



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

# Wohnbaulandentwicklung Bollbrüch-Park in der Stadt Bad Schwartau

Potenzialanalyse Neuansiedlung Lebensmitteleinzelhandel



Projektleitung: Julia Lemke

Lübeck, 27. September 2021

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck  
T 0451-38968-21  
lemke@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 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.

## Inhalt

<b>1 Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>2 Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>6</b>
2.1 Standortbeschreibung	7
2.3 Bewertungskriterien	8
2.3.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schwartau	8
2.3.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	9
<b>3 Wettbewerbs- und Potenzialanalyse</b>	<b>12</b>
3.1 Kaufkraftpotenzial in Bad Schwartau	12
3.2 Wettbewerbssituation in Bad Schwartau	13
3.3 Potenzialanalyse	15
<b>4 Ökonomische Wirkungsanalyse</b>	<b>17</b>
4.1 Rechtliche Einordnung	17
4.2 Vorbemerkung zur Umsatzumverteilung	18
4.3 Auswirkungsanalyse des Planvorhabens	19
4.4 Fazit	21
<b>5 Empfehlung für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel am Bollbrüch-Park der Stadt Bad Schwartau</b>	<b>22</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Städtebaulicher Vorentwurf für das Baugebiet Bollbrüch-Park	6
Abbildung 2: Planvorhabenstandort Bollbrüch-Park in Bad Schwartau	7
Abbildung 3: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bad Schwartau	12
Abbildung 4: Wettbewerbssituation in Bad Schwartau (Auswahl)	13
Abbildung 5: Wettbewerb in der Innenstadt (Auswahl)	14
Abbildung 6: Wettbewerb in Cleverbrück (Auswahl)	14
Abbildung 7: Nahbereich des neu geplanten Lebensmittelmarktes	15
Abbildung 8: Umsatzerwartung des Planvorhabens	20
Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	20

# 1 Auftrag

## Ausgangssituation

- Im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwartau wird am Standort Bollbrüch-Park an der Pohnsdorfer Landstraße die Realisierung eines neuen Wohnquartiers geplant. Im Detail sind bis zu 550 Wohneinheiten als Ein- und Mehrfamilienfamilienhäuser sowie im Geschosswohnungsbau vorgesehen.
- Um die Versorgung der Bewohner - sowohl im neuen Wohnquartier Bollbrüch-Park als auch in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen - mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen, wird im Süden des Planareals die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. gastronomischer Nutzungen) sowie ein Kinder- und Jugendhaus sind zudem vorgesehen.
- Im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme wird zunächst der Standort des neuen Wohnquartiers am Bollbrüch-Park hinsichtlich der Eignung als Nahversorgungsstandort bewertet. Ferner sind die Fragen zu beantworten, ob das Planvorhaben geeignet ist, die Nahversorgung für das Wohnumfeld sicherzustellen und welche maximale Verkaufsflächengröße eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Bad Schwartauer Stadtgebiet darstellen kann.

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Entwicklungsstandortes am Bollbrüch-Park in Bad Schwartau
- Wettbewerbsanalyse des Einzelhandels in Bad Schwartau
- Potenzialanalyse: Unter Kenntnis der Wettbewerbsstrukturen im Stadtgebiet wird die Tragfähigkeit eines zusätzlichen Nahversorgers bewertet und die Entwicklungsspielräume aufgezeigt

## Angebotsanalyse

- Die CIMA hat im Juni 2021 eine vorhabenrelevante Bestandserhebung im Stadtgebiet von Bad Schwartau vorgenommen (Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel). In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Wettbewerber über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, CIMA interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Schwartau. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

## Kaufkraft- und Potenzialanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bad Schwartau wurde auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet.
- Unter Kenntnis der Wettbewerbsstrukturen im Schwartauer Stadtgebiet wird die Realisierung eines zusätzlichen Nahversorgers am Standort Bollbrüch-Park analysiert und bewertet. Folgende Fragen sind zu beantworten: Welchen Beitrag kann die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Bollbrüch-Park zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung sowohl für das neue Wohnquartier als auch das weitere Wohnumfeld leisten? Welche Verkaufsflächenpotenziale bestehen im Nahbereich und sind als tragfähig zu bewerten?

- Abschließend findet eine Einordnung der Planungen in die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Schwartau statt: Sind die Planungen mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar? Oder stehen die Planungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes entgegen?

#### **Abschließende gutachterliche Stellungnahme**

- Die CIMA wird eine Empfehlung abgeben, ob der Planvorhabenstandort am Bollbrüch-Park für die Realisierung von Lebensmitteleinzelhandel geeignet ist und welche Verkaufsflächendimensionierung eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet darstellen kann.
- Die gutachterlichen Empfehlungen zur Verkaufsflächengröße können der Stadt Bad Schwartau als Grundlage für das weitere Planverfahren dienen.

#### **Auftraggeber**

- Bollbrüch- Park GmbH & Co.KG

#### **Bearbeitungszeitraum**

- Juni – September 2021

## 2 Beschreibung des Planvorhabens

Im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwartau wird am Standort Bollbrüch-Park an der Pohnsdorfer Landstraße die Realisierung eines neuen Wohnquartiers geplant. Im Detail sind bis zu 550 Wohneinheiten als Ein- und Mehrfamilienfamilienhäuser sowie im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

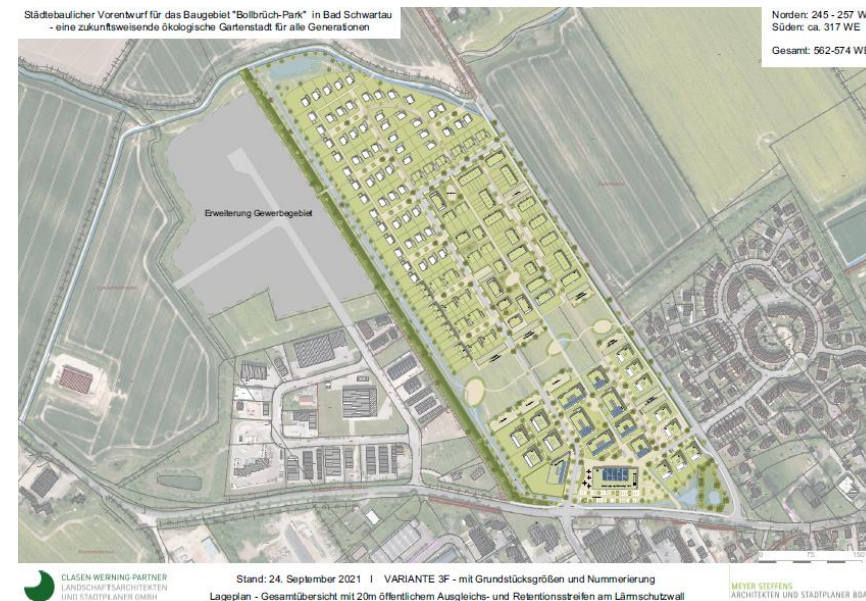
Um die Versorgung der Bewohner - sowohl im neuen Wohnquartier Bollbrüch-Park als auch in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen - mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen, wird im Süden des Planareals die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. gastronomischer Nutzungen) sowie ein Kinder- und Jugendhaus sind zudem vorgesehen.

Aus Sicht der cima kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schwartau (cima 2012) wurde die Empfehlung ausgesprochen die Nahversorgungssituation im Stadtteil Rensefeld zu verbessern. Unmittelbar südlich des heute diskutierten Planareals an der Pohnsdorfer Straße wurde aus diesem Grund eine Potenzial- und Entwicklungsflächen ausgewiesen, die sich für die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel eignen würde. Insbesondere zwei Faktoren spielten bei dieser gutachterlichen Empfehlung eine Rolle: In besser integrierter Wohngebietslage waren keine geeigneten Entwicklungsflächen vorhanden, am Standort Bollbrüch-Park waren schon 2011 Wohnbauentwicklungen geplant.

Mittlerweile sind die Planungen zur Wohnbaulandentwicklung am Bollbrüch-Park fortgeschritten. Gleichzeitig zeigt sich, dass auch von Unternehmer- und Betreiberseite Interesse besteht, am Standort Bollbrüch-Park einen Nahversorger zu realisieren.

Abbildung 1: Städtebaulicher Vorentwurf für das Baugebiet Bollbrüch-Park



Quelle: Bollbrüch-Park GmbH & Co. KG

Im Rahmen dieses Gutachtens ist zunächst die Frage der Eignung des Planareals am Bollbrüch-Park für die Entwicklung von Lebensmitteleinzelhandel zu klären und der planerisch gewollten Versorgungsfunktion des neuen Einzelhandelsstandortes.

Es ist weiterhin die Frage zu beantworten, ob eine mögliche Einzelhandelsentwicklungen am Standort Bollbrüch-Park zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur im nordwestlichen Stadtgebiet und insbesondere im Stadtteil Rensefeld beitragen kann.

Nachfolgend wird die cima die Entwicklungsperspektiven und Entwicklungsspielräume für den Standort Bollbrüch-Park formulieren, die sich an der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Bad Schwartau orientieren. Darüber hinaus werden die betrieblichen Anforderungen an einen modernen und marktgängigen Nahversorgungsstandort Berücksichtigung finden.

## 2.1 Standortbeschreibung

Die hier diskutierte Einzelhandelsentwicklungsfläche befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwartau. Im Süden und Westen sind Gewerbegebiete zu finden. Im Osten und Südosten grenzen weitläufige Wohnsiedlungsbereiche an den Vorhabenstandort an.

Die lokale und innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist als gut einzuordnen. Über die Haltestelle Rönkweg besteht zudem eine optimale Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

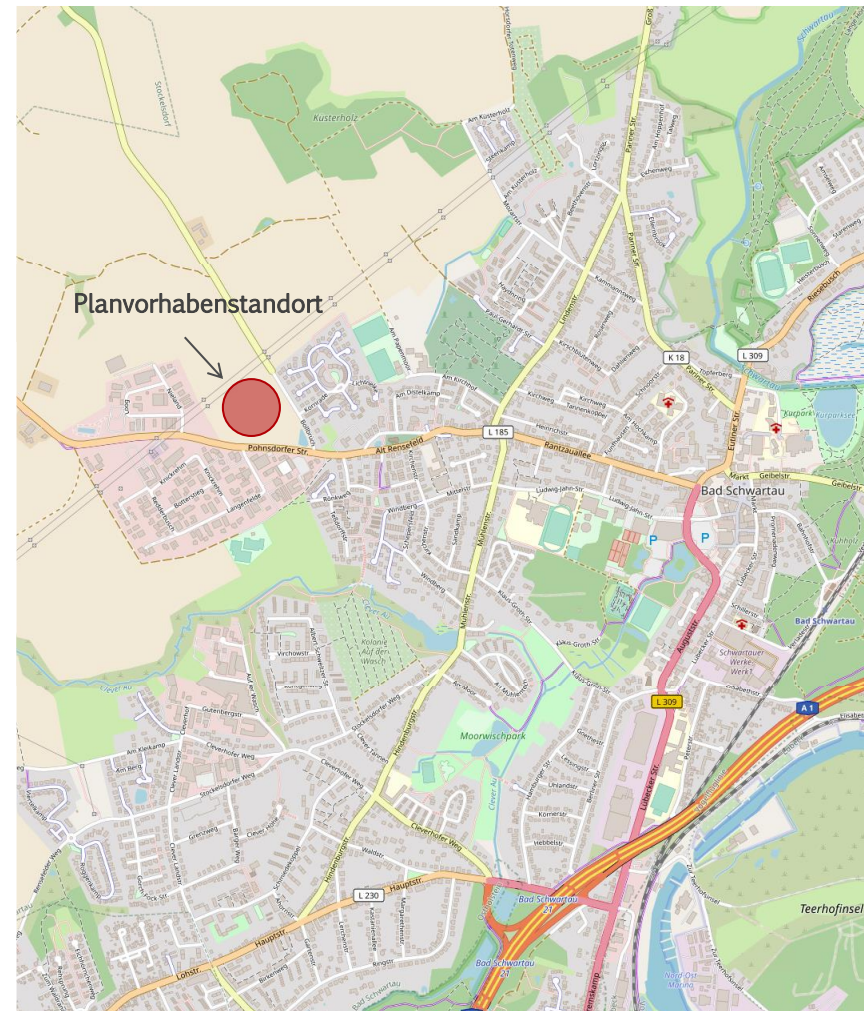
Darüber hinaus passt sich die bauliche Gestaltung des Gesamtvorhabens (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen) aus gutachterlicher Sicht in die Stadtstruktur ein. Der geplante Neubau eines modernen Wohnquartiers wird zudem einen Beitrag zur nachhaltigen Innenverdichtung leisten.

Das Plangebiet ist somit grundsätzlich für die Entwicklung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geeignet; die Planungen würden zweifelsfrei zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Wohnumfeld beitragen können.

Darüber hinaus dürfte der Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park von den Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen als Nahversorgungsstandort genutzt werden.

Die nachfolgende Kartendarstellung (Abb. 2) verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes am Bollbrüch-Park.

Abbildung 2: Planvorhabenstandort Bollbrüch-Park in Bad Schwartau



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch cima 2021

## 2.2 Bewertungskriterien

Die Bewertung der geplanten Realisierung von Lebensmitteleinzelhandel am Standort Bollbrüch-Park im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwartau erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sowie der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Schwartau (cima 2012).

### 2.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schwartau

Folgende Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schwartau 2012 sind für die Bewertung des Planvorhabens relevant:

- *Großflächige Ansiedlungen (über 800 m<sup>2</sup> VKF) sollten nur in der Innenstadt bzw. innerhalb der definierten Zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden*
- *Im sonstigen Stadtgebiet (Nahversorgungszentrum Cleverbrück, Wohngebiete, Mischgebiete) sind nahversorgungsrelevante Planvorhaben nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (max. 800 m<sup>2</sup> VKF) möglich; Voraussetzung ist der Nachweis der Verträglichkeit*
- *Priorität bei Neuansiedlungen: integrierte Lage, Nähe zu bestehenden Wohngebieten, Versorgungsfunktion für das nähere Umland*

Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes ist somit bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> möglich, wenn die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

Wir möchten der Stadt Bad Schwartau die Empfehlung aussprechen, ihr kommunales Einzelhandelskonzept und die Ansiedlungsstrategien fortzuschreiben. Unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebstypentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel sind die Chancen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als kaum realisierbar zu bewerten. Die Neufassung des Einzelhandelskonzeptes sollte in Anlehnung an die Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein (Integrationsgebot) erfolgen.

Bereits im vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schwartau aus dem Jahr 2012 wird die Empfehlung ausgesprochen, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Rensefeld zu verbessern. Unmittelbar südlich des heute diskutierten Planareals an der Pohnsdorfer Straße wurde aus diesem Grund eine Potenzial- und Entwicklungsflächen ausgewiesen, die sich für die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel eignen würde. Insbesondere zwei Faktoren spielten bei dieser gutachterlichen Empfehlung eine Rolle: In besser integrierter Wohngebietslage waren keine geeigneten Entwicklungsflächen vorhanden, am Standort Bollbrüch-Park waren schon 2011 Wohnbauentwicklungen geplant.

Die Planungen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind auch heute integrierter Bestandteil eines modernen Wohnquartiers; bis zu 550 Wohneinheiten sind am Standort Bollbrüch-Park geplant. Der Vorhabenstandort ist damit als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten.

Aus Sicht der cima kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab. Auf Grundlage der Standortbegehung ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kein Nahversorgungsangebot vorhanden.

**Im Folgenden sind die Fragen zu beantworten, welche Verkaufspotenziale für den Planvorhabenstandort am Bollbrüch-Park bestehen und welche Verkaufsflächendimensionierung als tragfähig zu bewerten wäre. Erst wenn sichergestellt ist, dass der neu geplante Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und die städtebauliche Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche nachgewiesen ist, sind die Planungen umsetzbar.**

### 2.2.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Der Entwurf der Fortschreibung (November 2020) ist jedoch bereits heute als Abwägungsmerkmal zu berücksichtigen.

Im Sinne der zweiten Entwurfsfassung der Fortschreibung des LEP soll in allen Gemeinden auf ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten und bei guter Einbindung in die Siedlungsstruktur hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden, um die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst sowie den Nachbargemeinden nicht zu gefährden.

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 „Beeinträchtungsverbot“:** *„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung 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 (2020) überprüft.

### 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 2020 im Entwurf)*

### Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.

Die Stadt Bad Schwartau ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als ein Stadtrandkern I. Ordnung 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 2020 im Entwurf)*

Die cima wird im Folgenden die Fragen beantworten, ob das Planvorhaben geeignet ist, die Nahversorgung für das Wohnumfeld sicherzustellen und welche maximale Verkaufsflächengröße eine verträgliche Lösung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Bad Schwartau darstellt.

### Im Ergebnis wird dem Beeinträchtungsverbot entsprochen werden.

### 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 2020 im Entwurf)*

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

Die Stadt Bad Schwartau übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Stadtrandkerns I. Ordnung im Nahbereich des Oberzentrums Lübeck. Der Verflechtungsbereich entspricht somit dem eigenen Stadtgebiet.

**Wenn sichergestellt ist, dass der neu geplante Lebensmittelmarkt in ausschließlich der wohnortnahen Versorgung dient, werden zweifellos keine maßgeblichen Kaufkraftzuflüsse (< 30 % des Planvorhabenumsatzes) von außerhalb des Stadtgebietes von Bad Schwartau erzielt werden. Dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen werden.**

### 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 2020 im Entwurf)*

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

Für die Stadt Bad Schwartau liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 vor (cima). Gemäß Einzelhandelskonzept sind im Stadtgebiet zwei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Cleverbrück).

Der Planvorhabenstandort am Bollbrüch-Park befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Somit erfüllt der Planvorhabenstandort zwar nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort, dennoch wird der neu geplante Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die nordwestlichen Wohnbereiche der Stadt Bad Schwartau übernehmen. Insofern erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent die Planungen positiv zu begleiten. Aus diesem Grund klassifiziert die cima die Entwicklungsfläche am Bollbrüch-Park als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort gemäß Integrationsgebot.

Die Planungen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind integrierter Bestandteil eines modernen Wohnquartier; bis zu 550 Wohneinheiten sind am Standort Bollbrüch-Park geplant. Der Vorhabenstandort ist damit als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten.

Aus Sicht der cima kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab. Auf Grundlage der Standortbegehung ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kein Nahversorgungsangebot vorhanden.

Darüber hinaus dürfte der Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park von den Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen als Nahversorgungsstandort genutzt werden.

**Die cima wird nachfolgend die Frage beantworten, welche Verkaufsflächendimensionierung geeignet ist, um die Nahversorgung im Nahbereich sicherzustellen, ohne dabei maßgeblichen Kaufkraftzuflüsse aus dem weiteren Stadtgebiet von Bad Schwartau an den Vorhabenstandort zu lenken.**

### 3 Wettbewerbs- und Potenzialanalyse

Für die Bewertung der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort Bollbrüch-Park und die Ableitung möglicher Entwicklungsperspektiven und Entwicklungsspielräume ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Bad Schwartau erforderlich.

Die cima hat im Juni 2021 eine vorhabenrelevante Bestandserhebung im Stadtgebiet von Bad Schwartau vorgenommen (Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel). In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Wettbewerber über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Darüber hinaus wurde eine ergänzende Betrachtung der Kaufkraftpotenziale im Stadtgebiet (Einwohner, Kaufkraft) vorgenommen. Anhand der Gegenüberstellung der Angebots- und der Kaufkraftseite können wichtige wettbewerbsrelevante Kennzahlen ausgewiesen werden.

#### 3.1 Kaufkraftpotenzial in Bad Schwartau

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftpotenzials<sup>1</sup> erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahlen<sup>2</sup> und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer<sup>3</sup>.

Für die Warengruppe Nahrung und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.348 € für das Jahr 2021 zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche Drogerieartikel steht ein Ausgabesatz pro Kopf von 414 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der Stadt Bad Schwartau mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Bad Schwartau beträgt aktuell 107,9 (Bund = 100).

**Abbildung 3: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bad Schwartau**

Stadt Bad Schwartau	Kaufkraft in Mio. €
<b>Vorhabenrelevanter Bedarf insgesamt</b>	<b>59,7</b>
Nahrung und Genussmittel	50,8
Drogerie- und Parfümerieartikel	9,0
<b>EINWOHNER</b>	<b>20.044</b>

Quelle: cima 2021

<sup>1</sup> Das Kaufkraftpotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>2</sup> Quelle: Statistikamt Nord (Stand 01.01.2020)

<sup>3</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

### 3.2 Wettbewerbssituation in Bad Schwartau

Die Nahversorgungssituation in der Stadt Bad Schwartau kann in Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot als adäquat bezeichnet werden. Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen finden sich in der Innenstadt. Hier sind die Lebensmittelfrischmärkte REWE und EDEKA und der Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Der Biosupermarkt LANDWEGE und Betriebe des Lebensmittelhandwerks runden das Lebensmittelangebot ab. Drogerieartikel werden im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten sowie im Drogeriefachmarkt ROSSMANN.

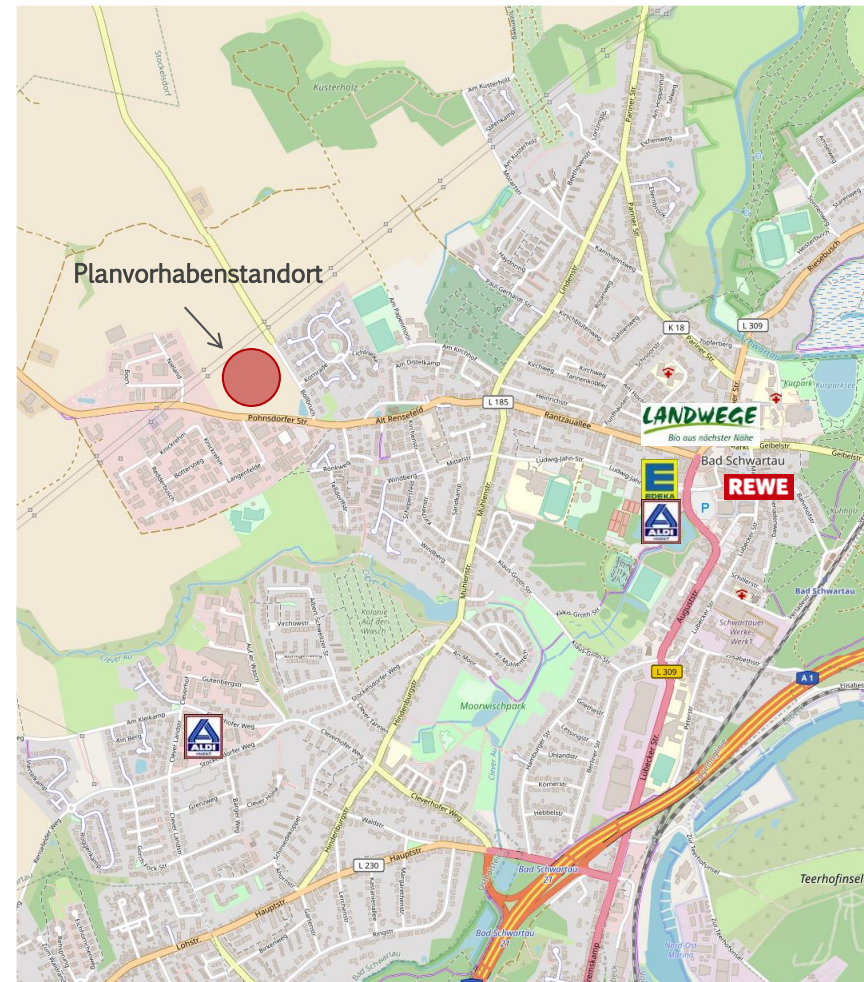
Am Stockelsdorfer Weg ist der Lebensmitteldiscounter ALDI zur Nahversorgung der südwestlichen Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Schwartau vorhanden.

Bis zum Jahresenden 2020 war an der Hauptstraße der Lebensmitteldiscounter PENNY im zentralen Versorgungsbereich Cleverbrück vorhanden. Aktuell wird die Nahversorgung des Wohnumfelds ausschließlich über Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Kioske und Spezialanbieter (Weinhandlung BOM DIA) dargestellt.

Unter Berücksichtigung ergänzender qualitativer Bewertungskriterien wird deutlich, dass insbesondere die nordwestlichen Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Bad Schwartau nicht ausreichend „nah“-versorgt sind.

Betrachtet man also die zur Diskussion stehende Neuansiedlung eines Lebensmittelmärktes am Bollbrüch-Park, so erscheint es zweifelsfrei sinnvoll, die Planungen zu unterstützen. In der Stadt Bad Schwartau besteht seit vielen Jahren der Wunsch einen kleinen Lebensmittelfrischmarkt oder Lebensmitteldiscounter zur Grundversorgung der Bevölkerung im Stadt Rensefeld zu etablieren. Der neu geplante Lebensmittelmärkte kann eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner der umliegenden Wohnbereiche übernehmen und die Versorgungssituation nachhaltig verbessern.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation in Bad Schwartau (Auswahl)



Kartengrundlage: openstreetmap: Bearbeitung durch cima 2021

### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich von der Einmündung der Eutiner Straße in den Eutiner Ring im Norden bis zum Mittleren Wassergang zwischen Auguststraße und Lübecker Straße im Süden. Die westliche Grenze der Innenstadt stellt das P1-Center am Eutiner Ring/Ludwig-Jahn-Straße dar, im Osten verläuft die Abgrenzung parallel zum östlichen Gebäudebestand der Lübecker Straße.

Als unmittelbarer Kernbereich der Innenstadt sind die Fußgängerzone an der Markttwiete sowie die Rathausgasse und die Lübecker Straße einzuordnen. Hier findet sich ein geschlossener Bestand an Facheinzelhandelsgeschäften sowie regionalen und überregionalen Filialisten.

In Bezug auf das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot sind in der Innenstadt der Lebensmittelrischmarkt REWE (Markttwiete) und der Verbundstandort EDEKA/ ALDI im P1-Center (Eutiner Ring) vorhanden. Das Angebot wird durch den Biosupermarkt LANDWEGE (Eutiner Ring) Bäckereien und kleinere Spezialgeschäfte (Reformhaus, Tee etc.) ergänzt. Die Branche Drogerieartikel ist mit dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN vertreten. Darüber hinaus ergänzt die Parfümerie SCHUBACK das Angebot.

Abbildung 5: Wettbewerb in der Innenstadt (Auswahl)



Fotos: cima 2021

### Zentraler Versorgungsbereich Cleverbrück

Neben der Innenstadt ist im Stadtteil Cleverbrück ein weiterer zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums definiert

Zum Jahresende 2020 hat der Lebensmitteldiscounter PENNY im zentralen Versorgungsbereich Cleverbrück den Betrieb aufgegeben. Seither wird die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ausschließlich über Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Kioske und Spezialanbieter (Weinhandlung BOM DIA) dargestellt. Das vorhabenrelevante Angebot im Segment der Drogerieartikel findet sich ausschließlich als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten.

Aus Sicht der cima erfüllt die Einzelhandelslage heute nicht mehr die Voraussetzungen zur Definition eines zentralen Versorgungsbereiches. Ggf. sollte im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 das Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Schwartau aktualisiert werden.

Abbildung 6: Wettbewerb in Cleverbrück (Auswahl)



Fotos: cima 2021

### 3.3 Potenzialanalyse

Im Rahmen der nachfolgenden Potenzialanalyse soll zunächst die Frage beantwortet werden, ob ein neuer Nahversorgungsstandort am Bollbrüch-Park zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den nord-westlichen Wohnsiedlungsbereichen der Stadt Bad Schwartau (insbesondere Stadtteil Rensefeld) beitragen kann. Darüber hinaus ist die Frage zu beantworten, welche Versorgungsfunktion der neue Lebensmittelmarkt innerhalb der Stadt Bad Schwartau wahrnehmen wird.

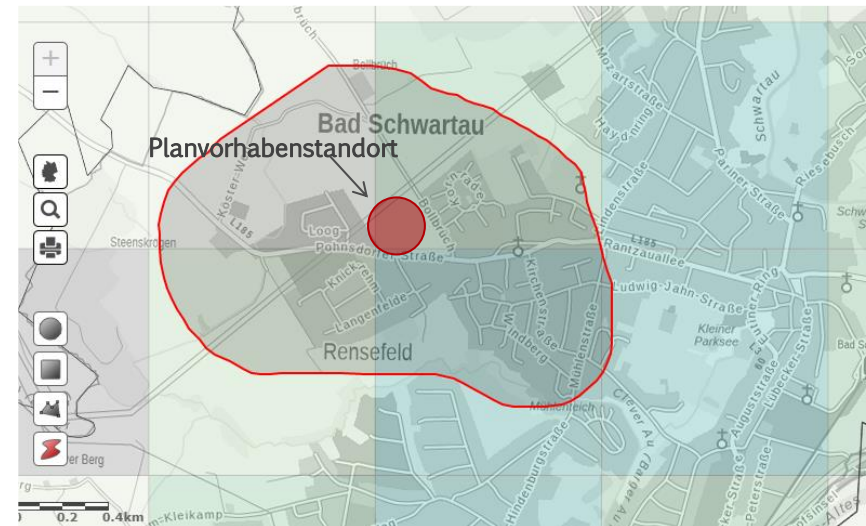
Im Ergebnis der Potenzialanalyse wird feststehen, ob der neue Lebensmittelmarkt im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für den Nahbereich übernimmt und damit die Belange der Raumordnung (Integrationsgebot des LEP Schleswig-Holstein) und die Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht tangiert werden oder ob der zu erwartenden Einflussbereich des Planvorhabens den Nahbereich überschreiten wird.

Zur Herleitung des Nahbereiches des neu geplanten Lebensmittelmarktes wird ein 1.000 Meter Radius (fußläufiger Erreichbarkeitsradius) zugrunde gelegt<sup>4</sup>.

Der Nahbereich des neu geplanten Lebensmittelmarktes am Standort Bollbrüch-Park umfasst damit im Wesentlichen die westlich und südwestlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche (siehe Abb. 7).

<sup>4</sup> Im LEP Schleswig-Holstein 2020 wird der Nahbereich eines Lebensmittelmarktes mit der fußläufigen Erreichbarkeit zwischen 500 und 1.000 Meter (Isodistanz) definiert. Aufgrund

Abbildung 7: Nahbereich des neu geplanten Lebensmittelmarktes



Quelle: kleinräumiger Einwohnerrechner Atlas Zensus 2011; Schematische Darstellung der 1.000 fußläufigen Erreichbarkeitszone durch cima 2021

Innerhalb des räumlich definierten Bereichs sind keine nahversorgungsrelevanten Konkurrenzstandorte vorhanden. Der Verbundstandort EDEKA/ALDI am Eutiner Ring und der ALDI Lebensmitteldiscounter am Stockelsdorfer Weg begrenzen jedoch den potenziellen Einflussbereich des neu geplanten Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Wettbewerbssituation wird das Planvorhaben kaum in der Lage sein, wesentliche Kaufkraftzuflüsse aus einem größeren Einzugsgebiet zu generieren. Das potenzielle Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes entspricht somit dem planerisch wünschenswerten Versorgungsgebiet des Planvorhabens.

der geringen Siedlungsdichte und der fehlenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld des Planvorhabenstandortes wird hier der 1.000 Meter Radius zu Grunde gelegt.

Insgesamt leben im Nahbereich bzw. dem planerischen Versorgungsgebiet rd. 2.818 Einwohner<sup>5</sup>. Darüber hinaus entstehen am Bollbrüch-Park bis zu 550 neue Wohneinheiten. Wir gehen von bis zu 1.078 zusätzlichen Einwohnern in unmittelbarer Nähe zum Planvorhabenstandort aus (1,96 Einwohner je Haushalt). Das Kaufkraftpotenzial dürfte somit rd. 9,9 Mio. € in der Branche Nahrung und Genussmittel (2.348 €<sup>6</sup> x 3.896 Einwohner x 107,9 (KKZ)<sup>7</sup>) umfassen. Ergänzend ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park z.T. von den Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen als Nahversorgungsstandort genutzt werden.

Relevante Angebotsstrukturen sind innerhalb des Nahbereiches nicht erfasst, somit lässt sich rechnerisch ein Ansiedlungspotenzial bzw. ein zusätzlicher Flächenbedarf im nahversorgungsrelevanten Bereich ableiten. Für den Entwicklungsstandort wäre ein Lebensmittelmarkt mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrung und Genussmittel) möglich<sup>8</sup>.

Aus Sicht der cima ist es jedoch nicht realistisch, eine rechnerische Vollversorgung (Kaufkraftbindung = 100) innerhalb des Nahbereiches anzunehmen. Auch bei objektiv guter Versorgungslage muss immer auch ein gewisser Anteil an Kaufkraftabflüssen hin zu den weiteren Nahversorgungsstandorten in Bad Schwartau (z.B. Innenstadt) angenommen werden. Hinzu kommen weitere Kaufkraftabflüsse u.a. nach Lübeck oder Stockelsdorf, die in Verbindung mit Arbeitswegen oder sonstigen Aktivitäten getätigt werden.

Wir gehen davon aus, dass das Kaufkraftpotenzial im Nahbereich (9,9 Mio. € in der Branche Nahrung und Genussmittel) nur zu rd. 65 % durch den neuen Lebensmittelmarkt gebunden werden kann. Dies entspricht einem absoluten Anteil von 6,4 Mio. €. Wenn dieser Maßstab angelegt wird, dürfte es am Bollbrüch-Park einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geben.

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Nord (Stand 2011); Fortschreibung der kleinräumigen Einwohnerzahlen auf Basis der Einwohnerentwicklung insgesamt (+ 3 %).

<sup>6</sup> Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Nahrung und Genussmittel

<sup>7</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

<sup>8</sup> Die cima rechnet mit einer Flächenproduktivität in der Branche Nahrung und Genussmittel: 5.400 €/ m<sup>2</sup>

## 4 Ökonomische Wirkungsanalyse

### 4.1 Rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.<sup>9</sup> 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).<sup>10</sup>

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.<sup>11</sup>

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.<sup>12 13</sup>

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.<sup>14</sup>

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.<sup>15</sup>

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup>

<sup>9</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>10</sup> 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)

<sup>11</sup> 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

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> 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

<sup>14</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

<sup>15</sup> 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](http://www.dbovg.niedersachsen.de).

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

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

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

## 4.2 Vorbemerkung Umsatzumverteilung

In der Stadt Bad Schwartau besteht bereits seit einigen Jahren der Wunsch, die Nahversorgungssituation für die Bewohner des nordwestlichen Stadtgebietes (insbesondere Stadtteil Rensefeld) zu verbessern.

Aktuell zeigen verschiedene Unternehmen Interesse am Standort Bollbrüch-Park einen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Die Planungen stehen in direktem Zusammenhang mit einer Wohnbauentwicklung am Standort.

Ein Betreiber des Lebensmittelmarktes bzw. konkrete Planungen zur Verkaufsflächendimensionierung und Sortimentsgestaltung liegen derzeit noch nicht vor. Aus diesem Grund wird der ökonomischen Wirkungsanalyse eine max. Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

Die geplante Umsetzung des Planvorhabens wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb der Stadt Bad Schwartau zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Schwartau und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

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

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

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der neu geplante Lebensmittelmarktes am Bollbrüch-Park im Wesentlichen mit weiteren Lebensmittelfrischemärkten (Lebensmittelsupermärkte, Lebensmittelverbrauchermärkte) und Lebensmitteldiscountern.

Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass vor allem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Bad Schwartau weitere Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfrischemärkte zu finden sind (vgl. Kap. 3.2). Ein weiterer Lebensmitteldiscounter befindet sich im sonstigen Stadtgebiet am Stockelsdorfer Weg. In Folge der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bollbrüch-Park dürften somit wesentliche Umsatzanteile von den vorhandenen Nahversorgungsstandorten innerhalb des Stadtgebietes umverteilt werden.

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Pohnsdorfer Straße/ Bollbrüch im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwartau. Während die lokale und innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes als gut einzuordnen ist, ist die regionale Anbindung nur eingeschränkt gegeben; eine direkte Anbindung an überörtliche Verkehrsachsen besteht nicht.

Im Wesentlichen geht es bei der geplanten Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Bollbrüch-Park um eine Bindung der lokalen Kaufkraft im Wohnumfeld. Kaufkraftzuflüsse aus dem sonstigen Stadtgebiet sowie dem Umland der Stadt Bad Schwartau sind weder entwicklungspolitisch gewollt noch aus Gutachtersicht erwartbar. Vergleichbare bzw. sogar größere und attraktivere Nahversorgungsstandorte sind bereits heute im Stadtgebiet von Bad Schwartau vorhanden.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse hat zwar aufgezeigt, dass rechnerisch eine adäquate Nahversorgungssituation im Stadtgebiet von Bad Schwartau vorhanden ist, unter Berücksichtigung ergänzender qualitativer Bewertungsaspekte jedoch konstatiert werden muss, dass die „nah“-Versorgung der Wohnbevölkerung in der Fläche nicht sichergestellt ist. Insbesondere im Stadtteil Rensefeld sind keine qualifizierten Nahversorgungsangebote vorhanden. Entsprechend wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Bollbrüch-Park in erster Linie zu Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Nahbereiches führen.

### 4.3 Auswirkungsanalyse

Planungsinhalt ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Bollbrüch-Park in der Stadt Bad Schwartau.

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Bad Schwartau orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind. Die cima geht von einem Planumsatz von insgesamt rd. 7,1 Mio. € aus.

Abbildung 8: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Neuansiedlung Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park in Bad Schwartau			
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup> VKF
Neuansiedlung Lebensmittelmarkt insgesamt	1.345	7,1	5.260
davon Nahrung und Genussmittel	1.175	6,3	5.400
davon Drogerieartikel	70	0,4	5.000
davon sonstige Randsortimente	100	0,4	3.800

Quelle: cima 2021

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

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

Die Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden ausschließlich für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Schwartau dokumentiert. Der zentrale Versorgungsbereich Cleverbrück beherbergt nur wenige, kleinteilige Nahversorgungsstrukturen; relevante Umsatzumverteilungseffekte können hier ausgeschlossen werden.

Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Neuansiedlung Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park in Bad Schwartau			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Bad Schwartau	40,0	4,8	11,9
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	29,3	3,8	13,0
davon sonstiges Stadtgebiet	10,7	1,0	8,9
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes		1,6	

Neuansiedlung Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park in Bad Schwartau			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Bad Schwartau	5,7	0,3	4,6
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	5,4	0,2	4,5
davon sonstiges Stadtgebiet	0,3	0,0	5,3
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes		0,1	

Quelle: cima 2021

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass in Folge der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Bollbrüch-Park z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bad Schwartau** am stärksten durch Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt (in der Innenstadt sind drei direkte

Wettbewerber des Planvorhabens zu finden, der Biosupermarkt LAND-  
WEGE ist ebenfalls der Innenstadt zugeordnet). Darüber hinaus dürfte die  
Innenstadt aufgrund der räumlichen Nähe in einem maßgeblichen Wett-  
bewerb mit dem beschriebenen Planvorhaben am Bollbrüch-Park stehen.

Die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Nahrung und Genussmit-  
tel liegt bei rd. 3,8 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlage-  
rung von 13,0 %. Der Wettbewerbsdruck dürfte sich entsprechend verschärfen.

In der Branche Drogerieartikel liegen die prognostizierten Umsatzverluste  
im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bei 0,2 Mio. €. Dies entspricht  
einer relativen Umsatzverlagerung von 4,5 %.

Von den **Wettbewerbsstandorte im sonstigen Stadtgebiet von Bad  
Schwartau** dürfte das Planvorhaben 1,0 Mio. € in der Branche Nahrung  
und Genussmittel binden, dies entspricht einer prozentualen Umsatzum-  
verteilungsquote von 8,9 %. Insbesondere der ALDI Markt am Stockelsdor-  
fer Weg dürfte durch Umsatz- und Frequenzverluste betroffen sein.

**Die ökonomische Wirkungsanalyse und die ergänzende qualitative  
Wertung der Auswirkungen hat damit deutlich gemacht, dass die  
Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.350 m<sup>2</sup> Ver-  
kaufsfläche Umsatzumverteilungseffekte in einem abwägungsrele-  
vanten Umfang zur Folge haben dürfte.**

**Wir möchten die Empfehlung aussprechen, einen Lebensmittelmarkt  
mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umzusetzen. Die Umsatzumvertei-  
lungsquote im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt würde in die-  
sem Fall nur knapp über 11 % liegen. Die Innenstadt ist insgesamt mo-  
dern und leistungsstark aufgestellt; ein Verlust der Versorgungsfunk-  
tion und/ oder ein Wegbrechen der innerstädtischen Lebensmittel-  
märkte ist in Folge dieser Umsatzumverteilungseffekte eindeutig  
nicht zu erwarten.**

**Aus Sicht der cima dürfte ein Lebensmittelmarkt mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Ver-  
kaufsfläche jedoch die unternehmerische Mindestgröße darstellen.  
Ein kleinerer Markt (< 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dürfte nur**

**eingeschränkt die notwendige Attraktivität und Anziehungskraft er-  
reichen können, um die betriebswirtschaftliche Machbarkeit des Plan-  
vorhabens sicherzustellen.**

**Zudem sollte die Verbesserung der Nahversorgungssituation in den  
nordwestlichen Wohnsiedlungsbereichen der Stadt Bad Schwartau  
(Stadtteil Rensefeld) stärkeres Gewicht in der Abwägung haben als die  
möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Wettbewer-  
ber in der Innenstadt.**

## 4.4 Fazit

Voraussetzung für die geplante Realisierung eine neuen Lebensmittel-  
marktes am Bollbrüch-Park in der Stadt Bad Schwartau ist der Nachweis,  
dass weder die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches  
noch die wohnortnahe Versorgungssituation im Stadtgebiet beeinträchtigt  
wird. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schwartau 2012, der Landes-  
entwicklungsplan Schleswig-Holstein im Entwurf 2020 und das BauGB bil-  
den die Bewertungsgrundlagen.

Wir möchten die Empfehlung aussprechen, einen Lebensmittelmarkt mit  
max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umzusetzen.

Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Ver-  
kaufsfläche eröffnet die Chance die Nahversorgungssituation im Nahbe-  
reich zu verbessern und stellt gleichzeitig eine verträgliche Lösung für die  
bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Bad  
Schwartau dar. Von einer städtebaulich relevanten Schädigung der zentra-  
len Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstrukturen ist  
nicht auszugehen.

Die ergänzende Ansiedlung weiterer, kleinteiliger Einzelhandels- und  
Dienstleistungsnutzungen (z.B. Bäckerei mit Café, Florist, Zeitschriftenki-  
osk) sollte zudem grundsätzlich möglich sein.

## **5 Empfehlung für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel am Bollbrüch-Park der Stadt Bad Schwartau**

In der Stadt Bad Schwartau besteht bereits seit vielen Jahren der Wunsch, die Nahversorgungssituation im nordwestlichen Stadtgebiet (insbesondere Stadtteil Rensefeld) zu verbessern. Aktuell bestehen Planungen am Bollbrüch-Park einen modernen Lebensmittelmarkt zu realisieren.

Die Planungen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind integrierter Bestandteil eines modernen Wohnquartiers; bis zu 550 Wohneinheiten sind am Standort Bollbrüch-Park geplant. Der Vorhabenstandort ist damit als städtebaulich integrierte Wohngebietslage zu bewerten.

Aus Sicht der cima kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Der neu geplante Lebensmittelmarkt kann zudem eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner der umliegenden Wohnbereiche übernehmen und die Versorgungssituation im gesamten Stadtteil Rensefeld nachhaltig verbessern. Darüber hinaus dürfte der Lebensmittelmarkt am Bollbrüch-Park von den Arbeitnehmenden in den angrenzenden Gewerbegebietslagen z.T. als Nahversorgungsstandort genutzt werden.

Wenn die Empfehlung der cima umgesetzt wird, den Lebensmittelmarkt auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu begrenzen, sind zudem keine städtebaulich relevante Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der weiteren Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu erwarten.

Die ergänzende Ansiedlung weiterer, kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (z.B. Bäckerei mit Café, Florist, Zeitschriftenkiosk) sollte zudem grundsätzlich möglich sein.

Abschließend möchten wir der Stadt Bad Schwartau die Empfehlung aussprechen, ihr kommunales Einzelhandelskonzept zu aktualisieren. Eine Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Neufassung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der Ansiedlungsrichtlinien sollten hier Berücksichtigung finden.