



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

# Städtebauliches Verträglichkeitsgutachten: Verkaufsflächenenerweiterung des REWE Lebens- mittelfrischemarktes in Kiel-Elmschenhagen

Stadt+Regionalentwicklung  
Handel  
Marketing  
Digitale Stadt  
Management  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

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

[www.cima.de](http://www.cima.de)



Projektleitung: [REDACTED]  
Lübeck, 03. November 2022

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

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

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

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

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

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

### **Sprachgebrauch**

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

## Inhalt

<b>1 Auftrag .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Ausführungen zum Planvorhaben in Kiel-Elmschenhagen... 5</b>	<b>5</b>
2.1 Beschreibung des Planvorhabens.....	5
2.2 Standort des Planvorhabens.....	5
<b>3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb..... 7</b>	<b>7</b>
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Untersuchungsgebiet .....	7
3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet .....	8
3.2.1 Angebotssituation im relevanten Kieler Stadtgebiet .....	9
3.2.2 Angebotssituation im relevanten Stadtgebiet von Schwentinental .....	11
<b>4 Bewertung des Planvorhabens in Kiel-Elmschenhagen ..... 12</b>	<b>12</b>
4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel .....	12
4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	12
4.3 Verträglichkeitsanalyse .....	15
4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung.....	15
4.3.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung .....	16
4.3.3 Umsatzerwartung und Wirkungsprognose.....	17
<b>5 Zusammenfassung der Ergebnisse .....</b>	<b>20</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Kiel-Elmschenhagen .....	6
Abbildung 2: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Kiel-Elmschenhagen.....	6
Abbildung 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens.....	7
Abbildung 4: Zentrale Versorgungsbereiche und relevante Ergänzungsstandorte im Untersuchungsgebiet.....	8
Abbildung 5: Einzelhandel im relevanten Kieler Stadtgebiet (Auswahl) .....	10
Abbildung 6: Einzelhandel im relevanten Stadtgebiet von Schwentinental (Auswahl).....	11
Abbildung 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	17
Abbildung 8: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel .....	18
Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe Drogerieartikel .....	18

# 1 Auftrag

## Ausgangssituation

- In der Stadt Kiel wird derzeit der Abriss und Neubau des REWE Lebensmittelmarktes im Stadtteil Elmschenhagen geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.500 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ergänzend soll eine Bäckerei (50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit angeschlossenen Café entstehen. Die geplante Verkaufsfläche des REWE Marktes (1.500 m<sup>2</sup>) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt.
- Dieses hier vorgelegte städtebauliche Verträglichkeitsgutachten dient als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V der Stadt Kiel.
- Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens sind die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des REWE Marktes auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Kiel zu beurteilen. Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von dem geplanten Abriss und Neubau des Lebensmittelmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Nahversorgungsstandorte im definierten Untersuchungsgebiet (vgl. Kap. 3.1) ausgehen werden.

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes am Bebelplatz im Kieler Stadtteil Elmschenhagen.
- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebietes differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.

- Berücksichtigung der kommunalen Vorgaben und Zielvorstellungen der Stadt Kiel und der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021<sup>1</sup>, Fortschreibung LEP Schleswig-Holstein 2021.

## Wettbewerbsanalyse

- Für das städtebauliche Verträglichkeitsgutachten wurde eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung im definierten Untersuchungsgebiet (vgl. Kap. 3.1) vorgenommen. In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden nur Wettbewerber über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgenommen.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, CIMA interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung am Bebelplatz in der Stadt Kiel. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

## Auftraggeber

- REWE Markt GmbH

## Bearbeitungszeitraum

- Juli bis Dezember 2021; November 2022

<sup>1</sup> Die Ratsversammlung der Stadt Kiel hat die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am 18.11.2021 beschlossen.

## 2 Ausführungen zum Planvorhaben in Kiel-Elmschenhagen

### 2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Kiel wird derzeit der Abriss und Neubau des REWE Lebensmittelmarktes am Bebelplatz im Stadtteil Elmschenhagen geplant.

In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.500 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ergänzend soll eine Bäckerei mit rd. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem angeschlossenen Café entstehen.

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

Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel ist der Planvorhabenstandort dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd zugeordnet. Die Neuaufstellung und Modernisierung des REWE Marktes dürfte somit nachhaltig zum Erhalt der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches beitragen und die Nahversorgungsaufgabe für die angrenzenden Wohnbereiche absichern und attraktivieren.

Auch die geplante Größenordnung des REWE Marktes (1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. 50 m<sup>2</sup> für eine Bäckerei) erscheint im Hinblick auf die derzeitige Betriebstypenentwicklung angemessen.

Um die aktuell geplante Gesamtverkaufsfläche bauplanungsrechtlich abzusichern, werden nachfolgend die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des REWE Marktes auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet analysiert und gutachterlich bewertet.

### 2.2 Standort des Planvorhabens

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich am Bebelplatz im Kieler Stadtteil Elmschenhagen. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ist grundsätzlich gegeben, zudem ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV über die Bushaltestellen „Bebelplatz“ und „Teplitzer Allee“ sichergestellt.

Für den PKW-Kunden ist die Erreichbarkeit des Plangebietes nicht ganz optimal, da nur eine eingeschränkte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht. Eine direkte Anbindung an überörtliche Verkehrswege und eine damit verbundene Fernwirkung besteht zudem nicht direkt.

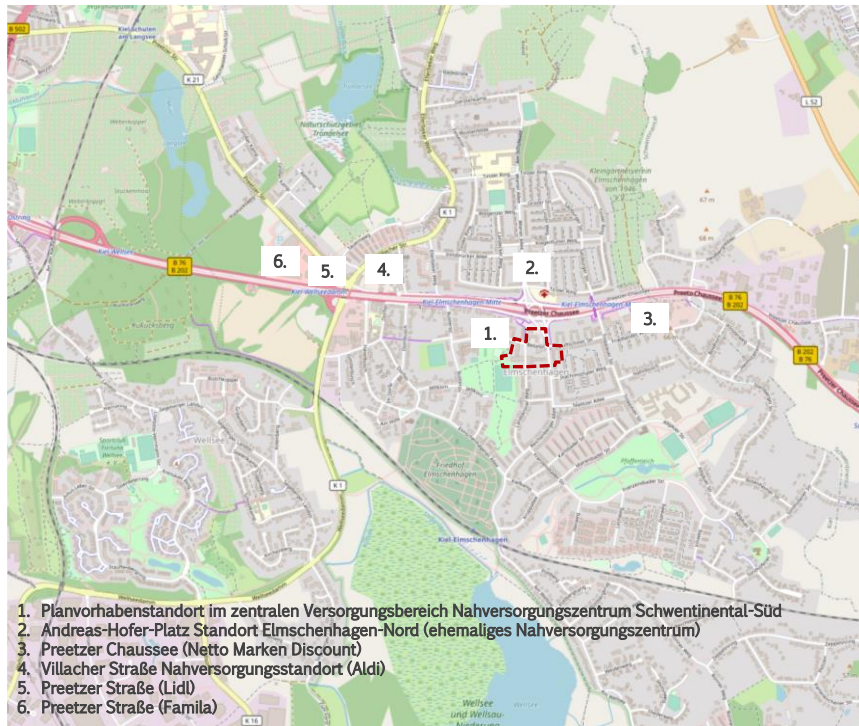
Auch zukünftig wird der REWE Markt somit im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für das Wohnumfeld im Stadtteil Elmschenhagen übernehmen. Dies entspricht jedoch auch den kommunalen Entwicklungszielen: Der Planvorhabenstandort ist integrierter Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd.

Auf Grundlage der Standortbegehung sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes der Drogeriefachmarkt ROSSMANN, eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Kiosk und ein Blumenladen sowie weitere kleinteilige zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden.

Die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches hängt jedoch maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes ab. Die Umsetzung des Planvorhabens eröffnet somit die Chance die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums auch längerfristig sicherzustellen.

Die nachfolgende Kartendarstellung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes am Bebelplatz im zentralen Versorgungsbereich Elmschenhagen-Süd.

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Kiel-Elmschenhagen



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2022

Abbildung 2: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Kiel-Elmschenhagen



Fotos: cima 2022

## 3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

### 3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Untersuchungsgebiet

Das **Einzugsgebiet** wurde unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel abgegrenzt.

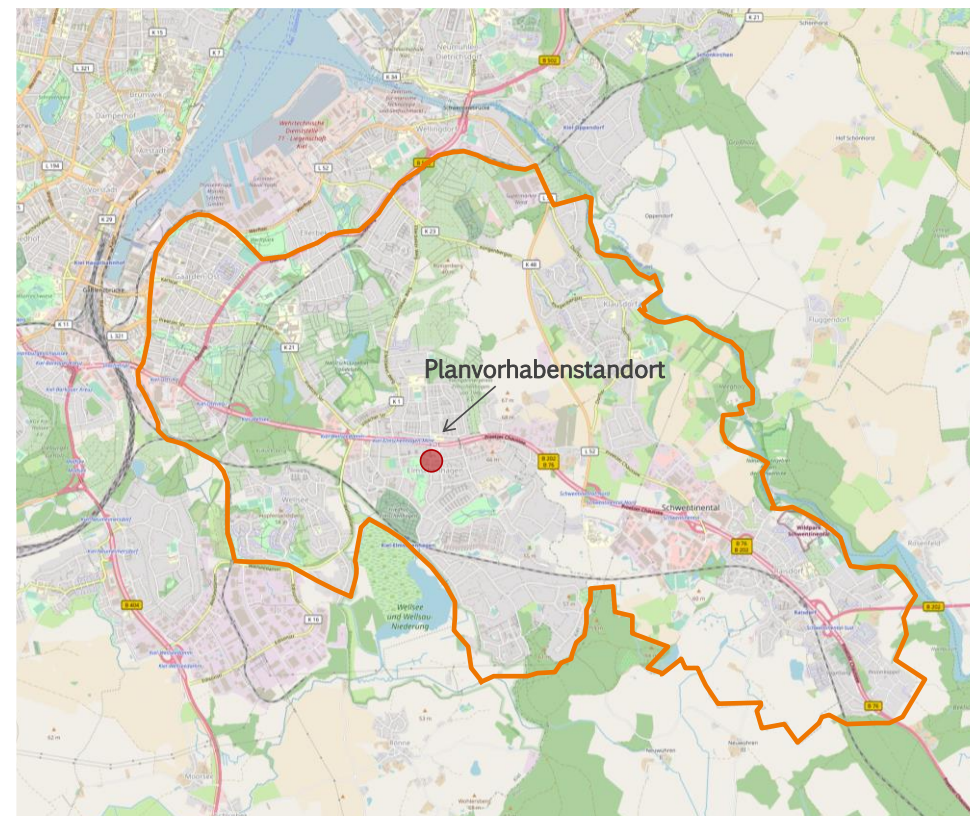
Das prognostizierte Einzugsgebiet des neu aufgestellten REWE Marktes dürfte im Wesentlichen den Kieler Stadtteil Elmschenhagen umfassen. Hier leben mehr als 17.000 Einwohner, sodass - auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte in Elmschenhagen - eine ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist.

Im Unterschied zum Einzugsgebiet beschreibt das **Untersuchungsgebiet** den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte auch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Für die Darstellung des Untersuchungsgebietes haben wir einen Fahrtzeitradius von ca. acht Minuten zugrunde gelegt. Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind die Kieler Stadtteile Elmschenhagen, Gaarden-Ost, z.T. Gaarden-Süd und Teilbereich von Ellerbek, Wellingdorf und Wellsee sowie die Stadt Schwentimental.

Im Norden bildet die B502 die Grenze des Untersuchungsgebietes; aufgrund der zunehmenden Entfernung zwischen dem Planareal in Kiel-Elmschenhagen und den Wettbewerbsstandorten in Kiel-Wellingdorf (u.a. REWE an der Schönberger Straße und Stadtteilzentrum Wellingdorf) und sind hier keine relevanten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten.

Abbildung 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2022

### 3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Neuaufstellung des REWE Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Ansiedlung einer Bäckerei mit Café am Bebelplatz in Kiel-Elmschenhagen war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

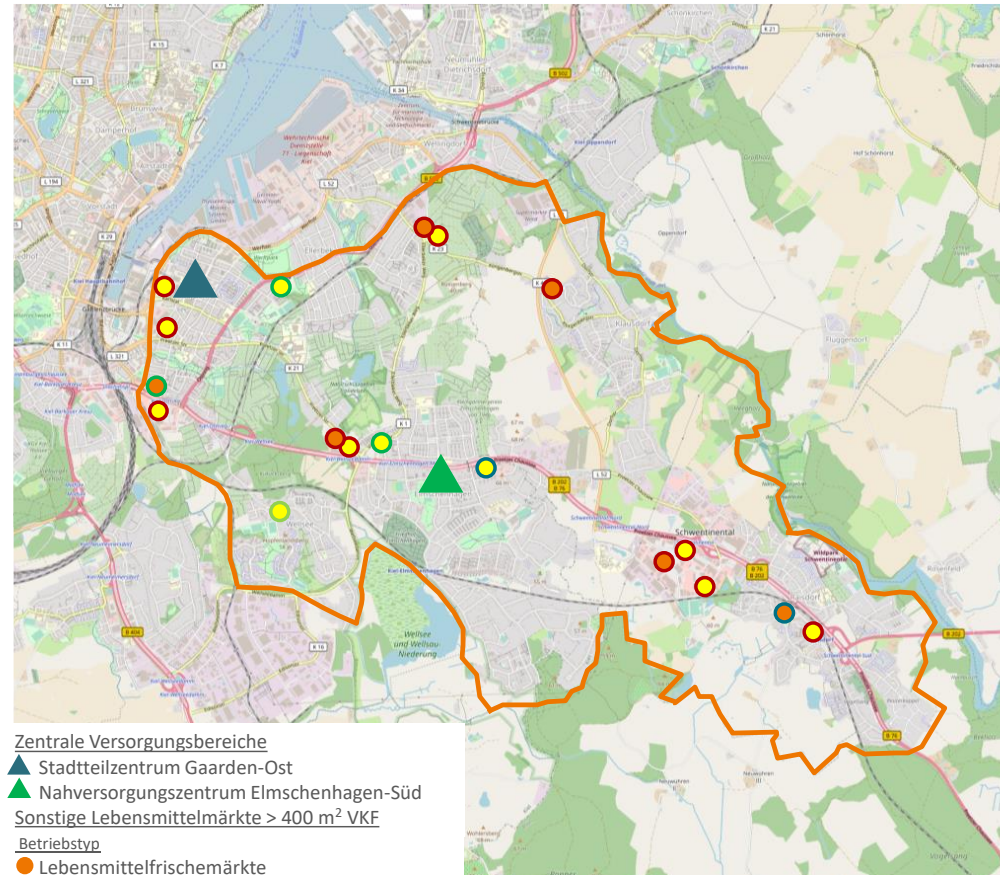
Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des definierten Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Juli 2021 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Im Kontext des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb dieser Standortbereiche wurden die Wettbewerber erst ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfasst.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für das relevante Kieler Stadtgebiet und die Stadt Schwentental dargestellt. Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl auf der Ebene der Stadtteile insgesamt als auch für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten zentralen Versorgungsbereiche.

Für die Stadt Kiel liegt eine aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor. Das Standortkonzept beschreibt zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes. Für die Stadt Schwentental sind ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 sowie die ergänzende Einzelhandelsuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 aus dem Jahr 2020 öffentlich zugänglich.

Abbildung 4: Zentrale Versorgungsbereiche und relevante Ergänzungsstandorte im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2022



### 3.2.1 Angebotssituation im relevanten Kieler Stadtgebiet

Im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelfrischemarktes in Kiel-Elmschenhagen sind im Wesentlichen die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet zu betrachten. Auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021 (Stadt + Handel) ist im **Stadtteil Gaarden-Ost** ein zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines Stadtteilzentrums definiert:

Der **zentrale Versorgungsbereich Gaarden-Ost** erstreckt sich entlang der Elisabethstraße zwischen der Norddeutschen Straße im Norden und Karlstal im Süden (zur räumlichen Detailabgrenzung vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021). Der Vinetaplatz sowie Teilbereich der Augustenstraße sind zudem in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Der Lebensmittelfrischemarkt REWE, der Lebensmitteldiscounter ALDI, diverse Lebensmittelmärkte mit ethnisch orientiertem Warenangebot und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN sind den wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zuzuordnen; Bäckereien und verschiedene Spezialitätenanbieter (Obst- und Gemüse, Süßwaren etc.) ergänzen das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich. Der zentrale Versorgungsbereich beherbergt in den vorhabenrelevanten Sortimenten (Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel) rd. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind in der Werftstraße die Lebensmitteldiscounter LIDL und PENNY in nicht-integrierter Lage zu finden; der Lebensmittelfrischemarkt REWE befindet sich an der Sörensenstraße. Dieser wird zukünftig zu den festgelegten Nahversorgungsstandorten gemäß Einzelhandelskonzept gezählt. Ein weiterer Nahversorgungsstandort gemäß Einzelhandelskonzept ist am Ostring (Lebensmitteldiscounter ALDI) vorhanden. Südlich des Theodor-Heuss-Ring ist der

Lebensmitteldiscounter ALDI im Kieler Stadtteil Gaarden-Süd in nicht-integrierter Lage dem Untersuchungsgebiet zugeordnet.

In den relevanten Gebieten des **Stadtteils Ellerbek** sind keine wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen erfasst.

Im westlich gelegenen **Stadtteil Wellingdorf** sind am Philipp-Reiss-Weg der Lebensmittelfrischemarkt MARKANT und der Lebensmitteldiscounter ALDI an einem Verbundstandort vorhanden.

Ein weiterer zentraler Versorgungsbereich ist gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel 2021 im **Stadtteil Elmschenhagen** ausgewiesen.

Der **zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd** befindet sich im Standortbereich Egerstraße/ Bebelplatz (zur räumlichen Detailabgrenzung vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021). Planerisch soll das Nahversorgungszentrum eine Versorgungsfunktion für alle nahversorgungsrelevante Sortimente und eingeschränkt auch zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Angebote im Stadtteil Elmschenhagen übernehmen. Die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches wird aktuell durch den REWE Markt, den Drogeriefachmarkt ROSSMANN sowie eine Bäckerei in der Vorkassenzone des REWE Marktes, einen Kiosk und einen Blumenladen wahrgenommen. Der zentrale Versorgungsbereich beherbergt in den vorhabenrelevanten Sortimenten (Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel) heute knapp 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

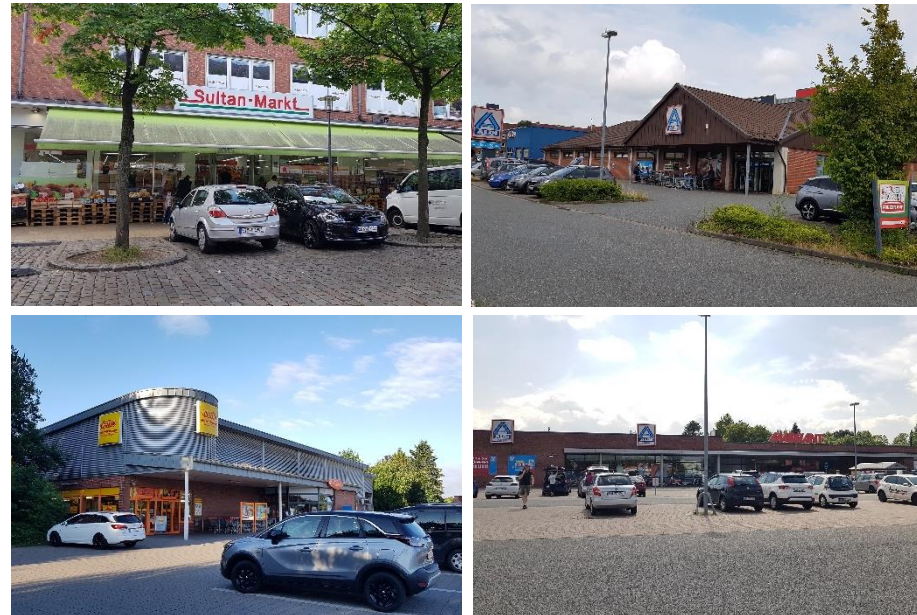
Die diskutierte Planung zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des REWE Marktes erscheint somit grundsätzlich sinnvoll und wünschenswert. Das Planvorhaben dürfte zur nachhaltigen Absicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches beitragen und eine Versorgungsaufgabe für die Wohnbevölkerung sicherstellen.

Nördlich der B76 befindet sich der ehemalige zentrale Versorgungsbereich Elmschenhagen-Nord am Andreas-Hofer-Platz. Hier sind heute nur noch wenige, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

Darüber hinaus sind weitere Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Elmschenhagen erfasst, die der Nahversorgung dienen und teilweise in der Fortschreibung des Kieler Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden sollen. An der Preetzer Chaussee befindet sich der Lebensmitteldiscounter NETTO in integrierter Lage, an der Villacher Straße ist der Lebensmitteldiscounter ALDI (Nahversorgungsstandort) vorhanden. Der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und der Lebensmitteldiscounter LIDL sind zudem an der Preetzer Straße in nicht-integrierter Lage adressiert. Insbesondere für die solitären Nahversorgungsstandorte in Elmschenhagen sind aufgrund der Nähe und der Angebotssituation z.T. Umsatz- und Frequenzverluste als Folge der Neuaufstellung des REWE Marktes am Bebelplatz zu erwarten.

Im **Stadtteil Wellsee** befindet sich der Lebensmitteldiscounter PENNY an der Segeberger Landstraße; der Markt ist im Sinne der Fortschreibung des Kieler Einzelhandelskonzeptes ebenfalls als Nahversorgungsstandort aufzufassen.

Abbildung 5: Einzelhandel im relevanten Kieler Stadtgebiet (Auswahl)



Fotos: cima 2022

### 3.2.2 Angebotssituation im relevanten Stadtgebiet von Schwentidental

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentidental 2010 (Bulwienges) definiert im **Stadtteil Raisdorf** den zentralen Versorgungsbereich Ostseepark bzw. Neue Mitte. Im Kontext verschiedener gerichtlicher Auseinandersetzungen zwischen der Stadt Schwentidental und den Nachbargemeinden wurde die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch in Frage gestellt bzw. nicht bestätigt.

Der **Ostseepark** - gemäß Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Schwentidental - ist ein flächenintensiver und auf den PKW-Kunden ausgerichteter Fachmarktstandort. Der Einzelhandelsstandort befindet sich in nicht-integrierter Lage ohne Wohngebietsbezug.

Im Ostseepark sind das SB-Warenhaus REAL, die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL, die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und DM sowie diverse Filial- und Fachmarktkonzepte mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Angeboten vorhanden.

In integrierter Wohngebietslage befindet sich am Rönner Weg der Lebensmittelfrischemarkt REWE; der Lebensmitteldiscounter ALDI (Lütjenburger Straße) ist als solitärer Nahversorgungsstandort in nicht-integrierter Lage zu bewerten.

Im nördlich gelegenen **Stadtteil Klausdorf** ist ein moderner REWE Markt am Klingenberger Weg zur Nahversorgung der Bewohner vorhanden.

Abbildung 6: Einzelhandel im relevanten Stadtgebiet von Schwentidental (Auswahl)



Fotos: cima 2022

## 4 Bewertung des Planvorhabens in Kiel-Elmschenhagen

Das hier vorgelegte städtebauliche Verträglichkeitsgutachten dient als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V der Stadt Kiel.

Nachfolgend wird das Planvorhaben zudem anhand der kommunalen Vorgaben und Zielvorstellungen der Stadt Kiel sowie der raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze bewertet (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2021, Fortschreibung LEP Schleswig-Holstein 2021).

### 4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel

Nachfolgend wird das Planvorhaben im Kontext der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021 (Stadt + Handel) bewertet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 18.11.2021 von der Ratsversammlung der Stadt Kiel beschlossen.

Für nahversorgungsrelevante Planvorhaben gelten die folgenden Steuerungsleitsätze:

- *Einzelhandel mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.*
- *Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere bei Lebensmittelmärkten und Drogeriefachmärkten – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsgebietes erfolgen.*

Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist der Planvorhabenstandort am Bebelplatz Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Elmschenhagen (Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd).

Die Planungen zur Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelfrischemarktes im zentralen Versorgungsbereich Elmschenhagen (Nahversorgungszentrum) entsprechen somit grundsätzlich den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Die Neuaufstellung des REWE Lebensmittelmarktes wird die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig absichern und die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld verbessern.

Darüber hinaus entspricht die geplante Verkaufsflächengröße des REWE Marktes (1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zzgl. einer Bäckerei den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes, wonach in den festgelegten Nahversorgungszentren Lebensmittelfrischemärkte (große Supermärkte) mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigungsfähig sind.

**Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen der Fortschreibung des Kieler Einzelhandelskonzeptes 2021.**

### 4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die raumordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“*
- **Ziel 4 „Beeinträchtungsverbot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“*
- **Ziel 5 „Kongruenzgebot“:** *„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*
- **Ziel 6 „Integrationsgebot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*

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

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

#### **Zentralitätsgebot**

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

#### **Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.**

Der Kieler Stadtteil Elmschenhagen ist als Stadtrandkern II. Ordnung im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein klassifiziert.

#### **Beeinträchtungsverbot**

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

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

Die cima wird im Folgenden die Fragen beantworten, ob durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche oder die ergänzenden, wohnortnahen Versorgungsstrukturen im relevanten Kieler Stadtgebiet und der Stadt Schwentinental beeinträchtigt werden.

Sollte die ökonomische Wirkungsanalyse abwägungsrelevante Auswirkungen aufzeigen, wird die CIMA eine Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung oder sogar zur Nicht-Umsetzung der Planungen aussprechen.

**Im Ergebnis wird dem Beeinträchtigungsverbot somit entsprochen.**

#### Kongruenzgebot

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

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

Da für nahversorgungsrelevante Planvorhaben in Unterzentren angenommen wird, dass Planvorhaben bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze (Schwellenwert) von 3.000 m<sup>2</sup> als Tragfähigkeit zu bewerten sind, ist für das hier diskutierte Planvorhaben in Kiel-Elmschenhagen ebenfalls keine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches erwartbar. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt nur 1.500 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt sowie weitere 50 m<sup>2</sup> für die Bäckerei (zzgl. Café).

Der Kieler Stadtteil Elmschenhagen übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Stadtrandkerns II. Ordnung für mehr als 17.000 Einwohner.

**Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot.**

#### Integrationsgebot

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

Für die Stadt Kiel liegt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor (am 18.11.2021 von der Ratsversammlung beschlossen), das eine Abgrenzung und Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche beinhaltet. Der Planvorhabenstandort am Bebelplatz befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Elmschenhagen-Süd (Nahversorgungszentrum).

**Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden. Die geplante Neuaufstellung und Modernisierung des REWE Lebensmittelrischemarktes werden die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Elmschenhagen-Süd (Nahversorgungszentrum) nachhaltig sicherstellen.**

## 4.3 Verträglichkeitsanalyse

### 4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

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

Die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.<sup>2</sup> Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).<sup>3</sup>

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.<sup>4</sup>

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (Abstimmungsschwellenwert), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen<sup>5,6</sup>

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>7</sup>

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.<sup>8</sup>

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>9</sup> Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.<sup>10</sup>

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die CIMA bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines

<sup>2</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

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

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

<sup>5</sup> Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

<sup>6</sup> OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

<sup>7</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

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

<sup>9</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>10</sup> vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist.

Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

**Als Richtwert für die Verträglichkeit verwendet die cima im Allgemeinen die 10 %-Schwelle als Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) dennoch grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.**

#### 4.3.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

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

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der REWE Lebensmittelmarkt im Wesentlichen mit weiteren Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscounter innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass weitere Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfrischemärkte) sowohl im zentralen Versorgungsbereich Gaarden-Ost als auch an integrierten und nicht-integrierten Standorten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Egerstraße/ Bebelplatz; eine Anbindung an überörtliche Verkehrswege besteht nicht.

Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integrierte Lage zu bewerten; der REWE Markt ist dem zentralen Versorgungsbereich Elmschenhagen-Süd (Nahversorgungszentrum) zugeordnet. Auch zukünftig wird der REWE Lebensmittelfrischemarkt im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für das Wohnumfeld übernehmen, darüber hinaus sind z.T. Kaufkraftzuflüsse aus den weiter entfernt gelegenen Wohnsiedlungsbereichen von Elmschenhagen anzunehmen.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass im relevanten Kieler Stadtgebiet ein dichtes Netz an Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern vorhanden ist. Entsprechend wird die Modernisierung des bestehenden REWE Marktes in erster Linie zu Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes führen.



### 4.3.3 Umsatzerwartung und Wirkungsprognose

Im Rahmen der Wirkungsanalyse werden die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des REWE Marktes von heute rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte analysiert und bewertet werden. Darüber hinaus geht die Ansiedlung einer Bäckerei mit rd. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in die Wirkungsanalyse ein.

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

Das Planvorhaben geht als Neuansiedlung in die nachfolgende Wirkungsanalyse ein. Während der Bauphase wird der REWE Markt für ca. 2 Jahre geschlossen sein. In den Berechnungen gehen wir davon aus, dass die heutigen Umsätze des REWE Marktes in diesem Zeitraum von den Wettbewerbern im Nahbereich und weiteren Untersuchungsgebiet gebunden werden, diese Märkte profitieren somit von einem zeitlich begrenzten Umsatzzugewinn.

Abbildung 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Verkaufsflächenerweiterung des REWE Marktes in Kiel-Elmschenhagen			
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup> VKF
<b>PLANVORHABEN INSGESAMT</b>	<b>1.550</b>	<b>7,9</b>	
<b>Neubau REWE Markt insgesamt</b>	<b>1.500</b>	<b>7,6</b>	<b>5.035</b>
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränken)	1.250	6,4	5.150
davon Drogerieartikel	115	0,6	5.000
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>135</i>	<i>0,5</i>	<i>4.000</i>
<b>Neuansiedlung Bäckerei (ohne gastronomisch genutzter Flächen und Umsätze)</b>	<b>50</b>	<b>0,3</b>	<b>6.500</b>

Quelle: cima 2022

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen nur sehr geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

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

Die Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Einzelhandelslagen dokumentiert.

**Abbildung 8: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel**

Neubau des REWE Marktes in Kiel-Elmschenhagen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Umsatzumverteilungswirkung im relevanten Kieler Stadtgebiet</b>			
<b>davon Stadtteile Gaarden-Ost/ Gaarden-Süd</b>	<b>38,7</b>	<b>0,6</b>	<b>1,5</b>
davon STZ Gaarden-Ost	14,3	0,1	0,8
davon sonstiges relevantes Gebiet Gaarden-Ost/ Gaarden-Süd	24,4	0,5	1,9
<b>davon Stadtteil Ellerbek</b>	-	-	
<b>davon Stadtteil Wellingdorf</b>	<b>12,5</b>	<b>0,6</b>	<b>4,6</b>
<b>davon Stadtteil Elmschenhagen</b>	<b>31,6</b>	<b>4,0</b>	<b>12,7</b>
davon NVZ Elmschenhagen-Süd	0,6	0,0	4,5
davon sonstiges relevantes Gebiet Elmschenhagen	31,0	4,0	12,8
<b>davon Stadtteil Wellsee</b>	<b>3,9</b>	<b>0,1</b>	<b>2,7</b>
<b>Umsatzumverteilungswirkung im relevanten Stadtgebiet von Schwentinental</b>			
davon Stadtteil Raisdorf	44,5	1,0	2,3
davon Stadtteil Klausdorf	9,3	0,1	1,2
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		<b>0,3</b>	

Quelle: cima 2022

**Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe Drogerieartikel**

Neubau des REWE Marktes in Kiel-Elmschenhagen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Umsatzumverteilungswirkung im relevanten Kieler Stadtgebiet</b>			
<b>davon Stadtteile Gaarden-Ost/ Gaarden-Süd</b>	<b>3,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>
davon STZ Gaarden-Ost	2,4	0,0	0,4
davon sonstiges relevantes Gebiet Gaarden-Ost/ Gaarden-Süd	1,5	0,0	2,5
<b>davon Stadtteil Ellerbek</b>	-	-	
<b>davon Stadtteil Wellingdorf</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>3,6</b>
<b>davon Stadtteil Elmschenhagen</b>	<b>4,5</b>	<b>0,4</b>	<b>8,0</b>
davon NVZ Elmschenhagen-Süd	2,6	0,1	5,6
davon sonstiges relevantes Gebiet Elmschenhagen	1,9	0,2	11,1
<b>davon Stadtteil Wellsee</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>
<b>Umsatzumverteilungswirkung im relevanten Stadtgebiet von Schwentinental</b>			
davon Stadtteil Raisdorf	8,4	0,1	1,3
davon Stadtteil Klausdorf	0,3	0,0	0,7
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		<b>0,0</b>	

Quelle: cima 2022

**Bewertung der Umsatzumverteilung (städtebauliche Auswirkungen):**

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelfrischemarktes am Bebelplatz z.T. abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

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

Die solitären Nahversorgungsstandorte sind durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 12,8 % in der Branchen Nahrung und Genussmittel und 11,1 % in der Branche Drogerieartikel tangiert. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht dennoch ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ist nicht erwartbar. Die Wettbewerber in Elmschenhagen sind mehrheitlich modern und leistungsfähig aufgestellt.

Die Realisierung des Planvorhabens eröffnet die Chance die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Elmschenhagen-Süd sicherzustellen. Insofern sollten die Umsatzumverteilungseffekte in den Streulagen von Elmschenhagen akzeptiert werden.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd** liegt die relative Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei max. 4,5 %. In der Branche Drogerieartikel werden bis zu 5,6 % der Ist-Umsätze umverteilt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind zweifelsfrei nicht zu erwarten. Im zentralen Versorgungsbereich Elmschenhagen werden vor allem die positiven Effekte der geplanten Neuaufstellung des REWE Lebensmittelfrischemarktes sichtbar

werden, die sich in einer Zunahme der Kundenfrequenzen und Kaufkraftzuflüsse ausdrücken dürften.

Im Kieler **Stadtteil Gaarden-Ost** ist der **zentrale Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum Gaarden-Ost)** durch eine Umsatzumverteilungsquote von nur 0,8 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden somit nicht erreicht.

Für alle **weiteren Stadtteillagen im Kieler Stadtgebiet** sind keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit. Hier sind sowohl solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage als auch in nicht-integrierter Lage betroffen; die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden zweifelsfrei nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Die Umsatzumverteilungswirkung in der **Stadt Schwentinental** ist ebenfalls als verträglich einzuordnen. Max. 2,3 % werden in der Branche Nahrung und Genussmittel aus der Stadt Schwentinental (Stadtteil Raisdorf) umverteilt. Die Versorgungsfunktion des Stadtrandkerns II. Ordnung wird in Folge der Modernisierung und Neuaufstellung des REWE Marktes in der Kiel-Elmschenhagen eindeutig nicht negativ beeinträchtigt werden.

**Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes in Kiel-Elmschenhagen keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen im relevanten Kieler Stadtgebiet zur Folge haben dürften. Darüber hinaus ist eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet nicht erwartbar. Die Realisierung des Planvorhabens eröffnet die Chance die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Elmschenhagen zu erhalten und die Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld nachhaltig sicherzustellen.**

## 5 Zusammenfassung der Ergebnisse

- In der Stadt Kiel wird die Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelrischemarktes am Bebelplatz diskutiert. Die Planungen sehen eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute rd. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.500 m<sup>2</sup> vor (+ 700 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus soll eine Bäckerei (50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit angeschlossenem Café am Standort entstehen. Die geplante Verkaufsfläche des REWE Marktes (1.500 m<sup>2</sup>) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt.
- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des REWE Marktes dient in erster Linie der Bestandsoptimierung und der Anpassung an die aktuellen Markterfordernisse – was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes des Lebensmittelrischemarktes beiträgt.
- Dieses hier vorgelegte städtebauliche Verträglichkeitsgutachten dient als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V der Stadt Kiel.
- Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse ist festzustellen, dass für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die ergänzenden Nahversorgungsstandorte dürften in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt werden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel 2021 haben ergeben, dass das Planvorhaben die zentralen Anforderungen erfüllt: Der Planvorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elmschenhagen-Süd. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes soll der großflächige, nahversorgungsrelevante Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.
- Die Planungen zur Erweiterung und Modernisierung des REWE Marktes stimmen zudem mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Schleswig-Holstein überein (Fortschreibung Landesentwicklungsplan 2021).