

Auswirkungsanalyse: Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 26. Januar 2023



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

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

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in Tabellen und Abbildungen bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

In den Textpassagen wird auf eine genderechte Sprache geachtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Textstellen nicht gendergerecht sind.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens in der Stadt Barmstedt....	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	7
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Untersuchungsgebiet	7
3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet	8
3.2.1 Angebotssituation in der Stadt Barmstedt.....	9
3.2.2 Angebotssituation in der Stadt Elmshorn	10
3.2.3 Angebotssituation in der Gemeinde Horst	12
3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshop.....	12
3.2.5 Angebotssituation in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen.....	12
3.2.6 Angebotssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet	13
4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Barmstedt	14
4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	14
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	16
4.2.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	16
4.2.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	17
4.2.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	18
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	21

Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Bramstedt (Mikrostandort).....	5
Abbildung 2: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Barmstedt	5
Abbildung 3: Planvorhabenstandort in Barmstedt (Makrostandort)	6
Abbildung 4: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens	7
Abbildung 5: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet.....	8
Abbildung 6: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet	9
Abbildung 7: Wettbewerb in Barmstedt (Auswahl).....	10
Abbildung 8: Einzelhandel in Elmshorn (Auswahl)	11
Abbildung 9: Einzelhandel in Horst (Auswahl)	12
Abbildung 10: Einzelhandel in Klein Offenseth-Sparrieshop (Auswahl).....	12
Abbildung 11: Einzelhandel in Brande-Hörnerkirchen (Auswahl)	13
Abbildung 12: Umsatzerwartung des Planvorhabens	18
Abbildung 13: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens.....	19

1 Auftrag

Ausgangssituation

- Die Stadt Barmstedt beabsichtigt im nördlichen Stadtgebiet an der Lutzhorner Landstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche zu schaffen.
- In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Barmstedt und die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel vorgesehen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist die Frage zu beantworten, welche Auswirkungen von der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt und die ergänzenden integrierten Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet ausgehen werden. Darüber hinaus sind die potenziellen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Elmshorn und den ländlichen Zentralort Horst, die Gemeinde Brande-Hörnerkirchen und das weitere Untersuchungsgebiet zu bewerten.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes an der Lutzhorner Landstraße in der Stadt Barmstedt.
- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebiet differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.

Wettbewerbsanalyse

- Für die gutachterlichen Stellungnahme war eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente (Nahrung/ Genussmittel, Drogerieartikel) in der Stadt Barmstedt sowie dem benachbarten Mittelzentrum Elmshorn, dem ländlichen Zentralort Horst, der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen sowie im weiteren Untersuchungsgebiet erforderlich.
- In den zentralen Versorgungsbereichen werden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel erfasst; außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches finden Wettbewerber erst ab mindestens 400 m² Verkaufsfläche Berücksichtigung.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Barmstedt. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Langness GmbH & Co.KG

Bearbeitungszeitraum

- November 2022 bis Januar 2023

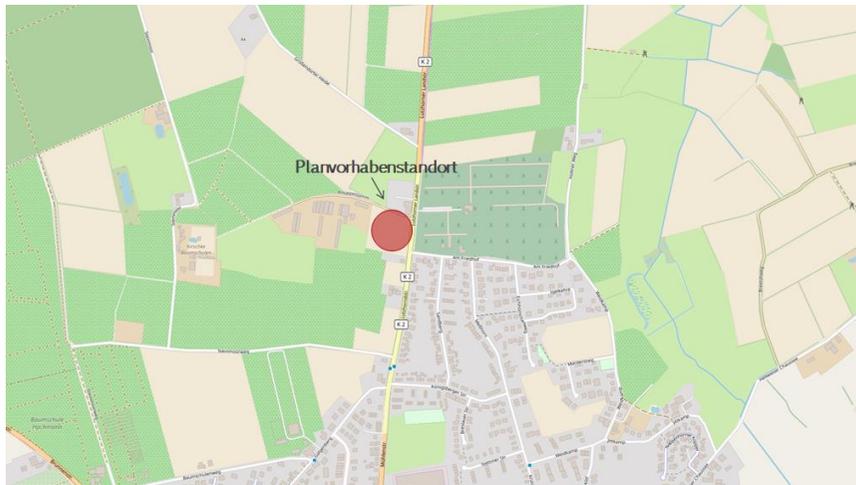
2 Beschreibung des Planvorhabens in der Stadt Barmstedt

Die Stadt Barmstedt beabsichtigt an der Lutzhorner Landstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche (zzgl. Vorkassenzone) zu schaffen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Barmstedt und die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel vorgesehen.

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 zudem Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Barmstedt an das Plangebiet; für die Bewohner*innen besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in der Stadt Barmstedt:

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Bramstedt (Mikrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2023

Abbildung 2: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Barmstedt



Fotos: cima 2023

Aus Sicht der cima erfüllt der Planvorhabenstandort zwar heute noch nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, da kein direkter Wohngebietsbezug besteht. Unmittelbar südlich des Plangebietes sollen jedoch kurzfristig Wohnbauflächen entwickelt werden. Zudem wird für das südwestlich angrenzende Gebiet eine Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes diskutiert; hier könnte ein gemischtes Wohnquartier entstehen.

Der geplante Lebensmittelmarktes dürfte somit perspektivisch eine Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner des angrenzenden Baugebietes übernehmen. Die Realisierung des Lebensmittelmarktes kann die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Aus diesem Grund klassifiziert die cima die Entwicklungsfläche als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort.

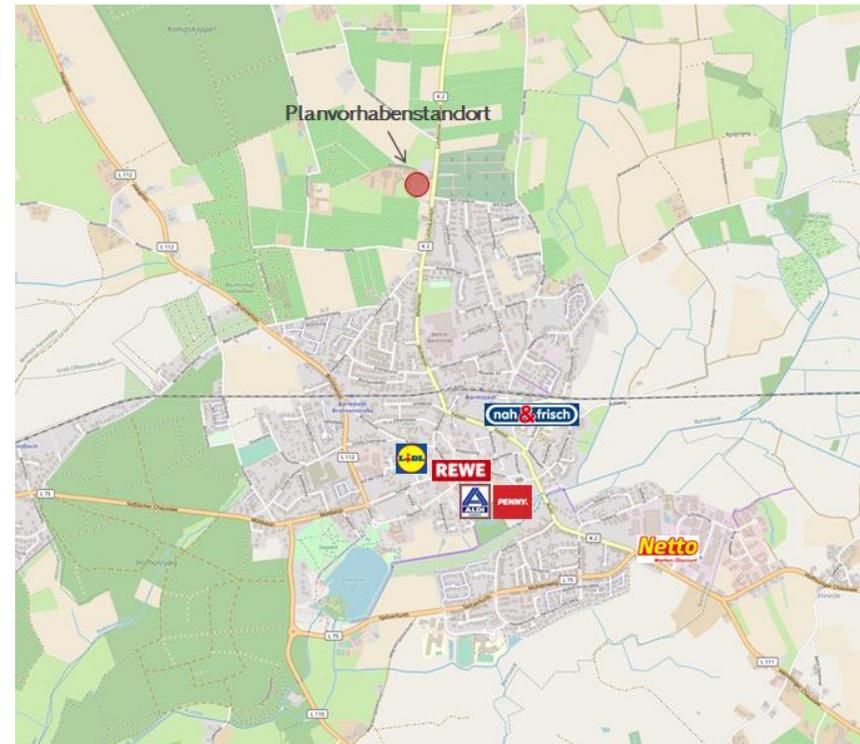
Auch darüber hinaus dürfte sich die Nahversorgungssituation für die Wohnsiedlungsbereiche in der Stadt Barmstedt deutlich verbessern, wenn der neu geplante Lebensmittelmarkt an der Lutzhorner Landstraße realisiert wird. Der Lebensmitteleinzelhandel ist heute vollständig auf das Stadtgebiet südlich der Bahntrasse konzentriert. Die Attraktivität eines Wohnstandortes hängt jedoch maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4) werden die Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischmarktes an der Lutzhorner Landstraße auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Barmstedt und im weiteren Untersuchungsgebiet bewertet.

Im Ergebnis wird die Frage beantwortet werden, welche maximale Verkaufsflächengröße eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Barmstedt darstellt.

Darüber hinaus sind die Planungen im Kontext der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 zu bewerten.

Abbildung 3: Planvorhabenstandort in Barmstedt (Makrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2023

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Untersuchungsgebiet

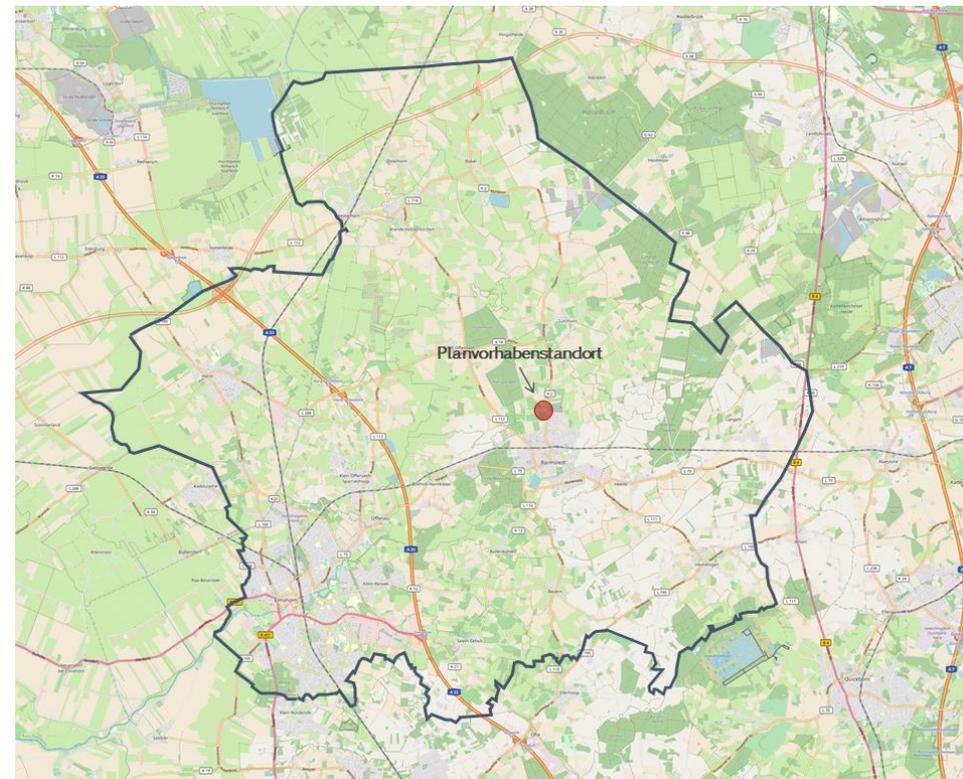
Das **Einzugsgebiet** wurde unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel abgegrenzt.

Das prognostizierte Einzugsgebiet des neu geplanten Lebensmittelfrischemarktes an der Lutzhorner Landstraße im nördlichen Barmstedter Stadtgebiet dürfte im Wesentlichen das Stadtgebiet Barmstedt sowie die umliegenden Gemeinden Bevern, Bokel, Bokholt-Hanredder, Brande-Hörnerkirchen, Bullenkühen, Groß Offenseth-Aspern, Heede, Hemdingen, Langeln, Lutzhorn, Osterhorn sowie z.T. auch Westerhorn umfassen. Insgesamt leben mehr als 20.000 Menschen innerhalb dieses Gebietes. Auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte in Barmstedt und Brande-Hörnerkirchen besteht somit ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die geplante Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelfrischemarktes in der Stadt Barmstedt.

Im Unterschied zum Einzugsgebiet beschreibt das **Untersuchungsgebiet** den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte auch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind die Städte und Gemeinden des Einzugsgebietes und darüber hinaus die Stadt Elmshorn und die Gemeinden Horst, Klein Offenseth-Sparrieshop und Seeth-Ekholt.

Abbildung 4: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2023

3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes an der Lutzhorner Landstraße in der Stadt Barmstedt ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

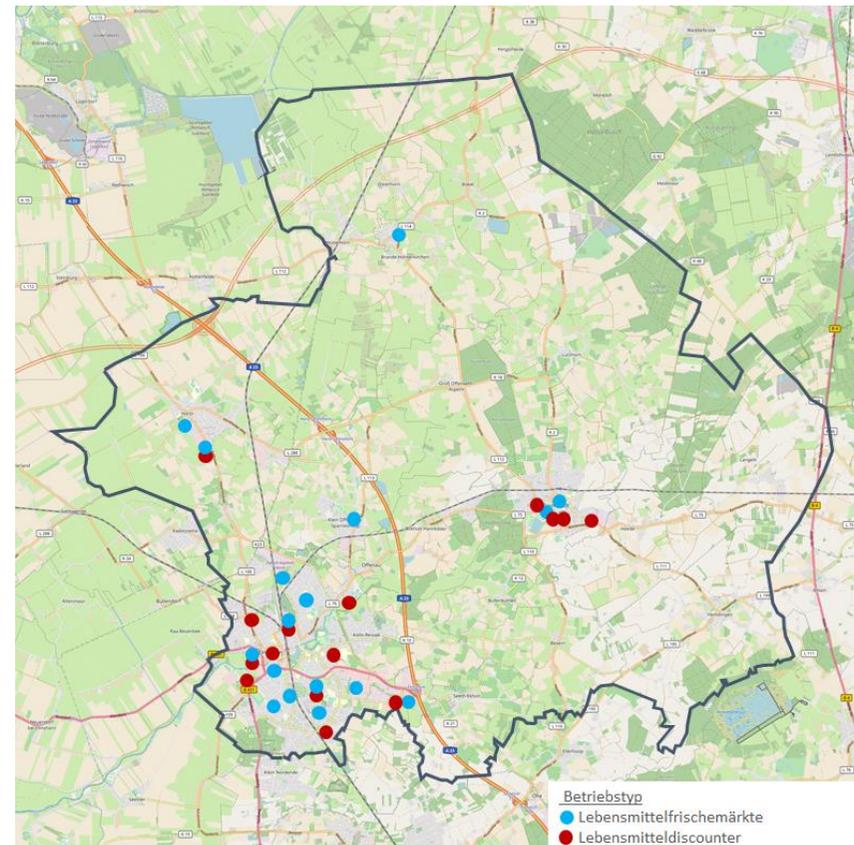
Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des definierten Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Dezember 2022 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Im Kontext des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb dieser Standortbereiche wurden die Wettbewerber erst ab 400 m² Verkaufsfläche erfasst.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Barmstedt und die Stadt Elmshorn sowie die Gemeinden Horst, Brande-Hörnerkirchen und Klein Offenseth-Sparrieshop dargestellt. Die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt sowohl auf der Ebene der Städte und Gemeinden insgesamt als auch für die räumlich abgegrenzten und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten zentralen Versorgungsbereiche.

In den weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebietes sind keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhanden; diese Gemeinden finden keine Berücksichtigung in der ökonomischen Wirkungsanalyse.

Abbildung 5: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2023

Für die Stadt Elmshorn liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 vor (bulwiengesa AG). Das Standortkonzept beschreibt vier zentrale Versorgungsbereiche. Die Innenstadt ist das Hauptzentrum der Stadt Elmshorn und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Die zentralen Versorgungsbereiche an der Meteorstraße, am Hainholzer Markt und am Koppeldamm übernehmen die Versorgungsfunktion ergänzender Nahversorgungszentren.

Für die Stadt Barmstedt und die Gemeinden Horst, Brande-Hörnerkirchen und Klein Offenseth-Sparrieshop liegen keine Einzelhandelskonzepte vor. Im Rahmen der cima vor-Ort Begehungen wurden jedoch z.T. faktische zentrale Versorgungsbereiche definiert.

Abbildung 6: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2023

3.2.1 Angebotssituation in der Stadt Barmstedt

Im Rahmen der nachfolgenden Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes an der Lutzthorner Landstraße im Norden der Stadt Barmstedt sind im Wesentlichen die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen zu betrachten.

Für die Stadt Barmstedt liegt kein kommunales Einzelhandelskonzept mit einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und einer Definition der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung vor. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat das cima-Erhebungsteam aus diesem Grund einen faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt definiert.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Barmstedt** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Königstraße, Am Markt und Reichenstraße in Ost-West Ausrichtung zwischen der Feldstraße im Westen und der Neuen Straße im Osten. Alle unmittelbar andockenden Grundstücksareale sind in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Den städtebaulichen und funktionalen Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereiches bildet der Marktplatz. Die Marktstraße, der Kuhberg und der Küsterkamp sind ebenfalls z.T. der Innenstadt zuzuordnen.

Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter innerhalb der Innenstadt sind der Lebensmittelfrischemarkt REWE (Marktstraße) und die Lebensmitteldiscounter LIDL (Königstraße) sowie ALDI und PENNY am Küsterkamp. Im Segment der Drogerieartikel ist der Drogeriefachmarkt ROSSMANN in der Barmstedter Innenstadt vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie kleinteilige Spezialitätenanbieter (z.B. UNVERPACKT) ergänzen die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

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

Außerhalb der Innenstadt befindet sich an der August-Christen-Straße der Lebensmittelfrischemarkt NAH & FRISCH in siedungsstrukturell integrierter Lage. Im vorwiegend gewerblich geprägten Standortbereich Schusterering ist der Lebensmitteldiscountmarkt NETTO erfasst.

Das quantitative Nahversorgungsangebot ist in der Stadt Barmstedt damit bereits heute als gut zu bewerten. Unter Berücksichtigung ergänzender qualitativer Bewertungskriterien wird jedoch deutlich, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel ausschließlich auf das Stadtgebiet südlich der Bahntrasse konzentriert. In den nördlichen Wohnsiedlungsbereichen der Stadt Barmstedt ist die wohnortnahe Grundversorgung nicht flächendeckend sichergestellt.

Betrachtet man also die zur Diskussion stehende Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an der nördlichen Lutzhorner Landstraße, so erscheint es sinnvoll, die Planungen zu unterstützen.

Aus Sicht der Gutachter besteht ein Entwicklungspotenzial für die Realisierung eines ergänzenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes.

Im Rahmen der ökonomischen Auswirkungsanalyse wird die Frage beantwortet werden, welche maximale Verkaufsflächengröße eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Barmstedt darstellt.

Abbildung 7: Wettbewerb in Barmstedt (Auswahl)



Fotos: cima 2023

3.2.2 Angebotssituation in der Stadt Elmshorn

Für das Mittelzentrum Elmshorn liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 vor (bulwiengesa AG). Das Standortkonzept beschreibt vier zentrale Versorgungsbereiche. Die Innenstadt ist das Hauptzentrum der Stadt Elmshorn und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Die zentralen Versorgungsbereiche an der Meteorstraße, am Hainholzer Markt und am Koppeldamm übernehmen die Versorgungsfunktion ergänzender Nahversorgungszentren.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Elmshorn** erstreckt sich entlang der Königstraße, Marktstraße und Alter Markt als Hauptfrequenzlagen. Hier findet sich ein dichter Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Die Kirchenstraße, Damm, Petersstraße und Am Probsenfeld sowie alle Verbindungsachsen sind zudem in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen (zur räumlichen Detailabgrenzung vgl. Einzelhandelskonzept Elmshorn 2017). In der Innenstadt ist der Lebensmitteldiscounter NETTO, diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Spezialanbieter (Tee, Süßwaren, Reformhaus etc.) sowie kleinere Lebensmittelmärkte mit ethnisch orientiertem Warenangebot vorhanden.

Darüber hinaus sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDNI den wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zuzuordnen.

Westlich der Innenstadt ist ein Ergänzungsbereich zur Innenstadt festgelegt. Am Wedekamp ist der flächenintensive Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Weitere Fachmarkt- und Filialkonzept ergänzen die Angebotskompetenz des Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes.

Im nördlichen Stadtgebiet ist der **zentrale Versorgungsbereich Am Koppeldamm** definiert. Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Standortbereich Koppeldamm/ Ellerndamm (zur räumlichen Detailabgrenzung vgl. Einzelhandelskonzept 2017). Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Hier sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden.

Der **zentrale Versorgungsbereich Meteorstraße** übernimmt ebenfalls die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums. Der zentrale Versorgungsbereich stellt einen kompakten Standortbereich zwischen der Meteorstraße und der Ollnstraße (zur räumlichen Detailabgrenzung vgl. Einzelhandelskonzept 2017). Die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches wird durch einen EDEKA Markt und eine Bäckerei in der Vorkassenzone, eine Schlachterei und eine Apotheke wahrgenommen.

Ein weiterer **zentraler Versorgungsbereich** in der Funktion eines Nahversorgungszentrums findet sich am **Hainholzer Markt**. Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter sind vor allem der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA, der Lebensmitteldiscounter ALDI und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN.

Darüber hinaus sind weitere Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet von Elmshorn erfasst, die der Nahversorgung dienen und teilweise im Einzelhandelskonzept als ergänzende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen sind. Zudem beschreibt das Einzelhandelskonzept zwei flächenintensive

Verbundstandorte: An der Ost-West-Brücke befindet sich ein moderner und leistungsstarker Verbundstandort mit dem Lebensmittelfrischemarkt REWE, dem Lebensmitteldiscounter LIDL und dem Drogeriefachmarkt DM. An der Hans-Böckler-Straße ist der Lebensmittelmarkt FAMILA und der Drogeriefachmarkt DM vorhanden.

Im Osten der Stadt Elmshorn ist am Ramskamp ein Fachmarktstandorte vorhanden. Das **Fachmarktzentrum Franzosenhof** ist ein flächenintensiver und auf den PKW-Kunden ausgerichteter Einzelhandelsstandort in nicht-integrierter Lage ohne Wohngebietsbezug. Hier ist der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscounter ALDI sowie diverse Filial- und Fachmarkt Konzepte mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Angeboten vorhanden.

Abbildung 8: Einzelhandel in Elmshorn (Auswahl)



Fotos: cima 2023

3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Horst

Die Gemeinde Horst übernimmt die Funktion eines ländlichen Zentralortes im System der Zentralen Orte von Schleswig-Holstein.

In der Gemeinde Horst sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA, der Lebensmitteldiscounter ALDI und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN an einem Verbundstandort im südlichen Gemeindegebiet an der Elmshorner Straße vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke runden das Nahversorgungsangebot ab. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat das cima-Erhebungsteam den Standortbereich als faktischen **zentralen Versorgungsbereich Horster Viereck Horst** definiert.

In integrierter Ortskernlage befindet sich Am Markt zudem der kleinteilige Lebensmittelfrischemarkt NAHKAU.

Abbildung 9: Einzelhandel in Horst (Auswahl)



Fotos: cima 2023

3.2.5 Angebotssituation in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshop

In der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshop wurde im Rahmen der vor-Ort-Recherchen des cima-Teams ausschließlich ein kleinteiliger NAH & FRISCH Lebensmittelfrischemarkt an der Rosenstraße erfasst. In unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden NAH & FRISCH Markt entsteht

derzeit ein moderner Neubau des Lebensmittelfrischemarktes mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche. Ein zentraler Versorgungsbereich konnte nicht dokumentiert werden.

Abbildung 10: Einzelhandel in Klein Offenseth-Sparrieshop (Auswahl)



Fotos: cima 2023

3.2.6 Angebotssituation in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen

Die Gemeinde Brande-Hörnerkirchen befindet sich im Norden der Stadt Barmstedt. Eine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt die Gemeinde Brande-Hörnerkirchen nicht. Insgesamt leben 1.664 Einwohner im Gemeindegebiet.

Das cima-Projektteam hat im Zuge der vor-Ort-Begehungen für die Gemeinde Brande-Hörnerkirchen einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich befindet entlang der Bahnhofstraße und Steinstraße Straße zwischen dem Drosselkamp im Osten und dem Schulweg im Westen. Das Einzelhandelsangebot ist in erster Linie auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf ausgerichtet. Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Floristen ergänzt.

Abbildung 11: Einzelhandel in Brande-Hörnerkirchen (Auswahl)



Fotos: cima 2022

3.2.7 Angebotsituation im sonstigen Untersuchungsgebiet

Die weiteren Gemeinden innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes 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 Barmstedt, Elmshorn, Horst und Brande-Hörnerkirchen tätigen.

Aus Sicht der cima dürfte die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt teilweise ein Umlenken der Kaufkraftströme zu Gunsten der Stadt Barmstedt zur Folge haben; d.h. Kund*innen, die heute nach z.B. Elmshorn fahren, dürften ihre Einkaufsfahrten zukünftige z.T. eher nach Barmstedt ausrichten. Darüber hinaus geht es um die Verfestigung der bereits heute bestehenden Kaufkraftverflechtungen.

4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Barmstedt

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“*
- **Ziel 4 „Beeinträchtigerungsverbot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BaunVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BaunVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“*

- **Ziel 5 „Kongruenzgebot“:** *„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BaunVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*
- **Ziel 6 „Integrationsgebot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BaunVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BaunVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 bewertet.

Zentralitätsgebot

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“ (Ziel 3 LEP 2021)

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.

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

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. (Beeinträchtungsverbot)

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“ (Ziel 4 LEP 2021)

Die cima wird im Folgenden die Fragen beantworten, ob durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und/ oder der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Barmstedt und im weiteren Untersuchungsgebiet beeinträchtigt wird. Sollte die ökonomische Wirkungsanalyse relevante Auswirkungen aufzeigen, wird die cima eine Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung oder sogar zur Nicht-Umsetzung der Planungen aussprechen.

Kongruenzgebot

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).“ (Ziel 5 LEP 2021)

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

Für nahversorgungsrelevante Planvorhaben in Unterzentren wird gemäß LEP angenommen, dass Planvorhaben bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze (Schwellenwert) von 3.000 m² als Tragfähigkeit zu bewerten sind; d.h. keine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches erwartbar ist.

Das Planvorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot.

Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes beläuft sich auf max. 3.000 m².

Integrationsgebot

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (Ziel 6 LEP 2021)

Der LEP führt weiterhin aus, dass großflächige Lebensmittelmärkte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sind, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planvorhabenstandort erfüllt zwar aktuell nicht die Voraussetzungen an einen Nahversorgungsstandort im Sinne des LEP, da kein direkter Wohngebietsbezug besteht. Unmittelbar südlich des Plangebietes soll jedoch kurzfristig eine Wohnbebauung realisiert werden. Darüber hinaus wird für das südwestlich angrenzende Gebiet eine Ausweitung des kommunalen Siedlungsgebietes diskutiert; auch hier könnte ein gemischtes Wohnquartier entstehen.

Der neu geplante Lebensmittelmarkt dürfte somit zukünftig eine Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld übernehmen können. Aus diesem Grund klassifizieren wir den Planvorhabenstandort als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort; das Plangebiet ist perspektivisch als Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug zu bewerten.

Das Integrationsgebot verfolgt darüber hinaus das Ziel, die Funktionsfähigkeit der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen zu beeinträchtigen. Die cima wird im Folgenden die Fragen beantworten, ob durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und/ oder der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Barmstedt und im weiteren Untersuchungsgebiet beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der ökonomischen Auswirkungsanalyse wird auch die Frage beantwortet werden, welche maximale Verkaufsflächengröße eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen darstellt.

Sollte die ökonomische Wirkungsanalyse schädliche Auswirkungen aufzeigen, wird die cima eine Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung oder sogar zur Nicht-Umsetzung der Planungen aussprechen.

Aus Sicht der cima kann das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot damit als erfüllt betrachtet werden.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

4.2.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumverteilung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine schädliche oder unzumutbare Auswirkung.

Die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.¹ Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).²

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.³

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.^{4,5}

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.⁶

¹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

² 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)

³ 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

⁴ 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.

⁵ 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

⁶ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

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.⁷ Nach obergerichtlichen Rechtsprechung ist ein Kaufkraftabfluss zumeist erst dann unzumutbar, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt („Hindernisschwellenwert“). Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁸ 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, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.⁹

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. auch bereits bei deutlich geringeren Umsatzumverteilungen eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Die *cima* im Allgemeinen davon aus, dass eine Umsatzumverteilungsquote unter 10 % als verträglich einzuordnen ist. Für höhere Umsatzumverteilungsquoten bedarf es einer genaueren Abwägung der Auswirkungen (Abwägungsschwellenwert). Je nach der Situation vor Ort sind branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) dennoch grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.2.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

Die Prognose der Umsatzumverteilung geht auf den ökonomischen 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 ist dabei die detaillierte Analyse der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen.

Die *cima* interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der neu geplante Lebensmittelfrischemarkt im Wesentlichen mit weiteren Lebensmittelfrischemärkten und z.T. auch Lebensmitteldiscountern in der Stadt Barmstedt und im weiteren Untersuchungsgebiet. Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass weitere Lebensmittelfrischemärkte im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt (REWE) und in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Elmshorn und der Gemeinden Horst und Brande-Hörnerkirchen vorhanden sind. (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im nördlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Barmstedt an der Lutzhorner Landstraße. Sowohl die innergemeindliche als auch die regionale Erreichbarkeit des Standortes ist als gut einzuordnen.

Der geplante Lebensmittelfrischemarkt dürfte somit einerseits eine Nahversorgungsaufgabe für die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Barmstedt übernehmen. Aufgrund der Lage des Planvorhabenstandortes im kommunalen Siedlungsrandgebiet dürften andererseits auch Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden sowie durch Berufspendler*innen erzielt werden.

Mobile Kund*innen aus den Umlandgemeinden nutzen z.T. bereits heute die Versorgungsmöglichkeiten in der Stadt Barmstedt; die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes an der Lutzhorner Landstraße dürfte somit eine Verfestigung der bestehenden Kaufkraftverflechtungen zur Folge haben. Darüber hinaus ist eine Steigerung der Kaufkraftzuflüsse zu erwarten und ein Umlenken der Kaufkraftströme u.a. aus Brande-Hörnerkirchen, Elmshorn und Horst nach Barmstedt.

4.2.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

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.

Abbildung 12: Umsatzerwartung des Planvorhabens¹⁰

Neuansiedlung Lebensmittelfrischemarkt an der Lutzhorner Landstraße in Barmstedt			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Neuansiedlung Lebensmittelfrischemarkt	3.000	11,5	3.825
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränken)	2.000	7,9	3.950
davon Drogerieartikel	250	1,0	3.800
davon sonstige Randsortimente	750	2,6	3.500

Quelle: cima 2023

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 Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet und die sonstige Einzelhandelslagen dokumentiert.

¹⁰ Gemäß Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe 2022/2023 liegt die durchschnittliche Raumleistung eines Lebensmittelmarktes aus dem Unternehmen Bartels-Langness bei 4.940 €/ m². Unternehmenseigene Auswertungen beziffern die durchschnittliche

Raumleistung eines Lebensmittelfrischemarktes mit einer vergleichbaren Verkaufsflächengröße und an vergleichbaren Standorten (Einwohner, Wettbewerb, Lagequalität) auf eine Spanne zwischen 3.500 und 3.800 €/ m².

Da es sich bei den Berechnungen um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den Warengruppen variieren.

Abbildung 13: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Neuansiedlung Lebensmittelfrischemarkt 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 %
Umsatzumverteilung in der Stadt Barmstedt	34,2	4,3	12,7
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	26,6	3,5	13,1
davon sonstiges Stadtgebiet Barmstedt	7,6	0,9	11,4
Umsatzumverteilung in der Stadt Elmshorn	162,6	1,7	1,0
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereiche Wedenkamp und Mühlenstraße)	36,5	0,3	0,9
davon NVZ Koppeldamm	6,2	0,2	3,8
davon NVZ Meteorstraße	4,7	0,0	0,7
davon NVZ Hainholzer Markt	9,5	0,0	0,5
davon sonstiges Stadtgebiet Elmshorn	105,8	1,0	1,0
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Horst	18,9	0,5	2,5
davon zentraler Versorgungsbereich Horster Viereck	15,7	0,4	2,7
davon sonstiges Gemeindegebiet Horst	3,2	0,0	1,5
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop	2,9	0,1	2,7
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen	6,9	0,6	9,2
davon zentraler Versorgungsbereich Brande-Hörnerkirchen	6,9	0,6	9,2
davon sonstiges relevantes Gemeindegebiet Brande-Hörnerkirchen	-	-	-
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,7	

Neuansiedlung Lebensmittelfrischemarkt an der Lutzhorner Landstraße in Barmstedt: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Stadt Barmstedt	5,0	0,6	11,0
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	4,5	0,5	11,7
davon sonstiges Stadtgebiet Barmstedt	0,5	0,0	5,1
Umsatzumverteilung in der Stadt Elmshorn	26,2	0,2	0,7
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereiche Wedenkamp und Mühlenstraße)	6,2	0,0	0,6
davon NVZ Koppeldamm	0,6	0,0	4,4
davon NVZ Meteorstraße	0,5	0,0	0,8
davon NVZ Hainholzer Markt	3,2	0,0	0,2
davon sonstiges Stadtgebiet Elmshorn	15,7	0,1	0,7
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Horst	3,3	0,1	2,6
davon zentraler Versorgungsbereich Horster Viereck	3,2	0,1	2,4
davon sonstiges Gemeindegebiet Horst	0,1	0,0	6,3
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop	0,1	0,0	2,9
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen	0,5	0,0	6,3
davon zentraler Versorgungsbereich Brande-Hörnerkirchen	0,5	0,0	6,3
davon sonstiges relevantes Gemeindegebiet Brande-Hörnerkirchen	-	-	-
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,1	

Quelle: cima 2023

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes an der Lutzhorner Landstraße in der Stadt Barmstedt z.T. abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist sowohl der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt als auch das sonstige Stadtgebiet durch relevante Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Barmstedt** liegt die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei rd. 3,5 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 13,1 %. In der Branche Drogerieartikel werden maximal 11,7 % der Ist-Umsätze umverteilt. Der Wettbewerbsdruck dürfte sich entsprechend erhöhen. Eine Einschränkung der Versorgungsfunktion ist für den zentralen Versorgungsbereich zwar nicht zu erwarten. Wollte man die Auswirkungen auf Barmstedter Innenstadt jedoch reduzieren, sollte der Lebensmittelmarktes mit einer reduzierten Verkaufsflächendimensionierung umgesetzt werden.

Weiterhin zeigen die Berechnungen auf, dass das **sonstige Barmstedter Stadtgebiet** durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 11,4 % in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel (5,1 % in der Branche Drogerieartikel) tangiert wird. Eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation in den integrierten Wohngebietslagen ist jedoch nicht zu erwarten.

Der faktische **zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen** ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 9,2 % in der Branchen Nahrung und Genussmittel und 6,3 % in der Branche Drogerieartikel tangiert. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden, da der Wettbewerb in Brande-Hörnerkirchen modern und leistungsfähig aufgestellt ist.

Für die **zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Elmshorn** sind keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte dokumentiert. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit. Auch das **sonstige Stadtgebiet von Elmshorn** ist nicht durch relevante Umsatzumverteilungseffekte tangiert.

Im sonstigen Stadtgebiet sind sowohl solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage als auch in nicht-integrierter Lage betroffen; die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dürften nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Die Umsatzumverteilungswirkung in der **Gemeinde Horst** ist ebenfalls als verträglich einzuordnen. Max. 2,7 % werden in der Branche Nahrung und Genussmittel aus dem **zentralen Versorgungsbereich Horster Viereck** umverteilt. Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches wird in Folge der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Barmstedt nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die **Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshop** ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von ebenfalls 2,7 % in der Branche Nahrung und Genussmittel (2,9 % in der Branche der Drogerieartikel) betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden nicht erreicht.

Die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes ist für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt als abwägungsrelevant zu bewerten. Aus Sicht der cima überwiegen die Chancen, die sich aus der Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes ergeben (Verbesserung der Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet, Steigerung der Kaufkraftbindung sowie der Kaufkraftzuflüsse in der Gesamtstadt) gegenüber den Risiken (Umsatz- und Frequenzverluste in der Innenstadt).

Wollte man die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt reduzieren, sollte die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes auf 2.600 m² begrenzt werden. Die Umsatzumverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich Barmstedt würde in diesem Fall unter 12 % liegen; negative städtebauliche Auswirkungen wären nicht zu erwarten.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- Die Stadt Barmstedt beabsichtigt im nördlichen Stadtgebiet an der Lutzhorner Landstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche zu schaffen.
- In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Barmstedt und die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel vorgesehen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dient diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse.
- Der Planvorhabenstandort erfüllt zwar heute nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, da kein direkter Wohngebietsbezug besteht. Unmittelbar südlich des Plangebietes soll jedoch kurzfristig eine 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.
- Voraussetzung für die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und in diesem Zusammenhang der Nachweis der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Barmstedt abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden (13,1 % in der Branche Nahrung und Genussmittel).
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Planvorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2021 erfüllt: Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten (Beeinträchtungsverbot).

Die cima empfiehlt der Stadt Barmstedt die Realisierung des geplanten Lebensmittelfrischemarktes an der Lutzhorner Landstraße zu ermöglichen. Um man die Auswirkungen auf die Barmstedter Innenstadt reduzieren, sollte die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes jedoch auf max. 2.600 m² (zzgl. Vorkassenzone) begrenzt werden.

Aus Sicht der cima eröffnet die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes 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 Berufspendler*innen erzielt werden.