

cima Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG  
Unternehmensentwicklung  
Herr Hauke Witt  
Alte Weide 7-13  
24116 Kiel

Per E-Mail: hauke.witt@bela.de

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

## **Ergänzende gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Neuansiedlung eines FAMILA Marktes in der Stadt Barmstedt**

Sehr geehrter Herr Witt,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gern möchten wir mit dieser ergänzenden gutachterliche Kurzstellungnahme dazu beitragen, dass in der Stadt Barmstedt ein FAMILA Lebensmittelfrischemarkt realisiert werden kann.

### **Ausgangssituation und Zielsetzung**

In der Stadt Barmstedt wird bereits seit Ende 2022 die Neuansiedlung eines FAMILA Lebensmittelfrischemarktes an der Lutzhorner Landstraße geplant.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Barmstedt und die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel vorgesehen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage wurde bereits im Januar 2023 eine gutachterliche Stellungnahme und Auswirkungsanalyse vorgelegt.

Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme hat die cima der Stadt Barmstedt die Empfehlung ausgesprochen, die geplante Neuansiedlung des FAMILA Marktes positiv zu begleiten. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes sollte jedoch auf max. 2.600 m<sup>2</sup> (zzgl. Vorkassenzone) begrenzt sein. Die Umsatzumverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich Barmstedt würde in diesem Fall unter 12 % liegen; negative städtebauliche Auswirkungen wären nicht zu erwarten.

Die Landesplanung Schleswig-Holstein hat die Genehmigung für das Planvorhaben jedoch mit dem Hinweis verbunden, dass die Umsatzumverteilungseffekte im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt auf rd. 10 % reduziert werden sollte, um die Auswirkungen auf die Innenstadt noch wirkungsvoller auszuschließen.

Die cima wird nachfolgend die Frage beantworten, welche Verkaufsflächengröße des FAMILA Marktes eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 10 % zur Folge hätte.

Lübeck, den 15. März 2024

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Julia Lemke**  
**T 0451 389 68 21**  
**lemke@cima.de**

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2  
23558 Lübeck  
T 0451 389 68 0  
F 0451 389 68 28  
cima.luebeck@cima.de

Geschäftsführer:  
Christian Hörmann  
Martin Kremming  
Roland Wölfel

Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen  
Postbank München  
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05  
BIC PBNKDEFF  
Volksbank Forchheim  
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80  
BIC GENODEF1FOH

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

**www.cima.de**

### Beschreibung des Planvorhabens

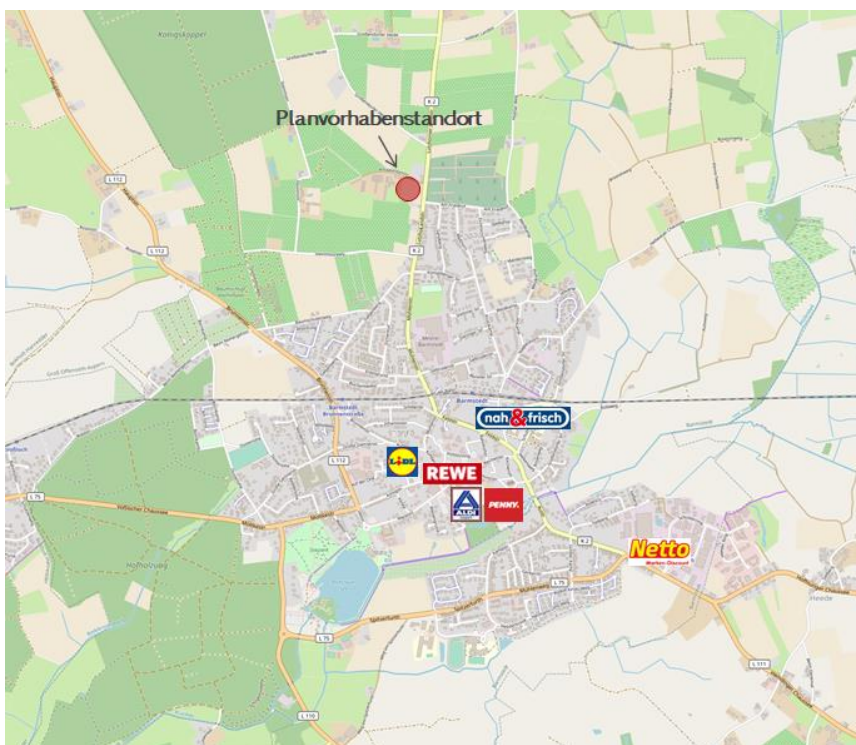
Die Stadt Barmstedt beabsichtigt im nördlichen Stadtgebiet an der Lutzhorner Landstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit bis zu 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Vorkassenzone) zu schaffen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Die Entwicklungsfläche wird heute als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die lokale und überörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist mit dem Pkw als sehr gut einzuordnen. Östlich der Lutzhorner Landstraße grenzen Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Barmstedt an das Plangebiet; für die Bewohnenden besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit.

Unmittelbar südlich des Plangebietes soll zudem Wohnbebauung realisiert werden. Darüber hinaus wird für das südwestlich angrenzende Gebiet eine Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes diskutiert; auch hier könnte zukünftig ein gemischtes Wohnquartier entstehen. Aus diesem Grund klassifiziert die cima die Entwicklungsfläche als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort; perspektivisch ist das Plangebiet als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage in der Stadt Barmstedt:

### Planvorhabenstandort in Barmstedt



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2024

### Ökonomische Wirkungsanalyse

Die Berechnungen der cima haben ergeben, dass der geplante FAMILA Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> (zzgl. Vorkassenzone) eine Umsatzumverteilung von max. 10,3 % aus dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt auslösen würde.

Zur Berechnung der Umsätze des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der Wettbewerbssituation in Barmstedt und der Region orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind. Gemäß Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe 2023/2024 liegt die durchschnittliche Raumleistung eines Lebensmittelmarktes aus dem Unternehmen Bartels-Langness bei 4.790 €/ m<sup>2</sup>. Unternehmenseigene Auswertungen beziffern die durchschnittliche Raumleistung eines Lebensmittelmarktes mit einer vergleichbaren Verkaufsflächengröße und an vergleichbaren Standorten (Einwohner, Wettbewerb, Lagequalität) jedoch nur auf eine Spanne zwischen 3.500 und 3.800 €/ m<sup>2</sup>.

### Umsatzerwartung des FAMILA Marktes (2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Neuansiedlung Lebensmittelfrischemarkt an der Luthorner Landstraße in Barmstedt			
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup> VKF
<b>Neuansiedlung Lebensmittelfrischemarkt</b>	<b>2.400</b>	<b>9,1</b>	<b>3.798</b>
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränken)	1.650	6,4	3.900
davon Drogerieartikel	185	0,7	3.800
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>565</i>	<i>2,0</i>	<i>3.500</i>
<b>Neuansiedlung Bäckerei (ohne gastronomisch genutzter Flächen und Umsätze)</b>	<b>50</b>	<b>0,3</b>	<b>6.500</b>

Quelle: cima 2024

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

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> zzgl. Vorkassenzone keine relevanten Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden.

Aus dem zentralen Versorgungsbereich Barmstedt beliefe sich die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Nahrung und Genussmittel auf rd. 2,7 Mio. €. Dies würde einer relativen Umsatzverlagerung von 10,3 % des heutigen Umsatzes entsprechen.

### Umsatzumverteilungswirkung des FAMILA Marktes (2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Neuansiedlung Lebensmittelfischemarkt an der Lutzhorner Landstraße in Barmstedt: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Barmstedt</b>	<b>34,2</b>	<b>3,5</b>	<b>10,2</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	26,6	2,7	10,3
davon sonstiges Stadtgebiet Barmstedt	7,6	0,7	9,6
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Elmshorn</b>	<b>162,6</b>	<b>1,4</b>	<b>0,8</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereiche Wedenkamp und Mühlenstraße)	36,5	0,3	0,7
davon NVZ Koppeldamm	6,2	0,2	3,1
davon NVZ Meteorstraße	4,7	0,0	0,6
davon NVZ Hainholzer Markt	9,5	0,0	0,4
davon sonstiges Stadtgebiet Elmshorn	105,8	0,8	0,8
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Horst</b>	<b>18,9</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Horster Viereck	15,7	0,3	2,2
davon sonstiges Gemeindegebiet Horst	3,2	0,0	1,2
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop</b>	<b>2,9</b>	<b>0,1</b>	<b>2,2</b>
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen</b>	<b>6,9</b>	<b>0,5</b>	<b>7,5</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Brande-Hörnerkirchen	6,9	0,5	7,5
davon sonstiges relevantes Gemeindegebiet Brande-Hörnerkirchen	-	-	-
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		<b>0,6</b>	
Neuansiedlung Lebensmittelfischemarkt an der Lutzhorner Landstraße in Barmstedt: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Barmstedt</b>	<b>5,0</b>	<b>0,4</b>	<b>8,1</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	4,5	0,4	8,2
davon sonstiges Stadtgebiet Barmstedt	0,5	0,0	7,6
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Elmshorn</b>	<b>26,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereiche Wedenkamp und Mühlenstraße)	6,2	0,0	0,4
davon NVZ Koppeldamm	0,6	0,0	3,6
davon NVZ Meteorstraße	0,5	0,0	0,5
davon NVZ Hainholzer Markt	3,2	0,0	0,1
davon sonstiges Stadtgebiet Elmshorn	15,7	0,1	0,5
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Horst</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Horster Viereck	3,2	0,0	1,4
davon sonstiges Gemeindegebiet Horst	0,1	0,0	3,6
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>7,8</b>
davon zentraler Versorgungsbereich Brande-Hörnerkirchen	0,5	0,0	7,8
davon sonstiges relevantes Gemeindegebiet Brande-Hörnerkirchen	-	-	-
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		<b>0,1</b>	

Quelle: cima 2024

### **Fazit und cima-Empfehlung**

In der Stadt Barmstedt wird bereits seit Ende 2022 die Neuansiedlung eines FAMILA Lebensmittelmarktes an der Lutzhorner Landstraße geplant.

Die cima hat im Januar 2023 eine gutachterliche Stellungnahme und Auswirkungsanalyse vorgelegt. Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme hat die cima der Stadt Barmstedt die Empfehlung ausgesprochen, die geplante Neuansiedlung des FAMILA Marktes positiv zu begleiten. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes sollte jedoch auf max. 2.600 m<sup>2</sup> (zzgl. Vorkasenzone) begrenzt sein. Die Umsatzumverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich Barmstedt würde in diesem Fall unter 12 % liegen; negative städtebauliche Auswirkungen wären nicht zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich Barmstedt umfasst in den untersuchungsrelevanten Sortimenten knapp 5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit doppelt so viel Verkaufsfläche wie der neu geplante FAMILA Markt (2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Darüber hinaus ist wettbewerbsrelevante Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich leistungsfähig aufgestellt und dürfte robust gegenüber einer Wettbewerbsverschärfung sein. Negative städtebauliche Auswirkungen können aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der cima ist die geplante Neuansiedlung des FAMILA Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> auch weiterhin als zweifelsfrei verträglich für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt zu bewerten.

Aus Sicht der cima eröffnet die Umsetzung der Planungen im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet die Chance, die Nahversorgungssituation für das Wohnumfeld nördlich der Bahntrasse nachhaltig zu verbessern. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Darüber hinaus ist eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet zu erwarten und ein Umlenken der Kaufkraftströme u.a. aus Elmshorn nach Barmstedt. Zudem dürften weitere Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden sowie durch Berufspendelnde erzielt werden.

Wollte man dem Hinweis der Landesplanung Schleswig-Holstein folgen und die Umsatzumverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich Barmstedt auf rd. 10 % reduzieren, sollte die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes auf 2.400 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Bei der Abwägung zwischen einer Genehmigung des FAMILA Marktes mit 2.400 m<sup>2</sup> oder 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollte aus Sicht der cima jedoch bedacht werden, dass eine Entscheidung für die kleinere Verkaufsfläche einer Entscheidung für die zweitbeste Entwicklungsvariante gleichkommt. Die geplante Verkaufsflächengröße (2.600 m<sup>2</sup>) erscheint im Hinblick auf die Wettbewerbsstrukturen und die derzeitige Betriebstypenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel angemessen. Die Gesamtverkaufsfläche bestimmt die Attraktivität des neu geplanten Nahversorgungsstandortes und nimmt schlussendlich auch Einfluss auf die Nachhaltigkeit der Planungen. Auch zukünftig wird die Barmstedter Innenstadt der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet bleiben.