



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

Auswirkungsanalyse: Neubau und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Penny an der Feldstraße in Reinfeld



Lübeck, 23. Januar 2026

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

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 Stadt Reinfeld	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	7
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	7
3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	7
4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Reinfeld	10
4.1 Einzelhandelskonzept Reinfeld	10
4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	10
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	12
4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	12
4.3.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	14
4.3.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	15
5 Empfehlungen für die Nachnutzung des Penny Bestandsobjektes.....	17
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	18

Abbildungen

Abbildung 1: Visualisierung des geplanten Penny Neubaus	5
Abbildung 2: Plangebiet in der Stadt Reinfeld.....	6
Abbildung 3: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Reinfeld	8
Abbildung 4: Wettbewerb in Reinfeld (Auswahl)	9
Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	15
Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	16

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Stadt Reinfeld wird die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters PENNY an der Feldstraße geplant. Da eine Neuaufrstellung des Marktes am derzeitigen Standort (Feldstraße 1) nicht möglich ist, wird eine Standortverlagerung auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück (Feldstraße 3) vorbereitet. Auf dem Nachbargrundstück soll ein moderner Neubau entstehen. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des PENNY Marktes auf zukünftig 1.000 m² erweitert werden (+ 200 m²).
- Der PENNY Bestandsmarkt und das Planvorhabengrundstück befinden sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24 der Stadt Reinfeld (GE). Für die geplante Standortverlagerung des PENNY Marktes und die Umsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (> 800 m² Verkaufsfläche) ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans vorgesehen (SO-Einzelhandel). Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.
- Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme sind die Auswirkungen der geplanten Neuaufrstellung und Modernisierung des PENNY Marktes auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Reinfeld zu bewerten.
- Von Relevanz sind die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Reinfeld und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte.
- Die cima wird zudem Vorschläge zur Nachnutzung des Altstandortes an der Feldstraße 1 erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie ggf. möglicher Angebotslücken im Reinfelder Stadtgebiet werden wir nicht-zentrenrelevante Nachnutzungsmöglichkeiten zusammenstellen.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- 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 Stadt Reinfeld: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Reinfeld 2025

Wettbewerbsanalyse

- Für die gutachterlichen Stellungnahme ist eine wettbewerbsrelevante Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation (Nahrung/ Genussmittel und Drogerieartikel) in der Stadt Reinfeld erforderlich. Der cima liegen Einzelhandelsbestandsdaten aus der Erarbeitung der Einzelhandelskonzeptes vor (Stand April 2025).
- 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 Stadt Reinfeld. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeberin

- PENNY Markt GmbH

Bearbeitungszeitraum

- Juni/ Juli 2025, Aktualisierung Januar 2026

2 Beschreibung des Planvorhabens in der Stadt Reinfeld

In der Stadt Reinfeld wird die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters PENNY an der Feldstraße geplant. Auf dem Nachbargrundstück des Bestandsmarktes soll ein moderner Neubau entstehen. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des PENNY Marktes auf zukünftig 1.000 m² erweitert werden (+ 200 m²).

Abbildung 1: Visualisierung des geplanten Penny Neubaus



Bildquelle: MHB Architekten + Ingenieure 2025

Der Lebensmitteldiscounter befindet sich heute an einem Verbundstandort mit dem Textilfachmarkt KIK. Da eine Neuauftellung des Marktes am derzeitigen Standort (Feldstraße 1) nicht möglich ist, wird eine Standortverlagerung auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück (Feldstraße 3) vorbereitet.

Für den PENNY Altstandort wird eine nicht-innenstadtrelevante Nachnutzung vorgesehen; eine Neunutzung durch einen weiteren Lebensmittelmarkt wird in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des PENNY Marktes ist das Ziel verbunden, den seit vielen Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounter den heutigen Markterfordernissen anzupassen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit schlussendlich auch den Fortbestand zu sichern.

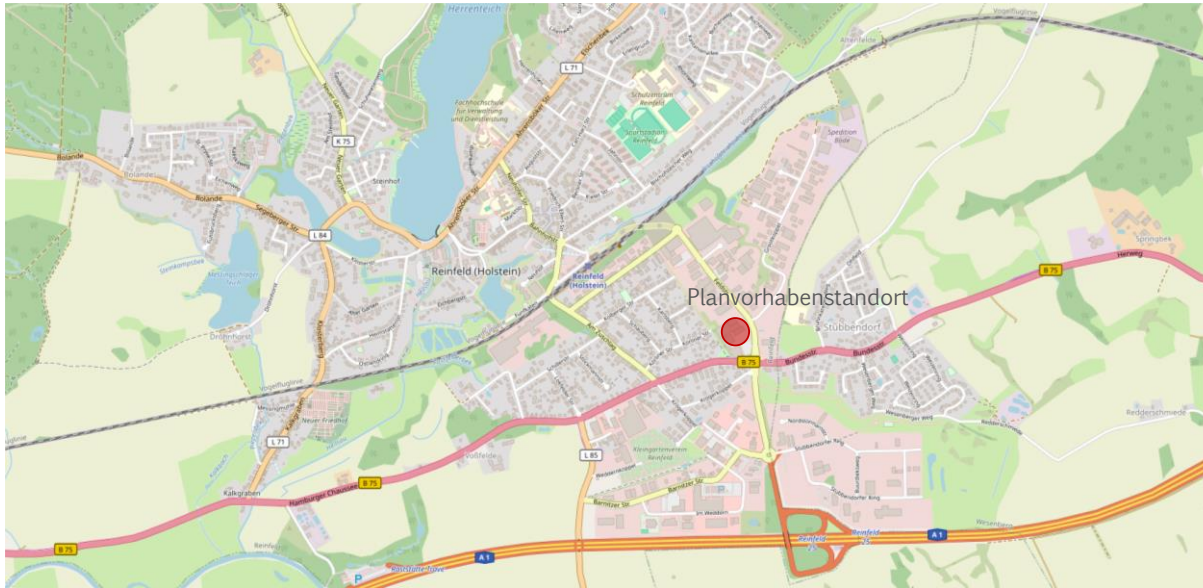
Der Einzelhandelsstandort PENNY/ KIK befindet sich einer vorwiegend gewerblich geprägten Lage im Kreuzungsbereich Feldstraße/ B75. Die Pkw-Erreichbarkeit ist damit sowohl aus Reinfeld als auch dem Umland als sehr gut zu bewerten. Die Feldstraße wird derzeit zudem saniert und ausgebaut; zukünftig besteht durch die neue Brücke über die Bahntrasse eine barrierefreie Verbindung in die Reinfelder Innenstadt. Gut dimensionierte Stellplatzanlagen unterstützen die Lagequalitäten außerdem. Des Weiteren besteht über die Feldstraße/ Nordstormarnstraße eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A1 (Fehmarn – Hamburg).

Bereits heute übernimmt der Lebensmitteldiscounter neben der Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Stadt Reinfeld, damit auch eine Versorgungsfunktion für die Einwohnenden der Umlandgemeinden und bindet überörtlich Kaufkraft.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus dem Wohnumfeld ist trotz der gewerblichen geprägten Lage als gut zu bewerten. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (10 Minuten Gehzeit) wohnen mehr als 2.500 Menschen.¹ Davon leben ca. 1.500 Menschen im Reinfelder Stadtgebiet, weitere knapp 1.000 Menschen im Ortsteil Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg.

¹ Kleinräumige Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2022

Abbildung 2: Plangebiet in der Stadt Reinfeld



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2025

Der PENNY Markt befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24 der Stadt Reinfeld (GE). Für die geplante Neuaufstellung des PENNY Marktes und die Umsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (> 800 m² Verkaufsfläche) ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans vorgesehen (SO-Einzelhandel).

Hierfür sowie als Entscheidungs- und Abwägungshilfe soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen. Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4.3) werden die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des PENNY Marktes an der Feldstraße auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in den Stadt Reinfeld analysiert.

Darüber hinaus sind die Planungen im Kontext des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Reinfeld aus dem Jahr 2025 zu bewerten.

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft des neu aufgestellten und modernisierten PENNY Lebensmittelmarktes in der Stadt Reinfeld 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 im Umfeld, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität in Relation zu konkurrierenden Einkaufsorten ab.

Nach gutachterlicher Einschätzung der cima dürfte das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des PENNY Marktes sowohl das Reinfelder Stadtgebiet als auch die unmittelbar angrenzenden Umlandgemeinden umfassen.

Insgesamt leben somit mehr als 15.000 Menschen im Einzugsgebiet.

Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen² und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern³.

Das Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet umfasst in der Branche Nahrung und Genussmittel rd. 44,7 Mio. € ($2.761 \text{ €}^4 \times 15.575 \text{ Einwohnende} \times 103,9 \text{ (KKZ)}$). Weitere rd. 8,6 Mio. € entfallen auf das ebenfalls untersuchungsrelevante Nebensortiment Drogeriewaren ($530 \text{ €}^5 \times 15.575 \text{ Einwohnende} \times 103,9 \text{ (KKZ)}$). Für die Menschen im prognostizierten Einzugsbereich ergibt sich somit in der Summe ein untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 53,2 Mio. € jährlich.

Hinzu kommen diffuse Kaufkraftpotenziale der Pendelnden entlang der B75, die den PENNY Markt an der Feldstraße für Einkäufe nutzen.

Die Tragfähigkeit und betriebswirtschaftliche 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 Umsatzumverteilungseffekte in erster Linie in der Stadt Reinfeld zu erwarten sein dürften. In den weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes sind keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhaben; messbaren Umsatzumverteilungseffekte sind hier nicht zu erwarten.

Sollten innerhalb des Reinfelder Stadtgebietes keine strukturschädigenden Effekte durch das Erweiterungsvorhaben zu ermitteln sein, kann im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte (insbesondere Bad Oldesloe und Lübeck) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

² Statistikamt Nord 2025

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

Wettbewerbsanalyse in Reinfeld

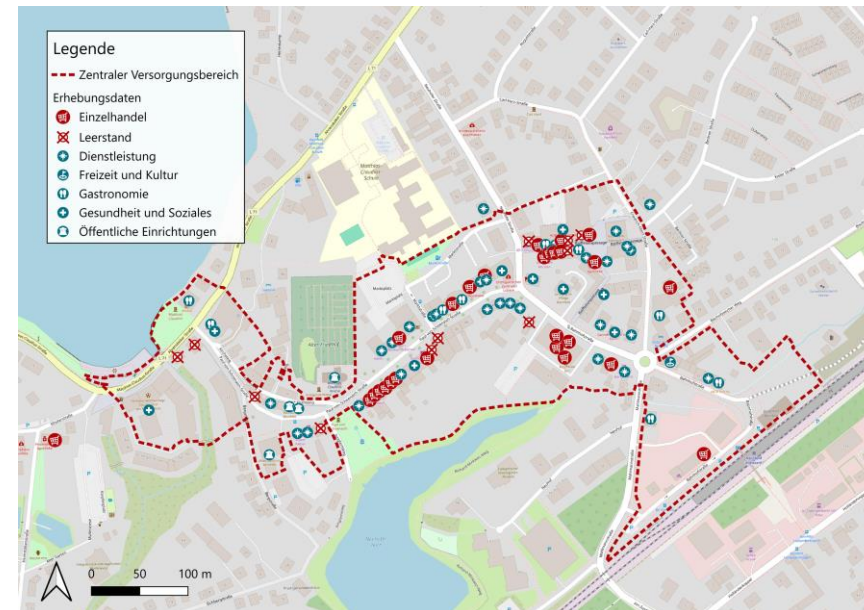
Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Reinfeld 2025 (cima) ist die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die Innenstadt ist der zentrale Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums und damit der wichtigste Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Stadtgebiet.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße und der Paul-von-Schoenaich-Straße. Den südöstlichen Abschluss bilden die Bahntrasse und der Bahnhofsvorplatz, im Nordwesten stellt die Matthias-Claudius-Straße die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Alle unmittelbar an die Bahnhofstraße und die Paul-von-Schoenaich-Straße andockenden Grundstücke und Flächen sind in die Abgrenzung aufgenommen. Darüber hinaus sind die Raiffeisen-Passage und Teile der Friedrich-Ebert-Straße in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Das Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird im Wesentlichen durch den Lebensmittelfrischemarkt MARKANT geprägt. Darüber hinaus sind ein Reformhaus, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker) und Lebensmittelmärkte mit ethnisch orientiertem Warenangebot in der Innenstadt zu finden.

Bereits seit einigen Jahren wird zudem die Realisierung eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes in der Innenstadt diskutiert. Des Weiteren besteht an der Paul-von-Schoenaich-Straße eine Baugenehmigung für ein neues Wohn- und Geschäftshaus; Detailplanungen sind jedoch noch nicht bekannt.

Abbildung 3: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Reinfeld



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2025

Ein **solitärer Nahversorgungsstandort** ist der Lebensmitteldiscounter LIDL im Standortbereich Hamburger Chaussee/ Lokfelder Straße.

Des Weiteren ist in der Stadt Reinfeld ein Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels festgelegt. Der **Sonderstandort An der Autobahn** befindet sich im südlichen Stadtgebiet. Hier sind der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und der Lebensmitteldiscounter ALDI zu finden. Darüber hinaus sind hier großflächige Fachmärkte des zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels vorhanden; beispielhaft zu nennen sind der Reit-sportfachmarkt KRÄMER, der Fahrradfachmarkt BOC, der Gartenfachmarkt JOHANNSEN und der discountorientierende Fachmarkt für Haushaltswaren ACTION. Der Einzelhandelsstandort übernimmt eine überörtliche Versorgungsfunktion, ist jedoch als nicht-integrierte Lage aufzufassen.

Im **Gewerbegebiet Feldstraße** sind punktuelle Einzelhandelsnutzungen mit einem vorwiegend nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt zu finden (Lebensmitteldiscounter PENNY, Bekleidungsfachmarkt KIK, Lebensmitteldiscounter NORMA etc.).

Aktuell plant das Unternehmen PENNY eine Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmitteldiscountmarktes. Im Detail ist der Neubau eines modernen PENNY Marktes auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück mit insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Abbildung 4: Wettbewerb in Reinfeld (Auswahl)



Fotos: cima 2025

4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Reinfeld

4.1 Einzelhandelskonzept Reinfeld

Für die Stadt Reinfeld liegt eine aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2025 vor (cima). Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Reinfeld und eine Herleitung der einzelhandelsrelevanten Entwicklungsziele.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort des PENNY Marktes ist gemäß Einzelhandelskonzept dem Gewerbebestandort Feldstraße zuzuordnen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 trifft für das Gewerbegebiet Feldstraße die folgenden Empfehlungen:

- Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet Feldstraße sollten Modernisierungen und Erweiterungen, die dem Erhalt und der Bestandssicherung dienen möglich sein. Das Baurecht sollte so gestaltet sein, dass der Erhalt der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Reinfeld gesichert ist. Zusätzliche Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten zudem nicht realisiert werden dürfen.
- Grundsätzlich ist bei großflächigen Planvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt wird.

Im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 ist damit die Modernisierung von bereits bestehenden, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an der Feldstraße im Grundsatz möglich.

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 „Beeinträchtigerungsverbot“:** „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 Stadt Reinfeld übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Funktion eines Unterzentrums.

Beeinträchtigungsverbot

„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. (Beeinträchtigungsverbot)

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 des zentralen Versorgungsbereiches und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte in den Stadt Reinfeld 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.

Da für nahversorgungsrelevante Planvorhaben in Unterzentren angenommen wird, dass Planvorhaben bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze (Schwellenwert) von 3.000 m² als Tragfähigkeit zu bewerten sind, ist für die hier diskutierte Verkaufsflächenerweiterung des PENNY Lebensmitteldiscounters in der Stadt Reinfeld keine wesentliche Überschreitung des

Verflechtungsbereiches erwartbar. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt nur 1.000 m².

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)

Großflächige Lebensmittelmärkte sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Stadt Reinfeld liegt eine aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2025 vor (cima). Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der relevanten Ergänzungsstandorte. Der Planvorhabenstandort des PENNY Marktes befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, im Gewerbegebiet Feldstraße.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel an der Feldstraße nimmt zwar im Wesentlichen eine auf die PKW-Kundschaft orientierte Versorgungsaufgabe wahr. Trotz der gewerblichen geprägten Lage übernimmt der PENNY Markt aber auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (10 Minuten Gehzeit) leben mehr als 2.500 Menschen. In den Zahlen enthalten sind sowohl Einwohnende der Stadt Reinfeld als auch der Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubendorf).

Im Sinne des Integrationsgebotes gemäß LEP sollte eine Stärkung des Einzelhandels an der Feldstraße dennoch grundsätzlich nicht zu Lasten der integrierten Einzelhandelslagen (Innenstadt) erfolgen.

Somit ist die Frage zu beantworten, ob die geplante Neuaufstellung des PENNY Marktes an der Feldstraße negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnortnahen Versorgung in der Stadt Reinfeld zur Folge haben wird.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben mit dem Integrationsgebot in Einklang zu bringen, wenn sichergestellt ist, dass die geplante Neuaufstellung und Modernisierung des PENNY Lebensmittelmarktes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in der Stadt Reinfeld zur Folge haben.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Der PENNY Markt befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24 der Stadt Reinfeld (GE). Für die geplante Neuaufstellung des PENNY Marktes und die Umsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (> 800 m² Verkaufsfläche) ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans vorgesehen (SO-Einzelhandel).

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 Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant⁶ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d.h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit

⁶ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁷

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.^{8 9}

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.¹⁰ Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – hier Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld 2025 – 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.¹¹ 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.¹²

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen 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.¹³ 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.¹⁴

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.¹⁵

⁷ 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

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

⁹ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

¹⁰ 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).

¹¹ 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).

¹² OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

¹³ 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).

¹⁴ Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁵ gif e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 171 ff. m.w.N.

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹⁶ 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 Seite¹⁷, 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.¹⁸ Relevant ist dabei auch die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.¹⁹

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.

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 konkurrierender 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 Lebensmitteldiscounter PENNY im Wesentlichen mit weiteren Lebensmitteldiscountern und z.T. auch Lebensmittelfrischmärkten im Stadtgebiet Reinfeld. Die Wettbewerbsanalyse hat

16 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

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

18 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.

19 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).

aufgezeigt, dass weitere Lebensmitteldiscounter derzeit nur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vorhanden sind. (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Kreuzungsbereich Feldstraße/ B75. Die Erreichbarkeit ist für die PKW-Kundschaft sowohl aus der Stadt Reinfeld als auch den angrenzenden Umlandgemeinden als sehr gut zu bewerten. Bereits heute übernimmt der Lebensmitteldiscounter nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Stadt Reinfeld, sondern auch der Gemeinden im Umland und bindet überörtlich Kaufkraft. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften somit weiter verfestigt werden.

Derzeit wird die Feldstraße saniert und ausgebaut; zukünftig stellt die Feldstraße eine barrierefreie Verbindung in die Reinfelder Innenstadt dar. Die innerörtliche Erreichbarkeit wird damit in naher Zukunft deutlich verbessert.

4.3.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des PENNY Lebensmitteldiscounters dürfte in erster Linie eine Umsatzneuverteilung innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 3.2) zur Folge haben.

Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb der Stadt Reinfeld durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre. Städtebauliche Auswirkungen für die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (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 Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben Neuaufstellung des Lebensmitteldiscounters Penny an der Feldstraße in der Stadt Reinfeld			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Norma Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.000	5,2	5.194
davon Nahrung und Genussmittel	750	4,1	5.500
davon Drogerieartikel	70	0,4	5.500
davon sonstige Randsortimente	180	0,7	3.800
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	200	1,1	5.658
davon Nahrung und Genussmittel	110	0,6	5.500
davon Drogerieartikel	25	0,1	5.500
davon sonstige Randsortimente	65	0,4	5.985

Quelle: cima 2025

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben 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 den zentralen Versorgungsbereich und die sonstige Einzelhandelslagen im Reinfelder Stadtgebiet 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.

Für die Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens sind ausschließlich die Umsatzzugewinne in Folge der Erweiterung und Modernisierung des PENNY Marktes relevant. Die bereits erzielten Umsätze des Lebensmitteldiscounters verbleiben am Standort.

Für den PENNY Altstandort wird eine Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.

Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Planvorhaben Neuaufstellung des Lebensmitteldiscounters Penny an der Feldstraße in der Stadt Reinfeld: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Stadt Reinfeld	35,8	0,5	1,3
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Reinfeld	4,6	0,1	1,5
davon sonstiges Stadtgebiet Reinfeld*	31,2	0,4	1,3
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes Reinfeld		0,1	
* ohne die Bestandsumsätze des Penny Marktes			
Planvorhaben Neuaufstellung des Lebensmitteldiscounters Penny an der Feldstraße in der Stadt Reinfeld: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Stadt Reinfeld	4,2	0,1	2,6
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Reinfeld	1,2	0,0	1,3
davon sonstiges Stadtgebiet Reinfeld*	3,0	0,1	3,1
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes Reinfeld		0,0	
* ohne die Bestandsumsätze des Penny Marktes			

Quelle: cima 2025

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Neuaufstellung des PENNY Lebensmitteldiscounters an der Feldstraße in Reinfeld keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden.

Auf Grundlage der Modellrechnung sind weder der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt noch der wettbewerbsrelevante Einzelhandel im sonstigen Stadtgebiet durch relevante 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.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** liegt die absolute Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei weniger als 0,5 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerungsquote von 1,5 %. In der Branche Drogerieartikel werden rd. 1,3 % der Ist-Umsätze umverteilt. Negative städtebauliche Auswirkungen können für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen werden.

Der Lebensmitteleinzelhandel im **sonstigen Stadtgebiet von Reinfeld** ist ebenfalls nur durch eine Umsatzumverteilungsquote von max. 1,3 % in der Branche Nahrung und Genussmittel tangiert. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, sind aus Gutachtensicht nicht erwartbar.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des PENNY Lebensmitteldiscounters keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Reinfeld zur Folge haben dürften. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

5 Empfehlungen für die Nachnutzung des Penny Bestandsobjektes

In der Stadt Reinfeld wird die Modernisierung des PENNY Marktes vorbereitet. Da eine Neuaufrichtung des Lebensmitteldiscounters am derzeitigen Standort (Feldstraße 1) nicht möglich ist, wird eine Standortverlagerung auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück (Feldstraße 3) geplant. Auf dem Nachbargrundstück soll ein moderner Neubau entstehen.

In diesem Zusammenhang ist die cima beauftragt, Vorschläge für die Nachnutzung des PENNY Altstandortes an der Feldstraße 1 zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie ggf. möglicher Angebotslücken im Reinfelder Stadtgebiet werden wir nachfolgend Nachnutzungsmöglichkeiten zusammenstellen. Aus Sicht der cima sollten ausschließlich nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in Betracht kommen.

Für die Stadt Reinfeld liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2025 vor (cima). Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Reinfeld und eine Ableitung der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Unter Kenntnis des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Reinfeld und unter Berücksichtigung der Sortimentsliste des 2025 sind aus Sicht der cima folgende nicht-zentrenrelevante Fachmarktkonzepte denkbar:

- Möbelfachmarkt (z.B. Jysk)
- Sportartikel (z.B. Angelfachmarkt)
- Bau- und Gartenfachmarkt (z.B. Grünes Warenhaus, Sonderpreis Baumarkt)

Weitere nicht-zentrenrelevante Fachmarktkonzepte wären ein Fahrradfachmarkt, ein Fachmarkt für Campingartikel und eine Elektrofachmarkt.

Die Umsetzung dieser alternativen Fachmarktideen ist aus Gutachtendensicht jedoch als unrealistisch zu bewerten. Der Fahrradfachmarkt BOC ist bereits im Stadtgebiet vorhanden. Darüber hinaus befindet sich der Campingfachmarkt FRITZ BERGER in der Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubbendorf). Die Realisierung eines Fachmarktes für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik ist unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation und der aktuellen Betriebstypenentwicklung als eher unwahrscheinlich zu bewerten.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Reinfeld wird die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters PENNY an der Feldstraße geplant. Da eine Neuaufstellung des Marktes am derzeitigen Standort (Feldstraße 1) nicht möglich ist, wird eine Standortverlagerung auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück (Feldstraße 3) vorbereitet. Auf dem Nachbargrundstück soll ein moderner Neubau entstehen. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des PENNY Marktes auf zukünftig 1.000 m² erweitert werden (+ 200 m²).
- Der PENNY Bestandsmarkt und das Planvorhabengrundstück befinden sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24 der Stadt Reinfeld (GE). Für die geplante Standortverlagerung des PENNY Marktes und die Umsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (> 800 m² Verkaufsfläche) ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans vorgesehen (SO-Einzelhandel). Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.
- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Neuaufstellung des PENNY Lebensmitteldiscounters keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Reinfeld zur Folge haben dürften. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtgebiet ausgeschlossen werden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Reinfeld aus dem Jahr 2025 hat ergeben, dass das Planvorhaben zur Neuaufstellung des PENNY Marktes an der Feldstraße den kommunalen Entwicklungszielen 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.
- Für die Nachnutzung des PENNY Altstandortes sind folgende nicht-zentrenrelevante Fachmarktkonzeptionen denkbar: Möbelfachmarkt (z.B. Jysk), Sportfachmarkt (z.B. Angelfachmarkt), Bau- und Gartenfachmarkt (z.B. Grünes Warenhaus, Sonderpreis Baumarkt)

Die cima empfiehlt der Stadt Reinfeld die Umsetzung der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des PENNY Lebensmitteldiscounters an der Feldstraße zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Mit der geplanten Neuaufstellung des PENNY Marktes ist das Ziel verbunden, einen seit vielen Jahren am Standort etablierten Lebensmitteldiscounter den heutigen Markterfordernissen anzupassen und den Fortbestand zu sichern.

Für die Nachnutzung/ Umnutzung des PENNY Altstandortes sollten ausschließlich nicht-zentrenrelevante Einzelhandelskonzepte in Betracht kommen.