

## Analyse der Verkaufsflächen des Amtes Itzstedt

### Vorbemerkung:

Die Bürgermeister Holger Fischer (Nahe) und Helmut Thran (Itzstedt) vertreten die These, dass Nahe als „zentraler Ort“ für die Versorgung der umliegenden Gemeinden mitverantwortlich ist, also die 20.000 Einwohner ist die Analyse der Verkaufsflächen in Nahe einbezogen werden müssen. Diese Aussage lässt sich im Landesentwicklungsplan nicht verifizieren.

### Landesentwicklungsplan Absatz 3.10 – Einzelhandel:

(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums .....

(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
- nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,
- diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),
- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3))

### Hinweis:

Nahe und Itzstedt werden als LÄNDLICHER ZENTRALORT geführt!

Weder die Kriterien unter (1) noch die Regeln für eine Ausnahmegenehmigung (3) werden durch die Gemeinden erfüllt.

### Begriffe / Erläuterungen:

#### **Beeinträchtigungsverbot**

Das Beeinträchtigungsverbot soll verhindern, dass die Errichtung eines großflächigen (mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Einzelhandels negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorger innerhalb oder außerhalb der Gemeinde hat.

#### **Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot ergänzt das auf die Verhinderung wesentlicher Beeinträchtigungen ausgerichtete Beeinträchtigungsverbot. Die Klärung und die Erbringung eines Nachweises, dass die geplanten Verkaufsflächen und das Sortiment dem Bedarf des Einzugsgebietes gerecht wird, ist maßgeblich für das Genehmigungsverfahren.

#### **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot verfolgt das Ziel die Ansiedlung oder Erweiterung neuer Nahversorger so zu steuern, dass diese den Leitlinien der Raumordnung entsprechen. Der Schaffung von neuen Handelsplätzen außerhalb des Ortes soll entgegengewirkt werden.

## Nahe 2030 durch die Hintertür von EDEKA?

Es folgt die unrealistische Betrachtung in der wir die Einwände der Bürgermeister berücksichtigt haben sofern dies möglich war ohne zu unglauwürdig zu werden.

In das Einzugsgebiet einzubeziehen sind lediglich die Gemeinden Itzstedt und Oering.

Seth hat mit dem EDEKA-Markt in Stukenborn einen Versorger in der Nähe.

Tangstedt und Sülfeld werden sich nicht für einen EDEKA-Markt in Nahe interessieren wenn der eigene vor der Haustür liegt.

### Also darf die Berechnung max. wie folgt ausfallen:

Gemeinde	Einwohner (03/2023)	Nahversorger	Verkaufsfläche (qm)	Quelle / Anmerkungen
Nahe	2.685	REWE	2.137	Website
		ALDI	1.200	Begründung BPlan23 v. 19.02.15
		LIDL	1.200	Begründung BPlan21 v. 06.03.18
		BUDNI	500	geschätzt
Itzstedt	2.637	NETTO	900	Begründung BPlan12 v. 18.05.10
Tangstedt	<b>Versorgt sich selbst</b> (6.731)	EDEKA	1.500	Begründung BPlan27v. 27.07.18
		BUDNI	500	
		ALDI	900	
Sülfeld	<b>Versorgt sich selbst</b> (3.442)	EDEKA	1.400	Begründung BPlan17 v. 18.05.15
Kayhude	1.297	Keine		Entfernung Tangstedt 10 km Entfernung Nahe 6 km
Oering	1.450	Keine		
Seth	<b>Versorgt sich in Strukenborn</b> (1.949)	Keine		Entfernung nach Strukenborn 5 km Entfernung nach Nahe 8 km
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.069</b>		<b>Vorhanden</b> <b>5.937 qm</b>	<b>8.069 Einwohner * 0,6 qm VKF =</b> <b>erforderliche Gesamtverkaufsfläche</b> <b>4.840 qm</b>

Im gesamten Kernsortiment Periodischer Bedarf \*) kann über alle Betriebsformen hinweg ein Durchschnittswert von rund 0,55 bis 0,6 qm je Einwohner veranschlagt werden (CIMA RECHNET MIT 0,48 und 0,52). Dieser Wert, der auch mit periodischen Sortimenten belegte Verkaufsflächen anderer Vertriebsformen einschließt und andererseits mit Nonfood-Randsortimenten belegte Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte ausklammert, wird meist aus bundesweiten Erfahrungswerten aus regionalen Einzelhandels-Vollerhebungen gewonnen.

\*) Nahrungs- und Genussmittel - Drogerieartikel - Pharmaziewaren - Heimtierfutter - Zeitungen/Zeitschriften

Diese Berechnung haben wir der Fairness halber erstellt um dem Einwand der Bürgermeister von Nahe und Itzstedt Rechnung zu tragen.

### Fazit:

Die Neuansiedelung eines weiteren Nahversorgers (EDEKA) wird zwangsläufig zu einer Überversorgung führen die in einem Verdrängungswettbewerb enden wird. Die derzeitige Wirtschaftslage innerhalb der gesamt Bundesrepublik blieb auch im Kreis Segeberg nicht ohne Folgen.

### **Kreis Segeberg (em) Inflation frisst Einkommen auf**

Wegen rasant steigender Preise gehen den Haushalten im Kreis Segeberg in diesem Jahr rund 121,6 Millionen Euro an Kaufkraft verloren vorausgesetzt, die bisherige Teuerungsrate zieht nicht noch weiter an. Allein bei Lebensmitteln müssen die Verbraucherinnen und Verbraucher mit Mehrausgaben von 56,9 Millionen Euro rechnen. Das teilt die Gewerkschaft Nahrung-Genuss-Gaststätten mit. Die NGG beruft sich hierbei auf eine regionale Kaufkraftanalyse des Pestel-Instituts (Hannover). Veröffentlicht am 29.07.2022 im Stadtmagazin-SH – Bad-Segeberg

Quelle: <https://www.stadtmagazin-sh.de/bad-segeberg/artikel/haushalte-im-kreis-segeberg-verlieren-122-millionen-euro>

Stand: 13.03.2023