

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Neuaufstellung des Famila Marktes in Bargteheide

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 68 21
F 0451-289 68 28
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleitung: Julia Lemke

Lübeck, 21. Oktober 2019

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Ausführungen zum Planvorhaben in Bargteheide	6
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	8
3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet	8
3.2 Wettbewerbsanalyse	9
3.2.1 Angebotssituation in der Stadt Bargteheide.....	9
3.2.2 Angebotssituation in der Stadt Ahrensburg.....	11
3.2.3 Angebotssituation in der Stadt Bad Oldesloe	12
3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Elmenhorst	12
3.2.5 Angebotssituation in der Gemeinde Delingsdorf.....	12
3.2.6 Angebotssituation in der Gemeinde Ammersbek.....	12
3.2.7 Angebotssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet	13
4 Bewertung des Planvorhabens	14
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose	14
4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung.....	14
4.1.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens	15
4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung.....	16
4.1.4 Fazit und Empfehlung.....	19
4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung	20
4.3 Empfehlungen für die Umsetzung der geplanten Fachmarktkonzepte	23
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Planvorhabens in Bargteheide (Makrostandort).....	6
Abb. 2: Lage des Planvorhabens in Bargteheide (Mikrostandort).....	7
Abb. 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens	8
Abb. 4: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Bargteheide.....	9
Abb. 5: Lage der Wettbewerber in Bargteheide (Auswahl)	10
Abb. 6: Umsatzerwartung des Planvorhabens	16
Abb. 7: Umsatzumverteilungseffekte in der Branche Nahrung und Genussmittel	18
Abb. 8: Umsatzumverteilungseffekte in der Branche Drogerieartikel.....	19
Abb. 9: Kongruenz des Planvorhabens	22

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die geplante Modernisierung und Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA sowie die Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters in der Stadt Bargteheide.
- Im Detail plant Unternehmen Bartels-Langness einen Abriss und Neubau der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilie und eine Neuordnung des Standortes. Für den Lebensmittelfrischemarkt FAMILA wird in diesem Zusammenhang eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 3.200 m² auf zukünftig 4.200 m² (zzgl. Mall und Shops in der Vorkassenzone) geplant. Für den ergänzenden Lebensmitteldiscounter sehen die Planungen eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² vor. Ferner ist die Neuansiedlung weiterer (nicht-zentrenrelevanter) Fachmärkte auf dem bestehenden Grundstückareal vorgesehen; diese Märkte finden jedoch keine Berücksichtigung in der ökonomischen Wirkungsanalyse.
- Im Rahmen dieses Verträglichkeitsgutachtens sind die Auswirkungen der Planungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Bargteheide zu beurteilen. Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und der Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgehen werden.
- Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Gesamtattraktivität der Planungen sind zudem die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im weiteren Umland zu beurteilen. Als zentraler Ort mit der Funktion eines Mittelzentrums ist die Stadt Ahrensburg im Süden der Stadt Bargteheide zu nennen. Darüber hinaus wird das Mittelzentrum Bad Oldesloe in die Wirkungsanalyse einbezogen.

Auftraggeber

- Stadt Bargteheide

Zeitraum

- Juni/ Juli 2019

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Lohe/ Am Redder in der Stadt Bargteheide.
- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebietes differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben: Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein im Entwurf 2018.
- Empfehlungen für die Umsetzung des Vorhabens: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.

Vorbemerkung zur Methodik

- Der cima liegen Einzelhandelsbestandsdaten für die Stadt Bargteheide sowie das weitere Untersuchungsgebiet vor (Stand: Mai/ Juni 2018). Eine ergänzende Bestandserhebung ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgt. Während in den integrierten Ortskernlagen (zentrale Versorgungsbereiche) alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst sind; sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur Wettbewerber über 400 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.

- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte 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 Bargteheide. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Planvorhaben erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein.

2 Ausführungen zum Planvorhaben in Bargteheide

In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA sowie die Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters geplant.

Der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA befindet sich heute in einer veralteten Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien. Weder die Immobilienstruktur noch die Verkaufsflächendimensionierung des FAMILA Marktes sind als modern oder leistungsfähig zu bewerten. Darüber hinaus stehen die ehemals gewerblich genutzten Teilflächen des Handelsobjektes weitestgehend leer.

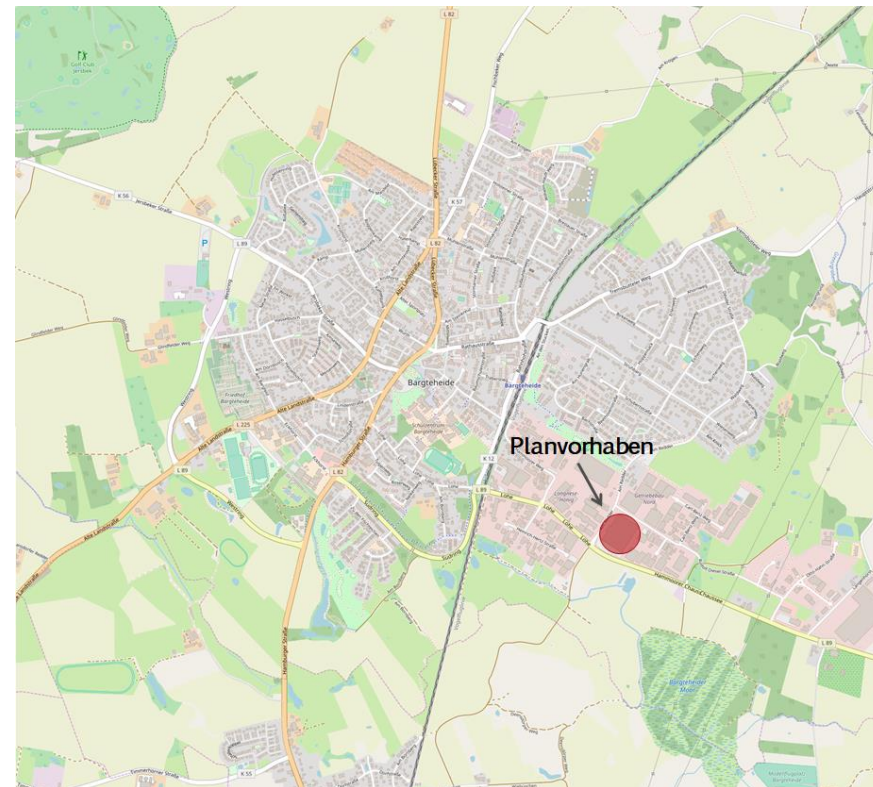
Mit dem Ziel einen modernen Nahversorgungs- und Fachmarktstandort realisieren zu können, plant das Unternehmen Bartels-Langness einen Abriss der Bestandsimmobilie und eine vollständige Neuordnung des Standortes.

Der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 3.200 m² auf zukünftig 4.200 m² (zzgl. Mall und Shops in der Vorkassenzone). Für den ergänzenden Lebensmitteldiscounter sehen die Planungen eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² vor; ein Betreiber steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Weiterhin Bestandteil der Planungen sind ein Tierfutterfachmarkt mit insgesamt 900 m² Verkaufsfläche und ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Freiflächen und Kalthallen). Da sowohl der Tierfutterfachmarkt als auch der Bau- und Gartenfachmarkt ihren Angebotsschwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten haben, finden diese Märkte keine Berücksichtigung in der ökonomischen Wirkungsanalyse. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von temporären Verkaufseinrichtungen auf den Stellplatzflächen (max. 100 m² für Spargel, Erdbeeren, Hähnchen und/oder Tannenbäumen etc.) und für max. 50 m² im Shop einer möglichen Tankstelle vorgesehen. Die städtebauliche Verträglichkeit dieser nur kleinteiligen bzw. temporären Nutzungen kann grundsätzlich unterstellt werden.

Die kartographische Darstellung in der folgenden Abb. 1 verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in Bargteheide.

Abb. 1: Lage des Planvorhabens in Bargteheide (Makrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2019

Der Planvorhabenstandort befindet sich in einer vorwiegend gewerblich geprägten Lage im Südosten der Stadt Bargteheide. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Sowohl die innerstädtische als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über die Hammoorer Straße/ Lohe für den Individualverkehr optimal gegeben.

Einen eindeutigen Wohngebietsbezug kann dem Planvorhabenstandort nicht nachgewiesen werden; dennoch übernimmt der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für die Bewohner der Stadt Bargteheide als auch der Umlandgemeinden des raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsgebietes.

Mit der geplanten Modernisierung des Lebensmittelmarktes FAMILA, der ergänzenden Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie weiterer Fachmarktkonzepte ist das unternehmerische Ziel verbunden, den bestehenden Einzelhandelsstandort den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten. Nicht zuletzt in den benachbarten Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe sind vergleichbare Wettbewerbsstandorte vorhanden, die eine überörtliche Anziehungskraft (auch auf Bargteheide) erzielen.

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen).

Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes FAMILA und der Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bargteheide ausgehen werden.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Gesamtattraktivität der Planungen sind zudem die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im weiteren Umland zu beurteilen.

Abb. 2: Lage des Planvorhabens in Bargteheide (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2019

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet, Wettbewerbsanalyse

3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet

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

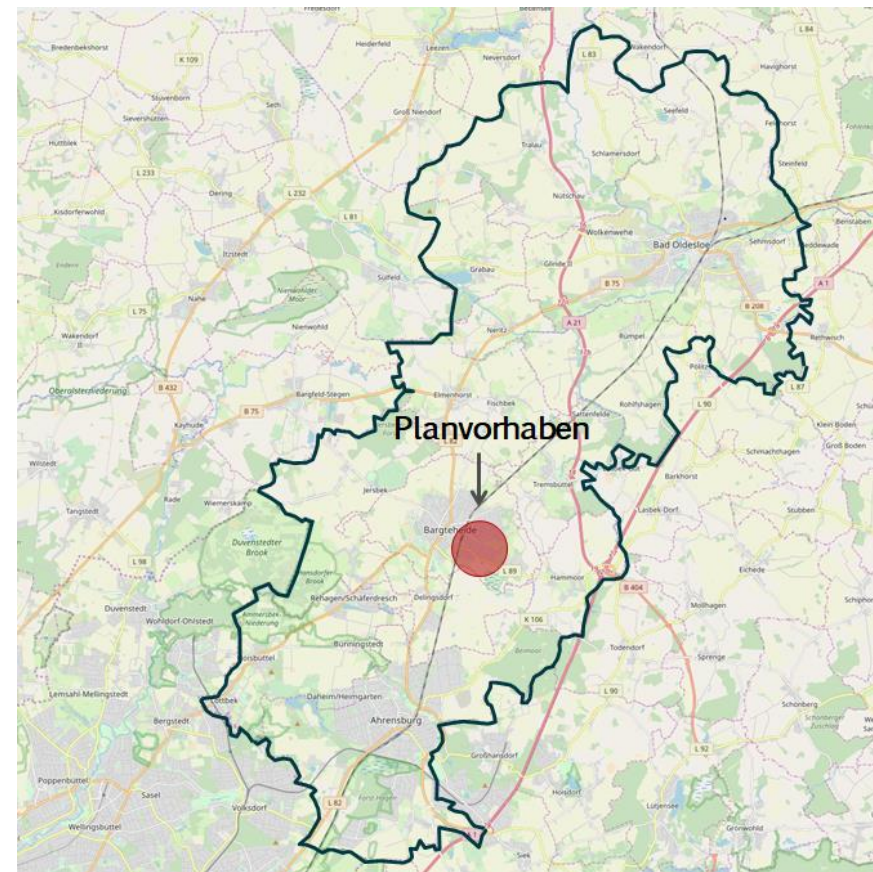
Aus Sicht der cima umfasst das Kerneinzugsgebiet des modernisierten Nahversorgungsstandortes neben dem Bargteheider Stadtgebiet die umliegenden Gemeinden Hammoor, Lasbek, Todendorf, Tremsbüttel, Jersbek, Delingsdorf sowie z.T. auch die angrenzenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Ammersbek.

Die Gemeinde Elmenhorst verfügt über ein gutes Nahversorgungsangebot; sodass hier nur eingeschränkt Einkaufsfahrten nach Bargteheide zu erwarten sind. Ferner ist anzumerken, dass die weiter nördlich und südlich gelegenen Umlandgemeinden bereits maßgeblich auf die Einzelhandelsstandorte in Bad Oldesloe und Ahrensburg orientiert sein dürften und somit nicht mehr dem direkten Einzugsgebiet des Planvorhabens zugerechnet werden können.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet einen weiteren räumlichen Radius, als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens. Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte vor allem außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften. Um diese Effekte wirkungsanalytisch berücksichtigen zu können, bildet das Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 3) die Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen und Analysen.

In den weiteren einwohnerschwachen Umlandgemeinden mit nur sehr rudimentärem Angebotsniveau dürften in Folge der Planungen in Bargteheide keine standortprägenden Strukturen negativ betroffen sein.

Abb. 3: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: opentstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2019

3.2 Wettbewerbsanalyse

In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und die Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters am Standort Lohe/ Am Redder diskutiert.

Für die gutachterliche Bewertung des Planvorhabens war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des beschriebenen Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Im Kontext des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen und Ortskernlagen. Außerhalb dieser Lagebereiche wurden die Wettbewerber erst ab mind. 400 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Bargteheide und die relevanten Umlandgemeinden dargestellt: Bad Oldesloe (Mittelzentrum), Ahrensburg (Mittelzentrum), Elmenhorst, Dellingsdorf und Ammersbek.

Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl insgesamt als auch für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten zentralen Versorgungsbereiche.

3.2.1 Angebotssituation in der Stadt Bargteheide

Abb. 4: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Bargteheide

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrung und Genussmittel	23	7.875	42,2
Drogerieartikel	3	1.605	8,9
SUMME	26	9.480	51,1

Quelle: cima 2019

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Bargteheide getroffen werden:

- Insgesamt wurden 26 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bargteheider Stadtgebietes erfasst. Bei 23 Betrieben wurde die Branche Nahrung und Genussmittel als Hauptsortiment dokumentiert, drei Einzelhandelsunternehmen bieten Drogerie bzw. Parfümerieartikel im Kernsortiment an.
- Die Stadt Bargteheide verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel von 9.480 m²,¹ darunter 7.875 m² Nahrung und Genussmittel und 1.605 m² Drogerieartikel.
- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 51,1 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Nahrung und Genussmittel 42,2 Mio. € und die Gruppe der Drogerieartikel 8,9 Mio. €.

¹ Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten 26 Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

In Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot kann die Nahversorgungssituation in Bargteheide bereits heute als gut bezeichnet werden.

Die vorhandenen Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfrischemärkte) befinden sich vorwiegend an siedlungsstrukturell integrierten Standorten.

Insgesamt zwei Lebensmittelfrischemärkte (REWE, EDEKA) und ein Lebensmitteldiscounter (PENNY) sind in der Bargteheider Innenstadt vorhanden.

Darüber hinaus befindet sich an der Alten Landstraße der Lebensmitteldiscounter NETTO. Am Standort Zu den Fischteichen ist der Lebensmitteldiscounter LIDL adressiert.

Im vorwiegend gewerblich geprägten Standortbereich Am Redder/ Lohe/ Langenhorst sind der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und der ALDI Lebensmitteldiscountmarkt erfasst. Für den ALDI Lebensmitteldiscounter bestehen konkrete Erweiterung- und Modernisierungsplanungen; der Markt wird von heute 1.000 m² auf zukünftig 1.300 m² Verkaufsfläche erweitert. Der ALDI Lebensmitteldiscounter ist bereits in der modernisierten und vergrößerten Form in die Bestandsanalyse eingegangen.

Für den FAMILA Lebensmittelfrischemarkt müssen im Vergleich jedoch Wettbewerbsnachteile beschrieben werden. Der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA befindet sich in einer veralteten Einzelhandels- und Gewerbeimmobilie. Weder die Immobilienstruktur noch die Verkaufsflächendimensionierung des FAMILA Marktes sind als modern oder leistungsfähig zu bewerten. Darüber hinaus stehen die ehemals gewerblich genutzten Teilflächen des Handelsobjektes weitestgehend leer.

Mit der geplanten Modernisierung des Lebensmittelmarktes FAMILA und der ergänzenden Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist das unternehmerische Ziel verbunden, den bestehenden Nahversorgungsstandort den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten. Insbesondere in den benachbarten Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe sind moderne Wettbewerbsstandorte vorhanden, die eine überörtliche Anziehungskraft (auch auf Bargteheide) erzielen können.

Abb. 5: Lage der Wettbewerber in Bargteheide (Auswahl)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2019

In der ebenfalls vorhabenrelevanten Warengruppe der Drogerieartikel sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDNI in der Innenstadt vorhanden. Darüber hinaus ist die Parfümerie SCHUHBACK der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel zuzuordnen. Das weitere vorhabenrelevante Angebot im Segment Drogerieartikel findet sich als Randsortiment in den Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern.

Für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben zur Modernisierung und Neuaufstellung des FAMILA Marktes im Standortbereich Lohe/ Am Redder werden im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse insbesondere die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Bargteheide detailliert betrachtet.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bargteheide

Ein kommunales Einzelhandelskonzept mit einer gerichtsfesten und von der Stadtvertretung beschlossenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt für die Stadt Bargteheide nicht vor. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat das cima-Erhebungsteam aus diesem Grund einen faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt definiert.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Rathausstraße in Ost-West Ausrichtung zwischen der Straße Am Markt im Westen und der Bahnhofstraße im Osten. Alle unmittelbar an die Rathausstraße andockenden Grundstücksareale sind in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter sind die Lebensmittelfrischemärkte REWE (Am Markt) und EDEKA (Rathausstraße) sowie der Lebensmitteldiscounter PENNY (Rathausstraße). Im Segment der Drogerieartikel sind die Drogeriefachmärkte BUDNI und ROSSMANN in der Bargteheider Innenstadt vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske sowie kleinteilige Spezialitätenanbieter und das Reformhaus ZÜNDORF ergänzen die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Darüber hinaus prägen Filialbetriebe und Facheinzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs die Angebotsstruktur der Bargteheider Innenstadt. Gastronomische Angebote sowie soziale und freizeitbezogene Einrichtungen runden das innerstädtische Einzelhandelsangebot ab.

3.2.2 Angebotsituation in der Stadt Ahrensburg

Das Nahversorgungsangebot in der Stadt Ahrensburg konzentriert sich einerseits auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (REWE Lebensmittelfrischemarkt, Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY) sowie andererseits den Standort mit lokaler Versorgungsfunktion im Standortbereich Hamburger Straße/ Bahnhofstraße (LIDL Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfrischemarkt EDEKA).

Ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet. Am Kornkamp sind der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und die Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Beide Märkte planen derzeit einen Standortwechsel an den Beimoorweg und eine Modernisierung der Verkaufsfläche.

Die weiteren Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter dienen vorwiegend der Nahversorgung im direkten Wohnumfeld. Im nördlichen Stadtgebiet ist am Vogteiweg ein REWE Markt neu entstanden. Südlich der Bahntrasse findet sich an der Bogenstraße ein ALDI Markt. Am Reeshoop ist eine NETTO Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung der nördlichen Wohngebiete adressiert. Für die Ortschaft Am Hagen ist ein kleinteiliger EDEKA Markt vorhanden.

In dem ebenfalls vorhabenrelevanten Sortiment der Drogerieartikel sind in der Innenstadt die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDNI sowie das Kaufhaus MÜLLER mit großen Drogerieanteil vorhanden.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg (cima 2012) ist die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert.

Die Innenstadt befindet sich entlang der Großen Straße und der Rathausstraße sowie dem Rondeel mit den strahlenförmig abgehenden Einkaufslagen Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee.

Der Lebensmittelfrischemarkt REWE, die Lebensmitteldiscounter PENNY und ALDI, der Biosupermarkt DENNS und das Reformhaus ZÜNDORF sind als wettbewerbsrelevante Anbieter in der Innenstadt zu nennen. Betriebe

des Lebensmittelhandwerks und kleinere Spezialanbieter sind zudem in der Ahrensburger Innenstadt zu finden.

Die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDNI sowie das Drogeriekaufhaus MÜLLER sind zudem in der Innenstadt vorhanden. Darüber hinaus sind die Parfümerien BARTELS und DOUGLAS der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel zuzuordnen.

3.2.3 Angebotssituation in der Stadt Bad Oldesloe

Die Stadt Bad Oldesloe befindet sich nordöstlich von Bargteheide; die Erreichbarkeit ist über die B75 optimal gegeben.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oldesloe (GMA 2008) ist innerhalb des relevanten Stadtgebietes die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert. Darüber hinaus sind zwei solitäre Nahversorgungsstandorte (Lebensmittelfrischemarkt REWE an der B75 und Lebensmitteldiscounter ALDI an der Grabauer Straße) Bestandteil des Zentrenkonzeptes Bad Oldesloe. Der ALDI Markt an der Grabauer Straße wird derzeit modernisiert und erweitert.

Ferner sind die Lebensmitteldiscounter PENNY (Lübecker Straße) und LIDL (Industriestraße) im Oldesloer Stadtgebiet vorhanden. An der Ratzeburger Straße (B208) befindet sich ein Verbundstandort aus dem Lebensmittelfrischemarkt KAUFLAND und dem Lebensmitteldiscounter NETTO. An der Lily-Braun-Straße sind zudem der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und ein weiterer ALDI Lebensmitteldiscountmarkt vorhanden.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die Oldesloer Innenstadt erstreckt sich entlang der Hindenburgstraße und Mühlenstraße. Darüber hinaus sind die Hagenstraße, die Bahnhofstraße und die Brunnenstraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen sind die Trave-Arkaden an der Lübecker Straße. Hier sind die wettbewerbsrelevanten Anbieter REWE und DENNs sowie der Drogeriefachmarkt BUDNI vorhanden. Darüber hinaus sind in der Innenstadt der Lebensmitteldiscounter PENNY und

der Lebensmittelfrischemarkt FEINKOST PETERS zu nennen. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Spezial- und Feinkostanbieter (u.a. Tee, Fisch, Obst und Gemüse) sowie kleinere Biosupermärkte und Reformhäuser ergänzen das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot in der Innenstadt Bad Oldesloe. Weitere vorhabenrelevante Angebotsstrukturen sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und DM.

3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Elmenhorst

In der Gemeinde Elmenhorst sind der Lebensmittelfrischemarkt MARKANT und der Lebensmitteldiscounter ALDI an einem Verbundstandort im zentralen Gemeindegebiet (B75) vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks runden das Lebensmittelangebot ab. Drogerieartikel werden ausschließlich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten.

Sowohl für den MARKANT Markt als auch den Lebensmitteldiscounter ALDI werden Maßnahmen zur Modernisierung und Bestandsoptimierung konkret geplant.

3.2.5 Angebotssituation in der Gemeinde Delingsdorf

In der Gemeinde Delingsdorf wurden im Rahmen der vor-Ort-Recherchen des cima-Teams weniger als 1.000 m² vorhabenrelevanter Verkaufsflächen erfasst. Ein zentraler Versorgungsbereich konnte nicht dokumentiert werden.

In der Gemeinde Delingsdorf sind folgende wettbewerbsrelevante Einzelhandelsnutzungen vorhanden: ALDI Lebensmitteldiscounter (Poggensiek), GLANTZ WOHNKULTUR (Hamburger Straße).

3.2.6 Angebotssituation in der Gemeinde Ammersbek

Die Gemeinde Ammersbek grenzt im Südwesten an das Bargteheider Stadtgebiet an. Eine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt die Gemeinde Ammersbek nicht. Insgesamt leben 9.750 Einwohner im Gemeindegebiet.

Das cima-Projektteam hat im Zuge der vor-Ort-Begehungen für die Gemeinde Ammersbek einen faktischen zentralen Versorgungsbereich in der Ortschaft Lottbek abgegrenzt.

Der zentrale Versorgungsbereich Lottbek befindet an der Hamburger Straße zwischen der Bahntrasse (U-Bahn Haltepunkt Hoisbüttel) im Osten und der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße im Westen. Das Einzelhandelsangebot ist stark auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf ausgerichtet. Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL werden durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke, eine Drogerie usw. ergänzt.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist ein weiterer EDEKA Markt an der Georg-Sasse-Straße vorhaben. Im Ortsteil Ammersbek ist der Lebensmitteldiscounter NETTO zu finden.

3.2.7 Angebotssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet

Die weiteren Gemeinden innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes (Jersbek, Tremsbüttel, Hammoor, Neritz, Grabau, Travenbrück und Rümpel) werden in der ökonomischen Wirkungsprognose nicht berücksichtigt, da hier keine bzw. nur sehr rudimentäre Wettbewerbsstrukturen erfasst werden konnten.

Nicht zuletzt aufgrund der geringen Einwohnergröße und der beschriebenen Wettbewerbssituation können die kleineren Gemeinden vielfach keine qualifizierten Nahversorgungsstrukturen für die Bewohner vorhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Einwohner bereits heute ihren Lebensmitteleinkauf im Wesentlichen in der Stadt Bargteheide sowie in Ahrensburg und Bad Oldesloe tätigen.

Aus Sicht der cima dürfte die geplante Modernisierung des Lebensmittel-frischemarktes FAMILA und die ergänzende Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters jedoch z.T. ein Umlenken der Kaufkraftströme zur Folge haben. Darüber hinaus geht es um die Verfestigung der bereits heute bestehenden Kaufkraftverflechtungen.

4 Bewertung des Planvorhabens

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.² Vielmehr eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).³

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

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen („Abstimmungsschwellenwert“), wenn

ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{5,6}

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁰

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist.

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

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

4.1.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA diskutiert.

Mit der geplanten Modernisierung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute 3.200 m² auf zukünftig 4.200 m² (zzgl. 500 m² für Mall und Shops in der Vorkassenzzone) vorgesehen. Ferner ist die ergänzende Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.300 m² Verkaufsfläche geplant; ein Betreiber steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Weiterhin Bestandteil der Planungen sind ein Tierfutterfachmarkt mit insgesamt 900 m² Verkaufsfläche und ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Freiflächen und Kalthallen). Da sowohl der Tierfutterfachmarkt als auch der Bau- und Gartenfachmarkt ihren Angebotsschwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten haben, finden diese Märkte keine Berücksichtigung in der ökonomischen Wirkungsanalyse.

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

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

Die bereits heute erzielten Umsätze des FAMILA Marktes (rd. 13,3 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze (max. 2,6 Mio. €) sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Der Umsatzzuwachs ist einerseits auf die geplante Modernisierung und Erweiterung des FAMILA Marktes zurückzuführen und berücksichtigt andererseits die Gesamtattraktivität des modernen Verbundstandortes FAMILA/ Lebensmittel-discounter/ weitere Fachmarktkonzepte.

Dennoch liegen die Flächenproduktivitäten der Erweiterungsflächen deutlich unterhalb der erzielten Umsatzleistung auf den Bestandsflächen. Hier ist anzumerken, dass die Umsätze des FAMILA Marktes nicht exponentiell zur Verkaufsfläche gesteigert werden können. Eine Ausweitung des FAMILA-Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten; die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass vergleichbare Wettbewerbsstandorte bereits in Bad Oldesloe und Ahrensburg vorhanden sind.

Abb. 6: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben: Neuaufstellung des Famila Marktes in der Stadt Bargteheide			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
PLANVORHABEN INSGESAMT	6.000		
Neuaufstellung und Erweiterung Famila Lebensmittelfrischemarkt insgesamt	4.700	15,9	3.379
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Mall und Nutzungen in der Konzessionärszone)	3.250	11,9	3.650
davon Drogerieartikel	450	1,6	3.600
davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse	1.000	2,4	2.400
neu hinzukommende Flächen	1.500	2,6	1.717
davon Nahrung und Genussmittel	1.015	1,5	1.502
davon Drogerieartikel	130	0,1	1.138
davon sonstige Randsortimente	355	0,9	2.542
Neuansiedlung Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.300	5,7	4.392
davon Nahrung und Genussmittel	1.050	4,7	4.500
davon Drogerieartikel	85	0,4	4.200
davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse	165	0,6	3.800

Quelle: cima 2019
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes FAMILA und die Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters werden in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des beschriebenen Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

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

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein Lebensmittelfrischemarkt in erster Linie mit weiteren Lebensmittelfrischemärkten, während ein Lebensmitteldiscounter mit weiteren Lebensmitteldiscountmärkten im Wettbewerb steht.

In Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes würden somit wesentliche Umsatzanteile von den vorhandenen Lebensmittelfrischemärkten in Bargteheide und z.T. auch in den Umlandgemeinden umverteilt werden. Insbesondere in den benachbarten Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe sind vergleichbare Wettbewerbsstandorte erfasst.

Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters Bestandteil der Planungen. Auch in diesem Fall würden wesentliche Umsatzanteile innerhalb der Stadt Bargteheide umverteilt werden. Die Wettbewerbsanalyse hat zudem aufgezeigt, dass beispielhaft in den Umlandgemeinden Elmenhorst, Delingsdorf und Ammersbek wettbewerbsrelevanter Lebensmitteldiscounter vorhanden sind.

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Lohe/ Am Redder im südöstlichen Bargteheider Stadtgebiet. Sowohl die lokale und innerstädtische Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes als auch die Erreichbarkeit aus den südlichen Umlandgemeinden ist als gut einzuordnen. Mobile Kunden aus dem Umland nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Bargteheide und erzeugen entsprechende

Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften somit verfestigt werden.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass die quantitative Nahversorgungssituation in der Stadt Bargteheide bereits heute als gut zu bewerten ist. Bei der Berücksichtigung von ergänzenden qualitativen Bewertungsaspekten besteht jedoch z.T. ein Optimierungsbedarf. Insbesondere für den FAMILA Lebensmittelfrischemarkt müssen Wettbewerbsnachteile beschrieben werden. Der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA befindet sich in einer veralteten Einzelhandels- und Gewerbeimmobilie. Weder die Immobilienstruktur noch die Verkaufsflächendimensionierung des FAMILA Marktes sind als modern oder leistungsfähig zu bewerten. Darüber hinaus stehen die ehemals gewerblich genutzten Teilflächen des Handelsobjektes weitestgehend leer. In Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Nahversorgungsstandortes ist somit in erster Linie eine stärkere Bindung der örtlichen Kaufkraft zu erwarten und eine Umverteilung der bereits heute vor-Ort gebundenen Kaufkraft; nur z.T. ist eine Steigerung der Kaufkraftzuflüsse zu erwarten.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben für die Sortimente Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel aufgezeigt. Da die Gruppe der aperiodischen Randsortimente sehr diffus ist und in den einzelnen Branchen keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, werden die ökonomischen Auswirkungen nicht weiter ausdifferenziert.¹¹

¹¹ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmitteldiscountern vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

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

Abb. 7: Umsatzumverteilungseffekte in der Branche Nahrung und Genussmittel

Planvorhaben: Neuaufstellung des Famila Marktes in der Stadt Bargteheide			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Bargteheide	32,9	2,9	8,9
davon ZVB Innenstadt Bargteheide	14,5	1,6	11,4
davon sonstiges Stadtgebiet Bargteheide*	18,4	1,3	7,0
Stadt Ahrensburg insgesamt	78,6	1,6	2,0
davon ZVB Innenstadt Ahrensburg	29,5	0,2	0,5
davon sonstiges Stadtgebiet Ahrensburg	49,1	1,4	2,9
Stadt Bad Oldesloe insgesamt	75,8	0,6	0,8
davon ZVB Innenstadt Bad Oldesloe	21,3	0,1	0,3
davon sonstiges Stadtgebiet Bad Oldesloe	54,6	0,6	1,0
Gemeinde Ammersbek insgesamt	21,1	0,2	0,9
davon ZVB Lottbek	13,6	0,1	1,1
davon sonstiges Gemeindegebiet Ammersbek	7,5	0,0	0,5
Gemeinde Delingsdorf insgesamt	5,4	0,3	5,8
Gemeinde Elmenhorst insgesamt	6,7	0,2	3,7
Umsatzumverteilung im weiteren Untersuchungsgebiet		0,1	
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,3	

* ohne die Bestandsumsätze des FAMILA Marktes

Quelle: cima 2019

Bewertung der Umsatzumverteilung: Nahrung und Genussmittel

Die Branche Nahrung und Genussmittel ist das Kernsortiment des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und des neu geplanten Lebensmitteldiscounters. Im Zuge der Neuaufstellung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes werden in der Branche Nahrung und Genussmittel mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche zusätzlich entstehen. Darüber hinaus sind weitere 1.050 m² Verkaufsfläche mit Nahrung und Genussmitteln des neu geplanten Lebensmitteldiscounters in die Wirkungsanalyse eingegangen. Insgesamt werden in dieser Branche 2.065 m² neu entstehen.

Die Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt. Entsprechend wird die höchste Umsatzumverteilungsquote in der Bargteheider Innenstadt (11,4 %) erreicht. Negative städtebauliche Auswirkungen in Form von Betriebsaufgaben können zwar ausgeschlossen werden, der Wettbewerbsdruck auf die innerstädtischen Anbieter würde sich dennoch erhöhen. Die Bargteheider Innenstadt nimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe im Stadtgebiet wahr und sollte nicht gefährdet werden.

Im sonstigen Stadtgebiet Bargteheide dürften aus Sicht der cima Umsatzverlagerungen von bis zu 7,0 % zu erwarten sein. Das weitere Umland ist nicht durch relevante Umsatzumverteilungseffekte betroffen.

Die berechnete Verkaufsflächenentwicklung ist auf Grundlage der Modellrechnung somit als abwägungsrelevant zu bewerten. Aus Sicht der cima sollte in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel eine geringere Verkaufsfläche realisiert werden, um die Auswirkungen auf die Bargteheider Innenstadt zu reduzieren.

Wir möchten die Empfehlung aussprechen, in den weiteren Planungen auf den Lebensmitteldiscounter zu verzichten.

Die Umsatzumverteilungsquote in der Innenstadt Bargteheide würde sich in diesem Fall auf max. 4,7 % verringern. Die Umsatzumverteilungseffekte wären als zweifelsfrei verträglich für die innerstädtischen Strukturen zu bewerten.

Abb. 8: Umsatzumverteilungseffekte in der Branche Drogerieartikel

Planvorhaben: Neuaufstellung des Famila Marktes in der Stadt Bargteheide			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Bargteheide	8,9	0,3	3,2
davon ZVB Innenstadt Bargteheide	6,4	0,2	3,5
davon sonstiges Stadtgebiet Bargteheide*	2,5	0,1	2,3
Stadt Ahrensburg insgesamt	17,5	0,1	0,6
davon ZVB Innenstadt Ahrensburg	15,0	0,0	0,1
davon sonstiges Stadtgebiet Ahrensburg	2,5	0,1	3,6
Stadt Bad Oldesloe insgesamt	13,4	0,1	0,4
davon ZVB Innenstadt Bad Oldesloe	9,8	0,0	0,1
davon sonstiges Stadtgebiet Bad Oldesloe	3,5	0,0	1,4
Gemeinde Ammersbek insgesamt	1,4	0,0	1,1
davon ZVB Lottbek	1,0	0,0	0,9
davon sonstiges Gemeindegebiet Ammersbek	0,4	0,0	1,4
Gemeinde Delingsdorf insgesamt	0,4	0,0	1,3
Gemeinde Elmenhorst insgesamt	0,5	0,0	1,1
Umsatzumverteilung im weiteren Untersuchungsgebiet		0,0	
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	

* ohne die Bestandsumsätze des FAMILA Marktes

Quelle: cima 2019

Bewertung der Umsatzumverteilung: Drogerieartikel

Rd. 215 m² Verkaufsfläche entfallen auf das Sortiment der Drogerieartikel. Von der Gesamtverkaufsfläche dürften rd. 85 m² Verkaufsfläche auf das Randsortiment des Lebensmitteldiscounters entfallen, weitere 130 m² entstehen im Kontext der Verkaufsflächenerweiterung des FAMILA Marktes.

Für keine der untersuchten Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet sind Umsatzumverteilungsquoten mit Abwägungsrelevanz ermittelt.

Aus Gutachtersicht ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Drogerieartikel somit als verträglich anzusehen.

4.1.4 Fazit und Empfehlung

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Bargteheider Innenstadt zu erwarten sind.

Im Ergebnis empfiehlt die cima die Neuaufstellung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und die ergänzende Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Standortbereich Lohe/ Am Redder nur mit einer reduzierten Gesamtverkaufsfläche zu ermöglichen.

Wir möchten die Empfehlung aussprechen, in den weiteren Planungen auf den Lebensmitteldiscounter zu verzichten. In diesem Fall können die geplanten Erweiterungsabsichten des FAMILA Marktes umgesetzt werden; die Auswirkungen auf die Innenstadt Bargteheide wären als zweifelsfrei verträglich zu bewerten.

4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung in Schleswig-Holstein.¹²

Im Sinne der Entwurfsfassung des LEP 2018 soll in allen Gemeinden auf ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten und bei guter Einwirkung in die Siedlungsstruktur hingewirkt werden. Das Einzelhandelsangebot in den Zentralen Orten soll dabei ausdrücklich auch durch Nahversorgungsangebote in den Orten ohne zentralörtliche Funktion ergänzt werden. Dabei darf die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst sowie den Nachbargemeinden bzw. den Zentralen Orten nicht gefährden.

- **Ziel 3 „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.“*

- **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 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 nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*

Nachfolgend wird das Planvorhaben in Bargteheide anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) überprüft.

¹² Der LEP befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Eine Rechtsverbindlichkeit ist erst für Ende 2019 zu erwarten.

Zentralitätsgebot

Gemäß Zentralitätsgebot dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den regionalplanerisch festgelegten Zentralen Orten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.

Die Stadt Bargteheide ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als ein Unterzentrum klassifiziert.

Beeinträchtungsverbot

Bei großflächigen Planvorhaben ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten: Planvorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen 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 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sein.

Das Beeinträchtungsverbot kann dann als erfüllt betrachtet werden, wenn das Planvorhaben mit einer reduzierten Verkaufsflächendimensionierung umgesetzt wird.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Bargteheider Innenstadt zu erwarten sind.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass das Einzugsgebiet eines Planvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf.

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

Die Stadt Bargteheide übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Unterzentrums. Innerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereiches¹³ des Unterzentrums leben mehr als 30.000 Einwohner.

Der Verbundstandort FAMILA/ Lebensmitteldiscounter etc. kann zwar eine Anziehungskraft entfalten, die z.T. auch Gemeinden außerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereiches anspricht. Die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes wird jedoch eindeutig nicht überschritten werden. In unseren Berechnungen gehen wir davon aus, dass max. 9 % des Planvorhabenumsatzes durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

Die Planvorhaben zur geplanten Modernisierung und Verkaufsflächen-erweiterung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters entspricht im Ergebnis dem Kongruenzgebot im Sinne der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2018.

¹³ Vgl. Regionalplan I zum LEP Schleswig-Holstein

Abb. 9: Kongruenz des Planvorhabens

Planvorhaben: Neuaufstellung des Famila Marktes in der Stadt Bargteheide					
untersuchungsrelevante Sortimente	Umsatz aus Bindung im Verflechtungsbereich				Anteil des Planvorhabenumsatz aus externen Zuflüssen %
	vorhabenrelevantes Kaufkraftvolumen im Verflechtungsbereich in Mio. €	Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben in Mio. €	Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben in %	Anteil des Planvorhabenumsatz durch gebundene Kaufkraft in %	
Nahrung und Genussmittel	75,9	15,2	20	92	8
Drogerieartikel	13,3	1,8	14	91	9
SUMME	89,2	17,0	19	91	9

Quelle: cima 2019

Integrationsgebot

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn es sich um Sortimente zur Sicherung der Nahversorgung handelt, wenn es sich um einen integrierten Standort in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich außerhalb des Nahbereiches eines zentralen Versorgungsbereiches handelt, der Vorhabenumsatz in einem angemessenen Verhältnis zur sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrung und Genussmittel) im Nahbereich steht und die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Ein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches liegt für die Stadt Bargteheide nicht vor. Für die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme hat die cima aus diesem Grund einen faktischen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes befindet sich zwar zweifelsfrei außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, dennoch übernimmt der großflächige Einzelhandelsstandort im Standortbereich Lohe/ Am Redder eine wichtige Versorgungsaufgabe sowohl für die Bewohner der Stadt Bargteheide als auch der Umlandgemeinden.

Im Sinne einer nachhaltigen Absicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte und -strukturen sind die geplante Verkaufsflächenerweiterung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und die ergänzende Neuan siedlung eines Lebensmitteldiscounters somit zu unterstützen.

Wenn das Planvorhaben mit der reduzierten Verkaufsflächendimensionierung umgesetzt wird, ist zudem keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Zu guter Letzt gehen wir von einer angemessenen Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens aus. Der Nahbereich des Planvorhabens (1.000 m Radius) beinhaltet zwar im Wesentlichen gewerblich geprägte Lagen, der Nahversorgungsstandort übernimmt jedoch auch eine überörtliche Versorgungsaufgabe. Aus Gutachtersicht ist dieses sehr vereinfachte

Prüfmodell der Tragfähigkeit des Planvorhabens somit keine geeignete Grundlage für eine Bewertung des Planvorhabens im Sinne des Integrationsgebotes.

Die Stadt Bargteheide übernimmt als Unterzentrum die Versorgungsaufgabe für einen ländlich geprägten und einwohnerschwachen Raum, sodass das Versorgungsgebiet räumlich weiter gefasst werden muss als auf Basis eines 1.000 m-Nahversorgungsradius.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann als erfüllt betrachtet werden.

4.3 Empfehlungen für die Umsetzung der geplanten Fachmarktkonzepte

In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und die Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters geplant.

Weiterhin Bestandteil der Planungen ist die Neuansiedlung ergänzender Fachmarktkonzepte. Gemäß der vorliegenden Planunterlagen ist ein Tierfutterfachmarkt mit insgesamt 900 m² Verkaufsfläche und ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Freiflächen und Kalthallen).

Als mögliche Alternativen für die geplanten Fachmarktkonzepte sollten aus Sicht der cima ausschließlich nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in Betracht kommen. Da für die Stadt Bargteheide kein Einzelhandelskonzept mit einer ortsspezifischen Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorliegt, hat die cima die Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein 2018 (vgl. Anlage 4) für die nachfolgenden Empfehlungen herangezogen.

Unter Kenntnis des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Bargteheide und unter Berücksichtigung der Sortimentsliste des LEP Schleswig-Holstein sind aus Sicht der cima folgende, alternative Fachmarktkonzepte denkbar:

- Möbelfachmarkt
- Gartenfachmarkt

Von der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes sowie von Textil- oder Schuhfachmärkten möchten wir ausdrücklich abraten.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA diskutiert. Im Detail plant der Immobilien-eigentümer einen Abriss und Neubau der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilie und eine Neuordnung des Standortes. Neben der Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA ist die ergänzende Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie weiterer (nicht-zentrenrelevanter) Fachmärkte auf dem bestehenden Grundstückareal vorgesehen.
- Der Planvorhabenstandort findet sich in einer vorwiegend gewerblich geprägten Lage im Südosten der Stadt Bargteheide. Dennoch übernimmt der bestehende FAMILA Lebensmittelfrischemarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Bargteheide und der angrenzenden Umlandgemeinden.
- Das Planvorhaben überschreitet die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO deutlich. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.
- Die ökonomische Wirkungsprognose hat aufgezeigt, dass das Planvorhaben z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte auslösen dürfte. Das Planvorhaben sollte aus diesem Grund nur mit einer reduzierten Verkaufsflächendimensionierung umgesetzt werden (vgl. Kap. 4.1.4).
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Planvorhaben die zentralen Anforderungen der Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein 2018 erfüllt: Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot. Ferner ist zu konstatieren, dass auch das Beeinträchtigungsverbot dann als erfüllt angesehen werden kann, wenn für die empfohlene Verkaufsflächenreduzierung umgesetzt wird.

Aus Sicht der cima ist die Realisierung des Planvorhabens mit der beschriebenen Verkaufsflächenreduzierung genehmigungsfähig. Die cima empfiehlt der Stadt Bargteheide die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.