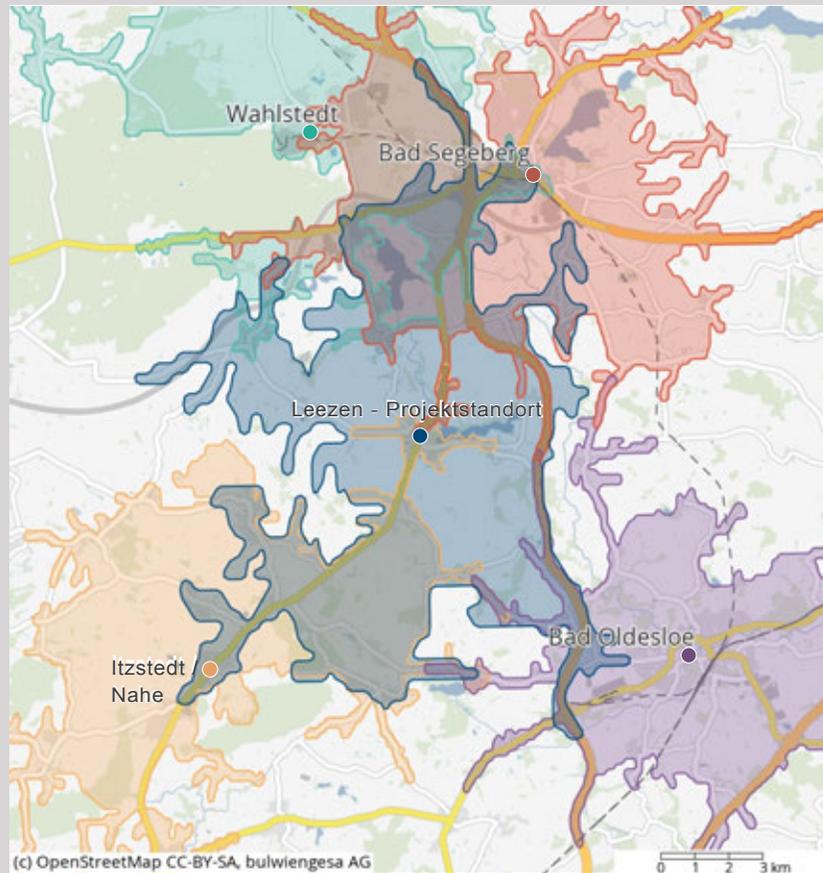
Wir gehen aktuell davon aus, dass der Lebensmittelhandel gestiegene Einstandspreise im laufenden Jahr nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und diese im Gegenteil vorübergehend ihre Ausgaben für Nahversorgung sogar einschränken können. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten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

Wie in Kap. 2 „Makrostandort“ ausgeführt, kann für den Nahbereich von Leezen von einer positiven Einwohnerperspektive bis 2030 ausgegangen werden. Daher gehen wir auf kürzere Sicht bei leicht steigender, mindestens stabiler Einwohnerplattform, jedoch konjunkturell bedingt gegenwärtig stagnierenden Verbrauchsausgaben von einer stabilen, mittelfristig nach Beendigung des Ukraine-Kriegs tendenziell wieder steigenden Nachfrageplattform aus.

Dementsprechend können mittel- bis längerfristig gesehen Verdrängungswirkungen durch Nachfragewachstum sukzessive kompensiert/reduziert werden.

### 10 Minuten Pkw-Fahrzeit Isochronen

umliegende Gemeinden/Zentralorte und Projektstandort



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

### Daten zum Einzugsgebiet

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

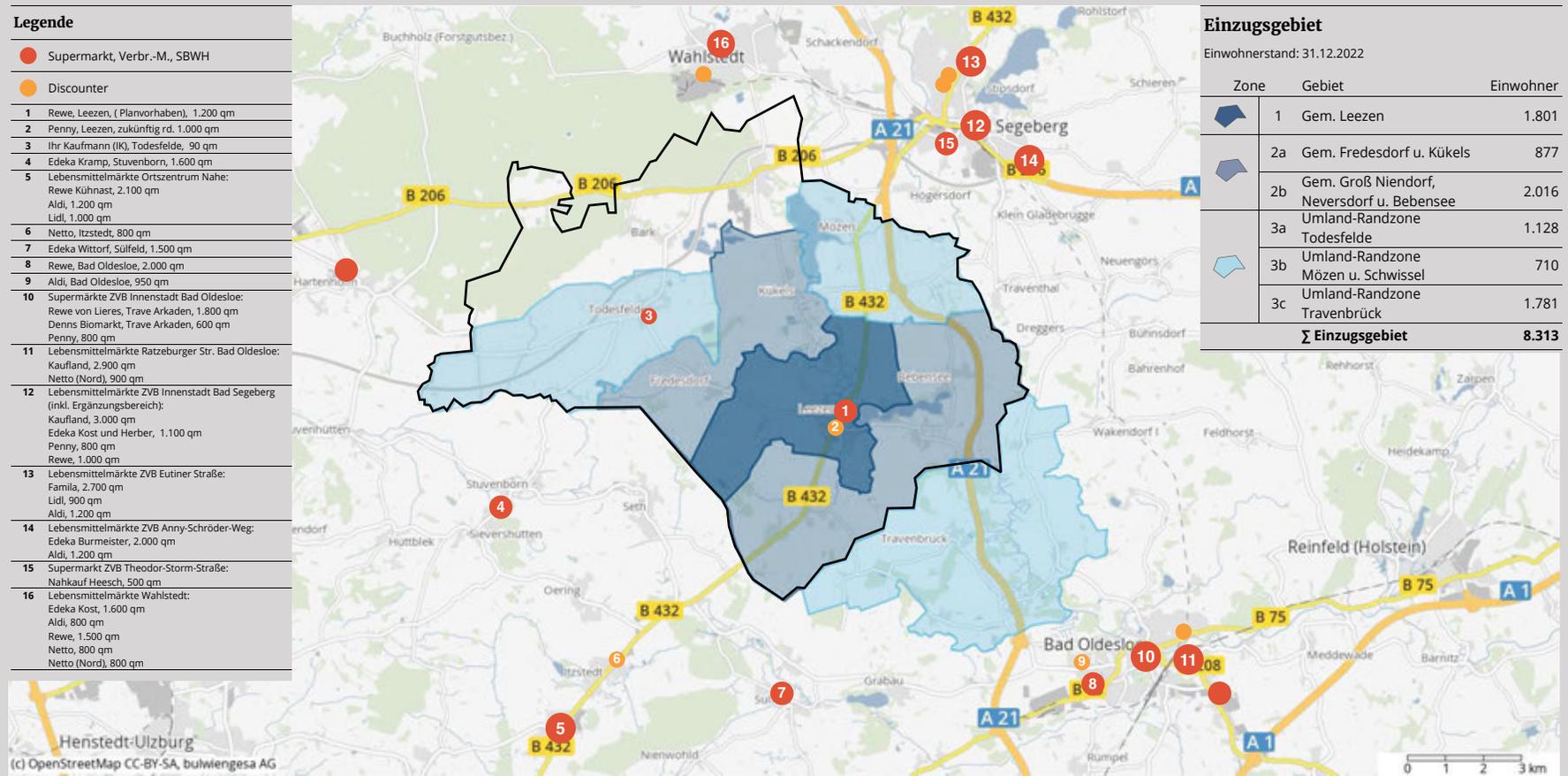
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2022 Anzahl	KKZ D=100 2022	Verbrauchs- ausgaben* 2023 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Gem. Leezen	1.801	107,0	3.522	6.343	21,7 %
2a	Gem. Fredesdorf u. Kükels	877	102,1	3.462	3.037	10,4 %
2b	Gem. Groß-Niendorf, Neversdorf u. Bebensee	2.016	110,7	3.568	7.194	24,7 %
3a	Umland-Randzone Todesfelde	1.128	91,1	3.326	3.751	12,9 %
3b	Umland-Randzone Mözen u. Schwissel	710	103,6	3.481	2.471	8,5 %
<b>1-3b</b>	<b>davon zugehörig zum Nahbereich LZ Leezen</b>	<b>6.532</b>	<b>104,4</b>	<b>3.490</b>	<b>22.796</b>	<b>78,2 %</b>
3c	Umland-Randzone Travenbrück	1.781	111,3	3.576	6.369	21,8 %
<b>EZG</b>	<b>Alle Marktzone</b>	<b>8.313</b>	<b>105,9</b>	<b>3.508</b>	<b>29.165</b>	<b>100 %</b>

Ø Verbrauchsausgaben D 3.436 Euro/EW p. a. Elastizität: 0,36

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

## Nahversorger in Leezen: Einzugsgebiet und relevanter Wettbewerb\* (Auswahl)

\* Nicht wettbewerbsrelevante Wettbewerbsstandorte sind nachrichtlich ohne Nummern dargestellt



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

## 5 Wettbewerb

### >> Wettbewerb im Einzugsgebiet

Auf Basis einer eigenen Bestandserhebung im September 2023 für das Einzugsgebiet sowie umliegender Zentralorte wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von 2.415 qm VKF ermittelt, davon entfallen 2.175 qm VKF auf den ländlichen Zentralort Leezen, die sich weitgehend auf den zu erweiternden Rewe-Markt und den benachbarten Penny-Discounter aufteilen<sup>1</sup>. Das Umsatzvolumen (Periodischer Bedarf) wird im Einzugsgebiet derzeit auf rund 12,2 Mio. Euro geschätzt, davon entfallen 11,3 Mio. Euro auf den Zentralort Leezen. Die Nahversorgung im Einzugsgebiet ist somit weitestgehend im zentralen Ort konzentriert. Daraus ergibt sich eine für ländliche Verhältnisse recht gute jährliche Raumleistung von etwa 5.050 Euro/qm Verkaufsfläche im gesamten Einzugsgebiet bzw. rd. 5.170 Euro/qm im zentralen Ort Leezen.

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

Die Verkaufsflächendichte für periodischen Bedarf beträgt im gesamten ländlichen Einzugsgebiet von Leezen lediglich rd. 0,29 qm VKF je Einwohner<sup>2</sup>. Im Ort Leezen (Zone 1) werden zwar 1,21 qm/Einwohner erreicht – dies ist jedoch eine nicht unübliche Größenordnung in ländlichen Zentralorten mit Umlandversorgungsfunktion. Der Bundesdurchschnitt dürfte etwa bei 0,55 – 0,6 qm liegen<sup>3</sup>.

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

<sup>2</sup> 2.415 qm/8.313 Einwohner = 0,29 qm VKF je Einwohner

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

### >> Planungen

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

Aktuell ist lt. vorliegenden Informationen folgende relevante, kurzfristig in den Markt tretende Planung bereits in der Ausgangslage zu berücksichtigen:

- Leezen, Ortszentrum: Abriss, Neubau und Erweiterung des Penny-Discounters auf rd. 1.000 qm Verkaufsfläche. Das Vorhaben befindet sich bei Gutachterstellung im Baugenehmigungsverfahren.

### >> Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 (Leezen):

Das Nahversorgungsnetz in Leezen konzentriert sich auf den langgestreckten Ortskern entlang der B 432, der im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches verstanden werden kann. Hier ist ergänzend zum untersuchten Rewe-Standort ein Penny-Discounter mit aktuell 800 qm Gesamtverkaufsfläche angesiedelt. Die geplante Erweiterung auf 1.000 qm VKF nach Abriss und Neubau kann voraussichtlich 2024 durch die Inanspruchnahme einer bestehenden Flächenreserve realisiert werden. Das Einzelhandelsangebot entlang der Hauptstraße wird darüber hinaus von Kleinhandel, wie einer Bäckerei, Käserei und Apotheke, ergänzt. Am nördlichen Ortsrand von Leezen befinden sich zudem eine Landschlachterei.

Nach unserem fachlichen Ermessen bilden die genannten Angebote (mit Ausnahme der Landschlachterei) zusammen mit ladennahen Dienstleistungen (u. a.

Banken und Versicherung) einen Geschäftskern im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches in Leezen. Diesen Zentralen Versorgungsbereich verorten wir ausgehend vom Penny-Grundstück entlang der Hamburger Straße (B 432) bis zum Landgasthaus Kühl an der Einmündung Kiewitts Twiete (s. Seite 26)

**Zone 2a / Zone 2b (östliche und westliche Nachbargemeinden):**

Im Rahmen der Bestandserhebung konnte in den umliegenden Nachbargemeinden Fredesdorf und Kükels (Zone 2a) sowie Groß Niendorf, Neversdorf und Bebensee (Zone 2b) kein Einzelhandelsangebot des Periodischen Bedarfs identifiziert werden.

**Zone 3 (Umland-Randzone):**

In den zur Umland-Randzone zugehörigen Gemeinden Todesfelde (Zone 3a), Mözen/Schwissel (Zone 3b) und Travenbrück (Zone 3c) ist bis auf einen in Todesfelde ansässigen Ihr Kaufmann (IK) als örtlicher Kleinversorger lediglich einzelner Kleinhandel wie Bäckerei, Schlachtereier, Fischräucherei sowie Hofläden anzutreffen.

Insgesamt zeigt sich die Wettbewerbslandschaft für einen Nahversorger in Leezen lokal zwar schwach entwickelt, im weiteren Umfeld jedoch durchaus leistungsstark aufgestellt, wodurch dessen räumliche Ausstrahlung limitiert wird.

### » Umland-Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

In den beiden außerhalb des Einzugsgebietes liegenden Nahbereichsgemeinden Bark und Wittenborn geht das Angebot nicht über rudimentären örtlichen Kleinhandel (Hofläden) hinaus. Zusammen mit dem bereits aufgeführten Wettbewerb im Einzugsgebiet zeigt sich somit, dass der Schwerpunkt des Wettbewerbsnetzes von Leezen außerhalb des raumplanerischen Nahbereiches liegt.

Einen bedeutenden Wettbewerbsstandort stellt das nördlich von Leezen gelegene Mittelzentrum Bad Segeberg dar, das aufgrund seines vielfältigen Einzelhandelsbesatzes weit in das Leezener Einzugsgebiet ausstrahlt. Neben der Innenstadt und einem ihr zugeordneten Ergänzungsbereich finden sich hier drei weitere Zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungs- und Fachmarktzentren), die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für Bad Segeberg im Jahr 2010 abgegrenzt worden sind. Gemeinsam dürften sie rd. 16.500 qm VKF (Periodischer Bedarf) mit einem geschätzten Umsatzpotential von 85,4 Mio. Euro p. a. auf sich vereinen.

Ein Großteil des Angebots in Bad Segeberg ist in der Innenstadt und dem östlich angrenzenden Ergänzungsbereich mit Kaufland Verbrauchermarkt (ca. 3.000 qm VKF), Edeka (ca. 1.100 qm VKF), Penny (ca. 800 qm VKF) und Fressnapf (ca. 500 qm VKF) lokalisiert. Kaufland bildet mit rd. 3.000 qm VKF ein umfassendes Vollsortiment ab, dessen Angebot durch das Supermarkt- und Discountsortiment von Edeka und Penny ergänzt wird. Insbesondere dieses Cluster stellt den Kern der Nahversorgung dar und strahlt in das umgebende Umland aus. Die engere Innenstadt nimmt hingegen vorwiegend den Fachhandel, spezialisierte Anbieter und vergleichsweise kleinere Lebensmittelmärkte, bspw. den arabischen Schabab-Markt, auf. Auch der am Landratspark agierende Rewe-Supermarkt leistet als kleinerer Vollsortimenter (1.000 qm VKF) eher eine lokale Versorgung und dient als zusätzliche Versorgungseinrichtung für Innenstadtkunden. Mit marktüblichen kleineren Abstrichen und nur wenigen Leerständen kann die Innenstadt als städtebaulich und funktional intakt und in einem marktüblichen Rahmen als belastbar gelten. Dabei umfasst das Angebot für periodischen Bedarf im innerstädtischen ZVB (inkl. Ergänzungsstandort) etwa 7.255 qm VKF mit einem Umsatzpotenzial von ca. 38 Mio. Euro p. a. Die Auslastung dürfte insoweit etwa 5.200 Euro/qm betragen und kann als angemessen bewertet werden. Sie signalisiert jedenfalls eine nicht eingeschränkte Wettbewerbsbelastbarkeit.

Am Fachmarktzentrum „Eutiner Straße“ im Süden von Bad Segeberg sind in einem aufgelockerten Cluster Famila (ca. 2.700 qm VKF) mit einem modernisierten Verbrauchermarkt, Lidl (ca. 900 qm VKF), Aldi (ca. 1.200 qm VKF) sowie ein Zoofach- und ein Sonderpostenmarkt ansässig. Das Cluster ist durch die Ziegelstraße gut an das Hauptstraßennetz angebunden, sodass hier ebenfalls eine breitere Ausstrahlung in das Umland möglich ist. Das Fachmarktzentrum gewinnt durch weiteren Einzelhandelsbesatz entlang der Ziegelstraße noch zusätzlich an Attraktivität. Das östlich gelegene Nahversorgungszentrum „Anny-Schröder-Weg“ umfasst einen modernen und leistungsstarken Edeka-Markt (ca. 2.700 qm VKF), der eine Agglomeration mit einem ebenfalls modernen Aldi (ca. 1.200 qm VKF) und Rossmann (ca. 800 qm VKF) bildet. Aufgrund der Ortsrandlage wird dessen Ausstrahlung jedoch gedämpft und wirkt vorwiegend in den nördlichen Bereich des Einzugsgebietes hinein. Das Nahversorgungszentrum „Theodor-Storm-Straße“ richtet sich mit dem ansässigen Nahkauf (ca. 500 qm VKF) überwiegend an lokale Kunden und ist in seiner Bedeutung als Einkaufsstandort damit für Kunden aus dem Einzugsgebiet größtenteils zu vernachlässigen.

Wahlstedt weist im Ortszentrum die Anbieter Rewe (ca. 2.100 qm), Edeka (ca. 1.600 qm), Aldi (ca. 800 qm), zwei Netto-Märkte (jeweils ca. 800 qm) und einen Rossmann (ca. 600 qm) als Ankerbetriebe auf. Unweit vom aktuellen Rewe-Standort steht dessen ehemaliger Standort (ca. 1.250 qm) leer, nachdem sich dieser 2013 auf der anderen Seite der Hauptstraße neu aufstellte. Edeka und Aldi bilden zusammen einen Verbundstandort mit gemeinsamen Stellplatzbereich. Das Angebot der Ankerbetriebe wird zudem durch Kleinhandel, darunter eine Bäckerei und ein Süßwarengeschäft, ergänzt. Zusammen vereinen sie ca. 5.910 qm VKF im Periodischen Bedarf mit einem geschätzten Umsatzpotential von rd. 31,4 Mio. Euro p. a.

Der ländliche Zentralort Itzstedt/Nahe liegt verkehrsgünstig an der B 432 nach Norderstedt/Hamburg südwestlich von Leezen. Abgesehen von einem Netto-Discounter (ca. 800 qm VKF) am nördlichen Ortsrand von Itzstedt, konzentriert sich

das Nahversorgungsangebot entlang der B 432 im nördlichen Ortskern von Nahe. Hier gruppieren sich beidseitig der B 432 gegenüberliegend ein moderner Aldi (ca. 1.200 qm VKF) und ein Lidl-Discounter (ca. 1.000 qm VKF) am nördlichen Ortsausgang. Darüber hinaus sind in rd. 500 m Entfernung ein Rewe-Vollsortimenter (ca. 2.100 qm VKF) und ein Budnikowsky-Drogeriemarkt angesiedelt. Da die Discountformate Aldi, Lidl und Netto sowie der Typ „Drogeriemarkt“ in Leezen selbst nicht vertreten sind, kann von gewissen Austauschbeziehungen und Kundenfahrten von Leezen nach Itzstedt/Nahe ausgegangen werden. Auch der deutlich größere Rewe-Markt in Nahe kann davon bisher profitieren. Die Gesamtverkaufsfläche im Periodischen Bedarf liegt in Itzstedt/Nahe bei ca. 5.550 qm mit einem möglichen Umsatzpotential von rd. 29,4 Mio. Euro p. a.

Die Gemeinden Sievershütten/Stuvenborn und Sülfeld liegen südwestlich bzw. südlich von Leezen. Sie verfügen beide jeweils über einen modernen Edeka-Markt als solitären Nahversorger. Der Edeka-Supermarkt in Stuvenborn ist dabei besonders für Kunden aus Zone 3a (Todesfelde) und der Markt in Sülfeld für Kunden aus Zone 3c (Travenbrück) als Einkaufsstandort gut nutzbar. Beide Märkte dürften somit in das südliche Einzugsgebiet von Leezen einwirken und dort Kaufkraft binden. Das Umsatzpotential dürfte dabei in Sievershütten/Stuvenborn bei rd. 8,3 Mio. Euro p. a. und in Sülfeld bei geschätzten 7,6 Mio. Euro p. a. liegen.

Das im Südosten von Leezen gelegene Mittelzentrum Bad Oldesloe nimmt verkehrsbedingt und auch auf Grund geringerer Pendlerverflechtungen einen im Vergleich zu Bad Segeberg geringeren Stellenwert als überörtliche Versorgungsalternative für Haushalte aus dem Leezener Einzugsgebiet ein. Das relevante Angebot konzentriert sich in Bad Oldesloe vor allem auf die Innenstadt, deren zentraler Versorgungsbereich (ZVB) im Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2021 den gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der Mühlenstraße/Hindenburgstraße, die Trave-Arkaden und Teile der Bahnhofstraße umfassen. In diesem Bereich dürften rd. 6.200 qm VKF im Periodi-

schen Bedarf mit einem Umsatzpotential von ca. 32,2 Mio. Euro p. a. ansässig sein. Für die Nahversorgung prägend sind die als Standortverbund der Vollsortimenter Rewe (ca. 1.800 qm VKF), Budnikowsky Drogeriemarkt (ca. 500 qm VKF) und Denns Biomarkt (ca. 600 qm VKF) im EKZ Trave-Arkaden. Die Fußgängerzone hält neben Ankerbetrieben wie Drogeriemärkten von dm und Rossmann zudem ein vergleichsweise gut ausgebautes Fachhandelsspektrum für Anbieter des gehobenen Bedarfs bereit – so sind ein Reformhaus, der Feinkostmarkt Peter's, Weinhandel, Fischfeinkost sowie ein Obst- und Gemüsehandel vorhanden. Am östlichen Rand der Innenstadt ist darüber hinaus ein Penny-Discounter (ca. 800 qm VKF) ansässig, der sich aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten vornehmlich an Innenstadtbesucher, Beschäftigte und Quartiersbewohner richtet.

Das innerstädtische Angebot in Bad Oldesloe wird durch mehrere Fachmärkte in Streulage ergänzt. Für das Einzugsgebiet von Relevanz sind dabei ein an der L 226 gelegener moderner Aldi-Discounter (ca. 950 qm VKF), der besonders für Kunden des südöstlichen Einzugsgebiets verkehrlich gut erreichbar ist. Südlich davon befindet sich an der B 75 ein moderner Rewe-Vollsortimenter (ca. 2.000 qm VKF). Seine Anbindung ist für das Leezener Umland jedoch verkehrlich weniger günstig, was die Ausstrahlung des Marktes dorthin stark beschränken dürfte. Östlich der Innenstadt befindet sich ein Fachmarktzentrum mit Kaufland Verbrauchermarkt (ca. 3.000 qm VKF), Netto-Discounter (ca. 900 qm VKF) und dem Zoofachmarkt Fressnapf (ca. 400 qm VKF). Auch hier wird die Ausstrahlung des Standortes vermutlich durch die räumlich abgewandte Lage in das Leezener Einzugsgebiet deutlich eingeschränkt. Die noch weiter entfernte Fachmarktlage „Lily-Braun-Straße“ mit einem Cluster aus Famila Verbrauchermarkt, Aldi Discounter sowie einem solitär stehenden Lidl Discounter wurde aus dem gleichen Grund nicht mehr in den Kreis der vorhabenrelevanten Wettbewerbsstandorte aufgenommen.

Insgesamt umfassen die ausgewählten Streulagen und der innerstädtische ZVB in Bad Oldesloe ca. 12.690 qm VKF im Periodischen Bedarf. Das Umsatzpotential beträgt schätzungsweise rd. 67,2 Mio. Euro p. a. Dabei sind alle vorgenannten Lebensmittelmärkte außerhalb der Innenstadt siedlungsstrukturell ausreichend integriert und insoweit grundsätzlich auch dem wohnortnahen Nahversorgungsnetz zuzuordnen. Die Auslastung der Innenstadt dürfte mit geschätzten 5.190 Euro/qm ebenfalls als angemessen bewertet werden. Sie ist insoweit in einem üblichen Rahmen durch Wettbewerb belastbar (s. hierzu Kap. 7).

Weitere diffuse Abflüsse verteilen sich ohne nennenswerte Schwerpunkte auf weitere Standorte der Region, welche im Wesentlichen in den wichtigsten Zielorten für Auspendler (insb. auch über die B 432 Norderstedt und Hamburg) bzw. an den Verkehrsrouten dorthin liegen dürften.

### Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf\*

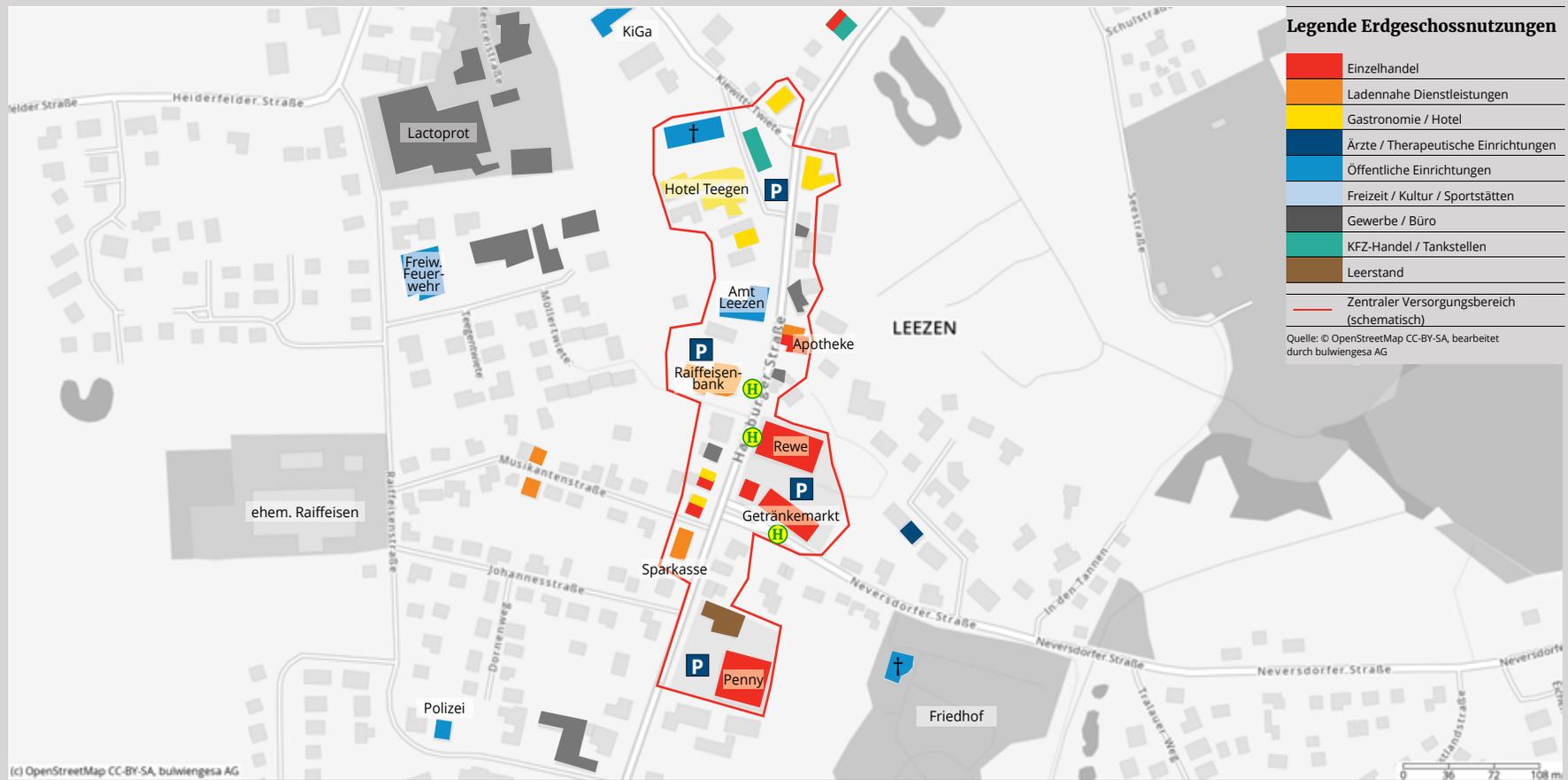
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze

Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	Verkaufsfläche gesamt qm	Verkaufsfläche Period. Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u. a.
Rewe, Bestandsobjekt	1	1.200	1.150	5.217	6.000	Rewe, Bäcker
Sonstiger Handel	1	1.130	1.025	5.122	5.250	Penny, Kleinhandel (u.a. Apotheke, Bäcker, Käserei)
Leezen	1	2.330	2.175	5.172	11.250	
Fredesd., Kükels, Gr. Niendorf, Neversd., Bebensee	2 a+b	kein Angebot				
Todesfelde	3 a	210	180	4.556	820	Ihr Kaufmann, Kleinhandel ( u.a. Bäcker, Hofladen)
Mözen, Schwissel	3 b	30	30	2.333	70	Kleinhandel
<b>Nahbereich LZ Leezen</b>	<b>1-3 b</b>	<b>2.570</b>	<b>2.385</b>	<b>5.090</b>	<b>12.140</b>	
Travenbrück	3 c	30	30	2.000	60	Kleinhandel
<b>Umsatz/KKB im Einzugsgebiet</b>		<b>2.600</b>	<b>2.415</b>	<b>5.052</b>	<b>12.200</b>	
Relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes:						
Bark/Wittenborn		85	65	3.846	250	Kleinhandel (u.a. Hofläden)
Stuvenborn/Sievershütten		1690	1.570	5.287	8.300	Edeka, Bäcker
Itzstedt/Nahe		5980	5.545	5.302	29.400	Rewe, Lidl, Aldi, Netto, Budni, Kleinhandel
Sülfeld		1590	1.515	5.116	7.750	Edeka, Bäckerei
Wahlstedt - ZVB Ortszentrum		6330	5.910	5.313	31.400	Rewe, Edeka, Aldi, Netto, Netto (Nord), Rossmann, Kleinhandel
Bad Segeberg - ZVB Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereich Kaufland)		8835	7.255	5.238	38.000	Kaufland, Edeka, Penny, Fressnapf, Rewe, Rossmann, Action, Reformhaus, LM Schabahn, Kleinhandel
Bad Segeberg - ZVB Eutiner Straße		6530	4.920	5.203	25.600	Famila, Lidl, Aldi, Jawoll, Zoo & Co.
Bad Segeberg - ZVB Anny-Schröder-Weg		4030	3.800	5.237	19.900	Edeka, Aldi, Rossmann
Bad Segeberg - ZVB Theodor-Storm-Straße		530	515	3.689	1.900	Nahkauf, Bäcker
Bad Oldesloe - ZVB Innenstadt		9700	6.205	5.189	32.200	Rewe, Denns, Budnikowsky, Penny, Rossmann, dm, Delikatess Peter's, Woolworth, Tedi, KiK, Mäc-Geiz, Reformhaus, Kleinhandel
Bad Oldesloe - Streulagen (Fachmärkte)		7500	6.480	5.401	35.000	Rewe, Aldi, Netto (Nord), Kaufland, Fressnapf
<b>Relevante umgebende Einkaufslagen gesamt</b>		<b>52.800</b>	<b>43.780</b>	<b>5.247</b>	<b>229.700</b>	

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

### Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Leezen

Nach fachlichem Ermessen bestimmter Zentraler Versorgungsbereich



#### Legende Erdgeschossnutzungen

<span style="color: red;">■</span>	Einzelhandel
<span style="color: orange;">■</span>	Ladennahe Dienstleistungen
<span style="color: yellow;">■</span>	Gastronomie / Hotel
<span style="color: darkblue;">■</span>	Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
<span style="color: lightblue;">■</span>	Öffentliche Einrichtungen
<span style="color: lightblue;">■</span>	Freizeit / Kultur / Sportstätten
<span style="color: grey;">■</span>	Gewerbe / Büro
<span style="color: green;">■</span>	KFZ-Handel / Tankstellen
<span style="color: brown;">■</span>	Leerstand
<span style="color: red;">—</span>	Zentraler Versorgungsbereich (schematisch)

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

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

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



Leezen, Ortszentrum: Penny in Nachbarschaft zum Projektstandort soll 2024 durch Neubau ersetzt werden.



Stukenborn/Sievershütten Ortszentrum: Edeka



Itzstedt Ortsrand Nord: Netto-Discounter



Nahe Ortsrand Nordost: Aldi-Discounter (gegenüberliegend Lidl-Discounter)



Nahe Ortsrand Nordost: Rewe



Sülfeld Ortszentrum: Edeka



Wahlstedt, Ortszentrum, nördlich der Neumünsterstraße:  
Cluster Edeka und Aldi



Wahlstedt, Ortszentrum, südlich der Neumünsterstraße: Rewe



Bad Segeberg ZVB Innenstadt: Rewe



Bad Segeberg, Ergänzungsbereich Innenstadt: Kaufland, Edeka,  
Penny, Fressnapf, Bahnhofstraße



Bad Segeberg, Ergänzungsbereich Innenstadt: Kaufland, Edeka,  
Penny, Fressnapf, Parkplatzzugewandte Seite



Bad Segeberg, ZVB Innenstadt, Fußgängerzone:  
Schabah-Supermarkt



Bad Segeberg, Nahversorgungszentrum „Anny-Schröder-Weg“:  
Cluster Edeka, Rossmann und Aldi



Bad Segeberg, Fachmarktzentrum „Eutiner Straße“: Familia



Bad Oldesloe, Streulage: Rewe



Bad Oldesloe, ZVB Innenstadt: Trave Arkaden mit Rewe, Dennis  
und Budnikowsky



Bad Oldesloe, ZVB Innenstadt, Fußgängerzone: Delikatess Peters



Bad Oldesloe, ZVB Innenstadt, Fußgängerzone: Penny

## 6 Marktverteilung/Kaufkraftbindung – Ausgangslage

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

Zunächst sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung für die Ausgangssituation modellhaft ermittelt und dargelegt. Vorwegnehmend ist darin bereits die für 2024 geplante Flächenerweiterung des Penny-Discounters in Leezen berücksichtigt, da diese die wahrscheinlich anzunehmende lokale Wettbewerbssituation bei Markteintritt der Erweiterungsplanung von Rewe darstellen dürfte.

In der Ausgangslage weist das Einzugsgebiet für Güter des periodischen Bedarfs eine Eigen-Kaufkraftbindung von ca. 38 % auf – im Nahbereich Leezen knapp 45 %. Damit fließt noch über die Hälfte der lokalen Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet in umliegende Zentralorte ab.

Für die Zone 1 (Gemeinde Leezen) fällt die Eigen-Kaufkraftbindung naturgemäß relativ am höchsten aus und dürfte rd. 53 % betragen. Dies ist gleichwohl noch vergleichsweise niedrig und neben einem hohen Auspendleranteil guten Verkehrsanbindungen in umliegende Zentralorte und einem unnötig eingeschränkten lokalen Angebot geschuldet. Hauptzielorte abfließender Kaufkraft sind hierbei die Wettbewerbsstandorte in den Mittelzentren Bad Segeberg und Bad Oldesloe, deren Einzelhandelslagen summiert rd. 22 % bzw. 13 % der Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet binden. Itzstedt und Nahe binden insgesamt 4,6 % – Stukenborn/Sievershütten und Sülfeld jeweils rd. 3,5 %.

Der bestehende Rewe-Markt in Leezen dürfte etwa 6 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment umsetzen. Davon könnten etwa 5,7 Mio. Euro p. a. aus dem Einzugsgebiet stammen. Knapp 5,0 Mio. Euro p. a. (entsprechend einer Kaufkraftbindung von rd. 22 %) dürften mit Kunden aus dem Nahbereich Leezen (Zone 1-3b) erwirtschaftet werden. Der sonstige Handel (inkl. Penny) könnte ca. 5,3 Mio.

Euro p. a. im Periodischen Bedarf umsetzen. Mit einer Kaufkraftbindung von rd. 19,6 % nimmt er damit neben dem Rewe-Markt eine wichtige Bedeutung bei der Nahversorgung im Nahbereich von Leezen ein.

Das ländliche Umland weist mit zunehmender räumlicher Distanz zum ländlichen Zentralort Leezen eine nachlassende Kaufkraftbindung dorthin auf. So liegt die Kaufkraftbindung in den Nachbargemeinden der Zonen 2a und 2b mit jeweils rd. 44 % noch deutlich höher als in den entfernteren Umland-Randzonen, deren Verkehrswege neben Leezen verstärkt auf die umliegenden Gemeinden und Zentralorte ausgerichtet sind. Dabei ist die Zone 3a stärker auch nach Sievershütten/Stukenborn orientiert. Zone 3b verfügt hingegen über eine schnelle Anbindung nach Bad Segeberg. Abflüsse aus der außerhalb des Nahbereichs von Leezen liegende Zone 3c dürften sich vor allem nach Sülfeld und Bad Oldesloe richten.

## Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Leezen – Ausgangslage

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

Standortbereich	Zone 1 (Leezen)		Zone 2a (Fredesdorf/Kükels)		Zone 2b (Gr. Niend./Neversd./ Bebens.)		Zone 3a (Todesfelde)		Zone 3b (Mözen/Schwissel)		Σ Nahbereich Leezen		Zone 3c (Travenbrück)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz	Tsd. Euro p. a. / %	Umsatz	Tsd. Euro p. a. / %	
Rewe, Bestandsobjekt	1.713	27,0	729	24,0	1.726	24,0	563	15,0	346	14,0	5.077	22,3	637	10,0	5.713	19,6	287	6.000	49,2
Sonstiger Handel	1.586	25,0	607	20,0	1.439	20,0	525	14,0	321	13,0	4.478	19,6	382	6,0	4.860	16,7	390	5.250	43,0
Zone 1 NV Ortslage Leezen	3.298	52,0	1.336	44,0	3.165	44,0	1.088	29,0	667	27,0	9.555	41,9	1.019	16,0	10.574	36,3	676	11.250	92,2
Zone 2 a+b	kein Angebot																		
Zone 3a	32	0,5	137	4,5	0	0,0	375	10,0	0	0,0	543	2,4	0	0,0	543	35,8	277	820	6,7
Zone 3b	6	0,1	3	0,1	7	0,1	0	0,0	25	1,0	41	0,2	0	0,0	41	2,7	29	70	0,6
<b>Nahbereich LZ Leezen (Zone 1, 2a+b, 3a+b)</b>	<b>3.336</b>	<b>52,6</b>	<b>1.476</b>	<b>48,6</b>	<b>3.172</b>	<b>44,1</b>	<b>1.463</b>	<b>39,0</b>	<b>692</b>	<b>28,0</b>	<b>10.140</b>	<b>44,5</b>	<b>1.019</b>	<b>16,0</b>	<b>11.159</b>	<b>38,3</b>	<b>981</b>	<b>12.140</b>	<b>99,5</b>
Zone 3c	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	45	0,7	45	0,2	15	60	0,5
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	3.336	52,6	1.476	48,6	3.172	44,1	1.463	39,0	692	28,0	10.140	44,5	1.064	16,7	11.203	38,4	997	12.200	100,0
Abfluss nach ...																			
Bark/Wittenborn	6	0,1	9	0,3	0	0,0	19	0,5	12	0,5	47	0,2	0	0,0	47	0,2	203	250	
Stuvenborn/Sievershütten	121	1,9	121	4,0	36	0,5	686	18,3	12	0,5	977	4,3	64	1,0	1.040	3,6	7.260	8.300	
Nahe/Itzstedt	381	6,0	121	4,0	561	7,8	75	2,0	74	3,0	1.212	5,3	127	2,0	1.340	4,6	28.060	29.400	
Sülfeld	63	1,0	30	1,0	144	2,0	8	0,2	5	0,2	250	1,1	764	12,0	1.014	3,5	6.736	7.750	
Wahlstedt - ZVB Ortszentrum	82	1,3	121	4,0	36	0,5	150	4,0	74	3,0	464	2,0	13	0,2	477	1,6	30.923	31.400	
Bad Segeberg - ZVB Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereich Kaufland)	698	11,0	334	11,0	719	10,0	413	11,0	544	22,0	2.707	11,9	510	8,0	3.217	11,0	34.783	38.000	
Bad Segeberg - ZVB Eutiner Straße	507	8,0	243	8,0	575	8,0	319	8,5	371	15,0	2.015	8,8	318	5,0	2.334	8,0	23.266	25.600	
Bad Segeberg - ZVB Anny-Schröder-Weg	127	2,0	91	3,0	216	3,0	75	2,0	309	12,5	818	3,6	70	1,1	888	3,0	19.012	19.900	
Bad Segeberg - ZVB Theodor-Storm-Straße	6	0,1	3	0,1	7	0,1	0	0,0	7	0,3	24	0,1	0	0,0	24	0,1	1.876	1.900	
Bad Oldesloe - ZVB Innenstadt	254	4,0	91	3,0	504	7,0	75	2,0	74	3,0	998	4,4	1.274	20,0	2.271	7,8	29.929	32.200	
Bad Oldesloe - Streulagen (Fachmärkte)	127	2,0	30	1,0	288	4,0	19	0,5	37	1,5	501	2,2	1.019	16,0	1.520	5,2	33.480	35.000	
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	2.372	37,4	1.196	39,4	3.086	42,9	1.838	49,0	1.520	61,5	10.013	43,9	4.159	65,3	14.172	48,6	215.528	229.700	
Diffuser Abfluss	634	10,0	364	12,0	935	13,0	450	12,0	259	10,5	2.644	11,6	1.146	18,0	3.790	13,0			
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>6.343</b>	<b>100,0</b>	<b>3.037</b>	<b>100,0</b>	<b>7.194</b>	<b>100,0</b>	<b>3.751</b>	<b>100,0</b>	<b>2.471</b>	<b>100,0</b>	<b>22.796</b>	<b>100,0</b>	<b>6.369</b>	<b>100,0</b>	<b>29.165</b>	<b>100,0</b>	<b>216.525</b>	<b>241.900</b>	

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; OZ = Ortszentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; NV = Nahversorgung

# 7 Wirkungsanalyse

## 7.1 Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden prüfen wir gemäß Beeinträchtigungsverbot 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 zentralen Orte im Einflussbereich des Vorhabens.

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

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele;
- eine Verschlechterung des Zugangs der Bevölkerung zu wohnortnaher Nahversorgung in Folge einer Ausdünnung des dezentralen siedlungsintegrierten Nahversorgungsnetzes.

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 Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen 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 % des Ausgangsumsatzes an den betroffenen Standorten.

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

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 Urteil<sup>2</sup> 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 Sach-

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Az.: 7A 1635/07

verhaltes 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.

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 seither verbreiteten Home Office-Regelungen, mithin einen verstärkten Fokus auf eine wohnortnahe Versorgung, zum Teil sogar gestärkt worden sind.

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

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Lebensmittel-Vollsortimenter/Supermärkte) tendenziell stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz (hier: v. a. Lebensmittel-Discounter) ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene mäßig ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet (0,3 qm VKF/EW) für den ländlichen Zentralort Leezen unterdurchschnittlich ausfällt;

- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes angemessen hoch ist und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind;
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum perspektivisch steigend sein wird, mithin Verdrängungswirkungen im Zeitablauf mittel- bis längerfristig reduziert oder auch überkompensiert werden können.

## 7.2 Zielumsatzermittlung für den erweiterten Rewe-Markt

Die Umsatzschätzung leitet sich aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf, der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktions assortimenten in betriebstypischer Größenordnung ab.

Durch die Erweiterung des Rewe-Marktes können das Sortiment ausgebaut, die Verkehrswege und der Vorkassenbereich innerhalb des Marktes großzügiger und kundenfreundlicher gestaltet werden. Zudem kann der zuvor separat stehende Getränkemarkt und ein moderner Backshop mit Sitzbereich integriert werden. Das außenwirksame akquisitorische Potenzial dürfte sich zudem durch den neugestalteten Baukörper und einem damit einhergehenden aufgewerteten Außenaustritt erhöhen. Durch die Lage an der überörtlichen Pendlerstrecke B 432 birgt dies das Potential, zusätzliche Kunden akquirieren zu können.

Insgesamt ermittelt sich somit für den erweiterten Rewe-Lebensmittelmarkt im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rund 7,8 Mio. Euro p. a. Inklusive branchenüblicher Nonfood-Randsortimente dürfte sich der realistische Zielumsatz des Rewe-Marktes auf rund 8,5

Mio. Euro p. a. belaufen. Dieser Wert schließt die Thekenverkaufsumsätze eines marktüblichen Backshops im Vorkassenbereich bereits ein. Für dessen Sitzbereich (Gastronomieumsätze) werden rd. 0,1 Mio. Euro p. a. angenommen. Diese Umsätze sind jedoch keine Einzelhandelsumsätze und somit nicht Bestandteil der Auswirkungsanalyse. Die Gesamtumsatzerwartung für Lebensmittelmarkt und Backshop inkl. dessen Gastronomieumsätze beläuft sich insoweit auf etwa 8,6 Mio. Euro p. a.

Vor dem Hintergrund der innerhalb des ländlich geprägten Einzugsgebietes in der Ausgangslage geringen Verkaufsflächendichte von Lebensmittelmärkten dürfte durch die Markterweiterung eine durchschnittliche Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von durchschnittlich rd. 25,7 % im Kernsortiment Periodischer Bedarf ausgebaut werden können. Diese Größenordnung ist durchsetzbar, weil Rewe aufgrund des fehlenden Wettbewerbs insb. die Nachbargemeinden im nahen Umfeld (Zone 2a + 2b) weiter an sich binden dürfte sowie durch die Nachbarschaft zum zukünftig erweiterten Penny gleichzeitig von Synergieeffekten profitieren kann. Durch die zunehmende Nähe und verkehrliche Anbindung an das Mittelzentrum Bad Segeberg fällt die Steigerung der Kaufkraftbindung in den Umland-Randzonen, insb. in Zone 3b, etwas geringer aus. Dennoch dürfte der Rewe-Markt nach der Erweiterung im Nahbereich von Leezen rd. 22 % der Kaufkraft an sich binden können.

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf dürfte zu etwa 28 % mit Kunden aus Leezen (Zone 1) generiert werden. Rund 57 % tragen darüber hinaus die Einwohner aus dem Nahbereich von Leezen (Zonen 2a+b / 3a+b) zum Umsatz bei. Damit würden insgesamt gut 85 % des Umsatzes mit Kunden aus dem raumordnerischen Nahbereich des ländlichen Zentralortes Leezen erwirtschaftet. Zusammengenommen etwa 15 % des Umsatzes würden mit Kunden aus der Zone 3c sowie mit externen Streukunden erwirtschaftet, letztere vorwiegend ausgehend von Berufspendlern und dem Durchfahrtsverkehr.

### Zielumsatzschätzung erweiterter Rewe-Markt

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance Tsd. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ...		
					Herkunft	Kern-Rand- sortiment	
1	1.801	6.343	34,0 %	2.158	27,5 %		
2a	877	3.037	31,0 %	940	12,0 %		
2b	2.016	7.194	31,0 %	2.227	28,4 %		
3a	1.128	3.751	22,4 %	838	10,7 %		
3b	710	2.471	19,5 %	481	6,1 %		
<b>1-3b</b>	<b>6.532</b>	<b>22.796</b>	<b>22,3 %</b>	<b>6.645</b>	<b>84,8 %</b>		
3c	1.781	6.369	13,5 %	860	11,0 %		
<b>Σ EZG</b>	<b>8.313</b>	<b>29.165</b>	<b>25,7 %</b>	<b>7.504</b>	<b>95,7 %</b>		
				plus externer Zufluss	335	4,3 %	
				<b>Umsatz Periodischer Bedarf p. a.</b>	<b>7.840</b>	<b>100,0 %</b>	<b>92,2 %</b>
				zzgl. Gebrauchsgüter	660		7,8 %
				<b>Gesamtumsatz p. a.</b>	<b>8.500</b>		<b>100,0 %</b>

### Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz	Verkaufs-	Raumleistung
	Tsd. Euro p. a.	fläche	Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf inkl. Backshop	7.840	1.710 qm	4.585
Gebrauchsgüter	660	100 qm	6.600
<b>Gesamtprojekt Einzelhandel</b>	<b>8.500</b>	<b>1.810 qm</b>	<b>4.695</b>
Gastronomie/Cafe im Backshop	100	40 qm	2.500
<b>Gesamtprojekt</b>	<b>8.600</b>	<b>1.850 qm</b>	<b>4.650</b>

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 0,66 Mio. Euro p. a. ein. Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen. Sie machen typischerweise bis zu ca. 10 % des Umsatzes eines Vollsortimenters der geplanten Größenordnung aus.

Daraus ergibt sich für den erweiterten Rewe-Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität, d.h. der pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz von rund 4.700 Euro/qm. Dieser Zielwert liegt zwar unterhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Rewe-Märkten in Schleswig-Holstein, kann jedoch durch die Lage im ländlich geprägten Raum mit größerer, wettbewerbsstarken Mittelzentren im Umfeld begründet werden, sodass dieser einer betriebswirtschaftlich ausreichenden Tragfähigkeit nicht entgegensteht.<sup>3</sup>

### **7.3 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Umsetzung der geplanten Rewe-Erweiterung**

Mit der Neuaufstellung des Rewe-Marktes an der Neversdorfer Straße 1 in Leezen wird die Versorgungslage im ländlichen Zentralort Leezen gestärkt. Durch die Erweiterung kann im untersuchungsrelevanten Kernsortiment periodischer Bedarf eine Flächenmehrung auf etwa +560 qm sowie ein Zusatzumsatz von rd. +1,8 Mio. Euro p. a. erreicht werden. Dabei vermag der modernisierte Rewe-Markt insb. auch Bewohner von Umlandgemeinden stärker anzusprechen. Durch die Nachbarschaft der beiden Betriebsformen (Penny-)Discounter/(Rewe-)Vollsortimenter, welche wegesparenden Kopplungskäufen entgegenkommt, wird Leezen somit als Versorgungsort attraktiver.

Durch die Leistungssteigerung des Rewe-Marktes dürfte die Kaufkrafteigenbindung im Gemeindegebiet (Zone 1), inkl. des benachbarten Penny-Discounters

und dem vorhandenen Kleinhandel, von knapp 53 % in der Ausgangslage auf perspektivisch 57 % steigen. Diese Kaufkraftneubindung von nahezu +5 Prozentpunkten im Gemeindegebiet weist insoweit auf eine gestärkte Versorgungsfunktion hin. Auf Basis des gesamten Nahbereichs dürfte die Kaufkraftbindung durch den Zentralort Leezen noch um +5,6 Prozentpunkte auf künftig ca. 50 % zulegen. Dabei weisen besonders die Nachbargemeinden der Zonen 2a, 2b und 3a vergleichsweise hohe Steigerungsraten zwischen 5,7 bis 6,2 Prozentpunkten auf. Die Zunahme der Kaufkraftbindung aus Zone 3b ist hingegen aufgrund der räumlichen Nähe und guten Verkehrsanbindung zu Bad Segeberg mit 5,1 Prozentpunkten etwas niedriger. Gleiches gilt für die Zone 3c, die aufgrund der Nähe zu Bad Oldesloe und der erschwerten Wegebeziehungen zu Leezen lediglich +3,3 Prozentpunkte aufweist.

<sup>3</sup> TradeDimensions 2023: Ø Rewe SH : ca. 1.570 qm Ø-VKF / 5.000 Euro/qm Ø-Flächenproduktivität

## 7.4 Umsatzrekrutierung

Nach Erweiterung des Rewe-Marktes dürften gemäß Modellrechnung rund 1,5 Mio. Euro p. a. innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere 1,5 Mio. Euro würden durch Kaufkraftneubindung bisher abfließender Kaufkraft zugunsten umliegender Wettbewerbsstandorte gewonnen werden. Externe und überwiegend diffus im weiteren Umland wirksame Kaufkraftzuflüsse fallen mit einer marginalen Erhöhung von ca. 45 Tsd. Euro p. a. kaum ins Gewicht. Sie werden mit durchfahrenden Zufallskunden erzielt, deren Aufkommen am Standort durch die Markterweiterung jedoch nicht beeinflusst wird – lediglich eine gestiegene Partizipationsrate am vorhandenen Durchgangsverkehr durch den modernisierten Neubau führt hierzu einer Umsatzmehrung.

### Umsatzrekrutierung

Kernsortiment Periodischer Bedarf

Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Anteil
<b>Ausgangsumsatz Rewe-Markt Leezen</b>	<b>6,0</b>	<b>66,0 %</b>
Lokale Umverteilung im EZG	1,5	17,0 %
Verringerung von Kaufkraftabflüssen aus dem EZG/ Umverteilung an betrachteten Umland-Standorten	1,5	16,5 %
Erhöhung der externen Kaufkraftzuflüsse in das EZG	0,05	0,5 %
<b>Zusatzumsatz gesamt</b>	<b>3,1</b>	<b>34,0 %</b>
<b>Projektumsatz Kernsortiment gesamt</b>	<b>9,1</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

## 7.5 Umsatzumverteilung

### » Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

#### Zone 1 (Leezen):

Der Mehrumsatz des Rewe-Marktes von +1,8 Mio. Euro p. a. findet lokal mit dem ansässigen Penny-Discounter und Kleinhandel zunächst wenig Wettbewerbsadressaten. Zusammen würden die lokalen Geschäfte in Leezen durchschnittlich rd. -261 Tsd. Euro p. a. bzw. -5 % ihres Ausgangsumsatzes an den Rewe-Markt abgeben. Der benachbarte Penny-Discounter würde im Falle der Rewe-Erweiterung voraussichtlich Umsatzabzüge in ähnlicher Größenordnung zu erwarten haben. Gegengerechnet sind bereits zusätzliche Kopplungsumsätze mit Kunden, die durch den modernisierten Rewe-Markt aus dem Umland-Einzugsgebiet zusätzlich nach Leezen orientiert werden können. Allerdings ist deren Potenzial dadurch begrenzt, dass aus Kundenperspektive Kopplungskäufe mit sog. „Hard-Discountern“ wie Aldi oder Lidl bevorzugt werden – diese Formate jedoch in Leezen nicht verfügbar sind. Ein Verlust der Tragfähigkeit des Penny-Discounters ist per Saldo nicht zu befürchten.

Die Vergrößerung und eine Leistungssteigerung des bisherigen Backshops im Rewe-Markt kann lokal verdrängungswirksam auf den vorhandenen Backshop wirken, der in seinen Öffnungszeiten und dem Angebot jedoch in der Ausgangslage bereits stark beschränkt ist. Insgesamt ist im Kleinhandel im Gemeindegebiet von Leezen (Zone 1) mit einem Umsatzabzug von etwa  $\phi$ -3,8 % zu rechnen. Kompensatorische Effekte, die dadurch eintreten können, dass insgesamt mehr Umlandkunden als zuvor nach Leezen orientiert werden, sind darin bereits verrechnet und senken die effektive Gesamtbelastung auf ein mäßiges Maß. Es kann gleichwohl nicht ausgeschlossen werden, dass der Backshop in Ortslage auf Sicht aufgegeben wird. Dies wäre jedoch städtebaulich und raumordnerisch vertretbar, weil per Saldo dadurch keine Verschlechterung der

### Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Leezen – Zukünftig

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

Standortbereich	Zone 1 (Leezen)		Zone 2a (Fredesdorf/ Kükels)		Zone 2b (Gr. Niend./ Neversd./Bebens.)		Zone 3a (Todesfelde)		Zone 3b (Mözen/Schwissel)		Σ Nahbereich Leezen		Zone 3c (Travenbrück)		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/Marktanteil	Veränderung	Veränderung	Veränderung	Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	%	%
Rewe, Bestandsobjekt	2.158	34,0	940	31,0	2.227	31,0	838	22,4	481	19,5	<b>6.645</b>	<b>29,1</b>	860	13,5	<b>7.504</b>	<b>25,7</b>	335	7.840	64,3	1.840	30,7
Sonstiger Handel	1.468	23,2	576	19,0	1.365	19,0	509	13,6	312	12,6	<b>4.231</b>	<b>18,6</b>	372	5,8	<b>4.603</b>	<b>15,8</b>	386	4.989	40,9	-261	-5,0
Zone 1 NV Ortslage Leezen	3.626	57,2	1.516	49,9	3.592	49,9	1.348	35,9	793	32,1	<b>10.876</b>	<b>47,7</b>	1.232	19,3	<b>12.107</b>	<b>41,5</b>	721	12.829	105,2	1.579	14,0
Zone 2 a+b	kein Angebot																				
Zone 3a	30	0,5	130	4,3	0	0,0	349	9,3	0	0,0	<b>509</b>	<b>2,2</b>	0	0,0	<b>509</b>	<b>33,5</b>	277	785	6,4	-35	-4,2
Zone 3b	6	0,1	3	0,1	7	0,1	0	0,0	25	1,0	<b>41</b>	<b>0,2</b>	0	0,0	<b>41</b>	<b>2,7</b>	29	70	0,6	0	0,0
<b>Nahbereich LZ Leezen (Zone 1, 2a+b, 3a+b)</b>	<b>3.663</b>	<b>57,7</b>	<b>1.649</b>	<b>54,3</b>	<b>3.600</b>	<b>50,0</b>	<b>1.697</b>	<b>45,2</b>	<b>817</b>	<b>33,1</b>	<b>11.426</b>	<b>50,1</b>	<b>1.232</b>	<b>19,3</b>	<b>12.658</b>	<b>43,4</b>	<b>1.026</b>	<b>13.684</b>	<b>112,2</b>	<b>1.544</b>	<b>12,7</b>
Zone 3c	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	<b>0</b>	<b>0,0</b>	44	0,7	<b>44</b>	<b>0,2</b>	15	60	0,5	-0,4	-0,7
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	3.663	57,7	1.649	54,3	3.600	50,0	1.697	45,2	817	33,1	<b>11.426</b>	<b>50,1</b>	1.276	20,0	<b>12.702</b>	<b>43,6</b>	1.042	13.744	112,7	1.544	12,7
Abfluss nach ...																					
Bark/Wittenborn	6	0,1	9	0,3	0	0,0	19	0,5	12	0,5	<b>46</b>	<b>0,2</b>	0	0,0	<b>46</b>	<b>0,2</b>	203	250		-0,3	-0,1
Stuvenborn/Sievershütten	102	1,6	101	3,3	30	0,4	563	15,0	12	0,5	<b>808</b>	<b>3,5</b>	64	1,0	<b>872</b>	<b>3,0</b>	7.259	8.131		-169	-2,0
Nahe/ltzstedt	297	4,7	95	3,1	438	6,1	71	1,9	67	2,7	<b>967</b>	<b>4,2</b>	118	1,9	<b>1.086</b>	<b>3,7</b>	28.057	29.143		-257	-0,9
Sülfeld	54	0,9	26	0,9	122	1,7	7	0,2	5	0,2	<b>214</b>	<b>0,9</b>	703	11,0	<b>917</b>	<b>3,1</b>	6.735	7.652		-98	-1,3
Wahlstedt - ZVB Ortszentrum	74	1,2	109	3,6	32	0,5	143	3,8	71	2,9	<b>430</b>	<b>1,9</b>	13	0,2	<b>442</b>	<b>1,5</b>	30.920	31.362		-38	-0,1
Bad Segeberg - ZVB Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereich Kaufland)	593	9,4	277	9,1	599	8,3	353	9,4	478	19,3	<b>2.301</b>	<b>10,1</b>	497	7,8	<b>2.797</b>	<b>9,6</b>	34.748	37.546		-454	-1,2
Bad Segeberg - ZVB Eutiner Straße	431	6,8	204	6,7	483	6,7	287	7,7	334	13,5	<b>1.739</b>	<b>7,6</b>	315	5,0	<b>2.055</b>	<b>7,0</b>	23.256	25.310		-290	-1,1
Bad Segeberg - ZVB Anny-Schröder-Weg	121	1,9	82	2,7	194	2,7	71	1,9	301	12,2	<b>769</b>	<b>3,4</b>	69	1,1	<b>838</b>	<b>2,9</b>	19.010	19.849		-51	-0,3
Bad Segeberg - ZVB Theodor-Storm-Straße	6	0,1	3	0,1	7	0,1	0	0,0	7	0,3	<b>24</b>	<b>0,1</b>	0	0,0	<b>24</b>	<b>0,1</b>	1.876	1.900		-0,2	-0,0
Bad Oldesloe - ZVB Innenstadt	241	3,8	87	2,9	478	6,7	74	2,0	73	2,9	<b>952</b>	<b>4,2</b>	1.204	18,9	<b>2.156</b>	<b>7,4</b>	29.926	32.082		-118	-0,4
Bad Oldesloe - Streulagen (Fachmärkte)	121	1,9	29	1,0	273	3,8	18	0,5	36	1,5	<b>477</b>	<b>2,1</b>	963	15,1	<b>1.440</b>	<b>4,9</b>	33.477	34.917		-83	-0,2
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen	2.047	32,3	1.021	33,6	2.658	36,9	1.606	42,8	1.396	56,5	<b>8.727</b>	<b>38,3</b>	3.946	62,0	<b>12.674</b>	<b>43,5</b>	215.467	228.141		-1.559	
Diffuser Abfluss	634	10,0	366	12,0	936	13,0	449	12,0	258	10,5	<b>2.643</b>	<b>11,6</b>	1.147	18,0	<b>3.790</b>	<b>13,0</b>					
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>6.343</b>	<b>100,0</b>	<b>3.037</b>	<b>100,0</b>	<b>7.194</b>	<b>100,0</b>	<b>3.751</b>	<b>100,0</b>	<b>2.471</b>	<b>100,0</b>	<b>22.796</b>	<b>100,0</b>	6.369	100,0	<b>29.165</b>	<b>100,0</b>	216.509	241.884			

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; OZ = Ortszentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; NV = Nahversorgung

Nahversorgung in Leezen damit verbunden wäre. Der weitere Kleinhandel im Gemeindegebiet Leezens wird nur geringfügig berührt.

**Zone 2a (Fredesdorf/Kükels) / Zone 2b (Groß Niendorf, Neversdorf, Bebensee):**

Im Rahmen der Bestandserhebung konnte in den umliegenden Nachbargemeinden Fredesdorf und Kükels (Zone 2a) sowie Groß Niendorf, Neversdorf und Bebensee (Zone 2b) kein Einzelhandelsangebot des Periodischen Bedarfs identifiziert werden.

**Zone 3a (Todesfelde) / Zone 3b (Mözen/Schwissel) / Zone 3c (Travenbrück)**

Der Kleinhandel der Lokalversorgung in den Umland-Randzonen (Zonen 3a-c) würde eher geringfügig betroffen, da vorwiegend pkw-gestützte Auswärtskäufe umgelenkt werden würden. Die vorhandenen kleinflächigen Versorgungsstrukturen, v.a. der Ihr Kaufmann in Todesfelde, dienen jedoch vorwiegend der Deckung des spontanen lokalen Bedarfs. Daher ist die erwartbare Umsatzbelastung in Zone 3a mit rd. -4,2 % nur mäßig und dürfte nicht zu Angebotsverlusten in Todesfelde führen.

#### » Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Durch das Erweiterungsvorhaben werden regionale Kaufkraftströme in beachtlichen Größen (z. B. aus Bad Segeberg >400 Tsd. Euro p. a.) zu Gunsten des zentralen Ortes Leezen umgelenkt. Jedoch verwässern diese Effekte, weil

- die Reserven für Kaufkraftneubindung in Leezen begrenzt sind,
- die Umsatzzumlenkungen sich auf mehrere Standortgemeinden verteilen und
- Kunden aus dem Einzugsgebiet an den umgebenden Zentralorten nur jeweils geringfügig bis mäßig zu den dortigen Gesamtumsätzen beitragen.

Infolgedessen werden die Nahversorgungsnetze und zentralen Standorte der umgebenden Zentralorte nur recht geringfügig mit maximal -2,0 % je Lagebereich belastet.

Die relativ höchsten Belastungen treten insbesondere an Standorten auf, in denen Vollsortimenter als Systemwettbewerber des Vorhabens ansässig sind. Dies betrifft außer dem ZVB in Bad Segeberg besonders die Edeka Standorte in den Nachbargemeinden Stukenborn/Sievershütten (-2,0 %) und Sülfeld (-1,3 %). Hier dürften Umsatzabzüge weitestgehend dadurch ausgelöst werden, dass Umsätze mit Kunden aus den Zonen 2a / 2b und Zone 3a zurückgehen, weil diese im erweiterten Rewe in Leezen künftig ein umfassenderes Angebot in verglichen mit den Wettbewerbsstandorten verkehrsgünstiger Lage vorfinden. Im ländlichen Zentralort Itzstedt/Nahe fällt die Verdrängungsquote (rd. -0,9 %) vermutlich niedriger aus, da die Gemeinde durch ihre Verbundstandorte und die zentrale Lage entlang der Hauptpendlerroute Richtung Norderstedt weiterhin profitieren kann.

## 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.	%
Sonstiger Handel Leezen	5.250	4.989	-261	-5,0
Zone 1 NV Ortslage Leezen	11.250	12.829	1.579	14,0
Zone 2 a+b				
Zone 3a	820	785	-35	-4,2
Zone 3b	70	70	0	0,0
<b>Nahbereich LZ Leezen (Zone 1-3b)</b>	<b>12.140</b>	<b>13.684</b>	<b>1.544</b>	<b>12,7</b>
Zone 3c	60	60	-0,4	-0,7
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	12.200	13.744	1.544	12,7
Abfluss nach ...				
Bark/Wittenborn	250	250	-0,3	-0,1
Stuvenborn/Sievershütten	8.300	8.130	-170	-2,0
Itzstedt/Nahe	29.400	29.143	-257	-0,9
Sülfeld	7.750	7.652	-98	-1,3
Wahlstedt - ZVB Ortszentrum	31.400	31.362	-38	-0,1
Bad Segeberg - ZVB Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereich Kaufland)	38.000	37.541	-459	-1,2
Bad Segeberg - ZVB Eutiner Straße	25.600	25.310	-290	-1,1
Bad Segeberg - ZVB A.-Schröder-Weg	19.900	19.849	-51	-0,3
Bad Segeberg - ZVB Theodor-Storm-Str.	1.900	1.900	-0,2	0,0
Bad Oldesloe - ZVB Innenstadt	32.200	32.082	-118	-0,4
Bad Oldesloe - Streulagen (Fachmärkte)	35.000	34.917	-83	-0,2
<b>Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt</b>	<b>229.700</b>	<b>228.136</b>	<b>-1.564</b>	<b>-0,7</b>

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

Für das Mittelzentrum Bad Segeberg beläuft sich die in der Modellrechnung ausgewiesene Umsatzumverteilung in der Innenstadt auf rd. -0,46 Mio. Euro p. a. bzw. -1,2 %, beim Fachmarktzentrum an der Eutiner Straße auf ca. -0,29 Mio. Euro p. a. (-1,1 %). In der Innenstadt des Mittelzentrums Bad Oldesloe dürften knapp -0,11 Mio. Euro (-0,4 %) abgezogen werden. In beiden Mittelzentren werden Umsatzabzüge weitestgehend dadurch ausgelöst, dass Umsätze mit Kunden aus dem Nahbereich Leezen zurückgehen, weil diese wohnortnah künftig ein umfassenderes Angebot vorfinden. Gleichzeitig bestehen weiterhin enge Pendlerbeziehungen zu den Mittelzentren, sodass die Ausstrahlung insb. von Bad Segeberg auch zukünftig wenig geschwächt werden dürfte. Die Verdrängungsquoten sind auch deshalb niedrig, weil Kunden aus dem Nahbereich Leezen nur relativ wenig zum Kundenaufkommen in Bad Segeberg und Bad Oldesloe beitragen und infolgedessen die Masse der dort getätigten Umsätze durch die Maßnahme in Leezen nicht berührt werden.

Insgesamt bewegen sich die projektinduzierten überörtlichen Umverteilungswirkungen der Rewe-Erweiterung in einem Bereich unterhalb der Abwägungsrelevanz. Projektinduzierte städtebaulich und raumordnerisch schädliche Auswirkungen können demzufolge ausgeschlossen werden.

# 8 Prüfung raumordnerischer Vorgaben

## 8.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

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

### >> Zentralitätsgebot (3 Z)

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

Leezen ist als Ländlicher Zentralort ausgewiesen und erfüllt damit das Zentralitätsgebot.

✓ Ziel erfüllt

### >> Beeinträchtigungverbot (4 Z)

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

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

Die durchgeführte Wirkungsanalyse zeigt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des umliegenden Standortnetzes inkl. zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zudem ist durch die Wohngebietsentwicklung in den nächsten 3-5 Jahren mit entgegenwirkenden Entlastungseffekten zu rechnen. In Leezen werden durch die Planungen auf dem ehemaligen Raiffeisengelände weitere Wohnflächen im Nahbereich des Vorhabens entwickelt, welche die Nachfragebasis ansteigen lassen dürften und somit aktuelle Umverteilungswirkungen in diesem 3 bzw. 5-Jahres-Zeitraum teilweise kompensieren dürften.

✓ Ziel erfüllt

## >> Kongruenzgebot (5 Z)

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

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

sowie die zugehörige Begründung:

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

Das Vorhaben strahlt primär in das ländliche Umland bzw. den Nahbereich von Leezen aus, wobei dieser gar nicht vollständig erfasst werden würde. Rd. 85 % des Umsatzes werden mit Kunden der Zonen 1 bis 3b – dem Nahbereich – erwirtschaftet. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

✓ Ziel erfüllt

## >> Integrationsgebot (6 Z)

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

(...)

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

Der Projektstandort befindet sich im Ortskern des Siedlungsgebiets von Leezen und wird von einer baulich zusammenhängenden Wohnbebauung eingeschlossen. Das fußläufig erreichbare Umfeld innerhalb einer 10-Minuten Gehisochrone umfasst rd. 1.240 Einwohner und somit fast das gesamte Siedlungsgebiet des Leezener Kernortes. Diese Zahl dürfte sich durch die Wohngebietsentwicklung mittelfristig leicht erhöhen und ist nach üblichen Maßstäben soweit ausreichend. Die Gemeinde sieht zudem für ausreichend konfliktfreie fußläufige Zuwegungen vor.

Das Randsortiment des Lebensmittelmarktes (u. a. Aktionsware) weist gem. LEP Schleswig-Holstein 2021 – Fortschreibung einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment auf.

Das Vorhaben hält das (siedlungsstrukturelle) Integrationsgebot gem. LEP 2021 ein.

✓ Ziel erfüllt

## 9 Gesamtergebnis

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung eines Rewe-Lebensmittelmarktes in Leezen von derzeit 1.200 qm auf zukünftig 1.850 qm Verkaufsfläche. Die Erweiterung soll durch den Abriss der bisher bestehenden Gebäude (Rewe-Markt + separater Getränkemarkt) und Neubau eines modernen Vollsortimenters umgesetzt werden.

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

- Leezen ist raumordnerisch als ländlicher Zentralort ausgewiesen.
- Der unterzentrale Nahbereich umschließt neben der Gemeinde Leezen zehn weitere Gemeinden im näheren Umland. Der gesamte Nahbereich von Leezen weist ein Einwohnerpotential von 8.578 Einwohnern auf. Die davon zum Einzugsgebiet zugehörigen Gemeinden umfassen 6.532 Einwohner bei einem Nachfragevolumen von 22,8 Mio. Euro p. a. Das Einzugsgebiet reicht mit Trauenbrück jedoch an anderer Stelle etwas über den Nahbereich hinaus und schließt gegenwärtig in toto 8.313 Einwohner mit einem Nachfragevolumen von 29,2 Mio. Euro p. a. ein.
- Leezen wies in den letzten 5 Jahren ein deutlich positives Einwohnerwachstum auf.
- In Leezen sind mit dem ehemaligen Raiffeisengelände am östlichen Rand des Siedlungsgebietes weiterhin Wohnungsbaupotentiale vorhanden, wodurch das Einwohnerwachstum zukünftig noch verstärkt werden könnte.
- Das Nachfragevolumen und die Tragfähigkeitsverhältnisse dürften sich unter dieser Maßgabe perspektivisch positiv entwickeln.
- Der Rewe-Standort liegt im Ortszentrum von Leezen, sodass die Siedlungsanbindung zu allen Seiten gegeben. Fußwege führen direkt mit Querungshilfen in die angrenzenden Wohnstraßen. Der Standort kann somit als siedlungsstrukturell integriert bewertet werden. Aktuell beträgt die Einwohner-einbettung in einer 10-Minuten Geh-Isochrone knapp 1.240 Einwohner mit steigender Tendenz. Mit der direkt am Grundstück befindlichen Bushaltestelle besteht eine für örtliche Verhältnisse bestmögliche ÖV-Anbindung.
- Im Ortskern von Leezen ist damit zu rechnen, dass der bestehende Backshop durch einen erweiterten und leistungsstärkeren Backshop im Rewe-Markt eventuell abgelöst werden könnte. Städtebaulich und raumordnerisch ergeben sich daraus jedoch keine Risiken: weder würde die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt, noch ein zentraler Versorgungsbereich in seiner Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt. Für den ortsansässigen Penny-Discount ist mit keiner wesentlichen Verdrängungswirkung zu rechnen.
- Durch das geplante Erweiterungsvorhaben wird das Lebensmittelangebot in Leezen weiter ausgebaut und somit letztlich auch der zentrale Ort gestärkt und für Einkaufskunden attraktiver.
- Das Erweiterungsvorhaben trifft auf eine grundsätzlich ausreichend robuste Wettbewerbslandschaft. Systemwettbewerber in den umliegenden Gemeinden sind modern aufgestellt und richten sich vorrangig an Kunden aus den Standortgemeinden.
- Die überörtlichen Umverteilungswirkungen bewegen sich gegenüber den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in durchweg unkritisch zu bewertenden niedrigen Größenordnungen.
- Dem Vorhaben stehen somit keine raumordnerischen Ziele entgegen.

# Anhang

## Verzeichnis der Abkürzungen

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

## Immobilien-Nutzung: Erläuterung der Branchen- und Betriebstypencodes

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

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden Tsd. Euro p. a.	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.	%
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 -												
<b>Bezirk Nord gesamt</b>	<b>16.910</b>	<b>70,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>29.179</b>	<b>49,3</b>	<b>4.217</b>	<b>12,5</b>	<b>33.396</b>	<b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>
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
<b>Bezirk Süd gesamt</b>	<b>3.624</b>	<b>15,0</b>	<b>20.332</b>	<b>58,0</b>	<b>23.955</b>	<b>40,5</b>	<b>1.349</b>	<b>4,0</b>	<b>25.305</b>	<b>27,2</b>	<b>2.294</b>	<b>27.599</b>	<b>29,3</b>
<b>Musterstadt gesamt</b>	<b>20.533</b>	<b>85,0</b>	<b>32.601</b>	<b>93,0</b>	<b>53.134</b>	<b>89,7</b>	<b>5.567</b>	<b>16,5</b>	<b>58.701</b>	<b>63,2</b>	<b>5.199</b>	<b>63.900</b>	<b>67,9</b>
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
<b>Hinterbüttel gesamt</b>	<b>1.329</b>	<b>5,5</b>	<b>351</b>	<b>1,0</b>	<b>1.679</b>	<b>2,8</b>	<b>19.905</b>	<b>59,0</b>	<b>21.584</b>	<b>23,2</b>	<b>5.617</b>	<b>27.201</b>	<b>28,9</b>
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5	0		121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>21.983</b>	<b>91,0</b>	<b>32.952</b>	<b>94,0</b>	<b>54.934</b>	<b>92,8</b>	<b>28.170</b>	<b>83,5</b>	<b>83.105</b>	<b>89,4</b>	<b>10.996</b>	<b>94.101</b>	<b>100,0</b>
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8			
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5			
Abfluss nach Fernerliefer	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3			
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0			

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

Gesamtumsatz in Musterstadt

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

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

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

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

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