

5. Verträglichkeit der Planvorhaben

Umsatzherkunft

- In einer Modellrechnung wurden die Auswirkungen der Discountmarktansiedlung im Gewerbegebiet Stonsdorf auf die bestehenden Kaufkraftströme dargestellt.
- Insgesamt ist von Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von 3,2 Mio. € im Kernsortiment auszugehen.
- Umsatzverlagerungen im Non Food Sortiment sind auf Grund der wechselnden Angebote nicht darstellbar.
- Durch den neuen Discountmarkt wird sich die Kaufkraftbindung im EZG nur begrenzt erhöhen.

Umsatzherkunft	Umsatzerwartung in Mio. €
Umsatzverlagerungen im (Kernsortiment) im EZG	3,2
Erhöhung Kaufkraftbindung (Kernsortiment)	0,5
Streuumsatz (u.a. Beschäftigte)	0,8
Gesamt Kernsortiment	4,5
Non Food Umsatz	0,5
Gesamtumsatzerwartung	5,0

5. Verträglichkeit der Planvorhaben

Umsatzumverteilung

- Die zu erwartende Umsatzumverteilung an den verschiedenen zentralen Standorten im Stadtgebiet von Norderstedt bzw. in der Gemeinde Tangstedt variiert von 0,6 bis 3,3%.
- Die stärksten absoluten Umsatzauswirkungen sind an der Ulzburger Straße bzw. an der Segeberger Straße zu erwarten, da dort auch die höchsten Nahversorgungsumsätze gebunden werden.
- Die relativen Umsatzauswirkungen (in Relation zum aktuell getätigten Umsatz) sind im Bereich Harksheider Markt und beim EKZ Immenhof zu sehen. Hier werden allerdings auch vergleichsweise geringen Umsätze im Nahversorgungsbereich gebunden.
- Die relativen Umsatzumverteilungen liegen jeweils deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der „mehr als unwesentlichen Auswirkungen“ vermuten lässt.

Nahversorgungsstandort	Aktuelle Umsatzleistung in Mio. €	Zu erwartende * Umsatzumverteilung in Mio. € in %	
Gewerbegebiet Stonsdorf	17,7	0,15	0,8
Harksheider Markt	4,9	0,16	3,3
Ulzburger Straße	26,5	0,47	1,8
Quickborner Straße	11,0	0,16	1,5
Norderstedt Mitte	16,5	0,37	2,2
Gesamt Kernbereich	76,5	1,31	1,7
Glashütter Markt	7,6	0,20	2,6
Tangstedter Landstraße	3,4	0,05	1,5
EKZ Immenhof	3,1	0,10	3,2
Segeberger Chaussee	32,5	0,52	1,6
Herold Center	20,9	0,26	1,2
Schmuggelstieg	8,7	0,12	1,4
Ochsenzoller Straße	1,7	0,01	0,6
Kohfurt	15,9	0,27	1,7
Streulagen in Norderstedt (u.a. Rugenborg)	18,1	0,25	1,4
Zw.Su. Nahbereich Norderstedt	111,6	1,78	1,6
Zw.Su. Gesamt Norderstedt	188,1	3,09	1,6
Gemeinde Tangstedt	9,4	0,11	1,2
Gesamt Nahbereich	121,0	1,89	1,6
Gesamt Einzugsgebiet	197,5	3,20	1,6

* Modellrechnung auf Basis des Huff-Gravitationsansatzes

5. Verträglichkeit der Planvorhaben

Umsatzumverteilung

- **Harksheider Markt:** Angesichts der räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet Stonsdorf wird das Nahversorgungsangebot am Harksheider Markt die stärksten Auswirkungen zu spüren haben. Hiervon ist insbesondere der Penny Discountmarkt betroffen. Vor dem Hintergrund der aktualisierten Präsentation des Marktes und der positiven Standortrahmenbedingungen sind keine Existenz gefährdenden Auswirkungen zu erwarten.
- **Norderstedt Mitte:** Im Zentrumsbereich Norderstedt Mitte hat sich der dortige Aldi Discountmarkt in den letzten Jahren vergrößert. Außerdem besitzt der Markt durch die Nähe zur Moorbek-Passage eine hohe Standortzentralität, so dass dieser Standort den Wettbewerb durch das Angebot im Gewerbegebiet verkräften kann
- **EKZ Immenhof:** Der Aldi Discountmarkt im EKZ Immenhof weist eine vergleichsweise kleine Verkaufsfläche (ca. 500m²) auf. Die Zentralität des Angebotes im EKZ Immenhof ist ebenfalls eher gering ausgeprägt. Der Standort besitzt somit unabhängig vom Planvorhaben Wettbewerbsdefizite. Die begrenzten Umsatzumverteilungen werden an sich genommen nicht zur Aufgabe des Standortes führen. Aus Nahversorgungsgesichtspunkten sollte der Verbleib des Aldi Discountmarktes am Standort solange wie möglich gesichert werden.
- **Glashütter Markt:** Angesichts der umfangreichen Entwicklungsperspektiven am Glashütter Markt sich die Umsatzauswirkungen als vertretbar zu bezeichnen.

5. Verträglichkeit der Planvorhaben

Umsatzumverteilung

- **Schmuggelstieg:** Angesichts der räumlichen Entfernung zum Gewerbegebiet Stonsdorf wird das Nahversorgungsangebot am Schmuggelstieg nur sehr begrenzte Auswirkungen durch die Aldi Ansiedlung spüren. Da sich eine Neustrukturierung des Quartierszentrums Schmuggelstieg abzeichnet ist die Wettbewerbsfähigkeit des Zentrum gesichert.
- **Herold Center:** Der Angebotsschwerpunkt des Herold Centers liegt bei den innenstadtrelevanten Warengruppen und nicht bei der Nahversorgung. Es ist deshalb von einem eingeschränkten Wettbewerbsverhältnis und begrenzten Auswirkungen durch den geplanten Aldi Discountmarkt auszugehen.
- **Gemeinde Tangstedt:** Die Gemeinde Tangstedt hat ein attraktives Nahversorgungszentrum mit Frischemarkt und Discounter. Die zu erwartende Umsatzumverteilung ist im Rahmen des allgemeinen Branchenwettbewerbs als vertretbar zu bezeichnen.
- **Planvorhaben im Einzugsgebiet:** Die Ansiedlung des Aldi Discountmarktes hat nach unserer Einschätzung keine spürbare Auswirkung auf die bekannten Planvorhaben im Einzugsgebiet. Die Attraktivitätssteigerung und Angebotsabrundung des Fachmarktstandortes im Gewerbegebiet Stonsdorf wird tendenziell dazu führen, dass eine weitere „Zersiedelung“ des Einzelhandelsangebotes verhindert und ein vorhandener Standort langfristig gesichert wird.

5. Verträglichkeit der Planvorhaben

Kompatibilität mit städtischen Planungen und Landesraumordnung

- **Einzelhandelskonzeption der Stadt Norderstedt:** Der Fachmarktstandort im Gewerbegebiet Stonsdorf ist in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Norderstedt als Bestand berücksichtigt. Die Aldi Ansiedlung sichert den Bestand und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes. Es handelt sich um eine **städtebaulich vertretbare Erweiterung des Einzelhandelsstandortes.**
- **Kongruenzgebot der Landesraumordnung:** Die Ansiedlung eines Discountmarktes ist mit der zentralörtlichen Funktion der Stadt Norderstedt als Mittelzentrum zu vereinbaren. Die Nahversorgungsfunktion der Stadt Norderstedt wird gestärkt.
- **Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot der Landesplanung :** Bei dem Standort im Gewerbegebiet Stonsdorf handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Da es sich jedoch um einen nicht integrierten Standortbereich handelt, der bereits im Flächennutzungsplan als Bestand beschrieben wird, handelt es sich nicht um die Neuentwicklung einer weiteren nicht integrierten Fläche. Angesichts der vorhandenen Freifläche und der bereits entwickelten verkehrlichen Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung an diesem Standort vertretbar. Da keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind ist dieser nicht integrierte Standort als verträglich zu bezeichnen.
- **Beeinträchtungsverbot der Landesplanung:** Die ausführliche Darstellung der zu erwartenden Umsatzumverteilung und Auswirkungen hat gezeigt, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet durch das Planvorhaben nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird und dass ihre Entwicklung nicht gefährdet ist.

6. Zusammenfassung

FAZIT

- Die Discountmarktansiedlung ist geeignet die Wettbewerbsfähigkeit des Angebotes im Gewerbegebiet Stonsdorf langfristig zu sichern.
- Die Umsatzerwartung des geplanten Aldi Discountmarktes beläuft sich auf ca. 5,0Mio.€
- Auswirkungen sind im Nahversorgungskernsortiment zu vermuten. Beim Non Food Sortiment sind keine signifikanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Warengruppen darzustellen.
- Im Hinblick auf die einzelnen Nahversorgungsstandorte ergeben sich Umsatzumverteilungsquoten bis zu 3,3%. Eine Existenzgefährdung ist somit durch die Aldi Ansiedlung im Gewerbegebiet Stonsdorf nicht zu erwarten.
- Eine Gefährdung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (Gemeinde Tangstedt) ist ebenfalls nicht zu erkennen.

6. Zusammenfassung

FAZIT

- Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Norderstedt sowie in der Gemeinde Tangstedt im Sinne des §11Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.
- Das Planvorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Norderstedt und den Vorgaben der Landesraumordnung in Einklang zu bringen und somit als vertretbar zu bezeichnen.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Martin Schramm
Projektleiter

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.