

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Netto-Discountmarktes in der Stadt Bargteheide, Alte Landstraße 36

für die

Ratisbona Baubetreuung GmbH & Co. oHG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Leif Krägenau
(Niederlassungsleitung Hamburg)

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 1804106-24
Fax +49 40 1804106-10
E-Mail ohm@bbe.de

© BBE Handelsberatung 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. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Hamburg, im Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	6
2.1	Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	6
2.2	Distributionsstrukturen	7
2.3	Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	11
2.4	Einordnung des Planvorhabens in die Netto-Filialnetzentwicklung.....	13
3	Makrostandort	14
4	Mikrostandort	17
5	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	21
5.1	Projektrelevantes Einzugsgebiet	24
5.2	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	27
5.3	Umsatzerwartung des Planvorhabens	27
6	Auswirkungsanalyse.....	31
6.1	Umsatzumverteilungseffekte	31
6.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Netto-Erweiterung	35
6.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung	37
7	Fazit	39

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland.....	7
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland.....	8
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen.....	9
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps.....	10
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/Nonfood am Einzelhandel.....	11
Abbildung 6:	Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung.....	14
Abbildung 7:	Mikrostandort Alte Landstraße.....	17
Abbildung 8:	Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes.....	19
Abbildung 9:	Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Bargteheide.....	22
Abbildung 10:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	26
Abbildung 11:	Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung).....	28
Abbildung 12:	Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung).....	30
Abbildung 13:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens („Worst-Case-Betrachtung“).....	33

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Ratisbona Baubetreuung mit Sitz in Maxhütte-Haidhausen plant die Erweiterung der in der Stadt Bargteheide am Standort Alte Landstraße 36 ansässigen Netto-Filiale von etwa 700 m² auf künftig 1.000 m² Verkaufsfläche, insgesamt 300 m² zusätzlich.

Die Stadt Bargteheide verfügt insgesamt über 16.118 Einwohner. Das Einzugsgebiet des zu erweiternden Netto-Marktes erstreckt sich insbesondere auf die westlichen Siedlungsgebiete der Kernstadt.

Der wesentliche Wettbewerb besteht aus den Lebensmittel-Discountbetrieben Penny (in der Innenstadt), Aldi und Lidl (an Solitärstandorten), den Vollsortimentsbetrieben Rewe und Edeka in der Innenstadt sowie famila an einem weiteren Solitärstandort.

Für den Standort des Netto-Marktes existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist demnach als Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung ausgewiesen. Es ist eine Verkaufsfläche in Höhe von 800 m² festgesetzt. Damit würde die Erweiterungsplanung um 200 m² über der textlich festgesetzten Verkaufsflächenhöhe liegen.

Es besteht die Absicht, das Vorhaben zu genehmigen, da die nur geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche nicht die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb wird im Genehmigungsverfahren ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass die Erweiterung des Netto-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung hat. Bewertungsmaßstab ist dabei § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Stadt Bargtheide. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

2.1 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich auch geänderte Anforderungen an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferdiensten. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

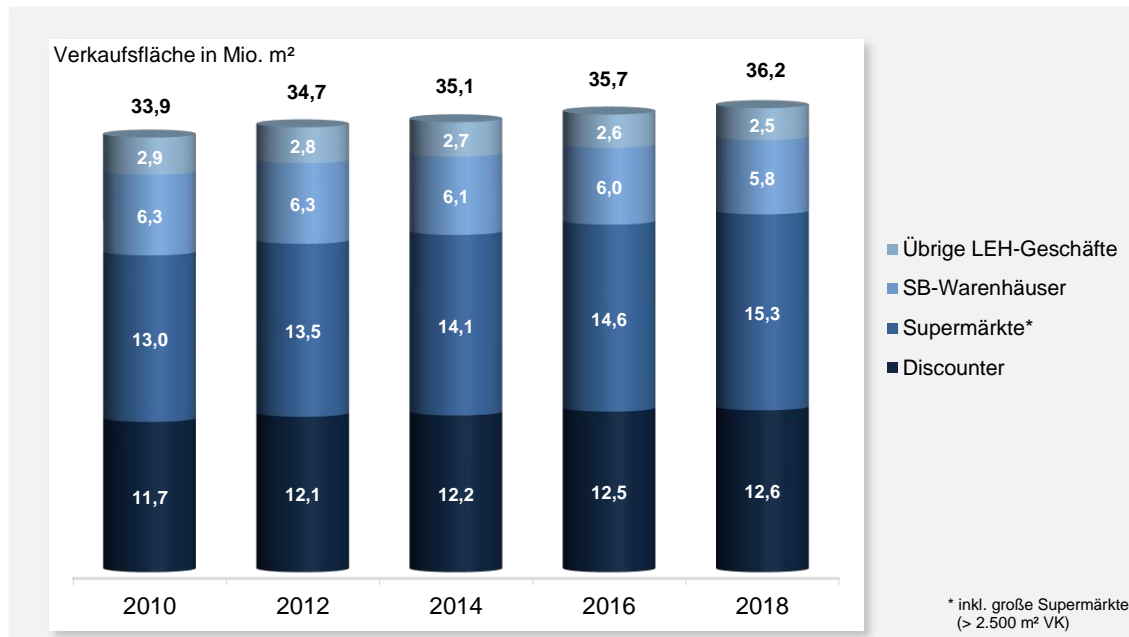
Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 527,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 229,7 Mrd. €).²

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahre 2010 auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahre 2018 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,41 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in sehr ländlich strukturierten Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (+ 18 %) und Discountmärkte (+ 8 %), während die SB-Warenhäuser (- 8 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

² Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2018, BBE-Berechnungen 2020

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

2.2 Distributionsstrukturen

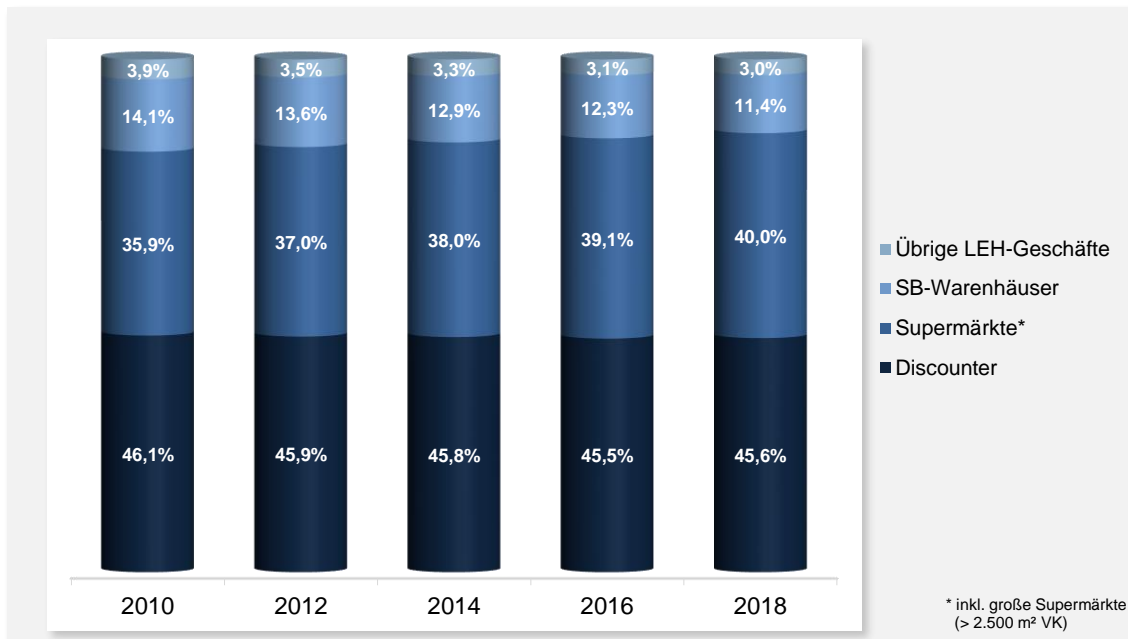
Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -Discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.990 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.143 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.³

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wengleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

³ Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2018 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

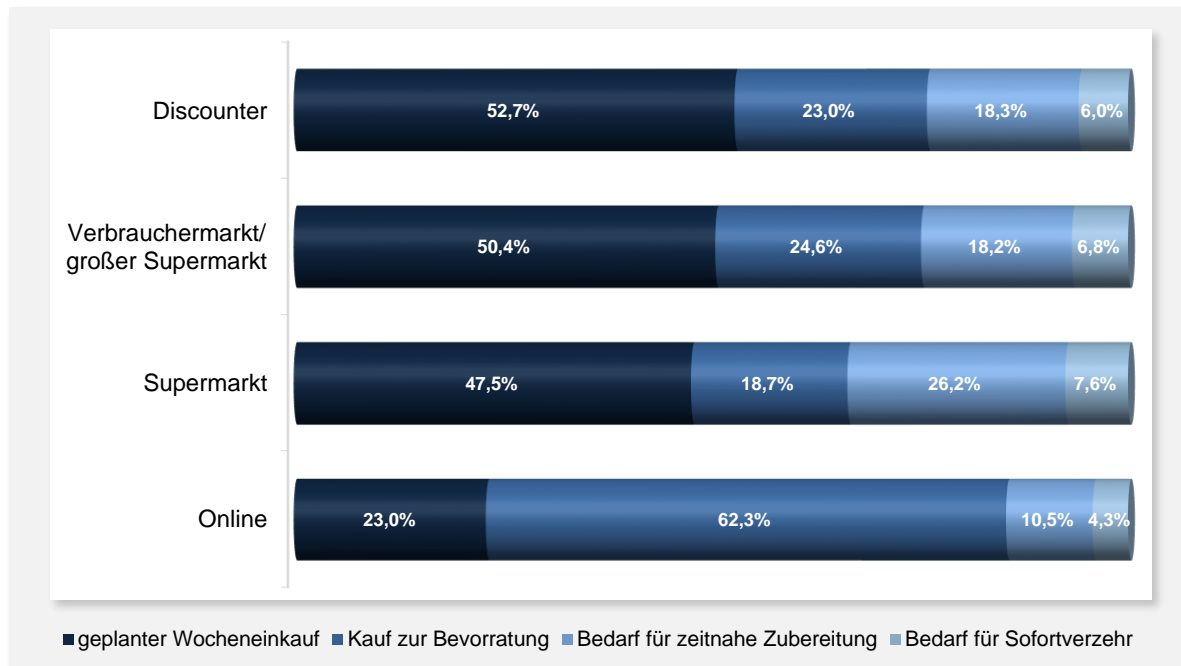
Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.⁴ Der Convenience-Store „Rewe to Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte/ große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

⁴ Ebenda, Stand: 2016

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, $719 \leq n \leq 1.176$), BBE-Darstellung 2020

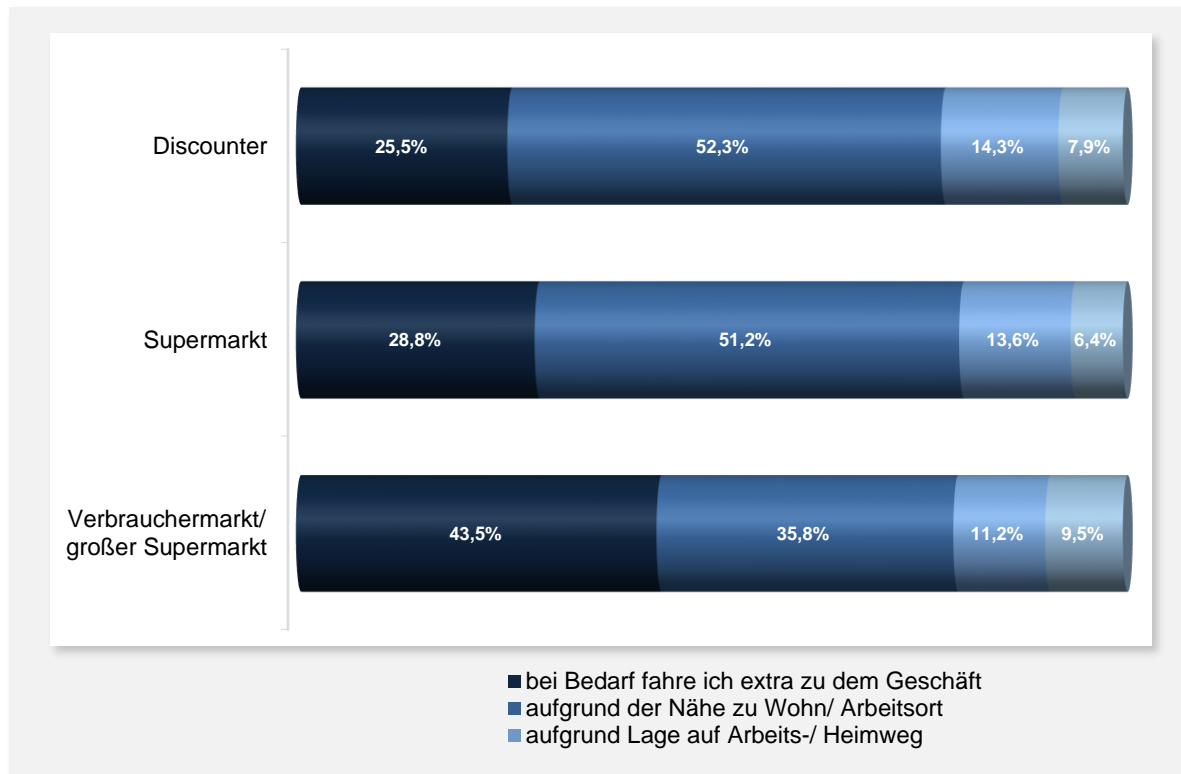
Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute sogar etwa 1.500 - 3.000 m² üblich.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

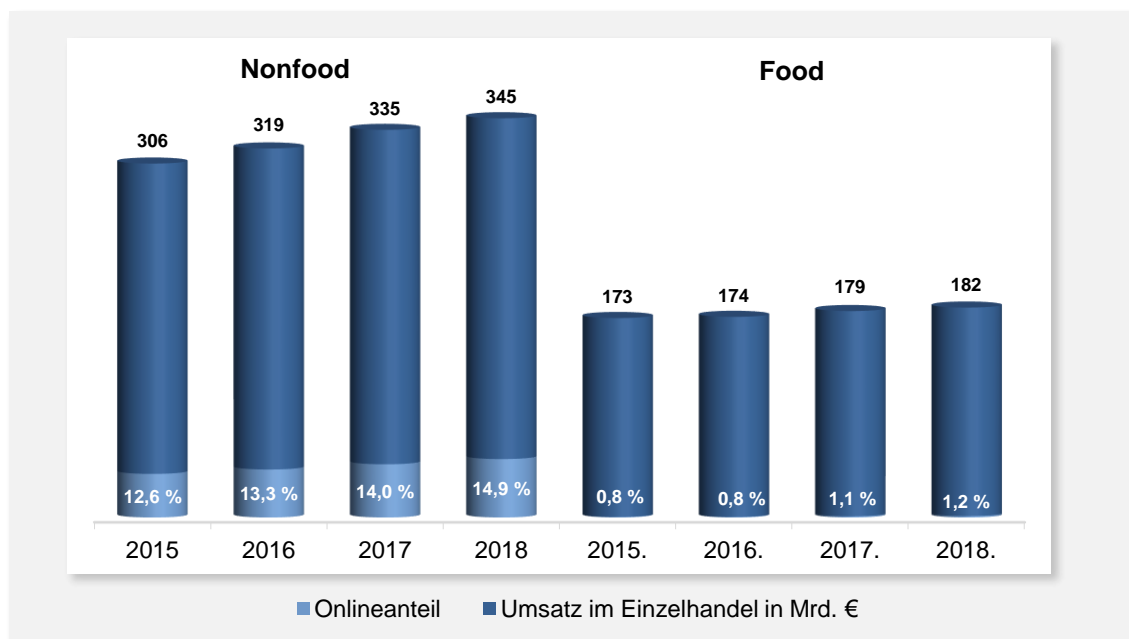
Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, so dass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,2 % des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16 % erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,2 %).⁵

Abbildung 5: Onlineanteil Food/Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2020

⁵ Vgl. HDE-Online-Monitor 2019

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder die Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 2,7 Mrd. € in Deutschland.⁶

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁶ Vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 16/2018 bis KW 15/2019

2.4 Einordnung des Planvorhabens in die Netto-Filialnetzentwicklung

Wie einleitend bereits erläutert, ist am Standort Alte Landstraße in Bargteheide die Modernisierung und Erweiterung des ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes von ca. 700 m² Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Die Ausrichtung der im Netto-Markt vorgehaltenen Waren wird auch nach der Erweiterung insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches zielt die geplante Erweiterungsmaßnahme nach Auskunft des Betreibers nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikafläufe zu schaffen. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zur Weiterentwicklung des bestehenden Marktes zu bewerten, die der Modernisierung und Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen. Insbesondere folgende Aspekte begründen die Notwendigkeit der Filialerweiterung:

- Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit,
- Ausweitung der Regallängen, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern,
- Reduzierung der Regalhöhen, um den Zugang zu Artikeln zu erleichtern,
- Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren.

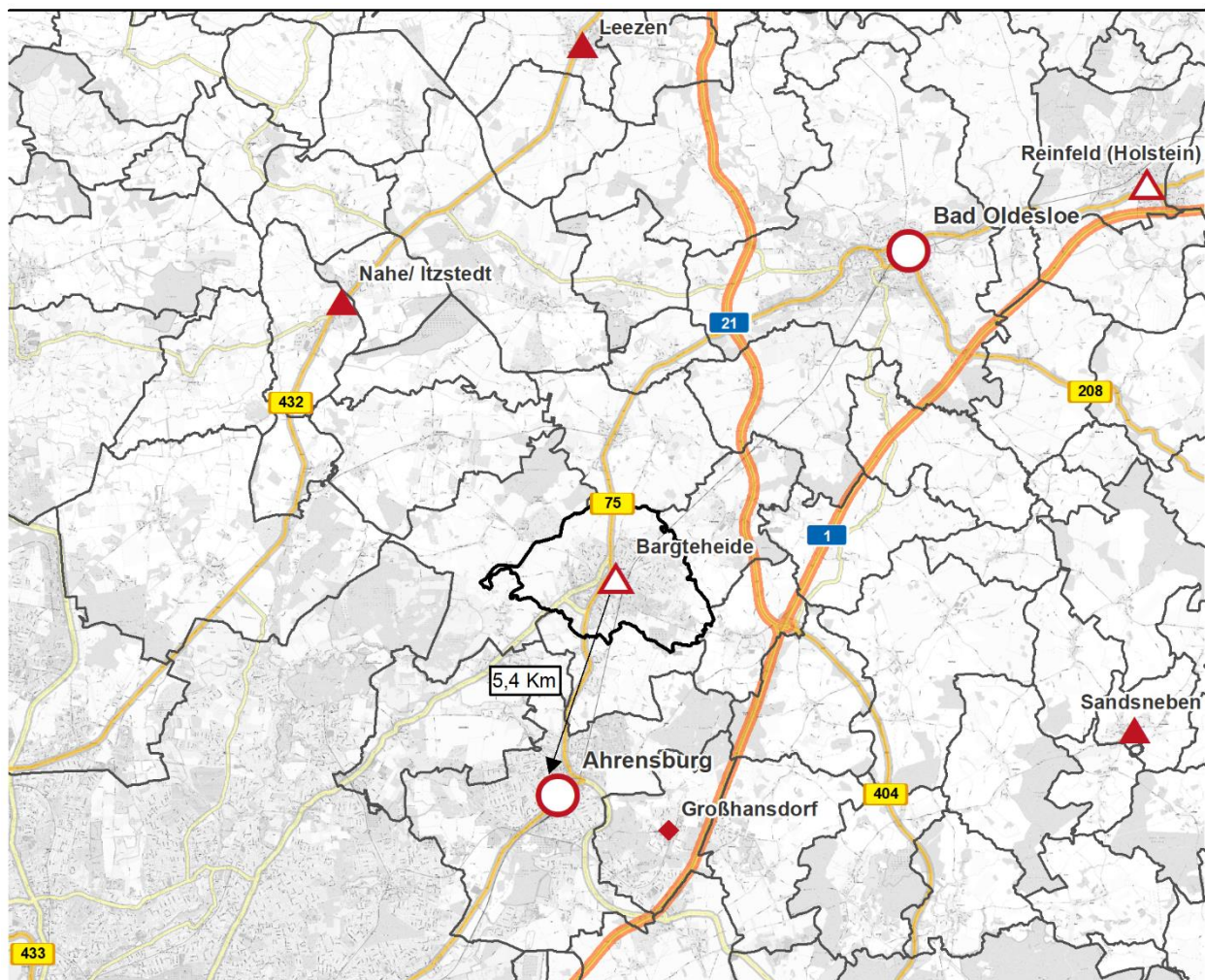
Der Verkaufsflächenzuwachs führt daher zu keiner wesentlichen Sortimentserweiterung, da das standardisierte Warenangebot von Netto - unabhängig von der Größe des Marktes - bei etwa 1.500 Artikeln liegt. Neben einer weiteren Festigung der Marktposition ist vor allem die Steigerung der Rentabilität Grund für die projektierte Filialerweiterung, da durch die Filiale mit einer größeren Verkaufsfläche Transport- und Personalkosten reduziert werden können.

3 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Bargteheide liegt im Süden des Bundeslandes Schleswig-Holstein in der Metropolregion Hamburg, nördlich von Ahrensburg. Nachbargemeinden sind im Norden Elmenhorst und Jersbek, im Süden Delingsdorf und im Osten Tremsbüttel und Hammoor.

Abbildung 6: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Lage im Raum

- ◆ Stadttrandkern II. Ordnung
- ▲ Ländlicher Zentralort
- △ Grundzentrum
- Mittelzentrum

Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Die Stadt Bargteheide hat die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Unterzentrums. Sie liegt zwischen den Mittelzentren Bad Oldesloe im Norden und Ahrensburg im Süden.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Die Stadt Bargteheide ist in keine weiteren Stadtteile untergliedert. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 15,8 km² liegt die Einwohnerdichte in Bargteheide bei etwa 1.020 Einwohnern/km².

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Bargteheide liegt westlich der Autobahnen BAB 21 und BAB 1 und verfügt somit über eine gute Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz. Die BAB 1 bindet in nordöstlicher Richtung das etwa 40 km entfernte Oberzentrum Lübeck an, in südlicher Richtung findet ein Anschluss via BAB 24 in Richtung der ebenfalls rd. 40 km entfernten Hamburger City statt. Nördlich von Bargteheide bildet die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B 75 eine wichtige Achse, u.a. in Richtung Bad Oldesloe. Innerörtliche Haupterschließungsachse ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße L 82 (Lübecker Straße bzw. Hamburger Straße), die in südlicher Richtung u.a. nach rd. 7 km das Mittelzentrum Ahrensburg anbindet. Auch ist Bargteheide Endpunkt der wichtigen Hamburger Ein- und Ausfallachse Bramfelder/Saseler Chaussee/ Alte Landstraße und so als suburbaner Raum eng mit Hamburg verknüpft. Darüber hinaus führen verschiedene Landes- und Kreisstraßen durch das Stadtgebiet und stellen jeweils die direkten Verbindungen in Richtung der weiteren Nachbarkommunen dar.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Stadt durch einen Bahnhof an das Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es verkehren regelmäßig Regionalbahnen in Richtung Ahrensburg/Hamburg und Bad Oldesloe mit Anschluss in Richtung Lübeck. Im Zuge der Netzerweiterung der S-Bahn des HVV soll die Strecke der S 4 zukünftig zwischen Bad Oldesloe und HH-Hasselbrook verlaufen und auch in Bargteheide halten, sodass die Stadt noch enger angebunden wäre. Im Zuge der Streckenrealisierung ist auch der Umbau des Bahnhofes von Bargteheide vorgesehen (vor. bis 2023/2024). Daneben bestehen Verbindungen mit verschiedenen Regionalbuslinien.

Einzelhandelsstrukturen

Die räumliche Verteilung der im Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen spielt eine wichtige Rolle bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes. Bargteheide verfügt über eine historisch gewachsene Innenstadt. Siedlungsschwerpunkte verteilen sich konzentrisch um die Innenstadt, weitere Stadt- bzw. Ortsteile gibt es nicht. Die Innenstadt stellt insofern den aus städtebaulicher Sicht bedeutendsten Handlungsschwerpunkt innerhalb der Stadt dar. Ergänzend haben sich im Kernstadtgebiet weitere Versorgungsschwerpunkte an Solitäranlagen etabliert.

Die Stadt Bargteheide verfügt über kein durch den Stadtrat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Insofern sind im Untersuchungszusammenhang die faktisch vorhandenen Nutzungsstrukturen

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

zu berücksichtigen. Das Hauptzentrum von Bargteheide ist zweifelsfrei in der gewachsenen Innenstadt verortet. Weitere, ergänzende Nahversorgungszentren im Sinner zentraler Versorgungsbereiche gibt es darüber hinaus nicht. Allerdings sind mehrere Solitäranlagen anzuführen, welche zum Teil eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Versorgung ausüben. Dies sind die städtebaulich integrierten Standorte mit Wohngebietsbezug, wie etwa der Planstandort Netto an der alten Landstraße und der Lidl-Standort zu den Fischteichen. Im östlichen Stadtgebiet finden sich an der Ausfallachse Lohe (Landesstraße L 82) zwei weitere Solitärstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagebeziehungen. Der Planstandort Alte Landstraße liegt westlich in `Tuchföhlung` zur gewachsenen Innenstadt (zur Einzelhandelsstruktur siehe auch Kap. 5).

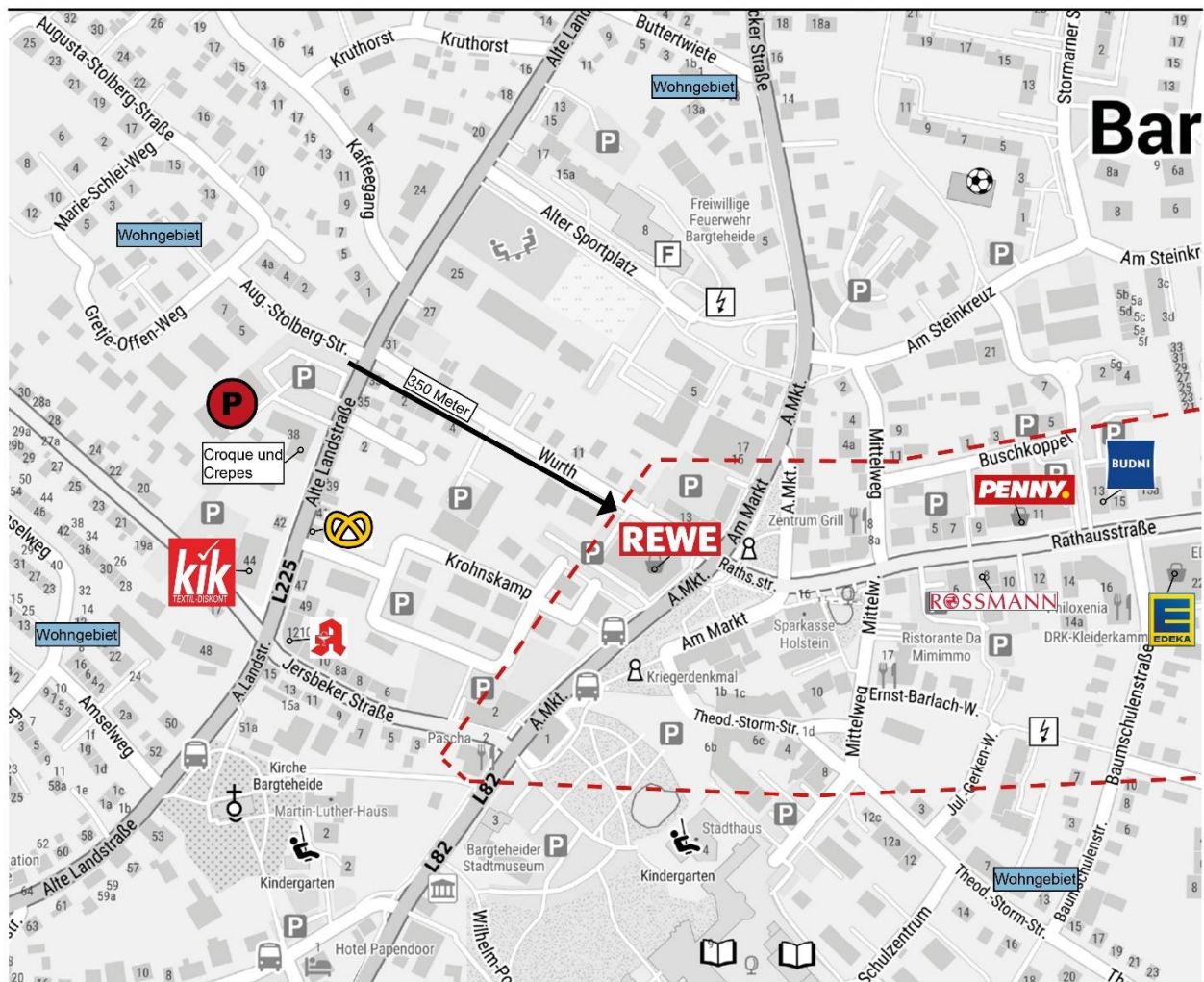
Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der zu erweiternde Netto-Discountmarkt befindet sich im westlichen Teil der Kernstadt von Bargtheide. Das Umfeld des Planstandortes ist in westlicher, nördlicher und südlicher Richtung vornehmlich durch z.T. verdichtete Wohnnutzung geprägt.

Abbildung 7: Mikrostandort Alte Landstraße



Mikrostandort



Projektstandort



Hauptgeschäftszentrum/
Innenstadt



0 20 40 80 m

Kartengrundlage: © BKG 2019.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Auf dem Nachbargrundstück in östlicher Richtung befindet sich mit Croque und Crepes Bargteheide eine Gastronomienutzung, etwas weiter südlich im Kreuzungsbereich Alte Landstraße/Jersbeker Straße ein KiK-Textilfachmarkt. In östlicher Richtung finden sich weitere Wohnnutzungen, auf Erdgeschossenebene zunehmend durchmischt mit gewerblichen Nutzungen. In Richtung Osten via Wurth ist in nur rd. 350 Meter Entfernung ein Rewe-Lebensmittel-Supermarkt ansässig (Am Markt). Von hier aus erstreckt sich entlang der Rathausstraße weiter in Richtung Osten das Hauptgeschäftszentrum von Bargteheide.

Mit einer sehr guten fußläufigen Verbindung in Richtung der umliegenden Wohngebiete im Westen der Kernstadt übernimmt der Projektstandort als Lebensmittelmarkt eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Bewohner im westlichen Stadtgebiet.

Verkehrliche Situation

Die östlich zum Planstandort verlaufende Alte Landstraße stellt im Stadtgebiet eine wichtige Nord-Süd-Achse dar, gemeinsam mit der parallel östlich verlaufenden Hamburger bzw. Lübecker Straße ist sie als innerörtliche Haupteerschließungsachse im westlichen Stadtgebiet zu definieren. Südlich zum Planstandort ist die Jersbeker Straße als weitere wichtige Erschließungsachse v.a. für das nordwestliche Stadtgebiet anzuführen. Die Innenstadt ist über die Achse Wurth in östlicher Richtung schnell erreicht.

In räumlicher Nähe des Planstandortes befinden sich u.a. die Bushaltestellen „Bargteheide Kirche“ (rd. 250 m südlich an der Alten Landstraße) und „Bargteheide Markt“ (rd. 400 m östlich am Markt), die durch diverse Buslinien bedient werden.

Fußläufige Erreichbarkeit

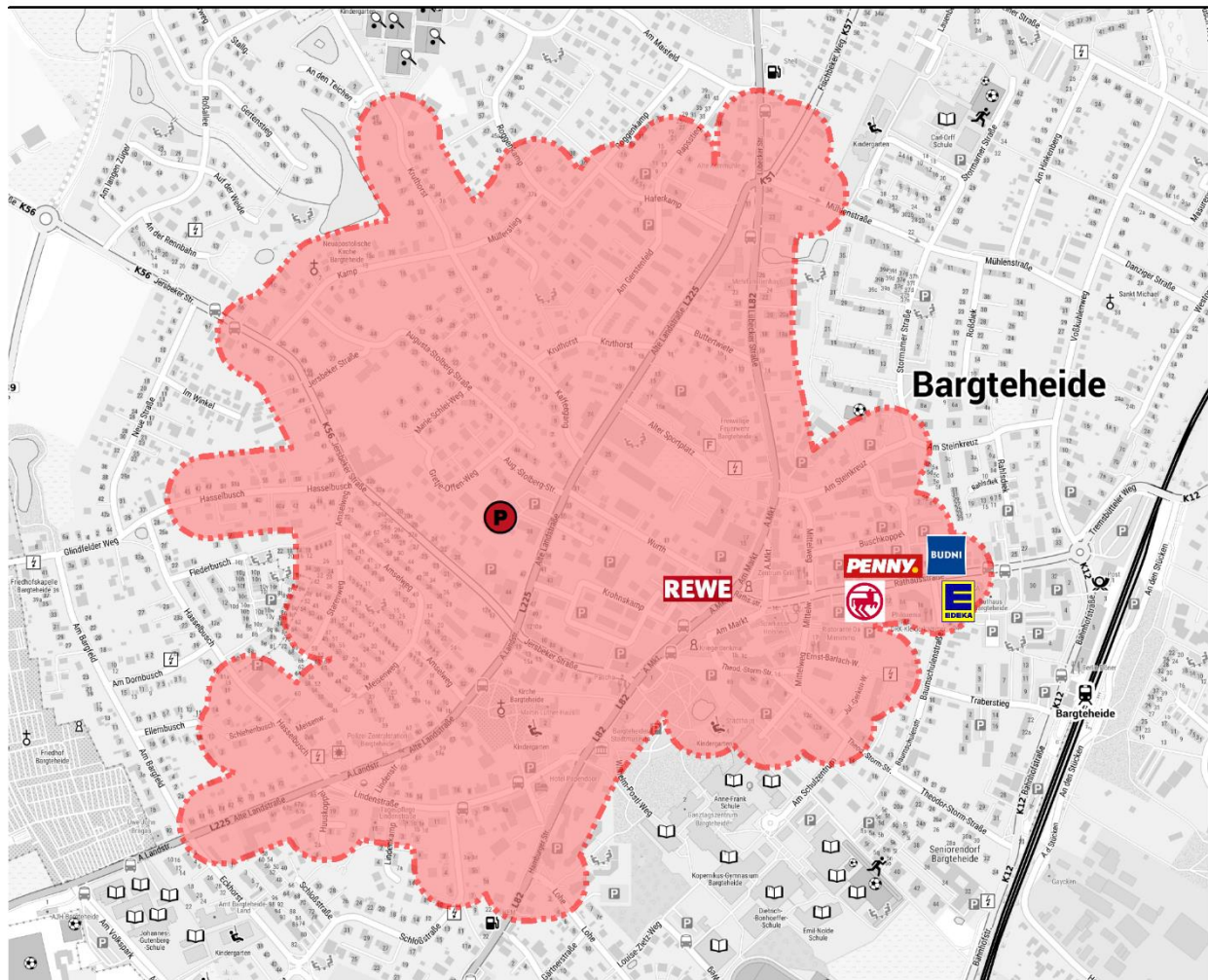
Die 1.000 Meter-Gehzeitsochrone umschließt die in Abbildung 8 dargestellten Bereiche (rote Fläche) und umfasst neben den unmittelbar angrenzenden Wohnquartieren entlang der umliegenden Achsen größtenteils die Wohnquartiere im Stadtgebiet westlich der Innenstadt.

Städtebauliche Zäsuren, die die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes stark einschränken, sind nicht vorhanden. Das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich des Netto-Marktes, für den der Standort grundsätzlich auch fußläufig erreichbar ist, beläuft sich insgesamt auf über 4.500 Einwohner.⁷



⁷ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2019

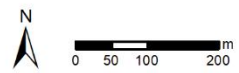
Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Fußläufige Erreichbarkeit

-  Projektstandort
-  10-Minuten-Radius: 4.558 Einwohner



Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: BBE-Darstellung 2020

Wie zu erkennen ist, finden sich innerhalb dieses fußläufig angebotenen Bereiches auch einige wichtige Wettbewerbsstandorte in der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum Rathausstraße). Es ist daher zu konstatieren, dass sich das (potenzielle) Einzugsgebiet des Netto-Marktes vornehmlich auf die westlich der Innenstadt befindlichen Wohnquartiere erstrecken dürfte und der Hauptanteil der (potenziellen) Kunden aus den westlichen Wohngebieten stammen dürfte (Vgl. hierzu auch Ausführungen zum Einzugsgebiet in Kap. 5.1).

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Genehmigungsrechtliche Situation

Für den Standort des Netto-Marktes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Stadt Bargteheide Bebauungsplan Nr.11, 1. Änderung „An der Alten Landstraße“). Das Plangebiet ist als „sonstiges Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung“ ausgewiesen. Es gilt folgende textliche Festsetzung betreffend der Nutzung durch Einzelhandel: „Innerhalb des Sondergebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb, der als Lebensmittelmarkt der Nahversorgung des Wohngebietes dient, mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig“.

Die Genehmigung des Erweiterungsvorhabens richtet sich insofern zunächst zwar grundsätzlich nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gleichwohl wird im weiteren Verfahren eine Genehmigung ohne Änderung des bestehenden Bebauungsplanes über eine entsprechende Befreiung angestrebt, da die Grundzüge der Planung durch das Erweiterungsvorhaben unberührt bleiben. Im Genehmigungsverfahren wird insofern ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass die Erweiterung des Netto-Marktes auf die Nahversorgung des umliegenden Wohngebietes ausgerichtet bleibt und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Folge haben wird.

Einordnung in das Einzelhandelsstrukturgefüge der Stadt Bargteheide

Der Standort an der Alten Landstraße ist als wohngebietsorientierter Nahversorgungsstandort zu klassifizieren. Der Netto-Markt übernimmt somit als Nahversorgungsstandort eine wichtige Versorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet mit besonderem Fokus auf die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Die Klassifizierung erfolgte anhand einer intensiven Vor-Ort-Begutachtung durch das Projektteam. Dies wurde erforderlich, da seitens der Stadt Bargteheide derzeit noch kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorliegt, welches Standortlagen und/oder zentrale Versorgungsbereiche definiert.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik.

Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Discounters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/Discountmärkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen im Wesentlichen auf die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Bargteheide. Die relevante Wettbewerbssituation in Bargteheide wird in Abbildung 9 kartografisch zusammengefasst.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Abbildung 9: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Bargteheide



Hauptwettbewerber



Projektstandort



Wettbewerber

- 1. Rewe
- 2. Penny
- 3. Edeka
- 4. Lidl
- 5. familia
- 6. Aldi



0 80 160 320 m

Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



Quelle: BBE-Darstellung 2020

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

Mit der **Innenstadt** verfügt die Stadt Bargtheide zweifelsfrei über einen **zentralen Versorgungsreich**. Dieses **Hauptzentrum** befindet sich nur rd. 350 m östlich zum Planstandort und weist eine gesamtstädtische sowie überörtliche Versorgungsbedeutung auf. Da für die Stadt Bargtheide aktuell kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit entsprechender Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches vorliegt, wurden die faktisch vorhandenen Strukturen im Mai 2020 durch das Projektteam vor Ort begutachtet. Die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen basiert entsprechend auf diesen Einschätzungen, die nachfolgend aufgezeigt werden.

In der **Innenstadt** ergibt sich in den Kernlagen ein verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge im Einzelhandel, durchmischt mit Gemeinbedarf wie etwa der Stadtverwaltung und dem Bahnhof sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Dabei erstreckt sich das Hauptgeschäftszentrum ausgehend vom Kreuzungsbereich Am Markt/Wurth/Rathausstraße entlang der Rathausstraße weiter in Richtung Osten etwa bis zur Bahnhofstraße. Innerhalb des Innenstadtbereiches sind mehrere Magnetbetriebe ansässig, wobei mit den Anbietern **Rewe**, **Edeka** und **Penny** drei größere Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber anzuführen sind. Hinzu kommen mit **Budnikowsky** und **Rossmann** zwei qualifizierte Drogeriemärkte. Ergänzend finden sich ein Reformhaus sowie weitere kleinteilige Anbieter (u.a. mehrere Bäckereien und eine Metzgerei). Die ergänzenden kleinteiligen Angebotsstrukturen spielen dabei im Untersuchungskontext eine untergeordnete Rolle, da es sich hierbei nicht um direkte Wettbewerbsstrukturen handelt. Hier wären etwa Spezialanbieter wie „Ramckes Köstlichkeiten“ oder „Sol y Vida“ in der Innenstadt zu nennen, die ein stark spezialisiertes Angebot und eine entsprechende Zielkundschaft aufweisen und daher nicht im Wettbewerb zu einem Netto-Lebensmittel-Discountbetrieb stehen.

Im Untersuchungszusammenhang sind darüber hinaus die im Stadtgebiet von Bargtheide vorhandenen ergänzenden **Solitärstandorte** zu nennen. Hier ist zunächst der Lebensmittel-Discountbetrieb **Lidl** anzuführen, welcher sich im Bereich Südring/Hamburger Straße in exponierter Lage zu diesen beiden Hauptachsen befindet. Der Anbieter ist zweifelsfrei pkw-orientiert, verfügt aufgrund der umliegenden Wohnsiedlungen aber auch über eine wohngebietsorientierte Komponente. Ein weiterer Lebensmittel-Discountmarkt ist der Anbieter **Aldi** im südöstlichen Stadtgebiet, direkt an der Ausfallachse Langenhorst. Der Standort in Gewerbelage dürfte aufgrund fehlender Wohnnutzungen im näheren Umfeld vornehmlich auf Pkw-Kunden orientiert sein. Der Anbieter wird am Standort eine Erweiterung der Verkaufsflächen umsetzen. Das Bestandsobjekt wurde bereits abgebrochen und wird derzeit neu errichtet. Aktuell findet der Verkauf in einem Zelt statt. Nur wenige hundert Meter weiter Richtung Siedlungskern findet sich zudem der größte Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet von Bargtheide, der Verbrauchermarkt **famila**. Aktuell verfügt der Anbieter famila über knapp 3.000 m² Verkaufsfläche. Es liegen derzeit Absichten vor, den Anbieter famila deutlich um über 1.000 m² zu erweitern und zusätzlich einen weiteren Lebensmittel-Discountbetrieb anzusiedeln⁸.

⁸ u.a. Hamburger Abendblatt, 20.02.2020;
CIMA (2019): Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Neuaufstellung des Famila Marktes in Bargtheide

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Im **Fazit** ist festzustellen, dass die Stadt Bargteheide einen differenzierten und leistungsfähigen Besatz an Lebensmittelmärkten aufweist. Das Verhältnis von Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieben und Lebensmittel-Discountbetrieben ist ausgeglichen. Das Kernangebot findet sich im Bereich der Innenstadt. Auf gesamtstädtischer Ebene (und darüber hinaus) wird dies durch den großen Anbieter familia in Solitärlage ergänzt. Drei weitere auf das Stadtgebiet verteilte Discountfilialen (inkl. Netto-Planstandort) runden das Lebensmittelangebot ab. Die Standorte sind weitgehend modern und zeitgemäß aufgestellt oder planen kurz- bis mittelfristig entsprechende Anpassungen (z.B. Verkaufsflächenerweiterungen).

5.1 Projektrelevantes Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

⁹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden Netto-Markt an der Alten Landstraße in Bargteheide sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Netto-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber im Discountbereich sind der Penny-Markt in der Innenstadt und der Lidl-Markt zu den Fischteichen südlich zum Planstandort.
- Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld übernimmt der Standort eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für den westlichen Kernstadtbereich.
- Der Planstandort liegt zentral an der Alten Landstraße unweit zur Rathausstraße mit ‚Tuchführung‘ zur Innenstadt. Insofern ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben durch Kopplungskäufe mit Innenstadtbesuchen o.ä. einen gewissen Anteil an Streuumsätzen auch mit Kunden aus anderen Herkunftsräumen generieren kann.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lässt sich für den Projektstandort ein Nahbereich abgrenzen, der sich zunächst grob an der 1.000-Meter-Gehzeitisochrone orientiert und durch keinerlei städtebauliche Zäsuren eingeschränkt wird. Allerdings wirken Wettbewerbsstrukturen v.a. im Bereich der Innenstadt (hier v.a. der Bereich entlang der Rathausstraße inkl. Rewe am Markt) limitierend in Richtung Osten, so dass sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die westlich der Innenstadt lokalisierten Wohngebiete erstreckt.

Im **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** leben insgesamt 4.420 Einwohner. Darüber hinaus strahlt der Netto-Markt ergänzend auf weiter östlich befindliche Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Bargteheide aus. In diesem **erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)** sind 2.806 Einwohner wohnhaft. Legt man die 10-Minuten-Isochrone über diese beiden Zonen, so stellen sich hier allein 4.153 Einwohner dar.

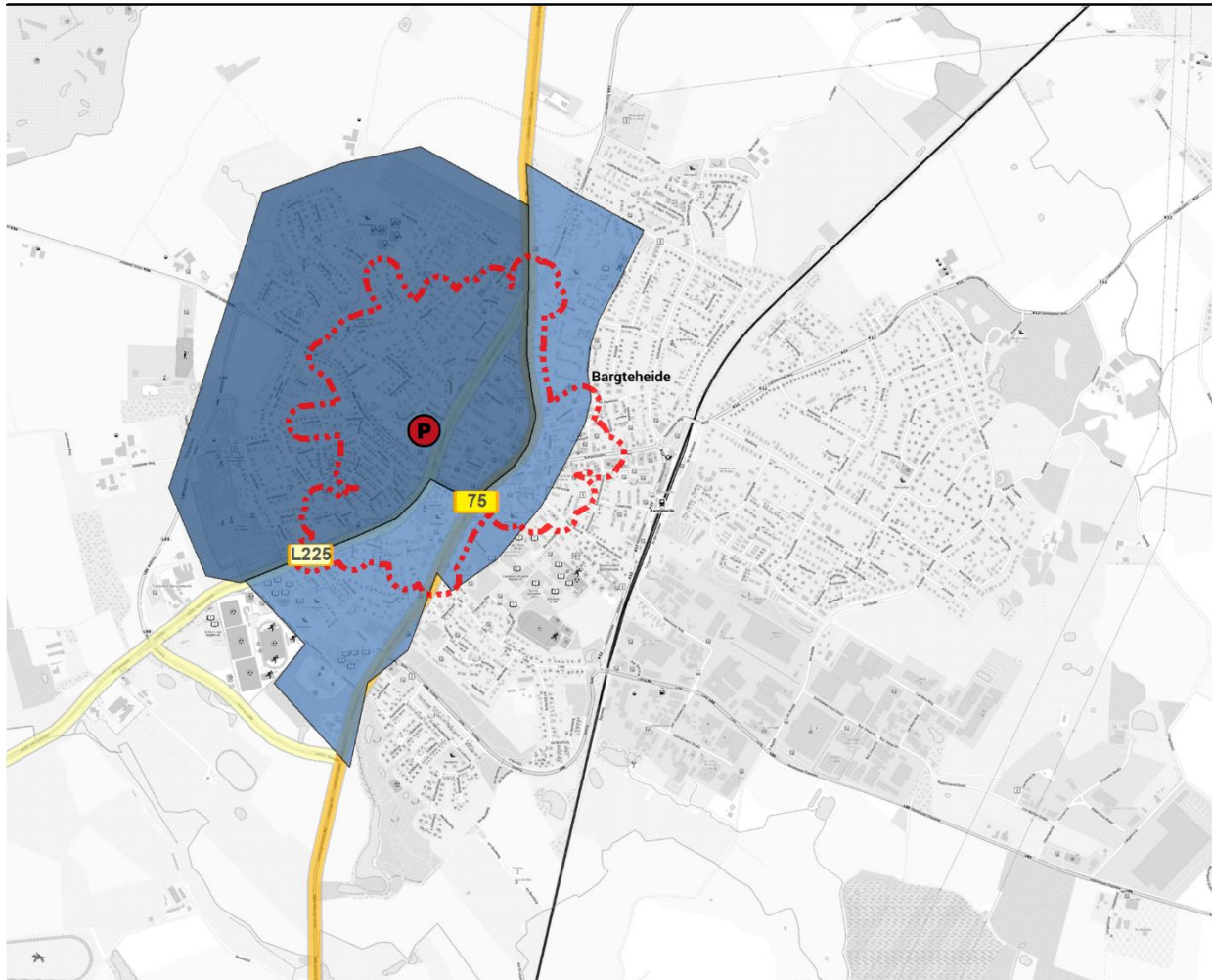
Durch die geplante Erweiterung wird keine räumliche Ausdehnung des betrieblichen Marktgebietes ausgelöst. Eine verstärkte Kaufkraftbindung dürfte sich nur in moderater Ausprägung abbilden. Die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sorgen hingegen für eine deutliche Begrenzung des Einzugsgebietes in östlicher Richtung. Bei der Planung handelt es sich somit, auch vor dem Hintergrund parallel anstehender Erweiterungsabsichten anderer Bestandsbetriebe, um eine bestandssichernde Maßnahme zur Festigung der Kundenbindung im bestehenden Einzugsbereich und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im westlichen Stadtgebiet von Bargteheide.

Aufgrund der innenstadtnahen Lagen sind Streuumsätze aus dem übrigen Stadtgebiet bzw. sonstigen Nachbarkommunen, v.a. aus westlicher und nördlicher Richtung, nicht auszuschließen. Auf die einzelnen





Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Herkunftsorte heruntergebrochen, ergeben sich allerdings nur marginale Bindungsquoten, so dass diese Umsatzanteile des Planvorhabens unter die diffusen Streumsätze zu fassen sind.

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Perspektivisches Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Zone I (Kerneinzugsgebiet): 4.420 Einwohner
-  Zone II (Erweitertes Einzugsgebiet): 2.806 Einwohner
-  davon im 10-Minuten-Radius: 4.153 Einwohner



0 130 260 520 m

Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



Quelle: BBE-Darstellung 2020

5.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten **Pro-Kopf-Ausgabebetrag** von aktuell ca. 2.770 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Gemeinden.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Bargteheide verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Stadt Bargteheide bei 106,3 und somit spürbar über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das Kerneinzugsgebiet ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren ein **jährliches Kaufkraftpotenzial** von ca. 12,5 Mio. €. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) stehen darüber hinaus ca. 7,9 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung, im gesamten Einzugsgebiet somit etwa 20,4 Mio. €.

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet auch nach der geplanten Erweiterung vor allem auf das westliche Kernstadtgebiet von Bargteheide und die dort vorhandenen Wohngebiete beziehen. Weitere Umsätze mit Kunden aus dem restlichen Stadtgebiet sowie den angrenzenden Nachbarkommunen werden sich auf diffuse Streuumsätze beschränken.

5.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren könnte der Netto-Markt nach der geplanten Neuaufstellung rd. 17 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet (Zone I/ca. 12,5 Mio. €) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II/ca. 7,9 Mio. €) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 14 % etwas niedriger liegen. Der Netto-Markt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im Siedlungszusammenhang des westlichen Kernstadtgebietes von Bargteheide lebenden Bevölkerung.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

Mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) kann nach der geplanten Neuaufstellung voraussichtlich ein Umsatz von rund 2,2 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzielt werden. Gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des erweiterten Netto-Marktes entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rund 60 %. Mit rd. 30 % des Umsatzes (ca. 1,1 Mio. €) wird ein weiterer spürbarer Umsatzanteil aus dem erweiterten Einzugsgebiet stammen. Mehr als die Hälfte des Umsatzes dürfte somit mit Kunden aus dem im Siedlungszusammenhang lebenden Menschen im Nahbereich erzielt werden, knapp 90 % stammen insgesamt aus dem westlichen Kernstadtgebiet von Bargtheide. Die (diffusen) Streuumsätze belaufen sich auf etwa 10 % des Prognoseumsatzes.

Abbildung 11: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraft-potenzial*	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I: Kerneinzugsgebiet (Wohnumfeld westliche Kernstadt)	2,2	60%	12,5	17%
Zone II: Erweitertes Einzugsgebiet (sonstige westliche Kernstadt)	1,1	30%	7,9	14%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,3	10%	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	3,6	100%	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,4	./	./.	./.
Summe	4,0	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2020, Rundungsdifferenzen möglich

*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Netto-Filiale in Deutschland rd. 3,4 Mio. € (inkl. Nonfood-Sortimente). Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 792 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 4.250 € je m² Verkaufsfläche.¹⁰ Grundsätzlich gilt für die Netto-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Der erzielbare Umsatz einer Netto-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

¹⁰ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/2019

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Netto-Markt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine im Filialnetz leicht unterdurchschnittliche Umsatzleistung von ca. 3,0 Mio. € pro Jahr erzielt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 2,8 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Da die Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

Nach eigenen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um ca. 300 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer Attraktivitätssteigerung resultieren kann. Demgemäß wird im Folgenden ein **Umsatz von max. 4,0 Mio. €** für das Planvorhaben nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Dies entspricht einem jährlichen **Mehrumsatz von max. 1,0 Mio. €**. Damit wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Erweiterung einen im Netto-Filialnetz überdurchschnittlichen Umsatz erzielen kann und die Flächenproduktivität bei überdurchschnittlicher Filialgröße zukünftig mit ca. 4.000 € je m² Verkaufsfläche p. a. auf einem nur leicht unterdurchschnittlichen Niveau liegen wird.

Abbildung 12: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)

Sortiment	Discountmarkt (vorher)	Discountmarkt (nachher)	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	2,7	3,6	0,8
Sonstige Sortimente	0,3	0,4	0,2
Summe	3,0	4,0	1,0

Quelle: BBE-Berechnungen 2020

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten, denn

- die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht der Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Die Netto-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert. Gleiches gilt auch für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld der Netto-Filiale, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Trotz der Erweiterung um ca. 300 m² Verkaufsfläche werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes erwartet. Gleichwohl kann die projektierte Erweiterung zu einer Steigerung der Rentabilität der Filiale beitragen.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass das veränderte Filialkonzept zu einem **Rückgang der Flächenproduktivität** führt, so dass der Flächenzuwachs vertriebsseitig tatsächlich nicht in einen deutlich höheren Filialumsatz überführt werden kann. Der gewählte Untersuchungsansatz eines um ca. 1,0 Mio. € steigenden Umsatzes ist damit als „**Worst-Case-Betrachtung**“ anzusehen.

Der Netto-Markt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im westlichen Stadtgebiet von Bargteheide lebenden Bevölkerung. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet und hierbei insbesondere im Nahbereich, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Netto-Markt nach der geplanten Erweiterung im Stadtgebiet von Bargteheide übernehmen kann. Der bestehende Netto-Markt ist als wichtiger Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung innerhalb seines Nahbereiches sowie in der westlichen Kernstadt von Bargteheide zu bewerten. Er dient sowohl als fußläufig sehr gut angebundener Nahversorger als auch ergänzend im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs der Versorgung der Einwohner aus den umliegenden Wohnsiedlungen und hat bislang keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen ausgelöst.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen. Da die Bestandsfiliale am Standort allerdings bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Attraktivitätssteigerung infolge der Flächenerweiterung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden (Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07). Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 (Az. BVerwG 4 B 3.09) grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Die Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und des sich hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns abzustellen ist.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

Für den Fall der geplanten Erweiterung des Netto-Discountmarktes in Bargtheide auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche wird ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 1,0 Mio. € prognostiziert. Davon wird der Großteil (rd. 0,8 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden voraussichtlich maximal rd. 0,2 Mio. € zusätzlich erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Netto-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die von Flächenerweiterungen induzierten Umverteilungen in erster Linie auf Anbieter desselben Filialnetzes bzw. Betriebstyps (v.a. der qualifizierte Lebensmittel-Einzelhandel anderer Großfilialisten) beziehen. Denn Betriebserweiterungen führen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten und veranlassen die Verbraucher nicht, die Zahl ihrer Einkäufe bei branchenfremden Betrieben (z. B. Ladenhandwerk, Obst- und Gemüsegeschäften, Bio-Läden, Feinkostgeschäften usw.) zu reduzieren.

Demgemäß werden sich die durch die projektierte Netto-Filialerweiterung an der Alten Landstraße maximal zu erwartenden Umsatzzumverteilungen vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Standortumfeld im Bereich der Innenstadt sowie auch auf die Angebotsstandorte familia, Aldi und Lidl als attraktive Pkw-orientierte Versorgungsstandorte beziehen. Lebensmittelmärkte in Nachbarkommunen, hier u.a. auch in den nächstliegenden Mittelzentren Ahrensburg oder auch Bad Oldesloe, werden aufgrund der Entfernung und der geringen Überschneidung in den Marktgebieten allenfalls marginal (mit Methoden der quantitativen Marktforschung nicht messbar) von Umsatzeinbußen betroffen sein.

Abbildung 13: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens („Worst-Case-Betrachtung“)

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Derzeitiger Wettbewerberumsatz	Umsatzumverteilung*	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt (u.a. Penny, Rewe, Edeka)	20,1	0,4	2,0%
Sonstige Solitärstandorte (u.a. Aldi, Lidl, familia)	29,7	0,3	1,0%
Untersuchungsraum gesamt	49,8	0,7	1,4%
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	<0,1	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	0,8	./.

* nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
² ohne zu untersuchenden Netto-Markt/ Aldi inkl. Erweiterung
 Quelle: BBE-Berechnungen 2020

Bei den im **Hauptzentrum** von Bargteheide ansässigen Lebensmittelanbietern handelt es sich um zwei Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe (Rewe und Edeka) und einen Lebensmittel-Discountbetrieb (Penny) sowie ergänzende kleinteilige Fachgeschäfte bzw. Ladenhandwerksbetriebe; ergänzt werden diese durch zwei Drogeriefachmärkte (Rossmann und Budnikowsy). Aufgrund der jeweils eher spezialisierten Angebotsausrichtung auf Teilsegmente und das Drogeriesegment stehen die ergänzenden Anbieter nur bedingt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Auf sie entfallen daher, wenn überhaupt, nur marginale Umverteilungseffekte, die für die einzelnen Anbieter nicht von Relevanz sind. Allenfalls auf die größeren Anbieter, hier ist v.a. der direkte Wettbewerber Penny zu nennen, könnten gewisse Umsatzumlenkungseffekte spüren, gleichwohl in einem sehr niedrigen Umfang (max. 4-5%). In der Summe liegen Umlenkungseffekte zu Lasten der Innenstadt **maximal in einer Größenordnung von etwa 2%** und damit in einem Bereich, der auf einzelbetrieblicher Ebene **methodisch kaum noch nachweisbar** ist. Es wird kein Bestandsbetrieb wirtschaftlich derart unter Druck geraten, dass er sich aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Netto-Marktes vom Standort zurückziehen müsste.

Die absolut höchsten Umsatzumverteilungen ergeben sich in der Summe zu Lasten der übrigen Angebote im **Stadtgebiet von Bargteheide**. Mit insgesamt rd. 0,3 Mio. € werden hier aber ebenfalls nur geringe Umlenkungseffekte erwartet. Die absolut gesehen geringfügig höhere Umverteilung ist v.a. vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich bei den übrigen Anbietern zum Teil um direkte Wettbewerber im Discountsegment handelt (Aldi und Lidl). Zudem ist der Anbieter familia als größter Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet eine wichtige Versorgungsalternative auch für Kunden aus dem westlichen Stadtgebiet. Die Umverteilungsquote liegt auch hier allerdings in einem Bereich von **etwa 1 %** und ist somit als **marginal** zu bezeichnen. Keiner der hier ansässigen Ankerbetriebe wird dadurch in einer existenzgefährdenden Größenordnung betroffen.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Angesichts der Höhe der durch die Netto-Erweiterung induzierten maximalen Umsatzumverlagerungen kann ausgeschlossen werden, dass im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder an sonstigen Nahversorgungsstandorten ansässige Betriebe in ihrem Fortbestand gefährdet werden. Ebenfalls können aufgrund der allenfalls im diffusen Bereich liegenden Kaufkraftabschöpfung außerhalb der Stadt Bargteheide auch in Nachbarkommunen Betriebsgefährdungen ausgeschlossen werden.

6.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Netto-Erweiterung

Im vorliegenden Planfall sind die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bargtheide und in den umliegenden Kommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹¹ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuaufstellung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes an der Alten Landstraße in Bargtheide keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Bargtheide sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

¹¹ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um eine bestandssichernde Maßnahme eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes an einem eingeführten Standort im westlichen Stadtgebiet von Bargteheide.
- Es werden durch die geplante Netto-Erweiterung keine „mehr als unwesentlichen“ Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Innenstadt) in der Stadt Bargteheide wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt.

Der unweit zum Planstandort im Zentrum der Kernstadt lokalisierte Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt verfügt über qualifizierte Wettbewerbsstrukturen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Mit den Anbietern Rewe und Edeka sind hier bereits zwei Vollsortimentsbetriebe ansässig, ergänzt durch einen Discountanbieter (Penny) sowie zwei Drogeriefachmärkte (Rossmann und Budnikowsy). Ergänzungen finden sich im Kleinflächenbereich sowie im Ladenhandwerksbereich. Es wird somit ein bedarfsgerechtes Angebot für die Lebensmittelversorgung für das Kernstadtgebiet und auch darüber hinaus vorgehalten. Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass etwaige Umlenkungseffekte in einem kaum noch nachweisbaren Bereich liegen würden.

- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen.
- Im Bereich der sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente ist mit einer Umsatzsteigerung von unter 0,1 Mio. € zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerbsfähig tangiert, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet wird.

Im Fazit stellt das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgungsfunktionen für das westliche Kernstadtgebiet von Bargteheide dar. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Bargteheide und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterung auszuschließen.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargtheide

Die Vorhabenplanung bewegt sich in einer marktüblichen Größenordnung (ca. 1.000 m² VKF) zur Neuausrichtung bzw. Beibehaltung eines marktgängigen Formates und beinhaltet einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Die Verträglichkeit der Planung konnte im Rahmen der vorangehenden Ausführungen nachgewiesen werden.

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung

Die Raumordnung legt im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Im Falle von Einzelhandelsansiedlungen sind insbesondere dann die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen, wenn es sich um großflächige Betriebe handelt, also um Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Das trifft für die aktuellen Einzelhandelsplanungen zu.

Die relevanten Ziele der Landesplanung Schleswig-Holstein sind im Einzelnen (Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010):

- (3 Z) "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein."

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen. Die Gemeinde Bargtheide ist laut Landesentwicklungsplan 2010 als zentraler Ort in der Funktion des Unterzentrums eingestuft. Dementsprechend sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

- (4 Z) "Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**)."

Dem Beeinträchtungsverbot wird entsprochen. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) von Bargtheide durch die anvisierte Erweiterung kann in jedem Fall ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die sonstigen Versorgungsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Bargtheide.

- (5 Z) "Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

Dementsprechend vorbehalten sind Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben“.

Dem Kongruenzgebot wird entsprochen. Die Stadt Bargteheide ist laut Landesentwicklungsplan 2010 als Unterzentrum eingestuft. Im Regionalplan für den Planungsraum I wird der Stadt im Anhang unter Tabelle 2: Nahbereiche der zentralen Orte und Stadtrandkerne, ein Nahbereich mit 20.914 Einwohnern zugeordnet. Dementsprechend sind auch Einzelhandelsansiedlungen mit bis zu 5.000 m² Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet zulässig.

- (6 Z) “Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**)“.

Das Planvorhaben befindet sich im westlichen Kernstadtgebiet in einem siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit den umliegenden Wohnsiedlungen. Im fußläufigen Umfeld findet sich neben den geschlossenen Wohnsiedlungsbereichen auch eine ÖPNV-Anbindung (Alte Landstraße). Der Standort ist als etablierter Versorgungs- und Entlastungsstandort für die Einwohner aus dem Umfeld im westlichen Kernstadtgebiet von Bargteheide zu klassifizieren.

Die Ziele der Raumordnung werden somit eingehalten.

7 Fazit

- Die Firma Netto plant am Standort Alte Landstraße in Bargteheide die Modernisierung und Erweiterung ihrer Filiale von aktuell rd. 700 m² auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche. Der Netto-Standort liegt unweit der Innenstadt (ZVB) von Bargteheide im westlichen Stadtgebiet.
- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen (min. 90 % der Verkaufsfläche). Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Der Planstandort dient der wohnortnahen Versorgung für die westlich der Innenstadt gelegenen Wohnquartiere. Das Einzugsgebiet umfasst zusammen ein Einwohnerpotenzial von rd. 7.200 Einwohnern.
- Der bestehende Netto-Markt dürfte aktuell eine jährliche Umsatzleistung von max. 3,0 Mio. € erzielen. Durch die Erweiterung dürfte unter Berücksichtigung von „Worst-Case-Annahmen“ der jährliche Umsatz auf rd. 4,0 Mio. € gesteigert werden. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfielen dann rd. 3,6 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. € Mehrumsatz. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.
- Mehr als die Hälfte des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem im Siedlungszusammenhang lebenden Menschen im Nahbereich erzielt werden, knapp 90 % stammen insgesamt aus dem westlichen Kernstadtgebiet von Bargteheide. Die (diffusen) Streuumsätze belaufen sich auf etwa 10 % des Prognoseumsatzes. Somit wird auch der erweiterte Lebensmitteldiscounter vornehmlich eine örtliche Versorgungsfunktion für den westlichen Teilbereich des Stadtgebietes von Bargteheide übernehmen.
- Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der (fußläufigen) Versorgungsstruktur für die Wohngebiete im Westen der Stadt auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte und hier insbesondere auf die systemgleichen Lebensmitteldiscountmärkte. Dies sind insbesondere die nächstgelegenen Filialen der Firmen Penny, Lidl und Aldi, aber auch die übrigen Lebensmittelmärkte in der Kernstadt (Rewe, Edeka) sowie familia.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen wird. Städtebaulich rele-

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Bargteheide

vante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Innenstadt) wird durch die bestandsichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert.

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind schon jetzt 800 m² Verkaufsfläche mit dem Zweck der Wohngebietsversorgung festgesetzt. In der Summe würde die geplante Erweiterung die festgesetzte Verkaufsfläche also lediglich um 200 m² übersteigen und damit eine heute durchaus marktübliche Größenordnung erreichen.
- Das Ziel des Bebauungsplanes, die Versorgung des Wohngebietes zu sichern, wird nicht konterkariert, sondern durch eine maßvolle Anpassung der Verkaufsfläche nachhaltig abgesichert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.

Hamburg, im Juni 2020

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Oliver Ohm



i. V. Leif Krägenau