

UWF – Gedanken zum CIMA-Gutachten und zu den Standortalternativen

CIMA-Systematik

Marktpotential (erweitert)

CIMA-Marktbereich weist 8.259 Menschen auf, obwohl sich aus den Einwohnerzahlen der einbezogenen Gemeinden lediglich 8.089 Menschen ergeben. Die Differenz von 170 Menschen bedeutet nach den CIMA-Regeln eine zu hohe Kaufkraft in Höhe von 1,13 Mio. €.

B-Plan 50: 460 WE gemäß CIMA 915 Einwohnende 1,99 pro WE. Der Ansatz vernachlässigt, dass 345 WE (ca. 1,30 pro WE) dem Bereich der MFH zuzuordnen sind. Errichtet werden tendenziell mehr kleinere Wohnungen, um kostengünstigeres Wohnen zu ermöglichen, der „alternden“ Gesellschaft und dem wachsenden Bedarf an Single-Wohnungen entgegenzukommen. Im Ergebnis dürfte eine weniger pauschale Betrachtung zu einem Wert nahe 1,55 pro WE führen. Im Ergebnis eher 715 Einwohnende anstelle der pauschalierten 915 Einwohnenden. Die Differenz von 200 Menschen bedeutet nach den CIMA-Regeln eine zu hohe Kaufkraft in Höhe von 1,33 Mio. €.

Das erweiterte Marktpotential beinhaltet 4.972 Menschen aus der Gemeinde Molfsee. Diese vollständige Zurechnung erscheint vor dem Hintergrund, dass drei Discounter im Ortsbereich Molfsees aktiv sind, problematisch.

Das erweiterte Marktgebiet umfasst 218 Einwohnende aus Grevenkrug, die realistischer dem erweiterten Marktgebiet Bordesholm zuzurechnen wären.

Marktpotential, welches sich aus den ein- und auspendelnden Mitarbeitenden ins bestehende und in das neue Gewerbegebiet ergibt, bleibt unberücksichtigt. (Ziel: einkaufen auf dem Weg von und zur Arbeit)

Trends im SB-Markt

Drogerie-Märkte tendenziell in Richtung Vollsortiment. CIMA betrachtet das Angebot an Dro-Markt Artikeln im vorhandenen Einzelhandel pauschal nach lfd. Meter Regalfläche. Ein überdurchschnittlicher Umsatz, der sich aus einer höheren Umschlagshäufigkeit im betrachteten Segment ergibt, bleibt im CIMA-Gutachten unerkannt und relativiert eine pauschal ermittelte „Unterdeckung“ des Bedarfes nach Dro-Markt Artikeln.

Trends: Moderne Drogeriemärkte entwickeln sich in Richtung Vollsortiment. Discounter, insbesondere der „Super-Markt“ MARKANT, erweitern das Sortiment um Schreib-, Haushaltswaren und klassische Drogerieartikel. Die CIMA-Analyse vernachlässigt den Markttrend hin zum Internethandel.

Fazit: Für SB-Märkte wird die Trennschäfte in der klassischen CIMA-Betrachtung immer schwächer.

Anmerkung: im Kapitel 8.3 der Fortschreibung fehlt die Leitlinie 3 die Grundsätze Nr. 9 und Nr.12 der Landesentwicklungsplanung LEP (Kap. 2.2) fehlen in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Standort Dorfstraße:

Zur Erinnerung und für eine sachgerechte Information unserer Bürger*innen:

Dieser Standort wurde von Seiten des Investors verworfen. Insbesondere wurde die Bauleitplanung beendet, als erkannt wurde, dass verfügbare Stellplätze für die Mitarbeitenden fehlten.

Bei der ursprünglich angedachten Bebauung des Grundstücks wurde erkannt, dass die verfügbaren Flächen für die ursprüngliche Zielsetzung zu klein sind.

Unter anderem wäre die EDEKA Versorgung, mit den rückwärts einfahrenden LKWs, schwierig geworden.

Standort Eiderkamp (gegenüber Markant)

Der Standort erhöht das innerörtliche Verkehrsaufkommen im zentralen Ortsbereich zusätzlich.

Die Bauleitplanungen im Städtebaulichen Gebiet Entwicklungsgebiet sollten feste Ergebnisse aufweisen bevor über diesen Standort erneut nachgedacht werden könnte.

Der Grünflächenbedarf innerhalb einer „neuen“ Ortsmitte kann erst beurteilt werden, wenn die Städtebaulichen Planungen abgeschlossen und ein Interessenbekundungsverfahren erfolgreich beendet wurde.

Die klassischen Vorteile einer CIMA-Betrachtung für diesen Standort können nachvollzogen werden.

Die Erschließung ist durch moorige Abschnitte auf dem gemeindeeigenen Grundstück schwierig. Ein überdurchschnittlicher Kaufpreis dürfte kaum durchsetzbar sein.

Die Zufahrtsbegrenzungen, die sich aus der Nähe zum Kreuzungsbereich für PKW und LKW ergeben, und das gegenüberliegende Regenwasser-Rückhaltebecken, welches ein Rückwärtsfahren für LKWs, im verkehrsreichen Bereich, deutlich erschwert, bleibt in der CIMA-Betrachtung außer Ansatz.

Anmerkung: eine Standortalternative der Integration eines Drogerie-Marktes in den Städtebaulichen Mobility-Hub wurde im CIMA-Einzelhandelsgutachten nicht betrachtet.

Standort Lassenweg

Die ablehnende CIMA-Bewertung basiert auf der Beurteilung: Standort liegt außerhalb des Ortskerns.

Die Einschätzung ist nur eingeschränkt nachvollziehbar. Am Beispiel Bordesholm erkennen wir, dass Rossmann in fußläufiger Entfernung zum Frischemarkt EDEKA liegt, durch die Bahn getrennt ist und beide Märkte erfolgreich betrieben werden.

Standort Voorde (Langstücken / Hamburger Chaussee)

Vorteile aus der Ansiedlung an einer Hauptverkehrsachse. Vergleichbar Molfsee und Bordesholm mit je drei Discountern an der Hauptverkehrsachse der Gemeinde.

Einwohnende in Voorde (ca. 900 Menschen), haben bisher kein Angebot in fußläufiger Entfernung. Überwiegend dürften sich aus Voorde heraus Kaufkraftabflüsse in Richtung der Discounter in Molfsee ergeben.

Innerörtliches Verkehrsaufkommen erhöht sich durch diese Ansiedlung, wenn überhaupt, unwesentlich.

Der Gedanke eines Kombinationsstandortes aus Drogerie-Markt und EDEKA wäre neu. Ein Angebot im zentralen, verkehrsoptimalen Bereich im Amt Eidertal. Erhöht das fußläufige Angebot für Einwohnende in Voorde in bisher unbekannter Weise.

Eine Umsatzverlagerung vom EDEKA Markt in der Dorfstraße, hin zum betrachteten Standort ist unkritisch für die bestehende Versorgungsstruktur in der Dorfstraße und schafft dort freie Kapazitäten für die neuen Einwohnenden aus dem B-Plan 50 Gebiet.

Ein weiterer „gut geführter“ EDEKA Markt, am besten ebenfalls mit einem Angebot der „GeschmaXPiraten“, ergänzt das Angebot für die Einwohnenden aus Molfsee, die Ein- und Auspendelnden und verringert tendenziell das innerörtliche Verkehrsaufkommen.

Neu wäre ebenfalls der Gedanke eines Kombinationsstandortes aus Drogerie-Markt und eines Frischezentrums analog der FRISCHE HELDEN GmbH. Für die Einwohnenden eines deutlich größeren Marktgebietes wäre ein online-Zugriff auf „Wochenmarkt-Produkte“ aus der Region, verbunden mit der Möglichkeit eines persönlichen Lieferservices, eine attraktive Alternative.

Standort Schönhorster Weg (B-Plan 50)

Verdrängungswettbewerb insbesondere durch den Kombinationsstandort
Erhalt der vorhandenen Versorgungsstrukturen von besonders großer Wichtigkeit.

Erreichbarkeit der ca. 900 Einwohnenden aus Voorde stark eingeschränkt. Erreichbarkeit mit dem PKW ca. 10 Min., insbesondere in den Stoßzeiten durch eine problematische Verkehrsdichte im Eiderkamp, Rosenberg und Dorfstraße.

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, nach Umstieg in den Ortsbus, dürfte mindestens 20-30 Minuten für die einfache Fahrt erfordern.

Bei den Einwohnenden im Ortskern und in der Kommunalpolitik sind verkehrsberuhigende Maßnahmen und Fragen des Lärmschutzes häufig im Zentrum der Diskussionen.

Fazit der UWF und CIMA-Ergebnisse:

- Die Einzelhandelssituation in Flintbek ist als gut zu bewerten.
- In nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind keine Angebotsdefizite erkennbar.
- Ein Drogerie-Markt bleibt mittelfristig eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes.
- Die Betrachtung von alternativen Standorten und eine verantwortungsbewusste Entscheidung durch die Gemeindevertretung, ist ein Auftrag, der durch die Einwohnerversammlung vom 23.09.2025 formuliert wurde.
- Für eine abschließende Bewertung des Prüfstandortes 4 wäre ein Gedankenaustausch, über die klassische Einordnung, dass Flintbek als Stadtrand 2. Ordnung keine Versorgungsaufgabe für das Umland übernimmt, sinnvoll. Aufgrund der besonderen Struktur im Amt Eidertal, wäre eine Stellungnahme der Landesplanung und Molfsees gewünscht.
- Nach Meinung der Unabhängigen Wählergemeinschaft Flintbek UWF gibt es aktuell keine Eilbedürftigkeit.
- Wir wünschen uns einen weiteren gedanklichen Austausch mit unserem Bürger*innen zu Flintbeker Themen und bieten hierfür unsere regelmäßigen Gesprächsabende an.

UWF, 04. Mai 2026