



**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden und Regionen.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse: Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant in der Gemeinde Kronshagen

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

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

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 25. August 2025

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

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

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

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens in der Gemeinde Kronshagen	6
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	8
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	8
3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	8
4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Kronshagen	12
4.1 Einzelhandelskonzept Kronshagen.....	12
4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	13
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	15
4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	15
4.3.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	17
4.3.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	17
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	20

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Planvorhabenstandortes in der Gemeinde Kronshagen.....	6
Abbildung 2: Markant Markt in der Gemeinde Kronshagen	7
Abbildung 3: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet.....	9
Abbildung 4: Einzelhandel in Kronshagen (Auswahl)	10
Abbildung 5: Einzelhandel im relevanten Kieler Stadtgebiet (Auswahl)	11
Abbildung 6: Kongruenz des Planvorhabens.....	14
Abbildung 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	18
Abbildung 8: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	18

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Gemeinde Kronshagen wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT an der Kopperpahler Allee vorbereitet. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des MARKANT Marktes von heute knapp unter 800 m² auf zukünftig 1.800 m² inkl. Backshop, Info-Theke, Windfang und Vorkassenzone (zzgl. rd. 50 m² Außenflächen für saisonale Angebote) erweitert werden.
- Der geplante Neubau des MARKANT Marktes ist integraler Bestandteil einer umfassenden funktionalen und städtebaulichen Neu- und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpahler Allee. Die Planungen für den Bau eines modernen Dienstleistungs- und Ärztezentrums mit ergänzenden Wohnnutzungen sind bereits abgeschlossen.
- Der MARKANT Lebensmittelfrischemarkt befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Kopperpahler Allee (vgl. Einzelhandelskonzept Gemeinde Kronshagen 2016) im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Das B-Plan-Verfahren (6. Änderung des B-Plan Nr. 14) ist bereits angelaufen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.
- Im Rahmen dieser hier vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme sind die Auswirkungen der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des MARKANT Marktes auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Kronshagen und den unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebieten der Kieler Stadtteile Hasseldieksdamm/ Schreventeich, Ravensberg und Suchsdorf zu bewerten.

- Von Relevanz sind die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte in Kronshagen und im relevanten Kieler Stadtgebiet.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes an der Kopperpahler Allee in der Gemeinde Kronshagen.
- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen im Untersuchungsgebiet sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Entwicklungsziele der Gemeinde Kronshagen: Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kronshagen 2016.

Wettbewerbsanalyse

- Für die gutachterlichen Stellungnahme war eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente (Nahrung/ Genussmittel, Drogerieartikel) im Untersuchungsgebiet erforderlich.
- In den zentralen Versorgungsbereichen wurden im alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel erfasst; außerhalb fanden Wettbewerber erst ab 400 m² Verkaufsfläche Berücksichtigung.
- 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 in der Gemeinde Kronshagen. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Langness GmbH & Co. KG

Bearbeitungszeitraum

- Juli/ August 2025

2 Beschreibung des Planvorhabens in der Gemeinde Kronshagen

In der Gemeinde Kronshagen wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT an der Kopperpähler Allee vorbereitet. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des MARKANT Marktes von heute knapp unter 800 m² auf zukünftig 1.800 m² inkl. Backshop, Info-Theke, Windfang und Vorkassenzone (zzgl. rd. 50 m² Außenflächen für saisonale Angebote) erweitert werden.

Der geplante Neubau des MARKANT Marktes ist integraler Bestandteil einer umfassenden funktionalen und städtebaulichen Neu- und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpähler Allee. Die Planungen für den Bau eines modernen Dienstleistungs- und Ärzte zentrums mit ergänzenden Wohnnutzungen sind bereits abgeschlossen.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Marktes ist das Ziel verbunden, den bestehenden Lebensmittelmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stärker werdenden Wettbewerbsumfeld die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit den Fortbestand zu sichern.

Der Lebensmittelfrischemarkt übernimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Kronshagen. Der MARKANT Markt befindet sich in integrierter Wohngebietslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Kopperpähler Allee. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt die Funktion eines Nahversorgungszentrums in der Gemeinde Kronshagen.

Sowohl die Pkw-Erreichbarkeit als auch die Erreichbarkeit für Fußgänger*innen und Fahrradfahrende ist aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen der Gemeinde Kronshagen optimal. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (10 Minuten Gehzeit) wohnen mehr als 5.000 Menschen.¹ Damit können rd. 43 % der Wohnbevölkerung der Gemeinde Kronshagen den MARKANT Markt an der Kopperpähler Allee fußläufig erreichen.

Ferner ist die ÖPNV Anbindung als sehr gut zu bewerten. Die Bushaltestelle „Dr.-Eißing-Kaserne“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum MARKANT Markt.

Abbildung 1: Lage des Planvorhabenstandortes in der Gemeinde Kronshagen



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2025

¹ Kleinräumige Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2022

Der MARKANT Lebensmittelfrischemarkt befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Das B-Plan-Verfahren (6. Änderung des B-Plan Nr. 14) ist bereits angelaufen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.

Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4.3) werden die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Marktes auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Kronshagen und den angrenzenden Kieler Stadtteilen Hasseldieksdamm/ Schreventeich, Ravensberg und Suchsdorf analysiert und bewertet.

Von Relevanz sind die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte in Kronshagen und Kiel.

Darüber hinaus sind die Planungen im Kontext des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 sowie der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kronshagen 2016 zu bewerten.

Abbildung 2: Markant Markt in der Gemeinde Kronshagen



Foto: cima 2025

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft des neu aufgestellten und modernisierten MARKANT Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Kronshagen dient die Abgrenzung des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet beschreibt den Raum, in dem Konsumierende – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad der Fokussierung hängt dabei vor allem von der Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität in Relation zu konkurrierenden Einkaufsorten ab.

Nach gutachterlicher Einschätzung der cima dürfte das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des MARKANT Marktes im Wesentlichen das nordöstliche Gemeindegebiet von Kronshagen umfassen. Z.T. sind auch Kaufkraftzuflüsse aus dem Kieler Stadtgebiet zu erwarten.

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes leben mehr als 7.500 Menschen. Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen² und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern³.

Das Kaufkraftpotenzial im direkten Einzugsgebiet umfasst in der Branche Nahrung und Genussmittel rd. 24 Mio. € ($2.827 \text{ €}^4 \times 7.556 \text{ Einwohnende} \times 111,4 \text{ (KKZ)}$). Weitere rd. 4,8 Mio. € entfallen auf das ebenfalls untersuchungsrelevante Nebensortiment Drogeriewaren ($569 \text{ €}^5 \times 7.556 \text{ Einwohnende} \times 111,4 \text{ (KKZ)}$). Für die Bewohnenden des Kerneinzugsgebietes ergibt sich somit in der Summe ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von fast 29 Mio. € jährlich.

Die Tragfähigkeit und Machbarkeit des Planvorhabens sind somit auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sichergestellt.

3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

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 der Gemeinde Kronshagen zu erwarten sein dürften. Denn Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Aus diesem Grund beinhaltet das Untersuchungsgebiet neben der Gemeinde Kronshagen auch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete der Stadt Kiel (Hasseldieksdamm/ Schreventeich, Ravensberg und Suchsdorf).

Sollten innerhalb des Untersuchungsgebietes keine strukturschädigenden Effekte durch das Erweiterungsvorhaben zu ermitteln sein, kann zudem im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte in der Stadt Kiel keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

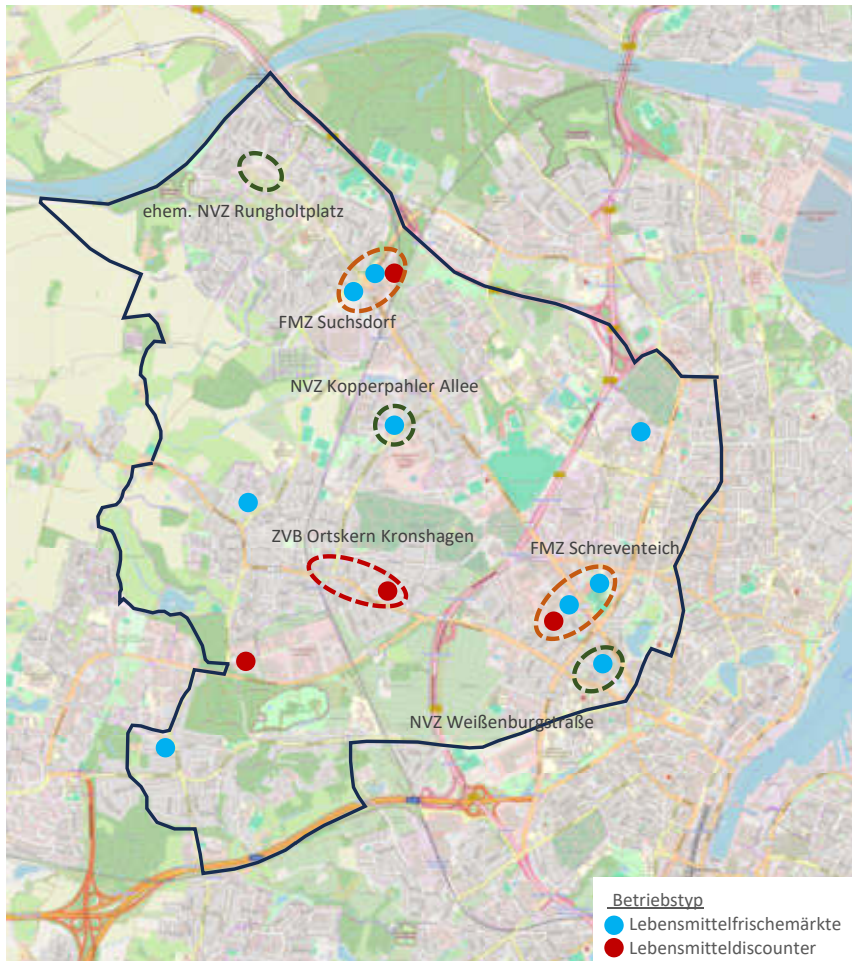
² Statistikamt Nord 2025 und kleinräumige Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2022

³ MB Research 2025

⁴ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Nahrung und Genussmittel

⁵ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerie- und Parfümerieartikel

Abbildung 3: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2025

Wettbewerbsanalyse in der Gemeinde Kronshagen

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kronshagen 2016 (cima) sind im Gemeindegebiet vier relevante Einzelhandelsstandorte vorhanden.⁶

Im **zentralen Versorgungsbereich Ortskern** sind der Lebensmitteldiscounter LIDL, der Biomarkt NATURKOST, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischerei), eine Apotheke und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN vorhanden.

Der Ortskern der Gemeinde Kronshagen ist der zentrale Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums und damit der wichtigste Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Gemeindegebiet (räumliche Abgrenzung siehe Einzelhandelskonzept Kronshagen 2016).

Des Weiteren ist in der Gemeinde Kronshagen ein **zentraler Versorgungsbereich an der Kopperpahler Allee** in der Funktion eines Nahversorgungszentrums definiert. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Standortbereich Kopperpahler Allee/ Albert-Schweitzer-Straße. Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf den Lebensmittelfrischemarkt MARKANT (inkl. Bäckerei in der Vorkassenzone) und eine Apotheke. Die diskutierte Planung zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Marktes erscheint grundsätzlich sinnvoll und wünschenswert. Das Planvorhaben dürfte zur nachhaltigen Absicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches beitragen und eine Versorgungsaufgabe für die Wohnbevölkerung auch längerfristig sicherstellen.

Ergänzende Nahversorgungsstandorte im Kronshagener Gemeindegebiet sind der Lebensmittelfrischemarkt REWE am Suchsdorfer Weg und der Lebensmitteldiscounter NETTO an der Claus-Sinjen-Straße.

⁶ Der ehemalige Lebensmittelfrischemarkt SKY an der Kieler Straße hat mittlerweile den Betrieb aufgegeben. Die Einzelhandelsfläche ist durch ein FUTTERHAUS nachgenutzt.

Die **ergänzenden Fachmarktstandorte** spielen für die Nahversorgung keine Rolle und sind somit nicht als relevante Wettbewerbsstandorte des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes zu bezeichnen.

Abbildung 4: Einzelhandel in Kronshagen (Auswahl)



Fotos: cima 2025

Wettbewerbsanalyse im relevanten Kieler Stadtgebiet

Im Rahmen der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse sind zudem die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in den Kieler Stadtteilen Hasseldieksdamm/ Schreventeich, Ravensberg und Suchsdorf zu betrachten. Auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel 2021 (Stadt + Handel) sind im Untersuchungsgebiet zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert:

Im **Stadtteil Hasseldieksdamm/ Schreventeich** ist ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Der **zentrale Versorgungsbereich Weißenburgstraße** in der Funktion eines Nahversorgungszentrums befindet sich im Standortbereich Weißenburgstraße/ Metzstraße (zur räumlichen Detailabgrenzung vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021). Die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches wird aktuell durch einen REWE Markt mit separatem Getränkemarkt, den Drogeriefachmarkt ROSSMANN sowie eine Bäckerei wahrgenommen.

Des Weiteren ist im Stadtteil Hasseldieksdamm/ Schreventeich der Lebensmittelfrischemarkt REWE am Göteborgring vorhanden. Dieser wird zu den „besonderen Nahversorgungsstandorten“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel gezählt.

Zwei weitere kleinteilige Lebensmittelmärkte sind am Westring (TOP KAUF) und an der Eckernförder Straße (SULTAN MARKT) vorhanden. Gemäß Einzelhandelskonzept ist diesen Standort keine relevante Versorgungsfunktion zugeschrieben.

Darüber hinaus sind weitere Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Hasseldieksdamm/ Schreventeich erfasst, die nur eingeschränkt der Nahversorgung dienen und im Sinne der Fortschreibung des Kieler Einzelhandelskonzeptes als nicht-integrierte Nahversorgungsstandorte aufzufassen sind. Am festgelegten **Sonderstandort Schreventeich** befindet sich der Lebensmitteldiscounter ALDI am Eichkamp. Der Lebensmittelfrischemarkt MARKANT (Alte Weide) und der Lebensmittelfrischemarkt REWE (Gutenbergstraße) sind ebenfalls dem Sonderstandort in nicht-integrierter Lage zugeordnet.

In den relevanten Gebieten des **Stadtteils Ravensberg** sind gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel keine relevanten Einzelhandelsstrukturen vorhanden. Mittlerweile ist an der Grippstraße auf dem Gelände der Christian-Albrechts-Universität jedoch ein EDEKA Markt entstanden.

Im nördlich gelegenen **Stadtteil Suchsdorf** ist der zentrale Versorgungsbereich Rungholtplatz ausgewiesen (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021). Der **ehemalige zentrale Versorgungsbereich Rungholtplatz** kann heute nicht mehr die Funktion eines Nahversorgungszentrums wahrnehmen. Der NAH&RISCH Markt hat Mitte Juli 2025 den Betrieb aufgegeben. Seither sind hier nur noch wenige, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorhanden (z.B. BÄCKER STEISKAL).

Ein relevanter Wettbewerbsstandort ist zudem der **Sonderstandort Suchsdorf** im Kreuzungsbereich Eckernförder Straße/ Steenbeker Weg.

Hier sind die Lebensmittelfrischemärkte EDEKA und REWE und der Lebensmitteldiscounter ALDI in nicht-integrierter Lage vorhanden.

Abbildung 5: Einzelhandel im relevanten Kieler Stadtgebiet (Auswahl)



Fotos: cima 2025

4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Kronshagen

4.1 Einzelhandelskonzept Kronshagen

Für die Gemeinde Kronshagen liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 vor (cima). Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sowie die Herleitung aufeinander abgestimmter Entwicklungsziele.

Folgende allgemeine Aussagen sind für die geplante Neuaufstellung des MARKANT Marktes in der Gemeinde Kronshagen relevant:

- *Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter etc.) sollte nach Möglichkeit in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen umgesetzt werden. Im Vordergrund sollte der Erhalt der vorhandenen Standorte stehen. Der Ortskern genießt dabei Entwicklungspriorität.*
- *Grundsätzlich ist bei relevanten Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels gutachterlich abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.*

Darüber hinaus trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT:

Der Sky-Markt⁷ in der Kieler Straße und Markant in der Kopperpahler Allee verfügen über deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächen und beengte Stellplatzanlagen. Beide Baukörper weisen einen gewissen Instandhaltungszustand auf und sind auch in der Ladengestaltung nicht unbedingt auf einem zeitgemäßen Stand. Möglichkeiten zur Erweiterung im Bestand sind jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten eher begrenzt.

Dennoch sollte im Sinne des Erhalts einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung versucht werden, die Standorte direkt oder zumindest in unmittelbarer Nähe zu erhalten.

Der Lebensmittelmarkt MARKANT befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Kopperpahler Allee in Kronshagen. Das Planvorhaben entspricht somit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, wenn die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche Ortskern Kronshagen sowie die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen sichergestellt ist. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsprognose erarbeitet (vgl. Kap. 4.3).

Mit der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Marktes ist das Ziel verbunden, den bestehenden Lebensmittelmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit den Fortbestand zu sichern.

Der Lebensmittelfrischemarkt übernimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Kronshagen; der MARKANT Markt befindet sich in integrierter Wohngebietslage.

Mit der Umsetzung des geplanten Neubaus am Standort des Bestandobjektes wird auch das Ziel des Einzelhandelskonzeptes erfüllt, den Lebensmittelmarkt am Standort zu erhalten.

⁷ Der ehemalige Lebensmittelfrischemarkt SKY an der Kieler Straße hat mittlerweile den Betrieb aufgegeben.

4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

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

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

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

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

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

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

Zentralitätsgebot

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

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.

Die Gemeinde Kronshagen übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Funktion eines Stadtrandkerns II. Ordnung im Nahbereich des Oberzentrums Kiel.

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 Frage beantworten, ob durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Kronshagen und der Stadt Kiel beeinträchtigt wird.

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

Kongruenzgebot

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

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

Die Gemeinde Kronshagen übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Stadtrandkerns II. Ordnung und somit eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung.

In der Gemeinde Kronshagen leben 11.854 Einwohner. Wie bereits die Analyse der aktuellen Nahversorgungssituation in der Gemeinde Kronshagen und die Prognose des Einzugsgebietes des MARKANT Marktes aufgezeigt hat, übernimmt der Lebensmittelfrischemarkt im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden des nordöstlichen Gemeindegebietes von Kronshagen.

Die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes wird eindeutig nicht überschritten werden. In unseren Berechnungen gehen wir davon aus, dass deutlich weniger als 20 % der Planvorhabenumsätze durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Gemeindegebietes bzw. des Einzugsgebietes erzielt werden.

Das Planvorhaben entspricht mit dem Kongruenzgebot.

Abbildung 6: Kongruenz des Planvorhabens

Planvorhaben Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant an der Kopperpähler Allee in der Gemeinde Kronshagen					
untersuchungsrelevante Sortimente	Umsatz aus Bindung im Nahbereich				Anteil des Planvorhabenumsatzes aus externen Zuflüssen %
	vorhabenrelevantes Kaufkraftvolumen im Nahbereich in Mio. €	Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben in Mio. €	Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben in %	Anteil des Planvorhabenumsatzes durch gebundene Kaufkraft in %	
Nahrung und Genussmittel	37,3	6,7	18	86	14
Drogerieartikel	7,5	0,6	8	82	18
SUMME	44,8	7,3	16	85	15

Quelle: CIMA 2025

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).“ (Ziel 6 LEP 2021)

Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Kopperpähler Allee. Die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des Integrationsgebotes werden somit uneingeschränkt erfüllt.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Der MARKANT Lebensmittelfrischemarkt befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Das B-Plan-Verfahren (6. Änderung des B-Plan Nr. 14) ist bereits angelaufen.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbsslage allein ist baurechtlich irrelevant⁸ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d.h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁹

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzugs ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt.

Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der

Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{10 11}

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Es gilt somit in die Abwägung einzustellen, ob die Einzelhandelsneuansiedlung zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche führen würde. Bezüglich dieser Beeinträchtigung kann auf die Grundsätze zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden.¹² Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – hier: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kronshagen 2016 – zu berücksichtigen.

Städtebaulich relevant sind danach Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.¹³ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind hierbei die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse.¹⁴

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

¹¹ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

¹² OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rnr. 74 (zitiert nach juris); OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

¹³ BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 –, Rnr. 14 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 13 (zitiert nach juris).

¹⁴ OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.¹⁵ Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹⁶

Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.¹⁷

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹⁸ Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite¹⁹, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.²⁰ Relevant ist dabei auch die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.²¹

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne der Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind.

Im Rahmen der Abwägung sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einzustellen und zu betrachten, zumindest dann, wenn sie in den Einzelhandelskonzepten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vorgesehen sind. Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie wesentliche negative Folgen insbesondere für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

15 gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 100; OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013 – 2 A 1510/12 –, Rnr. 94 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rnr. 75 (zitiert nach juris); VGH Mannheim, Beschl. v. 09.12.2010 – 3 S 2190/10 –, Rnr. 6 (zitiert nach juris).

16 Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

17 gif e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 171 ff. m.w.N.

18 VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 22.09.2020 – 13 K 3129/19 –, Rnr. 90 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. (2018), S. 192

19 gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 198; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 16 (zitiert nach juris).

20 BVerwG, Beschl. v. 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, Rnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43/16 –, Rnr. 4 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

21 Zum Ganzen: gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 97 ff., 171; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 15 (zitiert nach juris).

4.3.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

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

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der MARKANT Lebensmittelrischemarkt im Wesentlichen mit weiteren Lebensmittelrischemärkten und z.T. auch Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsgebiet. Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass weitere Lebensmittelrischemärkte sowohl im zentralen Versorgungsbereich Weißenburgstraße (Nahversorgungszentrum der Stadt Kiel) als auch an den ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorten am Suchsdorfer Weg in Kronshagen (REWE) und am Göteborgring in Kiel (REWE) vorhanden sind (vgl. Kap. 3.2). Darüber hinaus befinden sich weitere Lebensmittelrischemärkte an den nicht-integrierten Sonderstandorten Schreventeich und Suchsdorf im Kieler Stadtgebiet. In der Stadt Kiel befindet sich an der Grippstraße zudem ein EDEKA Markt.
- **Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Kopperpähler Allee in integrierter Wohngebietslage; eine Anbindung an überörtliche Verkehrswege besteht nicht.

Auch zukünftig wird der Lebensmittelmarkt MARKANT im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für das Wohnumfeld übernehmen. Darüber hinaus sind nur z.T. Kaufkraftzuflüsse aus dem Kieler Stadtgebiet anzunehmen. Im Wesentlichen geht es um eine stärkere Bindung der örtlichen Kaufkraft und ein Zurückgewinnen von Kaufkraftabflüssen.

4.3.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des MARKANT Lebensmittelrischemarktes wird in erster Linie eine Verlagerung von Kund*innenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 3.2) zur Folge haben.

Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre. Städtebauliche Auswirkungen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

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

Abbildung 7: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant an der Kopperpähler Allee in der Gemeinde Kronshagen			
	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in €/m ² VKF
Markant Lebensmittelfrischemarkt insgesamt	1.800	9,4	5.225
davon Nahrung und Genussmittel	1.450	7,8	5.400
davon Drogerieartikel	140	0,7	5.250
davon sonstige Randsortimente	210	0,8	4.000
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	1.030	4,6	4.426
davon Nahrung und Genussmittel	800	3,6	4.530
davon Drogerieartikel	80	0,4	4.688
davon sonstige Randsortimente	150	0,6	3.733

Quelle: cima 2025

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

Die ökonomischen Umsatzumverteilungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstige Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet dokumentiert.

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

Abbildung 8: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Planvorhaben Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant an der Kieler Straße in der Gemeinde Kronshagen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Kronshagen	19,7	1,3	6,3
davon zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern Kronshagen	6,7	0,2	3,4
davon zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kopperpähler Allee*	-	-	-
davon sonstiges Gemeindegebiet Kronshagen	13,0	1,0	7,9
Umsatzumverteilung im relevanten Kieler Stadtgebiet	63,6	2,3	3,6
davon zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weißenburgstraße	6,9	0,1	1,6
davon sonstiges relevantes Stadtgebiet Kiel	56,7	2,2	3,8
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

* ohne die Ist-Umsätze des Markant Marktes

Planvorhaben Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant an der Kieler Straße in der Gemeinde Kronshagen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Kronshagen	3,2	0,1	3,6
davon zentraler Versorgungsbereich Ortskern Kronshagen	2,3	0,1	2,4
davon zentraler Versorgungsbereich Kopperpähler Allee*	0,1	-	0,0
davon sonstiges Gemeindegebiet Kronshagen	0,7	0,1	7,7
Umsatzumverteilung im relevanten Kieler Stadtgebiet	6,2	0,2	3,9
davon zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weißenburgstraße	2,4	0,0	0,5
davon sonstiges relevantes Stadtgebiet Kiel	3,9	0,2	6,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	

* ohne die Ist-Umsätze des Markant Marktes

Quelle: cima 2025

Bewertung der Umsatzumverteilung (städtebauliche Auswirkungen):

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

Auf Grundlage der Modellrechnung ist die **Gemeinde Kronshagen** am stärksten 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 an der Claus-Sinjen-Straße und am Suchsdorfer Weg sind durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 7,9 % in der Branche Nahrung und Genussmittel und 7,7 % in der Branche Drogerieartikel tangiert. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ist nicht erwartbar. Die Wettbewerber NETTO und REWE sind leistungsfähig aufgestellt. Aus Sicht der cima sollten die Umsatzumverteilungseffekte in den Streulagen von Kronshagen akzeptiert werden.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Kronshagen** liegt die absolute Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei weniger als 0,2 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerungsquote von 3,4 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind zweifelsfrei nicht zu erwarten.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereiches Kopperpahler Allee** liegt die Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel unterhalb der Schwelle für nachweisbare Auswirkungen. In der Branche Drogerieartikel werden ebenfalls keine relevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Im Nahversorgungszentrum Kopperpahler Allee werden vor allem die positiven Effekte der geplanten Neuaufstellung des MARKANT Marktes sichtbar werden, die sich in einer Zunahme der Frequenzen und

Kaufkraftzuflüsse ausdrücken dürften. Die Modernisierung des MARKANT Marktes eröffnet die Chance die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig abzusichern.

Im Kieler **im Stadtteil Hasseldieksdamm/ Schreventeich** ist der **zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weißenburgstraße** durch eine Umsatzumverteilungsquote von 1,6 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden somit nicht erreicht.

Für das **sonstige Kieler Stadtgebiet** sind ebenfalls keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Die prognostizierten Auswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit. Hier sind im Wesentlichen Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter Lage an den definierten Sonderstandorten betroffen; die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden zweifelsfrei nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Die Auswirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des MARKANT Marktes in der Gemeinde Kronshagen keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet zur Folge haben dürften.

Darüber hinaus ist keine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet erwartbar. Die Realisierung des Planvorhabens eröffnet die Chance die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Kopperpahler Allee zu erhalten und die Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld nachhaltig sicherzustellen.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Gemeinde Kronshagen wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT an der Kopperpahler Allee vorbereitet. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des MARKANT Marktes von heute knapp unter 800 m² auf zukünftig 1.800 m² inkl. Backshop, Info-Theke, Windfang und Vorkassenzone (zzgl. rd. 50 m² Außenflächen für saisonale Angebote) erweitert werden.
- Der geplante Neubau des MARKANT Marktes ist integraler Bestandteil einer umfassenden funktionalen und städtebaulichen Neu- und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpahler Allee. Die Planungen für den Bau eines modernen Dienstleistungs- und Ärzteentrums mit ergänzenden Wohnnutzungen sind bereits abgeschlossen.
- Der MARKANT Lebensmittelfrischemarkt befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Das B-Plan-Verfahren (6. Änderung des B-Plan Nr. 14) ist bereits angelaufen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.
- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Modernisierung des MARKANT Marktes keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Kronshagen und der Stadt Kiel zur Folge haben dürften. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kronshagen aus dem Jahr 2016 haben ergeben, dass das Planvorhaben den zentralen Anforderungen uneingeschränkt entspricht. Darüber hinaus sind die Planungen mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Schleswig-Holstein (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021) in Einklang zu bringen.

Die cima empfiehlt der Gemeinde Kronshagen die Umsetzung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes an der Kopperpahler Allee zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und das B-Plan Verfahren weiter voranzutreiben.

Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verbessern und nachhaltig zu sichern.