

Gemeinde Wacken

(Kreis Steinburg)

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gehrn“

für das Teilgebiet

„Gehrn Nr. 17 -Edeka-Markt-“

Satzungsausfertigung

- Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gehrn“
- Begründung
- Einzelhandelsgutachten
- Information Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Gemeinde Wacken

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gehrn“

für das Teilgebiet „Gehrn Nr. 17 -Edeka-Markt-“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 03.03.2023

Projekt-Nr.: 22017

Satzung

Auftraggeber

Gemeinde Wacken

über die Barbara, Lothar und Matthias Gleimius Vermietungs GbR

Gutenbergring 16, 25541 Brunsbüttel

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp

Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf

(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02

mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Wacken

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gehrn“

für das Teilgebiet „Gehrn Nr. 17 -Edeka-Markt-“

Satzung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.2023 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Teilgebiet „Gehrn Nr. 17 -Edeka-Markt-“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst den östlichen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gehrn“. Das Plangebiet umfasst das gesamte Grundstück Gehrn Nr. 17.

Der Änderungsbereich umfasst damit das Flurstück 508 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Wacken. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 festgelegt. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird für obigen Geltungsbereich in den folgenden Punkten geändert:

Text (Teil B)

(Es gilt die BauNVO von 2017)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

- 1.1.** Abweichend vom Text (Teil B) der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sind im Teilsondergebiet 3 (SO 3) Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel (Vollversorger), inkl. Shops, mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1.600 m² zulässig.

2. Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

Abweichend von der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird für das Teilsondergebiet 3 eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Abweichend von der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird im Teilsondergebiet 3 die östliche Grenze der ‚Umgrenzung von Flächen für Stellplätze‘ auf gesamter Länge um 5 m nach Osten und angrenzend an die Baugrenze um 2 m nach Norden verschoben.

HINWEIS:

Alle übrigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 gelten unverändert fort.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2022.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.11.2022 bis zum 16.11.2022 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2022 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2022 bis 26.01.2023 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 15.12.2022 bis 23.12.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus dem Text (Teil B), am 30.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wacken, den 05.05.2023



Bürgermeister



8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe, den 24.04.2023
(Siegelabdruck)



B. Martensen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wacken, den 05.05.2023

A. Hunkeler
Bürgermeister



10. Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 08.05.2023 bis 16.05.2023 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.05.2023 in Kraft getreten.

Wacken, den 17.05.2023

A. Hunkeler
Bürgermeister



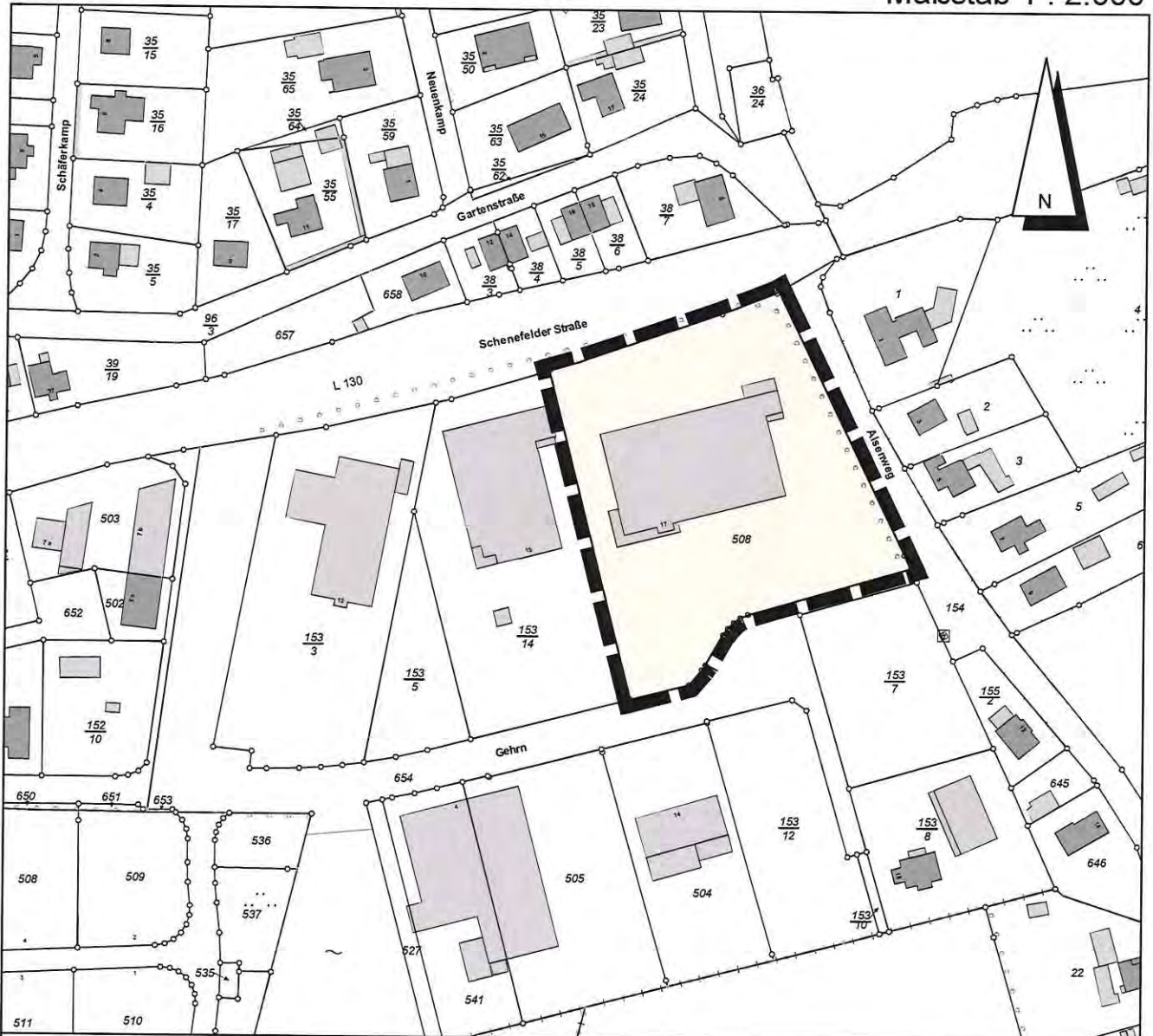
Anlage 1: Festsetzung des Geltungsbereiches

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gehrn" für den Bereich des Edeka Marktes

Anlage 1 zur Satzung der Gemeinde Wacken

Festlegung des Geltungsbereiches

Maßstab 1 : 2.000



Zeichenerklärung

Planzeichen



Erläuterungen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Rechtsgrundlage

§ 9 (7) BauGB

Kreis Steinburg,
Gemeinde und Gemarkung Wacken, Flur 1, Flurstück 508

Stand 06.09.2022

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp



Gemeinde Wacken

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gehrn“ für das Teilgebiet „Gehrn Nr. 17 -Edeka-Markt-“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 03.03.2023
Projekt-Nr.: 22017

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wacken
über die Barbara, Lothar und Matthias Gleimius Vermietungs GbR
Gutenbergring 16, 25541 Brunsbüttel

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Einzelhandelsgutachten	2
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Verkaufsfläche	3
3.1.2	Grundflächenzahl	3
3.2	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	4
3.3	Denkmalschutz	5
4.	Sonstiges	5
5.	Anlagen	6
5.1	Einzelhandelsgutachten	6

Gemeinde Wacken

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gehrn“

für das Teilgebiet „Gehrn Nr. 17 -Edeka-Markt-“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Wacken befindet sich in der südöstlichen bebauten Ortslage von Wacken.

Der Änderungsbereich überplant den Bereich südlich der Schenefelder Straße (L 130) sowie östlich des Grundstücks Gehrn 15 und westlich des Alsenweges. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von Straßenverkehrsflächen begrenzt. Im Westen liegt weitere Bebauung des ursprünglichen Bebauungsplans.

Konkret handelt es sich um das Grundstück Gehrn Nr. 17. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 508 der Flur 1 der Gemeinde und Gemarkung Wacken und ist 7.920 m² groß.

Das Plangebiet als auch die westlich und südlich daran anschließenden Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 8 und dessen Änderungen verbindlich überplant. Das Plangebiet selbst ist als Sondergebiet -Lebensmittelmarkt- (Vollversorger) (Teil-sondergebiet 3 (SO 3)) der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 festgesetzt.

Die Gemeinde Wacken beabsichtigt für den vorhandenen Vollversorger am Standort Gehrn in Wacken eine Vergrößerung des Betriebes um ca. 500 m² Grundfläche und 400 m² Verkaufsfläche vorzunehmen. Die Stellplatzanlage soll nach Osten ausgeweitet werden und wird über die bisherige Grenzziehung hinaus gehen.

Durch die damit verbundenen veränderten Ansprüche an die Zulässigkeit des Vorhabens, ist eine Anpassung der Festsetzungen der bestehenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 im Geltungsbereich erforderlich.

2. Einzelhandelsgutachten

Eine gutachterliche Stellungnahme zu den Planungen liegt bereits vor (September 2021). Das Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Verbrauchermarktes in Wacken von der Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (Stand: 17.09.2021) ist der Begründung als Anlage 5.1 beigelegt. Ziel des Vorhabens ist es, die Erweiterung des in der Straße Gehrn ansässigen Edeka-Verbrauchermarkts von aktuell 1.200 m² auf 1.600 m² Verkaufsfläche.

Durch die Erweiterung des Edeka-Markts ergibt sich gemäß der durchgeführten Untersuchung ein zusätzliches Umsatzpotential von ca. 2,1 Mio. € und somit ein Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von ca. 5 % -Punkten.

Durch die Erweiterung des Edeka-Markts sind im Mittel Umsatzrückgänge im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs von ca. 9,1 % zu erwarten. Die höchsten wettbewerblichen Effekte sind im Gemeindegebiet von Wacken (Netto) mit bis zu 9,3 % zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Netto-Markt werden sich trotz dessen in Grenzen halten. Andererseits profitiert dieser auch von einer Stärkung des Standorts.

Umsatzrückgänge im Nahbereich (Nienbüttel, Bokelrehm, Besdorf, Holstenniendorf, Gribbohm, Vaale, Vaalermoor und Nutteln) fallen so gering aus, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. In den Gemeinden Kleve, Huje, Mehlbek und Agethorst ist keine Betroffenheit vorhanden. Auch außerhalb des Einzugsgebiets liegen die Umsatzrückgänge voraussichtlich bei maximal ca. 5 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen kann ausgeschlossen werden. Es sind lediglich unwesentliche Auswirkungen zu erwarten. Nach der Untersuchung von Dr. Lademann und Partner wahrt das Vorhaben das Beeinträchtigungsverbot.

Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Funktion und generiert ca. 80 % seines Umsatzes aus dem eigenen Nahbereich. Damit ist auch das Kongruenz- und Zentralitätsgebot erfüllt.

Ebenso entspricht es durch seine siedlungsstrukturierte Lage umgeben von Wohngebieten im Norden und Osten dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und dient der Absicherung der Nahversorgung. Der Standort Gehrn stellt bereits aktuell den prägenden Nahversorgungsstandort des ländlichen Zentralorts Wacken dar.

Die Dr. Lademann & Partner GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts unter Berücksichtigung des § 11 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 8 a BauGB und § 1 (4) BauGB sowie den raumordnerischen Bestimmungen verträglich ist und den in integrierter Lage befindlichen Betrieb stärkt, der wesentlicher Bestandteil der Nahversorgung im ländlichen Zentralort Wacken ist.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Gesamtbereich des Plangebietes wird weiterhin als sonstiges Sondergebiet -Lebensmittelmarkt- festgesetzt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 soll eine Verkaufsflächenvergrößerung erfolgen und die zur Gebäudeerweiterung erforderliche Grundfläche erhöht werden.

3.1.1 Verkaufsfläche

Um eine Vergrößerung des Betriebes um ca. 400 m² Verkaufsfläche zu realisieren, ist die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² auf insgesamt 1.600 m² zu erhöhen.

3.1.2 Grundflächenzahl

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde die Grundflächenzahl überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass diese, bezogen auf das Baugrundstück (ohne Grünflächen), einen Wert von 0,3 überschreitet.

Dementsprechend wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Plangebiet eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Durch die Bebauung wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Durch die Erweiterung des Gebäudes ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 520 m². Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl verringern sich jedoch gleichzeitig die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO. Diese sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 der 3. Änderung des Bebauungsplans weiterhin auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Der zulässige Gesamtversiegelungsgrad ändert sich insoweit nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe bis zu einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Der § 13 a (1) BauGB gibt die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Somit sind die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt. Die Überplanung dieses Bereichs, welcher zur wohnortnahen

Versorgung der Bevölkerung dient, wird als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 hat die Gemeinde bereits ein Screening hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens durchgeführt. Jenes kam zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Das Vorhaben ist Ziffer 18.6 bzw. 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen. Es wird ein Vorhaben geändert, für das bisher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist. Allein durch diese Änderung wird jedoch der Größen- bzw. Leistungswert nach § 9 Satz 1 Nummer 1 UVPG oder der Prüfwert nach § 9 Satz 1 Nummer 2 UVPG nicht erreicht oder überschritten (§ 9 (2) Satz 2 UVPG). Demnach wird nach UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Laut Landes-UVP-Gesetz ist der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) ab einer bestimmten Größe UVP-pflichtig. Das Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist jedoch dem § 30 BauGB zuzuordnen. Daher ist auch im Rahmen des Landes-UVP-Gesetzes keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

3.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit der Vergrößerung des Betriebes geht auch eine Erweiterung der Stellplatzanlage einher. Abweichend von der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird im Teilsondergebiet 3 die östliche Grenze der ‚Umgrenzung von Flächen für Stellplätze‘ auf gesamter Länge um 5 m nach Osten und angrenzend an die Baugrenze um 2 m nach Norden verschoben. Zur östlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Die gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 geltende private Grünfläche ist nicht betroffen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch innerhalb der Baugrenze zulässig.

Es findet zwar ein Heranrücken der Stellplätze an die Wohnbebauung des Alsenweges statt, jedoch halten die Stellplätze weiterhin einen Abstand von mehr als 20 m ein. Von einer erheblichen Belastung der Bebauung östlich des Alsenweges ist nicht auszugehen.

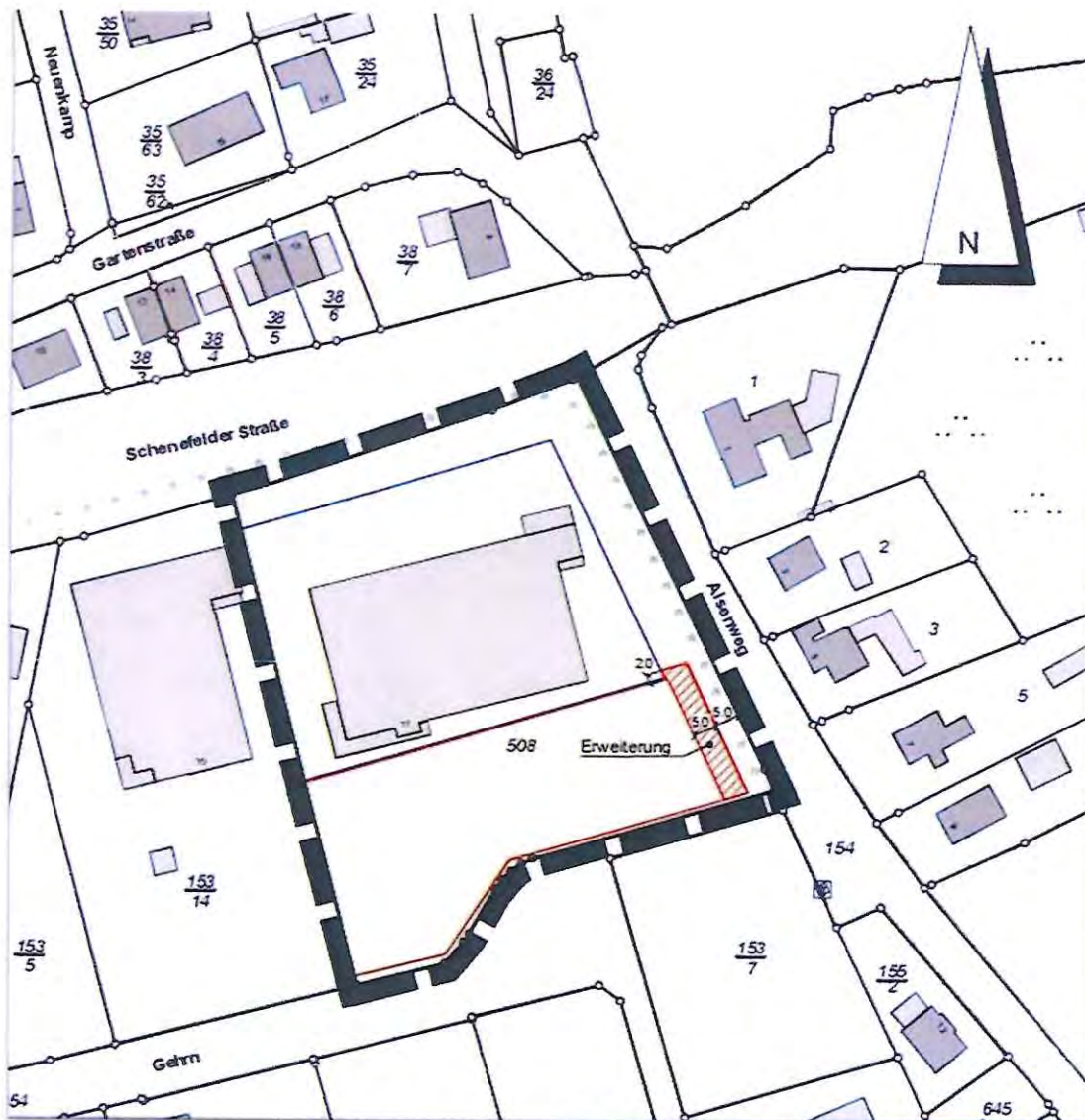


Abbildung 1: Baugrenze (blau) und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (rot)

3.3 Denkmalschutz

Auf § 15 DSchG wird weitgehend verwiesen.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 gelten unverändert fort.

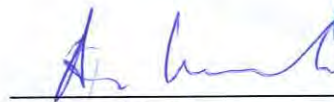
Für das Plangebiet sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser der

Dachflächen des Anbaus kann somit vollständig vor Ort versickern. Dadurch kommt es zu keiner weiteren Einleitung von Niederschlagswasser.

Die Entsorgung des auf den zusätzlichen Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers bleibt im festgesetzten Rahmen des Ausgangsbebauungsplans weiterhin gesichert.

Die Planungskosten trägt der Investor bzw. Eigentümer. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Für die Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

Gemeinde Wacken, 05.05.2023


(Bürgermeister)



5. Anlagen

5.1 Einzelhandelsgutachten

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Verbrauchermarkts: Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 17.09.2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Straße Gehrn in Wacken als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur
Erweiterung eines
Verbrauchermarkts



Endbericht

Im Auftrag der Lothar, Barbara und Matthias Vermietungs GbR
Hamburg, 17.09.2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Straße Gehrn in Wacken als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Verbrauchermarkts

Projektnummer: 21DLP3056

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der

Lothar, Barbara und Matthias Vermietungs GbR

Gutenbergring 16

25541 Brunsbüttel

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	III
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	12
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	19
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und agglomerierten Lagen	20
5.2.1	Ortskern Schenefeld (außerhalb des Einzugsgebiets)	21
5.2.2	Ortskern Wilster (außerhalb des Einzugsgebiets)	23
5.2.3	Sonderstandort Edendorf, Itzehoe (außerhalb des Einzugsgebiets)	25

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	26
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	26
6.2	Wirkungsprognose	30
6.2.1	Vorbemerkungen	30
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	31
7	Bewertung des Vorhabens	34
7.1	Zu den Bewertungskriterien	34
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	36
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	37
7.4	Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	39
8	Fazit	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Vorhabenstandort mit dem benachbarten Netto-Lebensmitteldiscounter	4
Abbildung 3: Weiteres Einzelhandelsgeschäft und Brauerei auf dem Vorhabenareal	5
Abbildung 4: Vorhabenareal mit gewerblichen Betrieben und Einzelhandel im Umfeld	5
Abbildung 5: Einfahrt zum Vorhabenareal mit Blick Richtung Osten	6
Abbildung 6: Schenefelder Straße mit Blick Richtung Osten	6
Abbildung 7: Lage im Raum	8
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	18
Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter, Gehr 15, Wacken	19
Abbildung 12: Aldi-Lebensmitteldiscounter im Ortskern Schenefeld	22
Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt im Ortskern Schenefeld	22
Abbildung 14: Penny-Lebensmitteldiscounter im Ortskern Schenefeld	22
Abbildung 15: Wilster-Einkaufszentrum im Ortskern von Wilster	24
Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt im Wilster-Einkaufszentrum	24
Abbildung 17: Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortskern von Wilster	24
Abbildung 18: Rewe- und Aldi-Markt am Sonderstandort Edendorf (Itzehoe)	25
Abbildung 19: Lidl-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Edendorf (Itzehoe)	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	14
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	27
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	27
Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)	28
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)	28
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	29
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	29
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	32

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Für den an der Straße Gehrn in Wacken bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt (inkl. Bäcker) ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 1.200 auf rd. 1.600 qm vorgesehen. Der B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wacken sieht für die Fläche (Teilgebiet SO 3) eine max. Verkaufsfläche von 1.200 qm vor. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des B-Plans erforderlich.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zudem war das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen. Prüfungsmaßstab waren demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Schleswig-Holstein (LEP 2010 und Entwurf der Fortschreibung aus 2020).

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben zur Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort (Stand und Entwicklung Bevölkerung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen; Bedeutung des Wacken Open Air für den Einzelhandel);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts hinsichtlich seiner Standorteignung (u.a. verkehrliche Anbindung, Siedlungsintegration, Standortumfeld etc.);
- Bewertung der regionalen Wettbewerbs- und Nahversorgungssituation; Ableitung des Einzugsgebiets; Darstellung des vorhabenrelevante Nachfragepotenzials;
- Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der aktuellen Versorgungssituation (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität);

- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren und agglomerierten Versorgungslagen;
- Vorhabenprognose zu den Marktanteilen (Kaufkraftabschöpfung) und bezüglich des Umsatzes des Vorhabens sowie zu den Veränderungen durch die Erweiterung; Dabei werden auch die Umsatzherkunftsanteile mit Kunden aus dem Nahbereich des Ländlichen Zentralorts Wacken ermittelt und bewertet; In diesem Zusammenhang werden auch Sondereffekte durch das Wacken Open Air berücksichtigt;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens.

Um die Untersuchung zu bearbeiten, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum mittels app-gestützter Ladenbegehungen und Flächenerfassungen;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts und des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2023 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Schleswig-Holsteinischen Gemeinde Wacken an der Straße Gehrn 17.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Schenefelder Straße, die in Ost-West Richtung durch das Gemeindegebiet führt und die Anbindung zur Autobahn 23 herstellt. Rd. 750 m westlich des Vorhabenstandorts verläuft zudem die Hauptstraße, die das Gemeindegebiet in Nord-Süd Richtung erschließt. Eine

Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Reselitweg“ in rd. 400 m Entfernung gegeben. Hier verkehrt allerdings nur ein Bus zu wenigen Zeiten am Tag. An der Bushaltestelle „Arp“ in rd. 850 m Entfernung an der Hauptstraße verkehren dagegen zwei Buslinien in regelmäßigen Abständen.

Das Vorhabenareal ist derzeit bereits geprägt von dem Edeka-Verbrauchermarkt inklusive Stellplatz- und Lagerflächen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Gehrn.

Im unmittelbaren Standortumfeld befinden sich neben dem Edeka-Markt ein Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter und eine kleine Brauerei sowie gewerbliche Betriebe (u.a. eine KFZ-Werkstatt). Im Norden grenzt ein Wohngebiet (Einfamilienhäuser) an den Vorhabenstandort an. Entlang des Alsenwegs im Osten ist weitere vereinzelte Wohnbebauung vorzufinden. Das weitere Umfeld ist neben Wohnbebauung zum Teil durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen geprägt.

Für die Gemeinde Wacken besteht kein Einzelhandelskonzept. Aufgrund der Lage in Kombination mit dem Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter kann der Vorhabenstandort allerdings als Nahversorgungsstandort definiert werden.



Abbildung 2: Vorhabenstandort mit dem benachbarten Netto-Lebensmitteldiscounter



Abbildung 3: Weiteres Einzelhandelsgeschäft und Brauerei auf dem Vorhabenareal



Abbildung 4: Vorhabenareal mit gewerblichen Betrieben und Einzelhandel im Umfeld



Abbildung 5: Einfahrt zum Vorhabenareal mit Blick Richtung Osten



Abbildung 6: Schenefelder Straße mit Blick Richtung Osten

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in der Gemeinde Wacken von derzeit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche auf dann rd. 1.600 qm Verkaufsfläche.

Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Markts liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 5 % liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.140	380	1.520
aperiodischer Bedarf	60	20	80
Gesamt	1.200	400	1.600

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine **Änderung des Bebauungsplans** realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Schleswig-Holstein (LEP 2010 und Entwurf der Fortschreibung aus 2020) zu bewerten.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts an der Straße Gehrn in der Gemeinde Wacken von derzeit rd. 1.200 qm auf dann rd. 1.600 qm (jeweils inkl. Backshop). Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Schleswig-Holstein (LEP 2010 und Entwurf der Fortschreibung aus 2020) zu bewerten.

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die **Gemeinde Wacken** befindet sich im Westen von Schleswig-Holstein im Kreis Steinburg rd. 6 km vom Nord-Ostsee-Kanal entfernt.



Abbildung 7: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** von Wacken erfolgt über die in rd. 3 km nördlich verlaufende Autobahn 23, welche von Hamburg nach Heide führt. Drei Landstraßen verbinden den Ort mit der Autobahn und den umliegenden Gemeinden. Darüber hinaus verkehren mehrere überörtliche Buslinien. Die nächstgelegenen Bahnhaltstellen befinden sich in den Städten Burg (Dithmarschen), Wilster und Itzehoe. Dort ist eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr gegeben.

Von Seiten der Landesplanung wird die Gemeinde Wacken als Ländlicher Zentralort ausgewiesen. Sie übernimmt damit die Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet sowie den Nahbereich³. Dabei steht die Gemeinde im interkommunalen Wettbewerb mit dem Ländlichen Zentralort Schenefeld (rd. 9 km östlicher Richtung), den Unterzentren Burg (Dithmarschen) (rd. 10 km westlicher Richtung), Wilster (rd. 15 km südlicher Richtung) und Albersdorf (rd. 18 km nördlicher Richtung) sowie mit dem Mittelzentrum Itzehoe (rd. 16 km südlicher Richtung).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wacken verlief seit 2016 mit einem Bevölkerungswachstum von rd. 1,6 % p.a. sehr positiv. Auch die umliegenden Gemeinden und Städte Vaale, Schenefeld und Burg (Dithmarschen) konnten Einwohnerzuwächse, die allerdings deutlich geringer ausfielen, von rd. 0,1 % p.a. bis rd. 0,6 % p.a. verzeichnen. In der Stadt Wilster konnte dagegen ein Einwohnerrückgang (rd. 0,2 % p.a.) festgestellt werden. Gleiches gilt für den Kreis Steinburg insgesamt mit einem Rückgang von rd. 0,1 % p.a. Für das Bundesland Schleswig-Holstein ist wiederum ein Wachstum von rd. 0,4 % p.a. festzustellen.

Insgesamt lebten in Wacken Anfang 2021

rd. 1.980 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Wacken im Vergleich

Stadt, Gemeinde, Kreis, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21	
				in %	Veränderung p.a. in %
Wacken	1.832	1.981	149	8,1	1,6
Vaale	1.206	1.238	32	2,7	0,5
Schenefeld	2.528	2.601	73	2,9	0,6
Burg (Dithmarschen)	4.147	4.178	31	0,7	0,1
Wilster	4.354	4.301	-53	-1,2	-0,2
Steinburg	131.457	130.706	-751	-0,6	-0,1
Schleswig-Holstein	2.858.714	2.910.875	52.161	1,8	0,4

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wacken kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁴, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Eine ähnliche Entwicklung ist

³ Dazu gehören die Gemeinden Holstenniendorf, Besdorf, Bokelrehm, Nienbüttel, Gribbohm, Vaale, Vaalermoor und Nutteln.

⁴ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

auch für das Umland prognostiziert. Im Jahr 2023 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wacken mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 2.000 Einwohnern.

Wacken verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁵ von 96,1. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Steinburg (97,6) sowie zum Landesdurchschnitt (100,8) leicht unterdurchschnittlich aus.

Eine große Bekanntheit erlangt die Gemeinde Wacken durch das jährlich im August stattfindende **Wacken Open Air**, welches mit rd. 85.000 Teilnehmern (davon rd. 75.000 zahlende Besucher) zu den größten Metal-Festivals der Welt zählt. Für das Jahr 2022 ist davon auszugehen, dass das Festival, das in 2020 und 2021 wegen der Corona-Pandemie abgesagt wurde, wieder stattfinden wird.

Durch das alljährlich auftretende Besucheraufkommen war zumindest bis 2019 eine deutliche Umsatzsteigerung der ortsansässigen Betriebe und der Gastronomie festzustellen. Während dieser Zeit wurde in den lokalen Einzelhandelsbetrieben spürbar mehr eingekauft als gewöhnlich. Seit 2019 betreibt gleichwohl Kaufland direkt auf dem Festival-Gelände ein rd. 1.300 qm großes Verkaufszelt mit 16 Kassen und 130 Mitarbeitern, sodass nunmehr ein Großteil der Versorgung der Festivalteilnehmer direkt auf dem Gelände stattfindet. Dennoch werden auch weiterhin bei den lokalen Einzelhändlern Einkäufe getätigt. Diese werden in der Vorhaben- und Wirkungsprognose innerhalb der Streuumsätze mitberücksichtigt.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der leichten positiven Einwohnerentwicklung sowie des in der Regel alljährlich stattfinden Wacken Open Air Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wacken. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Wacken ist raumordnerisch als Ländlicher Zentralort eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet sowie den Nahbereich (insgesamt rd. 5.000 Einwohner).

⁵ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Wacken übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind das eigene Filialnetz von Edeka und naturräumlich/funktionale Barrieren zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment), aber auch mit typähnlichen Discountern. Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie die nachfolgende Karte zeigt, findet sich innerhalb des Gemeindegebiets von Wacken direkt neben dem Edeka-Verbrauchermarkt noch ein Netto-Lebensmitteldiscounter, von dem aufgrund geringerer Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben keine einzugsgebietslimitierende Wirkung ausgeht. Er übernimmt dagegen eher eine Ergänzungsfunktion und stärkt den Standort. Im gesamten restlichen Gemeindegebiet sowie in den umliegenden Gemeinden sind keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ansässig, weshalb von einer gering ausgeprägten Wettbewerbssituation gesprochen werden kann.

Eine höhere Konzentration von Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern ist erst in den Städten Schenefeld im Osten, Itzehoe und Wilster im Süden, Burg im Westen sowie Albersdorf und Hanerau-Hademarschen im Norden vorzufinden. Die nächstgelegenen Edeka-Märkte befinden sich in rd. 29 km westlicher Richtung in der

Stadt Burg (Dithmarschen), in rd. 15 km bzw. 20 km südlicher Richtung in den Städten Wilster und Itzehoe sowie in rd. 25 km nördlicher Richtung in der Stadt Albersdorf.

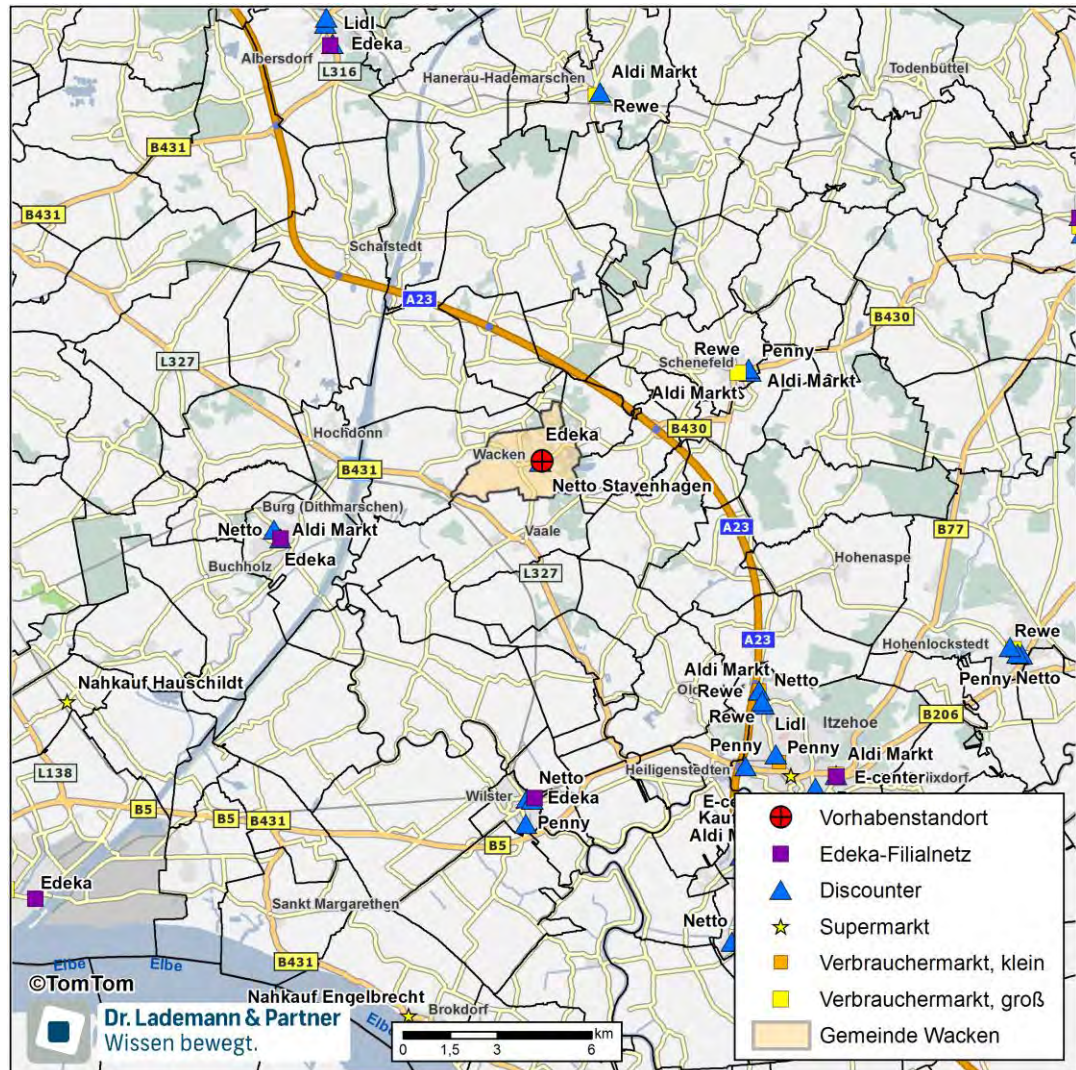


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt, aber auch auf die Abschöpfungspotenziale innerhalb des Einzugsgebiets.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in der Zone 1 über das gesamte Gemeindegebiet von Wacken. Die Zone 2 umfasst den Nahbereich mit den Gemeinden Nienbüttel, Bokelrehm, Besdorf, Holstenniendorf, Gribbohm, Vaale, Vaalermoor und Nutteln. Zur Zone 3 gehören die Gemeinden Kleve, Huje, Mehlbek und Agethorst.

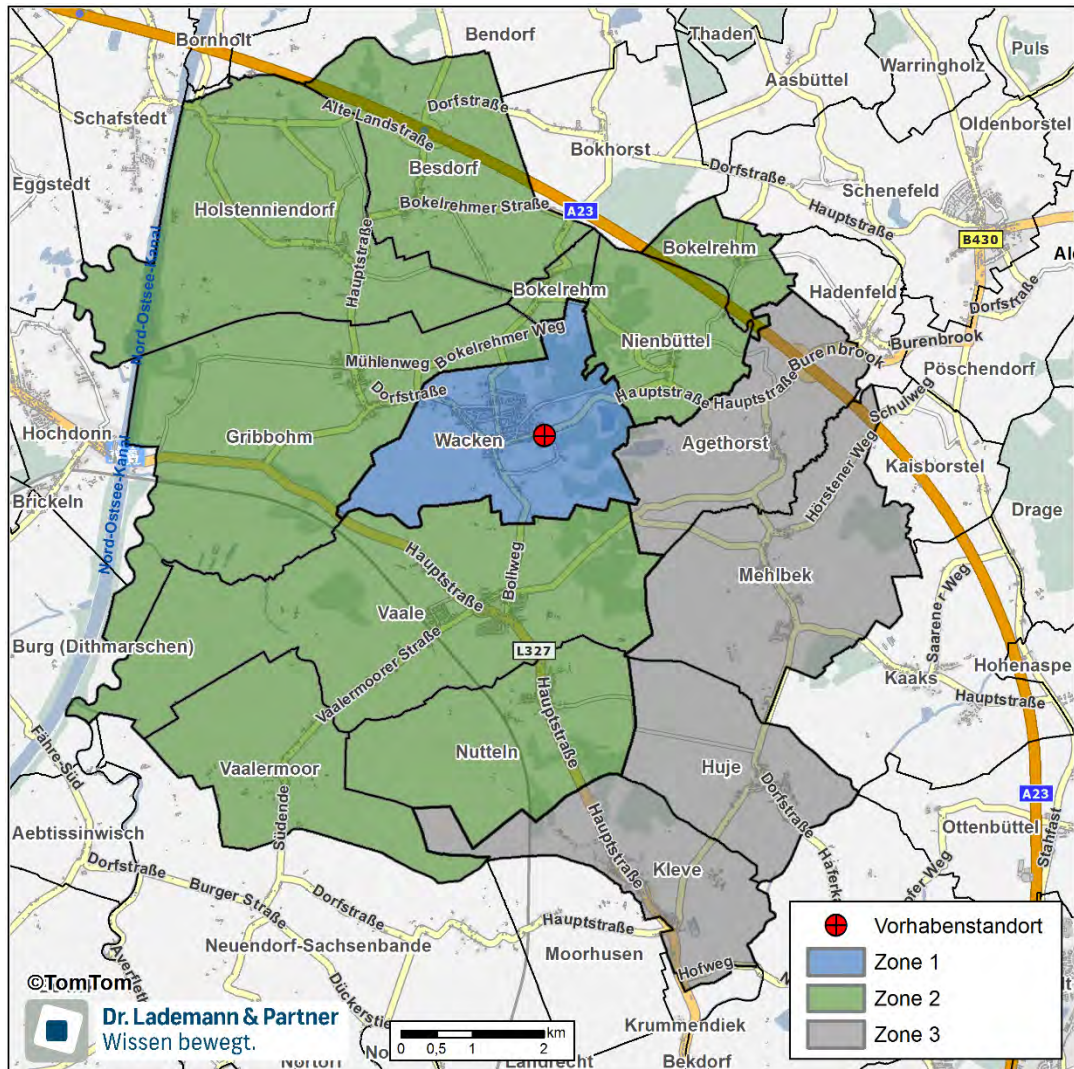


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 6.220 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht steigenden **Einwohnerpotenzial in 2023** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 6.240 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Wacken

Bereich	2021	2023
Zone 1	1.981	2.000
Zone 2	2.938	2.940
Zone 3	1.299	1.300
Einzugsgebiet	6.218	6.240

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 40,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2023 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer leichten **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 40,3 Mio. € (+0,1 Mio. €).

Davon entfallen rd. 21,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2023 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Periodischer Bedarf	7,0	10,2	4,7	21,8
Aperiodischer Bedarf*	5,9	8,7	4,0	18,5
Gesamt	12,9	18,9	8,6	40,3

Quelle: Eigene Berechnungen.*ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt, aber auch auf die Abschöpfungspotenziale innerhalb des Einzugsgebiets. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2023 etwa 6.240 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 40,3 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 21,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und agglomerierten Lagen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im August durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von**

rd. 2.300 qm (ohne aperiodische Randsortimente).

vorgehalten. Mit rd. 2.200 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Zone 1. In der Zone 3 wird kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand vorgehalten.

⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und erstreckt sich in der Zone 1 über das gesamte Gemeindegebiet von Wacken. Die Zone 2 umfasst den Nahbereich mit den Gemeinden Nienbüttel, Bokelrehm, Besdorf, Holstenniendorf, Gribbohm, Vaale, Vaalermoor und Nutteln. Zur Zone 3 gehören die Gemeinden Kleve, Huje, Mehlbek und Agethorst.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Zone 1	10	2.180
Zone 2	2	90
Zone 3	0	0
Einzugsgebiet gesamt	12	2.270

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 365 qm/1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Bezogen auf die Gemeinde Wacken liegt dieser Wert jedoch bei rd. 1.100 qm je 1.000 Einwohner, was gleichwohl die zentralörtliche Funktion der Gemeinde verdeutlicht. Im Nahbereich (also den Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets) beträgt der Wert rd. 460 qm je 1.000 Einwohner.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

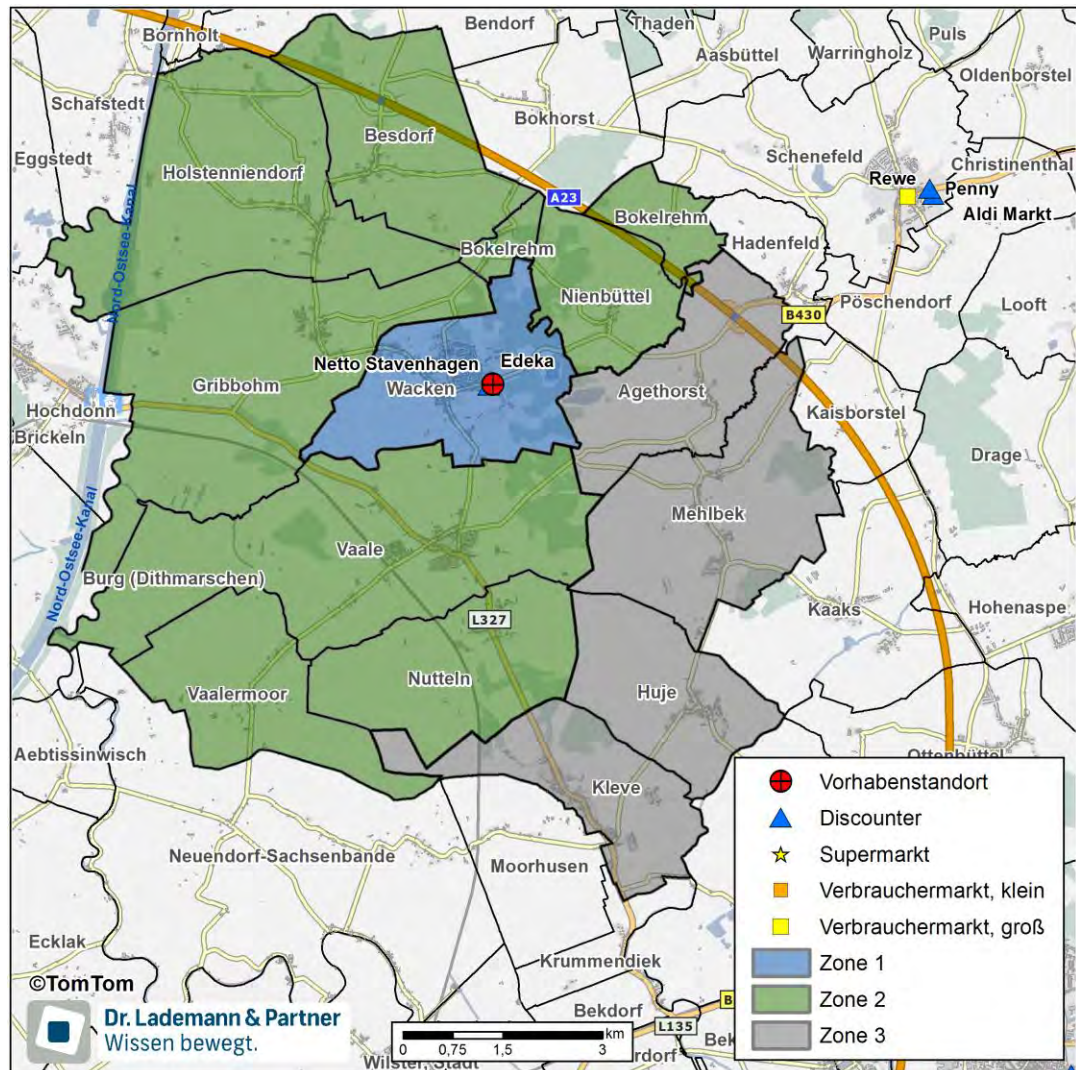


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Neben dem Edeka-Verbrauchermarkt ist nur noch ein nahversorgungsrelevanter Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm ansässig:

- Netto-Lebensmitteldiscounter, Gehrn 15, Wacken (Vorhabenstandort mit Edeka)



Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter, Gehrn 15, Wacken

5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 13,1 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Zone 1.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zone 1	2.180	12,7
Zone 2	90	0,4
Zone 3	0	0,0
Einzugsgebiet gesamt	2.270	13,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.750 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von dem umsatzstarken Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität von etwa 60 % für das Einzugsgebiet, die auf deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Innerhalb des Nahbereichs (Zone 1 und Zone 2) beträgt die Zentralität rd. 77 %, was ebenfalls auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 2.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 13,1 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 60 % für das Einzugsgebiets deutet auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Innerhalb des Nahbereichs (Zone 1 und Zone 2) beträgt die Zentralität rd. 77 %, was ebenfalls auf Kaufkraftabflüsse und daraus entstehende Entwicklungspotenziale hinweist.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und agglomerierten Lagen

Für die Gemeinde Wacken sowie die umliegenden im Einzugsgebiet befindlichen Gemeinden existieren keine Einzelhandelskonzepte. Auch bei den Erhebungen vor Ort konnten keine vollständig ausgeprägten zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden. Gewisse zentrentypische Nutzungen befinden sich an der Hauptstraße in Wacken (z.B. Gastronomie, Sparkasse). Der Einzelhandel ist dort gleichwohl nur sehr rudimentär ausgeprägt. Der strukturprägenden Einzelhandelsbestand konzentriert sich auf den Einzelhandelsstandort um den Edeka-Verbrauchermarkt, welcher durch einen

Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter ergänzt wird. Für die Beschreibung ist auf das Kapitel zum Mikrostandort zu verweisen.

Aufgrund der deutlichen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet wurden bei den Untersuchungen jedoch auch die direkt außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Einkaufsstandorte in den umliegenden zentralen Orten berücksichtigt. Schließlich ist nicht auszuschließen, dass diese durch Rückholung aktueller Kaufkraftabflüsse von der Erweiterung betroffen sein werden. Hier finden sich mit dem Ortskern Schenefeld und dem Ortskern Wilster zwei faktische zentrale Versorgungsbereiche sowie dem Sonderstandort Edendorf in Itzehoe eine Fachmarkttagglomeration. Im folgenden Abschnitt werden diese kurz beschrieben bzw. charakterisiert.

5.2.1 Ortskern Schenefeld (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Ortskern Schenefeld befindet in zentraler Lage innerhalb des Gemeindegebiets und erstreckt sich über Teile der Bahnhofstraße, Holstenstraße und Marktstraße. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 9 km.

Die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs kann, sowohl mit dem MIV als auch ÖPNV, als sehr gut bezeichnet werden. Die Bundesstraße 430 verläuft direkt durch den Ortskern. Zudem befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof vor Ort. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist durch mehrere Sammelparkplätze bei den Lebensmittelmärkten ebenfalls gegeben. Durch die zentrale Lage besteht auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten innerhalb und außerhalb der Zentrenabgrenzung.

Als Magnetbetriebe fungieren ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi. Wobei sich der Aldi-Markt vor Kurzem neu aufgestellt hat und an einen neuen Standort an den Marktplatz gewechselt ist. Insgesamt beschränkt sich das Angebot überwiegend auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Als ergänzende Nutzungen sind zudem Dienstleister, Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen sowie Geldinstitute vor Ort. Eine erhöhte Leerstandsquote (kleinteilige Flächen) ist entlang der Holstenstraße festzustellen. Den einzigen großflächigen Leerstand stellt der ehemalige Standort des Aldi-Markts an der Bahnhofstraße dar.⁸

Insgesamt kann von einem stabilen und funktionsfähigen Zentrum gesprochen werden, welches sich vor allem auf die Nahversorgung der Bevölkerung fokussiert und im aperiodischen Bedarf eingeschränkt ist (Gleichwohl auch nur wenig Potenzial vorhanden). Die Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs (> 400 qm Verkaufsfläche) erzielen auf einer Verkaufsfläche

⁸ Die Nachnutzung muss sich jedoch ggf. aus dem Tragfähigkeitspotenzial des eigenen Nahbereichs ergeben und wird von dem Vorhaben in Wacken nicht beeinflusst.

von rd. 3.100 qm einen Umsatz von rd. 17,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 12: Aldi-Lebensmitteldiscounter im Ortskern Schenefeld



Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt im Ortskern Schenefeld



Abbildung 14: Penny-Lebensmitteldiscounter im Ortskern Schenefeld

5.2.2 Ortskern Wilster (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der **Ortskern Wilster** liegt zentral im Stadtgebiet und erstreckt sich über Teile des Steindamms sowie die Straßen Kohlmarkt, Burger Straße, Am Markt, Deichstraße und Op de Göten. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 16 km.

Die **Erreichbarkeit** des zentralen Versorgungsbereichs mit dem MIV und dem ÖPNV kann als gut bezeichnet werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Klosterhof und Steindamm, welche das Stadtgebiet durchqueren und zur in unmittelbarer Nähe befindlichen Bundesstraße 5 führen. Zudem befindet sich der Bahnhof Wilster sowie mehrere Bushaltestellen innerhalb und direkt außerhalb des Zentrums. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist durch Sammelparkplätze bei den Lebensmittelmärkten und am Marktplatz ebenfalls gegeben. Auch fußläufig kann der Ortskern sehr gut von den umliegenden Wohngebieten erreicht werden.

Das Zentrum kann funktional in zwei Teile aufgliedert werden. So gibt es den Bereich am Steindamm mit dem **Wilster-Einkaufszentrum** und den Bereich des **historischen Ortskerns** um den Marktplatz herum. Bei dem Wilster Einkaufszentrum handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration mit einem funktionalen Erscheinungsbild. Hier sind filialisierte Fachmärkte (Kik, K+K Schuhcenter, Ernstings Family) sowie nahversorgungsrelevante Betriebe (Edeka, Aldi, Rossmann) vertreten. Direkt daneben befindet sich zudem noch ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Der historische Ortskern weist dagegen eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit vor allem inhabergeführten Fachgeschäften auf. Hier ist auch eine erhöhte Aufenthaltsqualität festzustellen. Ergänzt wird das Angebot zudem durch Dienstleister, Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen sowie Geldinstitute. Eine Leerstandsproblematik konnte nicht festgestellt werden.

Insgesamt handelt es sich bei dem Ortskern von Wilster um ein stabiles und funktionsfähiges Zentrum, welches einen vielfältigen Angebots- und Branchenmix von inhabergeführtem und filialisiertem Einzelhandel aufweist. Die Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs (> 400 qm Verkaufsfläche) erzielen auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.000 qm einen Umsatz von rd. 20,5 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 15: Wilster-Einkaufszentrum im Ortskern von Wilster



Abbildung 16: Edeka-Verbrauchermarkt im Wilster-Einkaufszentrum



Abbildung 17: Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortskern von Wilster

5.2.3 Sonderstandort Edendorf, Itzehoe (außerhalb des Einzugsgebiets)

Die **Fachmarktagglomeration Edendorf Itzehoe** liegt am nördlichen Rand der Stadt und erstreckt sich entlang der Lise-Meitner-Straße und der Emmy-Noether-Straße. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 15 km. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schenefelder Chaussee, welche in Nord-Süd Richtung durch das gesamte Stadtgebiet führt. In unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich zudem eine Autobahnanschlussstelle für die A23.

Als **Magnetbetriebe** fungieren an der Lise-Meitner-Straße das Bauzentrum SCHRÖDER und der Bau- und Gartenfachmarkt HAGEBAU. Im Bereich der Emmy-Noether-Straße liegt der Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Hier sind ein Rewe-Verbrauchermarkt, die drei Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto, ein dm-Drogeriemarkt sowie ein Getränkefachmarkt und ein Tierfachmarkt ansässig. Die Standorte weisen, aufgrund des funktionalen Charakters keine besondere Aufenthaltsqualität auf.

Es handelt sich um eine stabile, auf den nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Bedarf ausgerichtete Fachmarktagglomeration, die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Ausstrahlungswirkung v.a. des Hagebaumarkts ein großes Einzugsgebiet anspricht. Die Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs (> 400 qm Verkaufsfläche) erzielen auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.300 qm einen Umsatz von rd. 25,1 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 18: Rewe- und Aldi-Markt am Sonderstandort Edendorf (Itzehoe)



Abbildung 19: Lidl-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Edendorf (Itzehoe)

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 21 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 49 %, in der Zone 2 sind etwa 37 % und in der Zone 3 rd. 19 % zu erwarten.

Marktanteile des Edeka-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	7,0	10,2	4,7	21,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,4	3,8	0,9	8,1
Marktanteile	49%	37%	19%	37%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	5,9	8,7	4,0	18,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,0	0,3
Marktanteile	2,1%	1,6%	0,8%	1,6%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	12,9	18,9	8,6	40,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,5	3,9	0,9	8,4
Marktanteile	27%	21%	11%	21%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 9,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 9,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.520	5.900	9,0
aperiodischer Bedarf	80	4.000	0,3
Gesamt	1.600	5.800	9,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

Insgesamt zeigt dabei die Umsatzherkunftsstruktur, die im weiteren Berichtsverlauf für die Bewertung der Einhaltung des Kongruenzgebots eine wesentliche Rolle spielt, folgendes Bild:

- Umsatzanteil mit Kunden aus Zone 1: 38 %

⁹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Gäste, Festivalbesucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

- Umsatzanteil mit Kunden aus Zone 2: 42 %
- Umsatzanteil mit Kunden aus Zone 3: 10 %
- Räumlich nicht genau zuordbare Streuumsätze: 10 %

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort an-sässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 16 % bzw. 29 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Edeka-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	6,9	10,2	4,7	21,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,6	2,9	0,7	6,3
Marktanteile	38%	29%	15%	29%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	5,9	8,7	4,0	18,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,0	0,2
Marktanteile	1,6%	1,2%	0,6%	1,2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	12,7	18,8	8,6	40,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,74	3,02	0,72	6,48
Marktanteile	21%	16%	8%	16%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.140	6.100	7,0
aperiodischer Bedarf	60	4.100	0,2
Gesamt	1.200	6.000	7,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹⁰** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 2,1 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Edeka-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	380	2,0
aperiodischer Bedarf	20	0,1
Gesamt	400	2,1

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet** folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	7,0	10,2	4,7	21,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,8	0,2	1,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	11%	8%	4%	8%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	5,9	8,7	4,0	18,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,03	0,03	0,01	0,07
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%	0,4%	0,2%	0,4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	12,9	18,9	8,6	40,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,9	0,2	1,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6%	5%	2%	5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für den erweiterten Edeka-Markt ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 21 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 9,3 Mio. €, davon rd. 9,0 Mio. € im periodischen Bedarf. Aktuell liegt der Umsatz bei rd. 7,2 Mio. €.

¹⁰ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2023 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Die Auswirkungen des Vorhabens sind dabei im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2023) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem leichten Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist zunächst der Umsatz für den Bestandseinzelhandel für das Jahr 2023 zu modellieren.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % (Zone 1) liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie aus Streuumsätzen generieren. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze gegen die nächstgelegenen Einkaufsalternativen gerechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz aktuell auf rd. 13,1 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass der bereits in Wacken bestehende Edeka-Markt, welcher im Zuge der Vorhabenrealisierung erweitert werden soll, nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken wird. Die in der Wirkungsprognose einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2023, auf welche die Wirkungen des Vorhabens treffen werden, ist deshalb um den nahversorgungsrelevanten Bestandsumsatz dieses Markts (rd. 7,0 Mio. €) zu reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die durch die Marktveränderung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzzuwächse (0,02 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2023 von einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 6,1 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets (ohne Edeka) auszugehen.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von gut 1,8 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Das Vorhaben ist in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,5 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb zugeflossen sind (gut 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz knapp 0,6 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet¹¹ gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 9,1 %.

¹¹ Ohne Bestandsumsätze des Edeka-Markts, um Wirkungen gegen „sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1 und Zone 2) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und dem Vorhandensein des einzig relevanten Wettbewerbers kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in der Zone 1 und hier insbesondere der Netto-Lebensmitteldiscounter am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 9,3 %). In der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge sogar so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). In der Zone 3 besteht kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand, weshalb keine Umsatzumverteilung stattfindet.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wacken – Umsatzzuwachs (2023)

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	12,69	0,37	-	13,06
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,02	0,00	-	0,02
abzgl. Bestandsumsatz des Edeka-Markts	-	6,95	-	6,95
Umsatz vor Ort (2023)	5,76	0,37	-	6,13
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,77	0,85	0,20	1,81
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-	0,45	-	1,47
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,22	-	-	0,22
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,54	0,03	-	0,56
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2023)	9,3%	k.A.	0,0%	9,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der hohen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass derzeit die Verbraucher auch an umliegenden Versorgungsstandorten einkaufen. **Das Edeka-Vorhaben wird einen Teil dieser Kaufkraftabflüsse binden können und den Nachfrageabfluss damit reduzieren. Somit wird das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, die von diesen Zuflüssen derzeit profitieren.** Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, der sich aus der saldierten Rückholung von Kaufkraftabflüssen (rd. 1,3 Mio. €) und Streuumsätzen zum

ganz überwiegenden Teil gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für das Edeka-Vorhaben sind dabei vor allem die Ortskerne in Schenefeld und Wilster sowie der Sonderstandort Edendorf in Itzehoe von Bedeutung.

Die Umsatzrückgänge an den untersuchten Standortlagen, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, werden maximal bei rd. 5 % (Ortskern Schenefeld) liegen. In den übrigen Lagen liegen die Umsatzrückgänge bei etwa 1 %.

Zu beachten ist, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen tatsächlich noch geringer ausfallen werden, da für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die nächstgelegenen außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Einkaufsstandorte betreffen werden. Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge jedoch auf „mehrere Schultern“ verteilt.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,1 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9,3 % prospektiv für die Angebote in der Zone 1 zu erwarten. In der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge sogar so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). Die Einkaufsstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets werden mit Umsatzrückgängen von maximal 5 % (Ortskern Schenefeld) betroffen sein.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wacken ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien nach dem derzeit noch gültigen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- (1G) Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.
- (2G) In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den Zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten.
- (3Z) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.
- (4Z) Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

- (5Z) Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**). Dementsprechend sind für Ländliche Zentralorte mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich zulässig:
 - Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.
- (6Z) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).

Derzeit befindet sich der LEP Schleswig-Holstein in der Fortschreibung (Entwurf Stand November 2020). Damit sind die neuen Bewertungskriterien als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“ sind sie jedoch der Abwägung zugänglich.

- Zentralitätsgebot bleibt erhalten, Ausnahmemöglichkeiten vorhanden
- Kongruenzgebot: 70 % des Vorhabenumsatzes muss mit Kunden aus dem relevanten Verflechtungsbereich der Standortgemeinde generiert werden
- Beeinträchtungsverbot bleibt erhalten; zusätzlich sind auch die Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktionswahrnehmung und die verbrauchernahe Versorgung relevant
- Integrationsgebot: für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird weiterhin auf eine siedlungsstrukturelle Integration abgezielt.

Im **Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)** steht zusätzlich:

„Ihre verkehrsgünstige Lage zwischen den Anschlussstellen „Hanerau-Hademarschen“ und „Schenefeld/Wacken“ der BAB A 23 einerseits und der L 327 (ehemalige B 431) andererseits bietet eine gute Ausgangslage für die weitere funktionsgerechte Siedlungsentwicklung im ländlichen Zentralort Wacken. Hierdurch soll die vorhandene gute Versorgungsinfrastruktur ausgelastet und damit auch das Angebot für den zu versorgenden Nahbereich erhalten und gestärkt werden.“

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Da die Gemeinde Wacken über kein Einzelhandelskonzept verfügt, entfällt die Prüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Wacken ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Ländlicher Zentralort ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde zudem als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben in jedem Fall den Versorgungsaufgaben eines Ländlichen Zentralorts. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung.

Bei einer Einwohnerzahl von mehr als 5.000 Personen (im Nahbereich der Gemeinde Wacken leben rd. 5.000 Personen) im Nahbereich sind nach dem aktuell noch gültigen LEP 2010 Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm zulässig. Diesem Schwellenwert aus dem LEP 2010 ordnet sich der Edeka-Verbrauchermarkt für sich genommen weiter unter. Im Zusammenspiel mit dem Netto-Markt und weiteren am Standort bestehenden/möglichen Betrieben wird der Wert gleichwohl überschritten.

Der Entwurf des LEP 2020 geht gleichwohl von der reinen Einordnung über Verkaufsflächenschwellenwerte weg, hin zur Betrachtung der Umsatzherkunftsstruktur: Mindestens rd. 70 % des Vorhabenumsatzes müssen mit Kunden aus dem relevanten Verflechtungsbereich der Standortgemeinde (hier: Nahbereich des Ländlichen Zentralorts Wacken) generiert werden. Gemäß Begründung zu Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 entspricht es zudem der landesplanerischen Praxis, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 3.000 qm Verkaufsfläche und Einkaufszentren mit mehr als 6.000 qm Verkaufsfläche regelmäßig nur in den zentralörtlichen Hierarchiestufen oberhalb eines Unterzentrums in Betracht kommen. Dem ordnen sich das Vorhaben und sein Standortumfeld ein.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich überwiegend auf die Gemeinde selbst sowie den übrigen Nahbereich (Zonen 1 und 2). Lediglich in der Zone 3

befinden sich vier Gemeinden, die nicht mehr zum Nahbereich gehören. Trotzdem werden mindestens 80 % (Streuumsätze von 10 % sind räumlich nicht genau zuordenbar sowie 10 % Umsätze aus der Zone 3) und damit deutlich mehr als die geforderten 70 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem relevanten Verflechtungsbereich der Standortgemeinde generiert. Dabei ist durch die geplante Erweiterung weder eine signifikante Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets noch eine spürbare Änderung der Umsatzherkunftsstruktur zu erwarten.

Etwa 80 % des Vorhabenumsatzes werden mit Verbrauchern aus dem Nahbereich des Ländlichen Zentralorts Wacken generiert werden, sodass das Kongruenzgebot aus dem LEP Schleswig-Holstein 2020 (Entwurf) eingehalten wird. Durch die Erweiterung ist nicht von einer wesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs auszugehen.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert

ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,1 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit leicht unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die unmittelbare räumliche Nähe, die Angebote in der Zone 1 und hier als einziger relevanter Wettbewerber der Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter mit etwa 9,3 %. Da es sich dabei allerdings um keinen typgleichen Verbrauchermarkt, sondern um einen Lebensmitteldiscounter handelt, werden sich die Auswirkungen auf den Betrieb in Grenzen halten. Denn der Edeka-Markt steht nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem Lebensmitteldiscounter, da sich die beiden Betriebstypen hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf ihre Hauptzielgruppe wesentlich voneinander unterscheiden. Damit bilden sie eine funktionale Ergänzung und bieten den Kunden die Möglichkeit eines gebündelten Einkaufs an einem modernen Versorgungsstandort.

Gleichwohl wird der Betrieb gewisse Umsatzrückgänge zu erwarten haben, die aber zu keiner Geschäftsaufgabe führen werden. Aufgrund der Lage des Edeka-Markts direkt neben dem Lebensmitteldiscounter ist zudem davon auszugehen, dass der Einkaufsstandort weiter gestärkt wird und auch der Netto-Markt davon profitieren kann.

Die zentralen Versorgungsbereiche **Ortskern Schenefeld und Ortskern Wilster sowie der Sonderstandort Edendorf in Itzehoe** direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind mit maximal 5 % Umsatzumverteilung betroffen, sodass auch hier keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). In der Zone 3 ist kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand vorhanden, sodass es hier keine Betroffenheit von Betrieben gibt.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können somit in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilzuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig. Das Vorhaben hat mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 95 % seinen Angebotsschwerpunkt ganz klar im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Der Vorhabenstandort liegt am östlichen Rand der Gemeinde Wacken. Siedlungsstrukturell befindet sich das Vorhaben in einer integrierten Standortlage. Im Norden grenzt ein größeres Wohngebiet (Einfamilienhäuser) an das Vorhabenareal und in östlicher Richtung sind vereinzelte Wohnbebauungen vorzufinden.

Der Edeka-Verbrauchermarkt leistet im Zusammenspiel mit dem Netto-Markt bereits heute einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung. Dieser Versorgungsbeitrag wird sich mit der Erweiterung noch weiter festigen. Der Vorhabenstandort ist aus den angrenzenden Wohngebieten sehr gut erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung sichert zudem die grundsätzliche Anbindung an den ÖPNV. Eine gute Erreichbarkeit im modal split ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Fazit

8 Fazit

In der Gemeinde Wacken ist die Erweiterung des in der Straße Gehrn ansässigen Edeka-Verbrauchermarkts von aktuell rd. 1.200 qm auf rd. 1.600 qm Verkaufsfläche geplant (jeweils inkl. Backshop). Da der B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wacken für die Fläche (Teilgebiet SO 3) eine max. Verkaufsfläche von 1.200 qm vorsieht, ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des B-Plans erforderlich. Prüfungsmaßstab waren demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Schleswig-Holstein (LEP 2010 und Entwurf der Fortschreibung aus 2020). In der Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung und der alljährlich wiederkehrenden Festivalbesucher des Wacken Open Air signifikante Entwicklungsimpulse.

Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2023 beträgt etwa 6.240 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit auf rd. 40,3 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 21,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 13,1 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität und Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet deuten auf Nachfrageabflüsse hin.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Edeka-Markts ein zusätzliches Umsatzpotential von rd. 2,1 Mio. €, davon entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 5 % -Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 9,1 %. Die höchsten wettbewerblichen Effekte sind mit bis zu 9,3 % für Angebote in der Zone 1 und hier für den Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter zu erwarten. Aufgrund des unterschiedlichen Betriebstyps und anderen Zielgruppen, werden sich die Auswirkungen allerdings trotz der hohen Werte in Grenzen halten. Zudem profitiert auch der Netto-Markt von einer Stärkung des Standorts. In der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). Da in der Zone 3 kein nahversorgungsrelevanter Bestand vorzufinden ist, ist hier keine Betroffenheit vorhanden. Auch in den direkt außerhalb des Einzugsgebiets

befindlichen Einzelhandelsstandorten (Ortskern Schenefeld, Ortskern Wilster, Sonderstandort Edendorf in Itzehoe) liegen die überschlägigen Umsatzrückgänge bei maximal rd. 5 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigerbot.

Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Funktion des Ländlichen Zentralorts Wacken und wird rd. 80 % seines Umsatzes aus dem eigenen Nahbereich generieren. **So mit wird es dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.**

Der Vorhabenstandort liegt im östlichen Gemeindegebiet von Wacken und befindet sich durch die umliegenden Wohngebiete im Norden und Osten in einer siedlungsstrukturierten Lage. Das Vorhaben entspricht dem **siedlungsstrukturellen Integrationsgebot** und dient der Absicherung der Nahversorgung. Zusammen mit Netto bildet er bereits aktuell den prägenden Nahversorgungsstandort des Ländlichen Zentralorts.

Die Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts ist unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und stärkt einen in integrierter Lage befindlichen Betrieb, der wesentlicher Bestandteil der Nahversorgung im Ländlichen Zentralort Wacken ist.

Hamburg, 17.09.2021

Ulrike Rehr

Aaron Albertsen

Dr. Lademann & Partner GmbH

Informationspflichten bei der Erhebung von Daten der betroffenen Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch -BauGB- (Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung -DSGVO-)

1. Bezeichnung der Verwaltungstätigkeit

Um die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren zu bearbeiten, müssen auch die darin enthaltenen personenbezogenen Daten erhoben und verarbeitet werden.

2. Name und Kontaktdaten der Verantwortlichen für die Datenerhebung

Dienststelle/Behördenname: Amt Schenefeld
Der Amtsdirektor

Name: Herr Tabel
Anschrift: Holstenstraße 42 - 48
25560 Schenefeld

E-Mail-Adresse: tabel@amt-schenefeld.de
Telefon-Nr.: 04892 / 8089-21
Telefax-Nr.: 04892 / 8089-44
Internet-Adresse: www.amt-schenefeld.de

3. Kontaktdaten des örtlichen Datenschutzbeauftragten

Der Datenschutzbeauftragte ist erreichbar unter:

Dienststelle/Behördenname: Amt Schenefeld
Der Amtsdirektor

Ansprechpartner: Herr Mahrt
Anschrift: Holstenstraße 42 - 48
25560 Schenefeld

E-Mail-Adresse: datenschutz@amt-schenefeld.de
Telefon-Nr.: 04892 / 8089-52
Telefax-Nr.: 04892 / 8089-44
Internet-Adresse: www.amt-schenefeld.de

4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

a) Zwecke der Verarbeitung

Ihre Daten werden erhoben zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens, insbesondere zur Wahrnehmung der Pflichten der Gemeinde, im Rahmen der Planungshoheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Im Rahmen dieser Verfahren sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch Untersuchungen der Kommunalverwaltung oder im Auftrag der Kommunalverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Da die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) nach der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO SH) zu den vorbehaltenen Aufgaben der Gemeindevertretung gehört, werden die personenbezogenen Daten, die für die Gewichtung und Abwägung der Belange erforderlich sind, den zuständigen kommunalpolitischen Gremien (z. B. Gemeindevertretung, Ausschüsse) vorgelegt. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Veröffentlichung von Beschlussunterlagen anonymisiert und mit einer Kennziffer versehen. Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen. Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten.

b) Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Ihre Daten werden auf Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Landesdatenschutzgesetz Schl.-H. (LDSG SH) verarbeitet.

5. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden weitergegeben an:

- ☒ die Mitglieder der Gemeindevertretung / ~~des Planungsausschusses~~ im Rahmen der Bauleitplanung;
- ☒ die höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB zur Prüfung des Bauleitplans auf Rechtsmängel;
- ☒ das zuständige Gericht zur Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen oder Satzungen;
- ☒ Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten übertragen wurde.

Firma/Unternehmen:	Planungsbüro Philipp
Ansprechpartner:	Inga Bühler
Anschrift:	Dithmarsenpark 50 25767 Albersdorf
E-Mail-Adresse:	ib@planungsbuero-philipp.de
Telefon-Nr.:	04835 / 9989055
Telefax-Nr.:	04835 / 9783802
Internet-Adresse:	www.planungsbuero-philipp.de

6. Dauer und Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nach der Erhebung bei der Gemeinde solange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen erforderlich ist. Im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann der Bauleitplan auch nach Ablauf der

Fristen für eine gerichtliche Überprüfung (z. B. Normenkontrolle) inzident überprüft werden. Eine dauerhafte Speicherung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten in der betreffenden Verfahrensakte ist daher solange erforderlich, wie der Bauleitplan rechtswirksam ist.

7. Betroffenenrechte

Nach der DSGVO stehen Ihnen folgende Rechte zu:

- a) Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Artikel 15 DSGVO).
- b) Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Artikel 16 DSGVO).
- c) Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Artikel 17, 18 und 21 DSGVO).
- d) Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragung zu (Artikel 20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

8. Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden. Wenn Sie sich an die Landesbeauftragte für den Datenschutz wenden möchten, können Sie sie wie folgt kontaktieren:

Ansprechpartnerin:	Marit Hansen ULD – Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holsten
Anschrift	Holstenstraße 98 24103 Kiel
E-Mail-Adresse:	mail@datenschutzzentrum.de
Telefon-Nr.:	0431 / 988-1200
Telefax-Nr.:	0431 / 988-1223

Weitere Informationen können Sie dem Internetauftritt der Landesbeauftragten entnehmen: www.datenschutzzentrum.de.