

Auswirkungsanalyse

für die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stormarnstraße, 22844 Norderstedt

für die

Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG

Alte Weide 7-13

24116 Kiel

Leif Krägenau

Niederlassungsleiter Hamburg

Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann

Projektleitung Standort

Tel +49 40 180 410 6-23

Fax +49 40 180 410 6-10

E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a

20097 Hamburg

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Anlage 5: zur Vorlage Nr. B 19/0331 des Stuv am 20.06.2019
Hier: Gutachten BBE - Geplante Ansiedlung Drogeriemarkt

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Hamburg, 29. November 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Zielsetzung	4
2. Makrostandort Norderstedt	5
3. Kurzskeizze zur Projektplanung	8
4. Mikrostandortanalyse	9
5. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	13
5.1. Zentrum Norderstedt Mitte	15
5.2. Zentrum Garstedt-Mitte (Herold Center).....	16
5.3. Gewerbegebiet Stonsdorf	17
5.4. Zentraler Standort Ulzburger Straße	18
5.5. Quartierszentrum Harksheider Markt	19
5.6. Quartierszentrum Schmuggelstieg	20
5.7. Center Ochsenzoll, Hamburg-Langenhorn	21
6. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	23
6.1. Einzugsgebiet des Planstandortes	23
6.2. Nachfragevolumen / Marktpotenzial im Einzugsgebiet	24
7. Auswirkungsanalyse.....	26
7.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen.....	26
7.2. Umsatzprognose der Planvorhaben	29
7.3. Umsatzherkunft und Marktaberschöpfung der Planvorhaben	29
8. Auswirkungsanalyse des Planvorhabens	31
8.1. Methodische Vorgehensweise	31
8.2. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	31
8.3. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung	36
9. Fazit	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Bezirke im Vergleich	6
Tabelle 2: Umsatz- und Verkaufsflächenausstattung der Wettbewerber im Untersuchungsraum	22
Tabelle 3: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	25
Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes	29
Tabelle 5: Umsatzherkunft und Marktabschöpfung des Planvorhabens im Einzugsgebiet	30
Tabelle 6: Umsatzverlagerungseffekte nach Einkaufslagen	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mittelzentrums Norderstedt im Raum	5
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich	7
Abbildung 3: Projektskizze	8
Abbildung 4: Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 5: Fußläufiger Einzugsbereich des geplanten Drogeriemarktes	10
Abbildung 6: Lage des Projektstandortes im Zentrengefüge der Stadt Norderstedt	11
Abbildung 7: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen	13
Abbildung 8: Drogeriefachmärkte im Untersuchungsgebiet	14
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens	24

1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG betreibt in der Stormarnstraße in Norderstedt einen Famila Verbrauchermarkt in Gewerbegebietslage (Gewerbegebiet Stonsdorf). In Ergänzung dazu sind auf einem benachbarten Grundstück ein Getränkemarkt und ein Futterhaus (Tierfutterbedarf) präsent. Zur Abrundung eines vollwertigen Nahversorgungsangebotes soll hier zudem ein Drogeriemarkt mit rd. 650 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Das Planvorhaben befindet sich in Gewerbegebietslage und würde im Verbund mit der bestehenden Agglomeration agieren, sodass trotz der fehlenden Großflächigkeit des Vorhabens vor Genehmigung durch die Stadtverwaltung auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO eine Analyse der möglichen ökonomischen wie städtebaulichen Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. die zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Stadtgebiet und ggf. angrenzenden Kommunen erfolgen muss.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen.

Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Lage, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus landesplanerischer und städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf Versorgungszentren und Zentrale Versorgungsbereiche am Ort und umliegende Gemeinden zu erwarten?

Die Aussagen der vorliegenden Analyse basieren auf einer aktuellen Vor-Ort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation sowie einer Besichtigung des Vorhabenstandortes und der Versorgungsstandorte im Umfeld. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!lfh-Marktdaten sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

2. Makrostandort Norderstedt

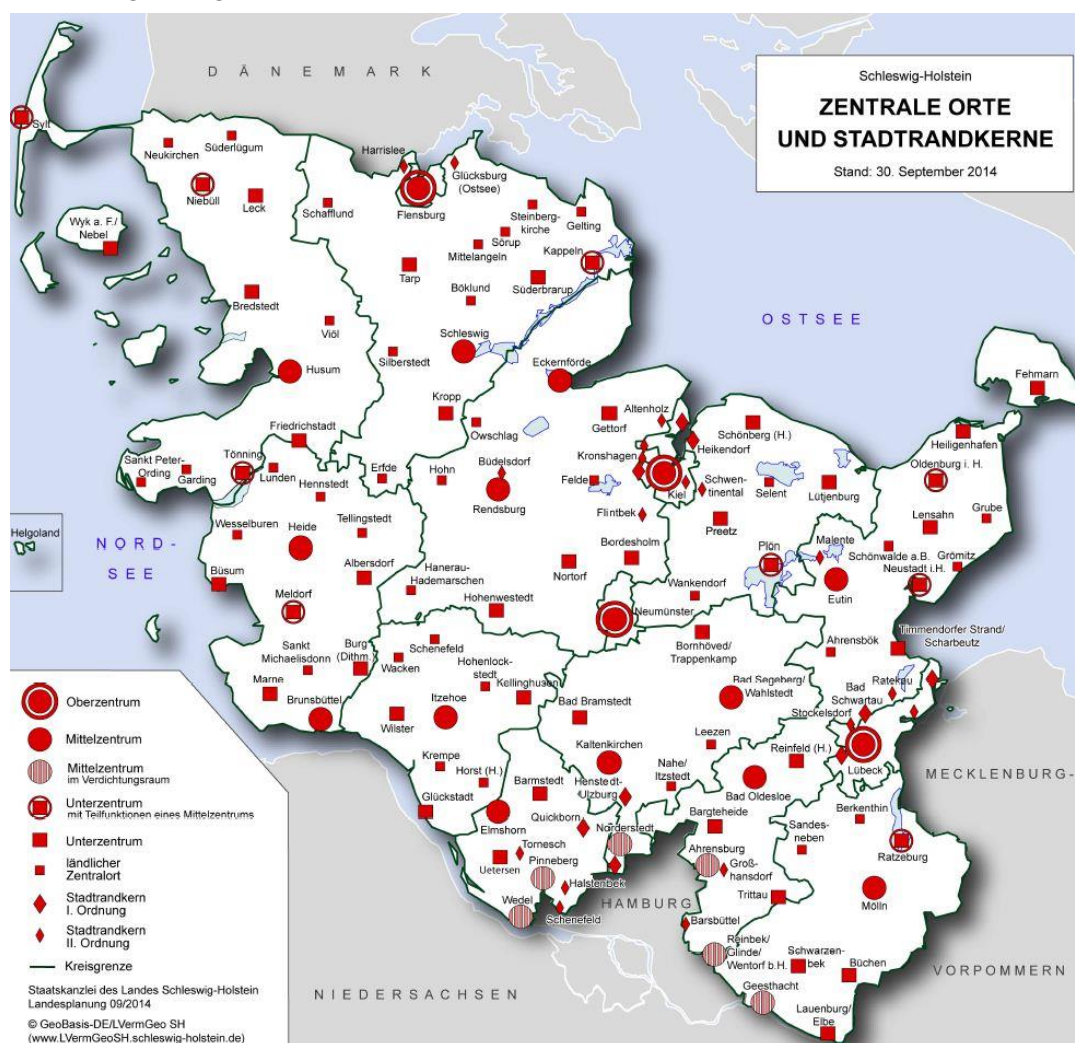
Im Folgenden werden ausgewählte einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische und nachfrageseitige Strukturdaten der Stadt Norderstedt.

Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Norderstedt ist - laut Raumordnungsbericht Schleswig-Holstein 2014 - als Mittelzentrum im Verflechtungsraum eingestuft und befindet sich im äußersten Süden des Bundeslandes, unmittelbar an der Grenze zur Hansestadt Hamburg. Norderstedt ist die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist das rd. 15 km nördlich gelegene Kaltenkirchen.

Im weiteren Umkreis von rd. 40 bis 50 km Entfernung befinden sich die Oberzentren Lübeck und Neumünster.

Abbildung 1: Lage des Mittelzentrums Norderstedt im Raum



Quelle: Landesplanung- Zentralörtliches System, Staatskanzlei Land Schleswig-Holstein 2014

Das Mittelzentrum Norderstedt gliedert sich in 5 Stadtteile, wobei diese den Gemeinden vor der Zusammenlegung zur Stadt Norderstedt entsprechen. Neben Garstedt, Norderstedt-Mitte, Glashütte und Friedrichsgabe gibt es den Stadtteil Harksheide, in dem sich auch der Planstandort befindet.

Bevölkerung

Die Stadt Norderstedt liegt im südlichen Schleswig-Holstein unmittelbar an der Landesgrenze zu Hamburg. Das Mittelzentrum verfügt über rd. 78.600 Einwohner und ist integraler Bestandteil der Metropolregion Hamburg.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Bezirke im Vergleich

Gebietseinheit	Einwohner	Bevölkerungsprognose bis 2030
Norderstedt	78.679	1,1 %
Henstedt-Ulzburg	28.056	11,0 %
Kreis Segeberg	274.025	3,0 %
Ahrensburg	33.305	0,6 %
Kreis Stormarn	242.472	5,8 %
Land Schleswig-Holstein	2.889.821	0,4 %

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein, Stand: 31.12.2017, Bertelsmann-Stiftung

Für die Stadt Norderstedt wird von Seiten der Bertelsmann Stiftung bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von rd. + 1,1 % prognostiziert. Vor dem Hintergrund der aktiven Wohnungsbaupolitik der letzten Jahre dürfte der Bevölkerungszuwachs aus gutachterlicher Sicht jedoch noch deutlich positiver ausfallen. Für eine steigende Bevölkerungszahl wird seitens der Stadt bereits vorgesorgt: Im Neubaugebiet Garstedter Dreieck in Norderstedt-Garstedt sollen u.a. insgesamt 740 Wohneinheiten, bestehend aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern, entstehen. Seit November 2017 wurden bereits 102 Wohneinheiten und 13 Reihenhäuser fertiggestellt. Perspektivisch sollen in dem Neubaugebiet rund 2.000 Personen angesiedelt werden. Weitere Wohnungsbauprojekte sind u.a. an der Haslofurth (zwischen 40 bis 95 Wohneinheiten) bzw. am Harkshörner Weg (bis zu 700 Wohneinheiten) im nördlichen Stadtgebiet geplant.

Arbeitsmarkt

Mit einer Arbeitslosenquote von rd. 3,1 % (Oktober 2018) rangiert der Kreis Segeberg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 4,9 %, sodass insgesamt keine gravierenden strukturellen Probleme auf dem Arbeitsmarkt zu verzeichnen sind.

Pendlerdaten

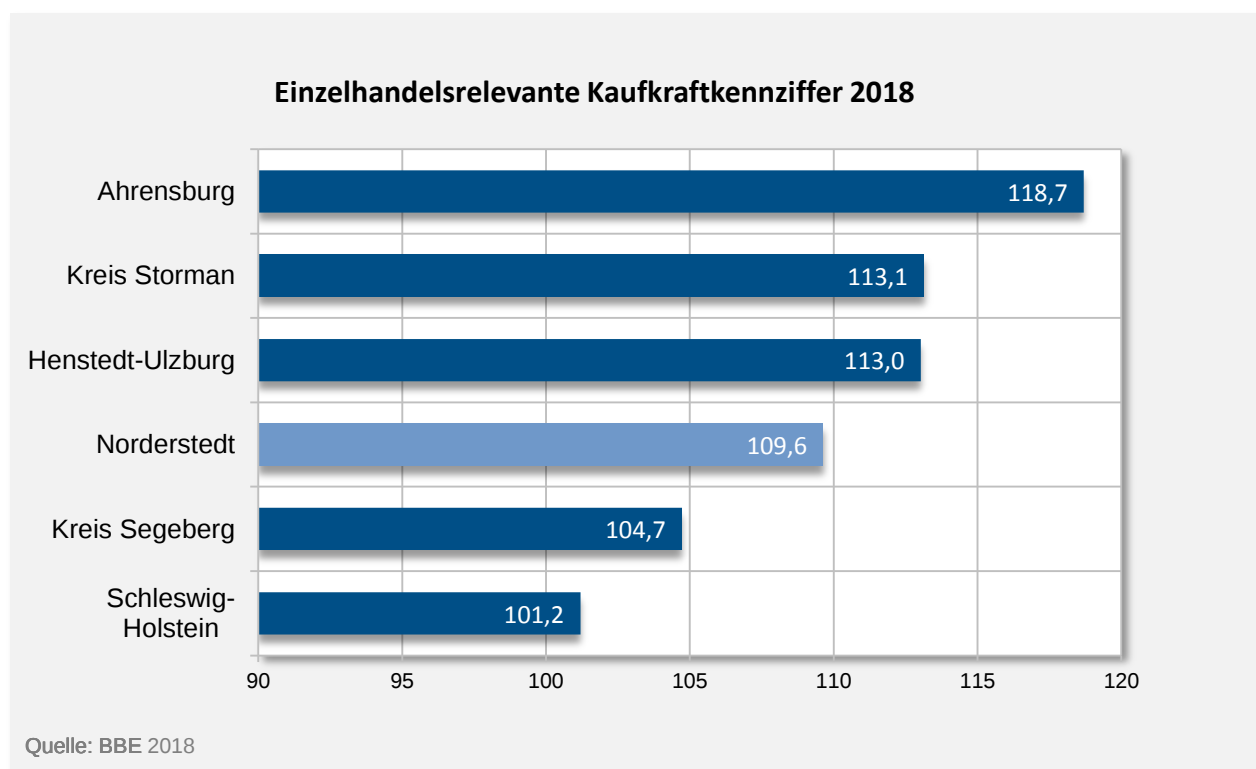
Einkäufe, vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich, sind in der Regel in komplexe Wegeketten eingebunden, um eine möglichst effiziente Alltagsorganisation zu schaffen. Berufstätige sind daher geneigt, tägliche Einkäufe mit dem Arbeitsweg zu verbinden. Dieser Trend spiegelt sich insbesondere in der Flexibilisierung der Ladenöffnungszeiten im Lebensmitteleinzelhandel der vergangenen Jahre wider.

Über eine positive Pendlerbilanz können somit zusätzliche Umsätze im Einzelhandel generiert werden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Norderstedt beträgt 25.598. Dagegen liegt die Zahl der Auspendler bei 23.024. Damit verfügt das Mittelzentrum über ein positives Pendlersaldo von 2.574 Menschen.¹

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt und spiegelt auch die Wirtschaftskraft einer Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt / Region das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik (BRD = 100) an, welches nach Abzug von einzelhandelsfremden Ausgaben (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort (inkl. Versandhandel) verfügbar ist. Die Stadt Norderstedt hat eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 109,6.

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich



¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 03.01.2018

3. Kurzskeizze zur Projektplanung

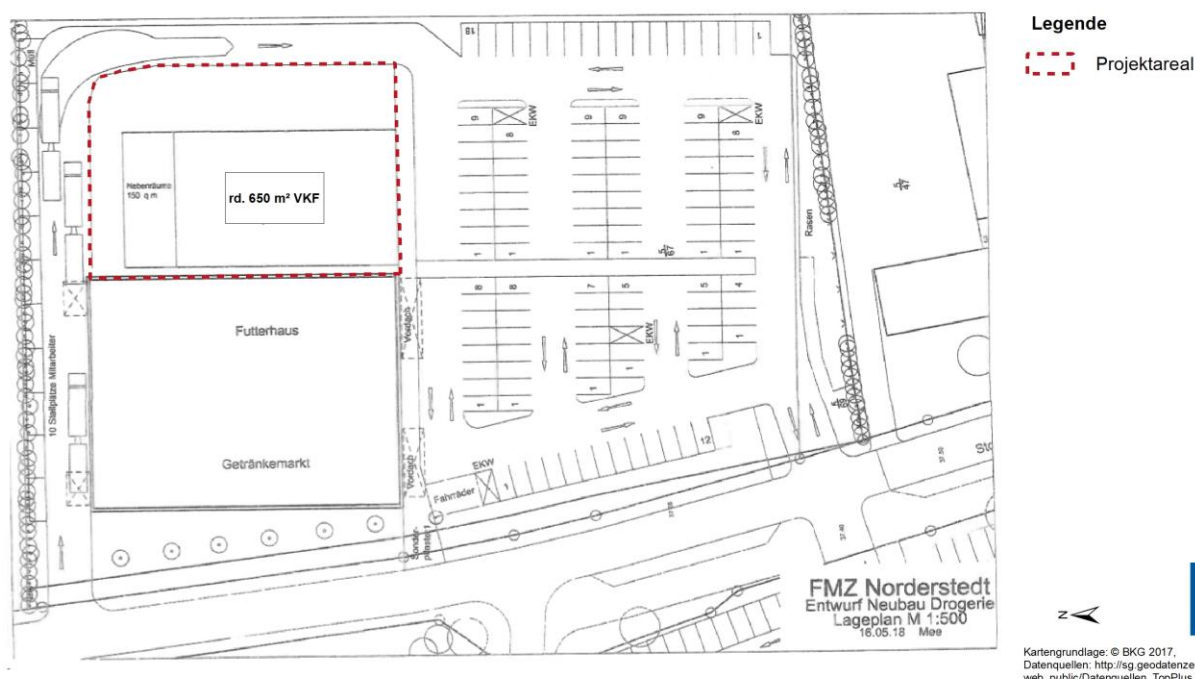
Die Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG beabsichtigt die Realisierung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 650 m² am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf (Stormarnstraße 44).

Die Planungen sehen vor, den Drogeriemarkt auf der derzeit unbebauten Freifläche unmittelbar östlich des Anbieters Futterhaus bzw. des Famila Getränkefachmarktes zu errichten.

Eine Ausweitung des derzeitigen Pkw-Stellplatzangebotes (119 Stellplätze) am Standort ist nicht vorgesehen. Auch die straßenverkehrliche Zu- und Abfahrt zum Projektareal soll über die bereits bestehende Wegeführung erfolgen.

Ziel des Planvorhabens ist die Abrundung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf.

Abbildung 3: Projektskeizze



Quelle: Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG

Ein Drogeriemarkt weist – orientiert man sich an den gängigen Drogeriemarkt-Konzepten von dm oder Rossmann – einen Flächenanteil von ca. 60 - 70 % im Drogerie-Kernsortiment auf.² Ebenfalls den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind Lebensmittel und freiverkäufliche Pharmazie-Artikel auf zusammen ca. 13 - 15 % der Verkaufsfläche.³ Verkaufsflächen von jeweils 20 – 40 m² entfallen üblicherweise auf die Randsortimente Foto / Ton- und Bildträger, Papierwaren/ Spielwaren, Dekorationsartikel/ Kerzen und Textilien.

² Körperpflege, Kosmetik, Babypflege, Hygieneartikel, Haushaltsartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bad-Accessoires, Haarschmuck und Tiernahrung, Insektizide.

³ Babynahrung, Süßwaren, Getränke, Kaffee, Tee, Bio-/Diät-/Reformartikel und freiverkäufliche Arzneimittel bzw. Nahrungsergänzungsmittel.

4. Mikrostandortanalyse

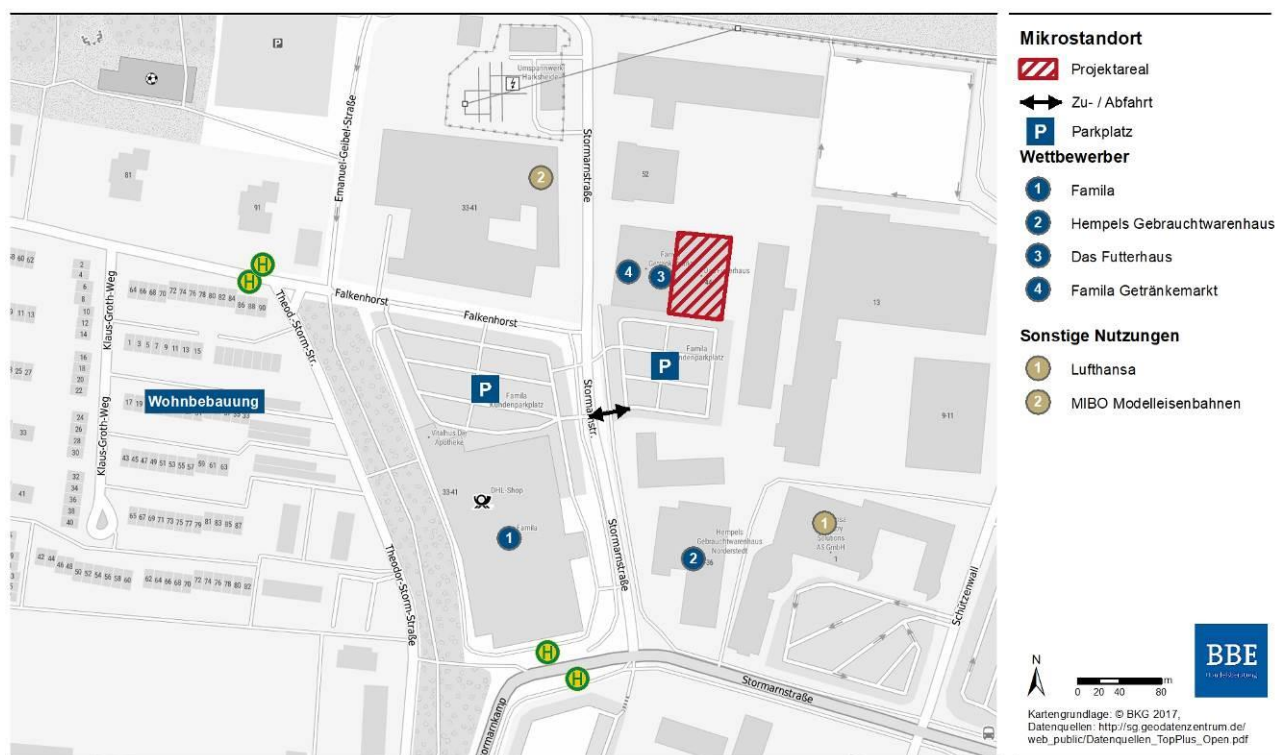
Neben der Analyse des Makrostandorts stellt die Mikrostandortanalyse einen wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Hierbei werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist auch für die Abgrenzung des Einzugsgebiets von Relevanz.

Lage / Umfeldnutzungen

Die Projektfläche befindet sich gesamtstädtisch betrachtet im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Norderstedt. Der Planstandort ist Teil des Gewerbegebietes Stonsdorf und weist überwiegend gewerbliche/industrielle Nutzungsstrukturen im Umfeld auf.

Während sich nördlich und östlich der Projektfläche klassisches Gewerbe (u.a. ROT Rickert Oberflächen-technik, Saint Gobain Diamantenwerkzeuge) angesiedelt hat, befinden sich unmittelbar westlich die Einzelhandelsfachmärkte Futterhaus (Tiernahrung) sowie Famila Getränkemarkt. In südlicher bzw. südwestlicher Richtung ist auf die Anbieter Hempels Gebrauchtwarenhaus sowie dem Famila Verbrauchermarkt hinzuweisen.

Abbildung 4: Mikrostandort des Planvorhabens



Wohnbevölkerung im Umfeld

Trotz der starken gewerblichen Ausprägung des Standortbereiches, kann der Standortbereich auch auf ein fußläufiges Nahpotenzial reflektieren. So befindet sich in rd. 250 m Luftlinien-Entfernung in südwestlicher Richtung ein Wohnquartier.

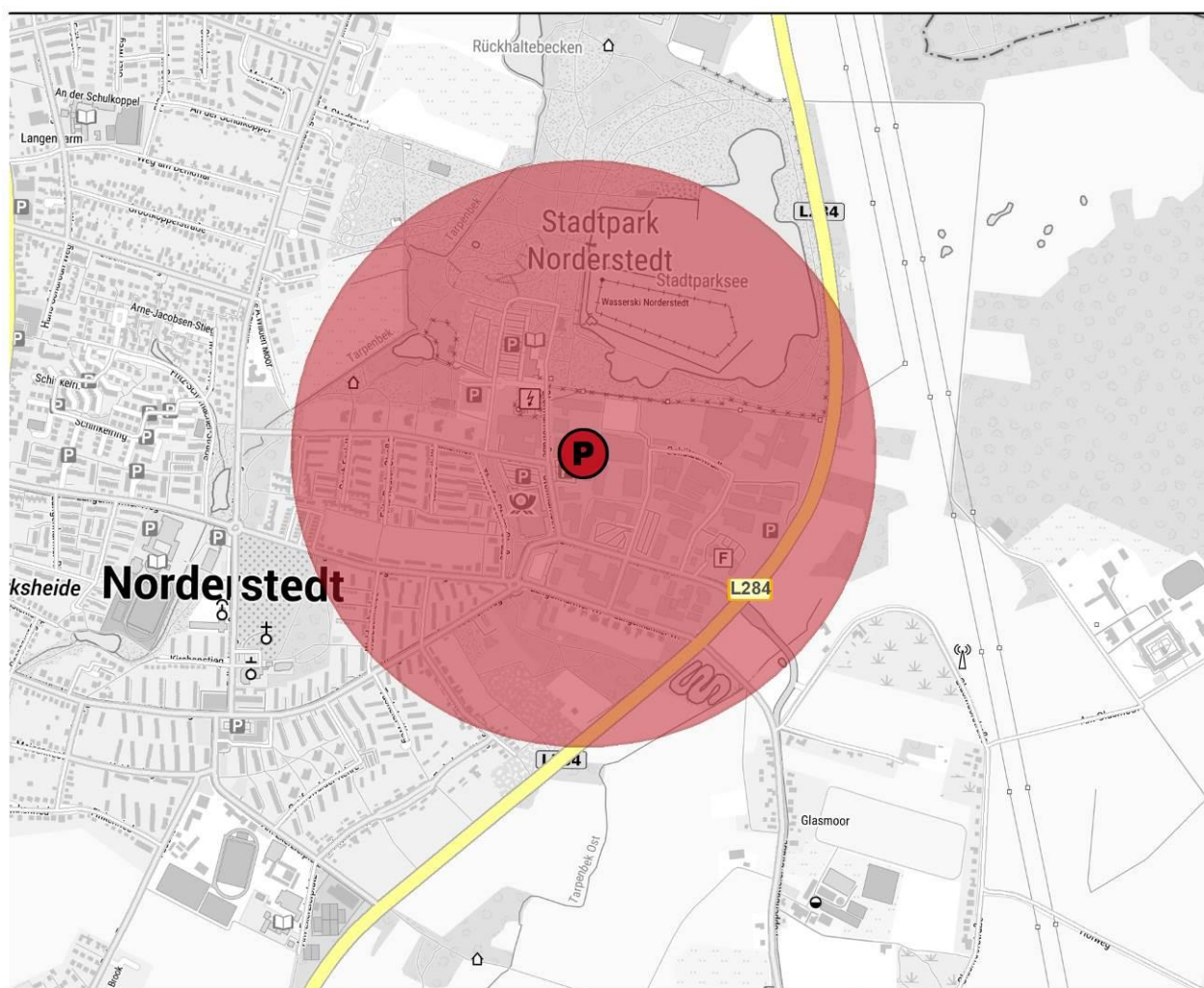
Vor diesem Hintergrund verfügt der verkehrsorientierte Standort auch über einen fußläufigen Nahbereich⁴. In Summe wohnen aktuell im 700-Meter-Radius knapp 2.000 Personen. Damit weist der Standortbereich

⁴ Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Anbietern mit periodischen Bedarfsgütern ab 400 m² Verkaufsfläche ein Radius von rd. 500 bis maximal 800 m angesetzt, dies entspricht ca. 8 bis 15 Gehminuten.

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung Drogeriemarkt Stormarnstraße, Norderstedt

zwar eine überwiegend verkehrsorientierte Versorgungskomponente auf, übernimmt aber auch eine wohnortnahe Versorgungsfunktion.

Abbildung 5: Fußläufiger Einzugsbereich des geplanten Drogeriemarktes



Fußläufiger Einzugsbereich



Projektstandort



700m Luftlinienradius [1.947 EW]



0 150 300 600 m

Kartengrundlage: © BKG 2017,
 Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: google maps, bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH

Verkehrliche Erreichbarkeit / ÖPNV-Anbindung

Die straßenverkehrliche Anbindung des Projektstandortes erfolgt über die Stormarnstraße, die in westlicher Richtung in die städtischen Verkehrsachsen Langenharmer Weg bzw. Stonsdorfer Weg mündet und damit eine direkte Verbindung in das Zentrum Norderstedt-Mitte ermöglicht. In östlicher Richtung schließt die Stormarnstraße unmittelbar an die Schleswig-Holstein-Straße an, die eine zentrale Nord-Süd-Achse im östlichen Stadtrandgebiet von Norderstedt darstellt.

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung Drogeriemarkt Stormarnstraße, Norderstedt

Überörtlich betrachtet fungiert die Schleswig-Holstein-Straße in Verbindung mit der Poppenbütteler Straße zudem als Verbindungsachse zur Bundesstraße B 432, die eine direkte straßenverkehrliche Anbindung nach Tangstedt, Henstedt-Ulzburg oder den Hamburger Stadtteil Duvenstedt ermöglicht.

Die fußläufige Anbindung des Standortes erfolgt über einen ausgewiesenen Fuß- bzw. Fahrradweg entlang der Stormarnstraße.

Das Projektareal befindet sich in fußläufiger Entfernung (rd. 200 m) zur ÖPNV Bushaltestelle "Harksheide/Stormarnstraße". Hier verkehren die Buslinien 293, 393, 493 und 626.

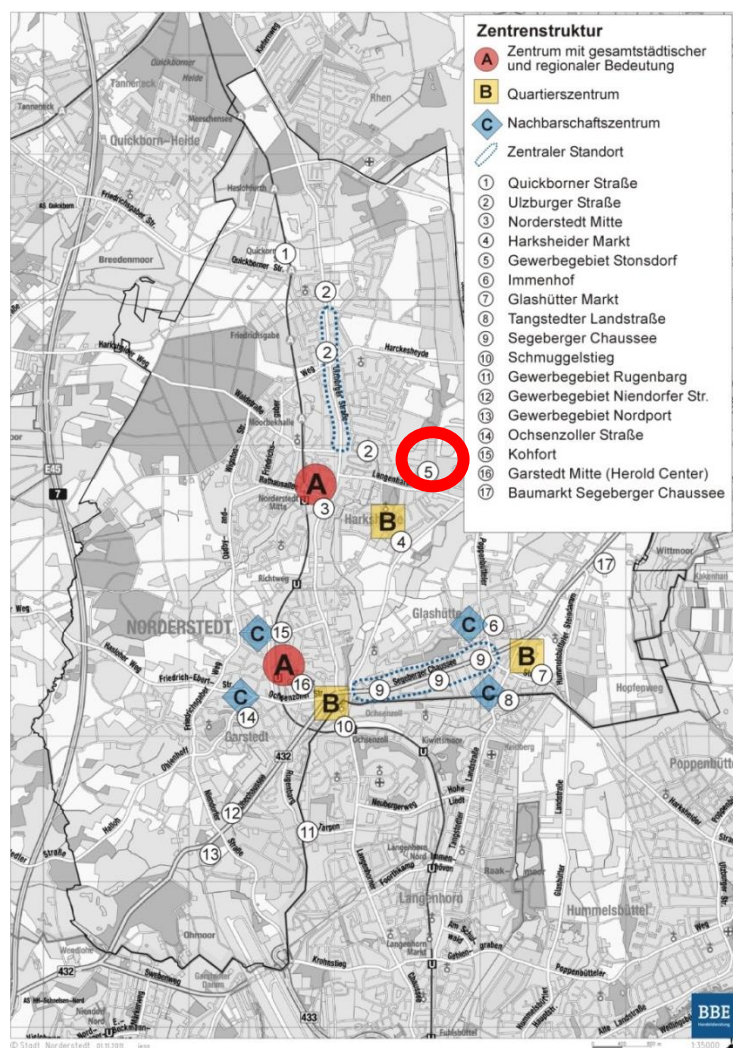
In der Summe verfügt der Standortbereich damit über eine gute straßenverkehrliche Anbindung in das Stadtgebiet von Norderstedt, die daran angrenzenden Hamburger Stadtteile Langenhorn und Duvenstedt sowie das östliche Umland.

Einordnung des Standortes in die lokale Zentrenstruktur

Die Stadt Norderstedt hat im Flächennutzungsplan 2020 ein Leitbild für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung festgeschrieben. Der Standortbereich ist darin als Gewerbegebiet Stonsdorf berücksichtigt und nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Lage des Projektstandortes im räumlichen Kontext dar (rot umrandet).

Abbildung 6: Lage des Projektstandortes im Zentrengefüge der Stadt Norderstedt



Quelle: Kartengrundlage Stadt Norderstedt, bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH 2018

Planungsrechtliche Situation

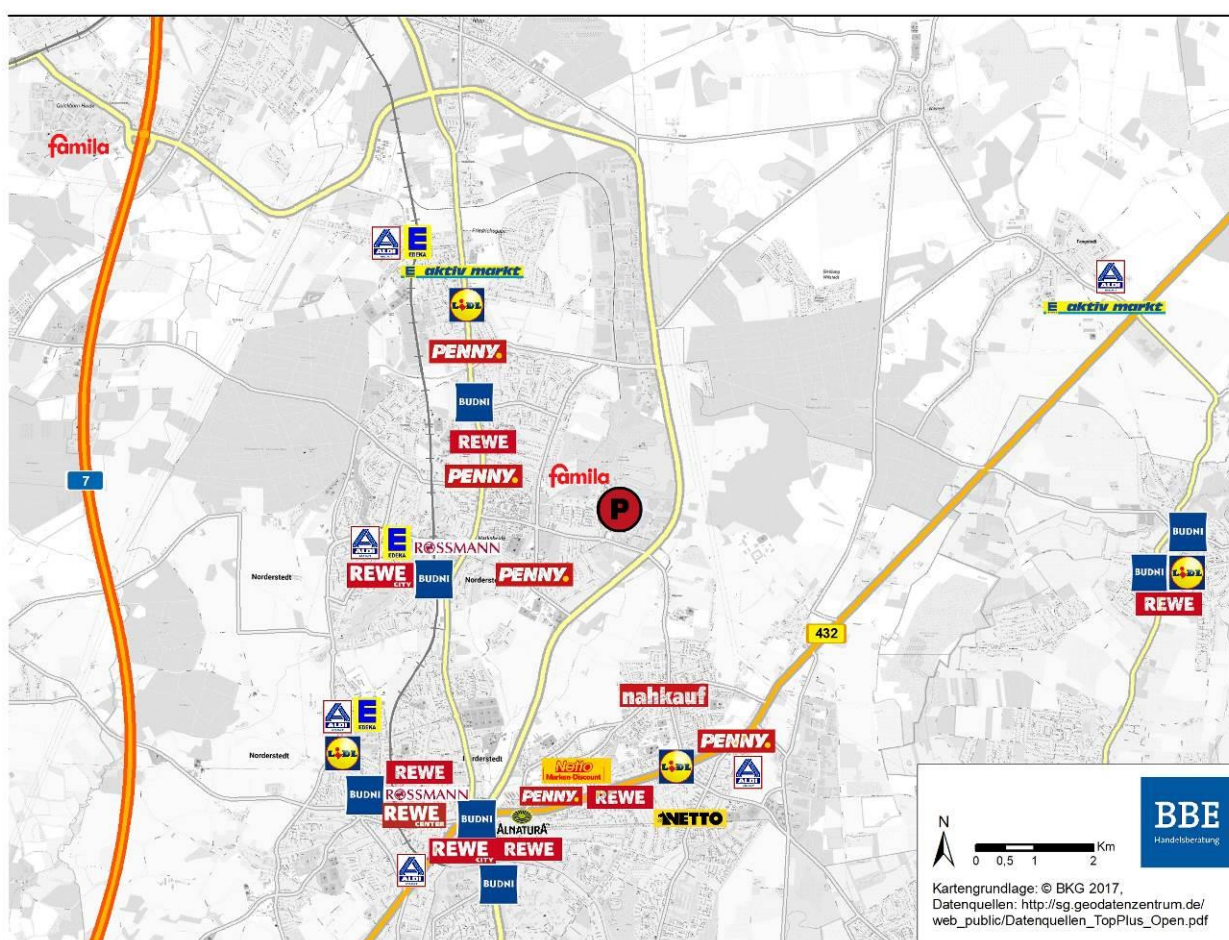
Für den Standort des Planvorhabens besteht der Bebauungsplan Nr. 218 – Stonsdorf. Das Planvorhaben befindet sich in Gewerbegebietslage und würde im Verbund mit der bestehenden Agglomeration (Getränkemarkt und Fachmarkt für Tierfutterbedarf) agieren, sodass trotz der fehlenden Großflächigkeit des Vorhabens (< 800 m² Verkaufsfläche) vor Genehmigung durch die Stadtverwaltung auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO eine Analyse der möglichen ökonomischen wie städtebaulichen Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. die zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Stadtgebiet und ggf. angrenzenden Kommunen erfolgen muss.

5. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im November 2018 erhoben.

Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass dabei eine Totalerhebung der Wettbewerber im Untersuchungsraum erfolgte, d. h. es wurden alle Wettbewerbsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des geplanten Drogeriemarkt aufweisen. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die nahversorgungs- und drogerierelevante Sortimente als Kernsortimente führen. Zudem wurden im engeren Umfeld auch Betriebe erfasst, welche die relevanten Sortimente auf einer nicht nur unwesentlichen Teilfläche führen. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Drogeriemarkt auch mit den entsprechenden Teilsortimenten von Verbrauchermärkten, Lebensmittelvollsortimentern sowie mit Lebensmitteldiscountern in einem Wettbewerb steht.

Abbildung 7: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen



Die folgende Darstellung der Wettbewerber fokussiert sich auf systemgleichen Anbieter (d.h. Drogeriefachmärkte), die die stärkste Wettbewerbsrelevanz aufweisen und demnach als Hauptwettbewerber einzustufen sind. Dabei handelt es sich um folgende Anbieter:

Zentrum Norderstedt Mitte

- Budnikowsky Drogeriemarkt, Rathausallee 31a/33a, 22846 Norderstedt
- Rossmann Drogeriemarkt, Rathausallee 25A, 22846 Norderstedt

Zentraler Standort Ulzburger Straße

- Budnikowsky Drogeriemarkt, Ulzburger Straße 260, 22846 Norderstedt

Zentrum Garstedt Mitte (Herold Center)

- Budnikowsky Drogeriemarkt, Berliner Allee 42, 22850 Norderstedt
- Rossmann Drogeriemarkt, Europaallee 18, 22850 Norderstedt

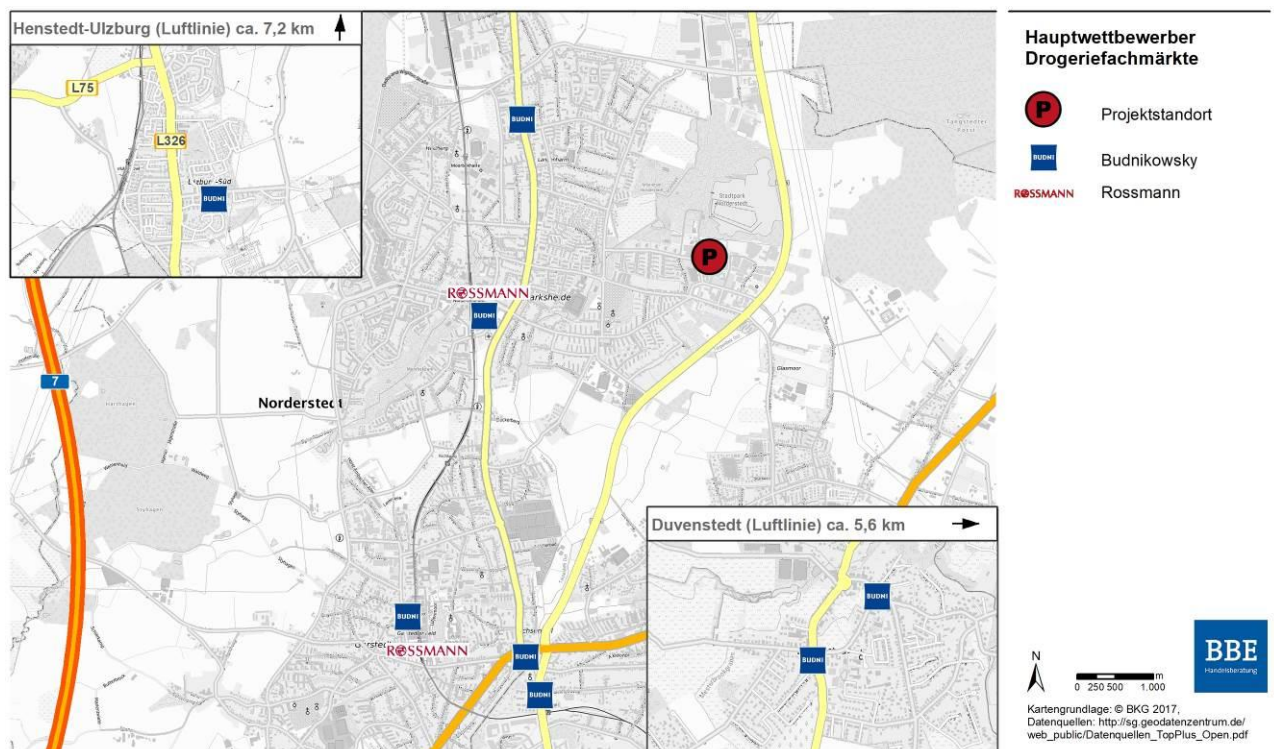
Quartierszentrum Schmuggelstieg

- Budnikowsky Drogeriemarkt, Schmuggelstieg 6, 22848 Norderstedt

Center Ochsenzoll

- Budnikowsky Drogeriemarkt, Langenhorner Chaussee 666, 22419 Hamburg-Langenhorn

Abbildung 8: Drogeriefachmärkte im Untersuchungsgebiet



Im lokalen Umfeld der Stadt Norderstedt befinden sich weitere Drogeriefachmärkte, die vor dem Hintergrund der hohen räumlichen Ausstrahlungskraft des Planstandortes sowie spezifischer Pendlerverflechtungen mit der Stadt Hamburg eine gewisse Wettbewerbsrelevanz aufweisen können. Dabei handelt es sich um folgende Anbieter:

- Budnikowsky Drogeriemarkt, Dammstücken 35, 24558 Henstedt-Ulzburg
- Budnikowsky Drogeriemarkt, Duvenstedter Damm 43, 22397 Hamburg-Duvenstedt
- Budnikowsky Drogeriemarkt, Poppenbütteler Chaussee 36, 22397 Hamburg-Duvenstedt

Nachfolgend werden die vorhandenen Hauptwettbewerber im relevanten Untersuchungsgebiet dargestellt und ihre Wettbewerbsintensität im Hinblick auf die Planvorhaben bewertet.

5.1. Zentrum Norderstedt Mitte

Wettbewerber	Budnikowsky Drogeriemarkt, Rossmann Drogeriemarkt, Edeka Supermarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Rewe City
Standort	Buckhörner Moor, Rathausallee, 22846 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 2,3 km
Betriebstyp	Drogeriefachmärkte, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Zentraler Busbahnhof, Rathaus, Stadtwerke, U-Bahnstation sowie Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Der Anbieter Budnikowsky Drogeriemarkt befinden sich rd. 2,3 km westlich des Planstandortes im Erdgeschoss des neu errichteten Wohn- und Geschäftshauses am zentralen Busbahnhof der Stadt Norderstedt. Der Anbieter Rossmann befindet sich unmittelbar an der Rathausallee vis á vis des Rathausplatzes. Während der Anbieter Drogeriemarkt Budnikowsky über einen modernen Marktauftritt verfügt, ist die Größendimensionierung des Anbieters Rossmann nur noch bedingt als marktgerecht einzustufen ist. Keiner der Anbieter verfügt über eigene ebenerdige Pkw-Stellplatzkapazitäten.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber Hinsichtlich Sortimentsausrichtung sowie Zielgruppenansprache stellen die beiden Drogeriefachmärkte systemgleiche Wettbewerber zu den Planvorhaben dar und reflektieren insbesondere auf die hohen Passantenfrequenzen im Umfeld des zentralen Busbahnhofes sowie das hohe Nahpotenzial in Form angrenzender Wohnbebauung.

Luftbild / Fotos



Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

5.2. Zentrum Garstedt-Mitte (Herold Center)

Wettbewerber	Budnikowsky Drogeriemarkt, Rossmann Drogeriemarkt, 2x Rewe Supermarkt
Standort	Berliner Allee 35-38, 22850 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 6,0 km
Betriebstyp	Einkaufszentrum / Einkaufspassage
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Wohnen, Willy-Brandt, Schule, Gewerbe
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Das Einkaufszentrum Herold Center sowie die angegliederte De-Gasperi-Passage weisen einen attraktiven, vielfältigen Angebotsmix mit einer hohen Aufenthaltsqualität und guter Erreichbarkeit durch den U-Bahnanschluss sowie das integrierte Parkhaus auf. Während der Anbieter Budnikowsky unmittelbar am zentralen ÖPNV-Knotenpunkt in prominenter Lage im Eingangsbereich des Herold Centers lokalisiert ist und über einen modernen Marktauftritt verfügt, befindet sich der Anbieter Rossmann im rückwärtigen Bereich innerhalb der De-Gasperi-Passage.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber Auf Grund der hohen räumlichen Ausstrahlungskraft des Einkaufszentrums Herold Center, die sich über das gesamte Stadtgebiet von Norderstedt und darüber hinaus erstreckt, besteht eine Wettbewerbsrelevanz zum Planvorhaben.

Luftbild / Fotos



Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

5.3. Gewerbegebiet Stonsdorf

Wettbewerber	Famila Verbrauchermarkt
Standort	Stormarnstraße 33-41, 22844 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 200 m
Betriebstyp	SB-Warenhaus
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Das Futterhaus, Fachanbieter für Modelleisenbahnen, Hem-pels Gebrauchtwarenhaus sowie klassisches Gewerbe.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Der Famila Verbrauchermarkt befindet sich rd. 100 m süd-westlich des Planstandortes im Stadtteil Harksheide. Der Standort ist Teil des Gewerbegebietes Stonsdorf und weist überwiegend gewerbliche/industrielle Nutzungsstrukturen im Umfeld auf. Der Verbrauchermarkt selbst ist modern konzi-piert, und verfügt über ausreichende ebenerdige Pkw-Stellplätze unmittelbar am Objekt.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber Obwohl es sich bei dem Verbrauchermarkt um keinen sys-temgleichen Wettbewerber zum Planvorhaben handelt, ver-fügt der Anbieter über einen nennenswerten Verkaufsflä-chenanteil mit Drogeriewaren, der im Falle einer Realisierung des Drogeriemarktes auf dem benachbarten Grundstück eine hohe Wettbewerbsrelevanz aufweist.

Luftbild / Fotos



Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

5.4. Zentraler Standort Ulzburger Straße

Wettbewerber	Budnikowsky Drogeriemarkt, 2x Rewe Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt, Penny Lebensmitteldiscounter, Lidl Lebensmitteldiscounter
Standort	Ulzburger Straße 360, 22846 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 3,3 km
Betriebstyp	Drogeriemarkt, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Wohnen sowie punktueller Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz entlang der Ulzburger Straße.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Im zentralen Abschnitt der Ulzburger Straße befindet sich der Anbieter Budnikowsky. Der Standortbereich Ulzburger Straße verfügt über ein hohes Nahpotenzial in Form von angrenzender Wohnbebauung, zum anderen profitieren die Anbieter von den hohen Verkehrsfrequenzen entlang der wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse im Stadtgebiet.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber Der Standortbereich weist aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet von Norderstedt sowie der Angebotsüberschneidungen Wettbewerbswirkungen zu dem geplanten Drogeriemarkt auf. Das Einzelhandelsangebot richtet sich sowohl an die Kunden, die über die Ulzburger Straße pendeln, wie auch an das angrenzende Wohnumfeld. Dabei sind die Anbieter im südlichen Abschnitt der Ulzburger Straße (Budnikowsky, Rewe) von besonderer Wettbewerbsrelevanz.

Luftbild / Fotos



Quelle: Google Earth Pro; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

5.5. Quartierszentrum Harksheider Markt

Wettbewerber	Penny Lebensmitteldiscounter
Standort	Harksheider Straße 12, 22844 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 1,2 km
Betriebstyp	Lebensmitteldiscounter
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	U.a. Kik Textildiscounter, Chinesisches Restaurant, Fitness-center, 1x pro Woche Wochenmarkt (Sa.) im Quartierszentrum. Unmittelbar westlich entsteht derzeit das Stadtquartier "Levenslust" mit rd. 300 WE-Einheiten sowie betreutem Wohnen.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Das Quartierszentrum befindet sich rd. 1,2 km südwestlich des Planstandortes in einem hochverdichteten Wohngebiet. Der Standort verfügt über eine gute Sichtenbindung zum Hauptverkehrsträger sowie ebenerdige Pkw-Stellplätze.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Nebenwettbewerber Der Standort dient überwiegend der haushaltsnahen Grundversorgung für das direkte Wohnumfeld. Mit Realisierung des Stadtquartiers "Levenslust" wird das fußläufige Nahpotenzial im Standortumfeld noch spürbar anwachsen. Auf Grund der unterschiedlichen Kernsortimente des Penny Lebensmittel-discounters mit dem geplanten Drogeriemarkt am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf, liegt nur eine sehr eingeschränkte Wettbewerbsrelevanz vor.

Luftbild / Fotos



Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

5.6. Quartierszentrum Schmuggelstieg

Wettbewerber	Budnikowsky Drogeriemarkt, Rewe Supermarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Alnatura Bio-Supermarkt
Standort	Schmuggelstieg 6, 22844 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 5,5 km
Betriebstyp	Drogeriemarkt, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Wohnen und kleinteiliger Einzelhandel
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Das Quartierszentrum befindet sich rd. 5,5 km südwestlich des Planstandortes unmittelbar an der Bundesstraße B 432. Es handelt sich zum einen um ein klassisches Quartierszentrum mit kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, zum anderen wurde befindet sich hier auch das im Jahr 2016 eröffnete und modern gestaltete Schmuggelstieg Center (u.a. Rewe, Alnatura). Der ansässige Budnikowsky Drogeriemarkt verfügt nur über eine sehr begrenzte Anzahl an Pkw-Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Objektes und ist nicht integraler Bestandteil des Schmuggelstieg Centers.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Nebenwettbewerber Der Standort dient überwiegend der haushaltsnahen Grundversorgung für das direkte Wohnumfeld und weist bereits eine deutliche räumliche Distanz zum Planstandort des Drogeriemarktes auf. Vor diesem Hintergrund sind nur geringfügige Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

Luftbild / Fotos



Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

5.7. Center Ochsenzoll, Hamburg-Langenhorn

Wettbewerber	Budnikowsky Drogeriemarkt, Rewe Supermarkt
Standort	Langenhorner Chaussee 666, 22419 Hamburg-Langenhorn
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 5,0 km
Betriebstyp	Drogeriemarkt, Lebensmittelvollsortimenter
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Wohnen und kleinteiliger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz; U-Bahnhaltestelle Ochsenzoll, Auto Wichert
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Das modern gestaltete und im Jahr 2016 eröffnete Center Ochsenzoll befindet sich rd. 5,0 km südwestlich des Planstandortes im Hamburger Stadtteil Langenhorn. Durch seine unmittelbare Lage an der wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse Langenhorner Chaussee sowie unweit der B 432, verfügt der Standort über eine sehr gute straßenverkehrliche Anbindung. Das Objekt fungiert auch als Ärztehaus mit einer Apotheke, Drogeriemarkt sowie Supermarkt und ist dem Autohaus Wichert angegliedert.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Nebenwettbewerber Der Standort weist zwar eine gute straßenverkehrliche wie auch ÖPNV-Anbindung auf und liegt an einer Hauptpendlerachse zwischen Hamburg und Norderstedt, dürfte jedoch nur noch sehr eingeschränkte Wettbewerbswirkungen zum Planstandort im Gewerbegebiet Stonsdorf aufweisen.

Luftbild / Fotos



Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung Drogeriemarkt Stormarnstraße, Norderstedt

Vor dem Hintergrund der hohen räumlichen Ausstrahlungskraft des Famila-Standortes im Gewerbegebiet Stonsdorf und den damit bestehenden Einkaufsverflechtungen zu den nordöstlich und östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen (d.h. in erster Linie in Richtung Tangstedt und Hamburg-Duvenstedt), ist unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten auch auf die dort vorhandenen Drogeriefachmärkte hinzuweisen. Dabei handelt es sich um die nachstehenden zwei Budnikowsky-Standorte in Hamburg-Duvenstedt:

- Budnikowsky Drogeriemarkt, Duvenstedter Damm 43, 22397 Hamburg-Duvenstedt
- Budnikowsky Drogeriemarkt, Poppenbütteler Chaussee 36, 22397 Hamburg-Duvenstedt

In der Summe beläuft sich die wettbewerbsrelevante Verkaufsflächenausstattung (d.h. Lebensmittelmärkte sowie Drogeriemärkte) in Bezug auf die projektrelevanten Hauptwettbewerbsstandorte auf rd. 22.400 m², auf denen ein projektspezifischer Einzelhandelsumsatz von rd. 91,6 Mio. Euro erwirtschaftet wird.

Tabelle 2: Umsatz- und Verkaufsflächenausstattung der Wettbewerber im Untersuchungsraum

Lage	Verkaufsfläche periodische Bedarfgüter* in m²	Umsatz periodische Bedarfgüter* in Mio. €
Norderstedt Mitte	3.550	17,4
Quartierszentrum Harksheider Markt	800	3,1
Quartierszentrum Schmuggelstieg	2.850	13,9
Zentrum Garstedt Mitte (Herold Center)	4.600	17,6
Zentraler Standort Ulzburger Straße	4.500	17,3
Sonstiger Standort Gewerbegebiet Stonsdorf	4.400	15,0
Center Ochsenzoll (Hamburg-Langenhorn)	1.700	7,2
Gesamt	22.400	91,6
Summe	22.400	91,6

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegebedarf, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Drogeriebedarf

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich, 2018

Insgesamt ist aus gutachterlicher Sicht festzuhalten, dass die Angebotsausstattung im Segment der Drogeriefachmärkte in der Stadt Norderstedt mit 6 Anbietern als 'überschaubar' zu bewerten ist und spürbare Ansiedlungspotenziale beinhaltet.

6. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

6.1. Einzugsgebiet des Planstandortes

Methodische Vorbemerkung:

Das Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes orientiert sich am Einzugsgebiet des Famila Verbrauchermarktes, das im Gewerbegebiet Stonsdorf als Magnetbetrieb fungiert. Zur Evaluierung des abgegrenzten Einzugsgebietes des Famila Verbrauchermarktes wurde den Gutachtern von Seiten des Auftraggebers eine empirische Kundenherkunftsanalyse nach PLZ-Bereichen aus dem Jahr 2016 zur Verfügung gestellt. Daraus geht hervor, dass rd. 80 % der Konsumenten am Standort Famila aus dem Stadtgebiet von Norderstedt stammen. Rd. 20 % der Besucher kommen demnach von außerhalb des Stadtgebietes (u.a. Hamburg-Duvenstedt, Hamburg-Langenhorn, Henstedt-Ulzburg), wobei die höchste Kundenbindung für die Gemeinde Tangstedt vorliegt.

Als Einzugsgebiet wird der Raum definiert, aus welchem die Verbraucher Versorgungsangebote eines Standortes in Anspruch nehmen. Dabei ist von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem Untersuchungsstandort auszugehen, da auch Kaufkraftabflüsse zu konkurrierenden Einzelhandelslagen bestehen. Zur Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebiets sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen:

- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Standortes Gewerbegebiet Stonsdorf,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren sowie die lokale Siedlungsstruktur,
- das Einzelhandelsangebot im unmittelbaren Umfeld des Projektstandortes,
- das Angebot von strukturprägenden Drogerie- und Lebensmittelanbietern im weiteren Umfeld,
- die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahlkraft des Vorhabens, welche durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzeptes bestimmt wird.

Unter besonderer Berücksichtigung der vorstehend dargestellten lokalen Angebotssituation sowie der Zeit-/Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und bestehender städtebaulicher bzw. topographischer Zäsuren wird nachfolgend das Einzugsgebiet kartographisch dargestellt.

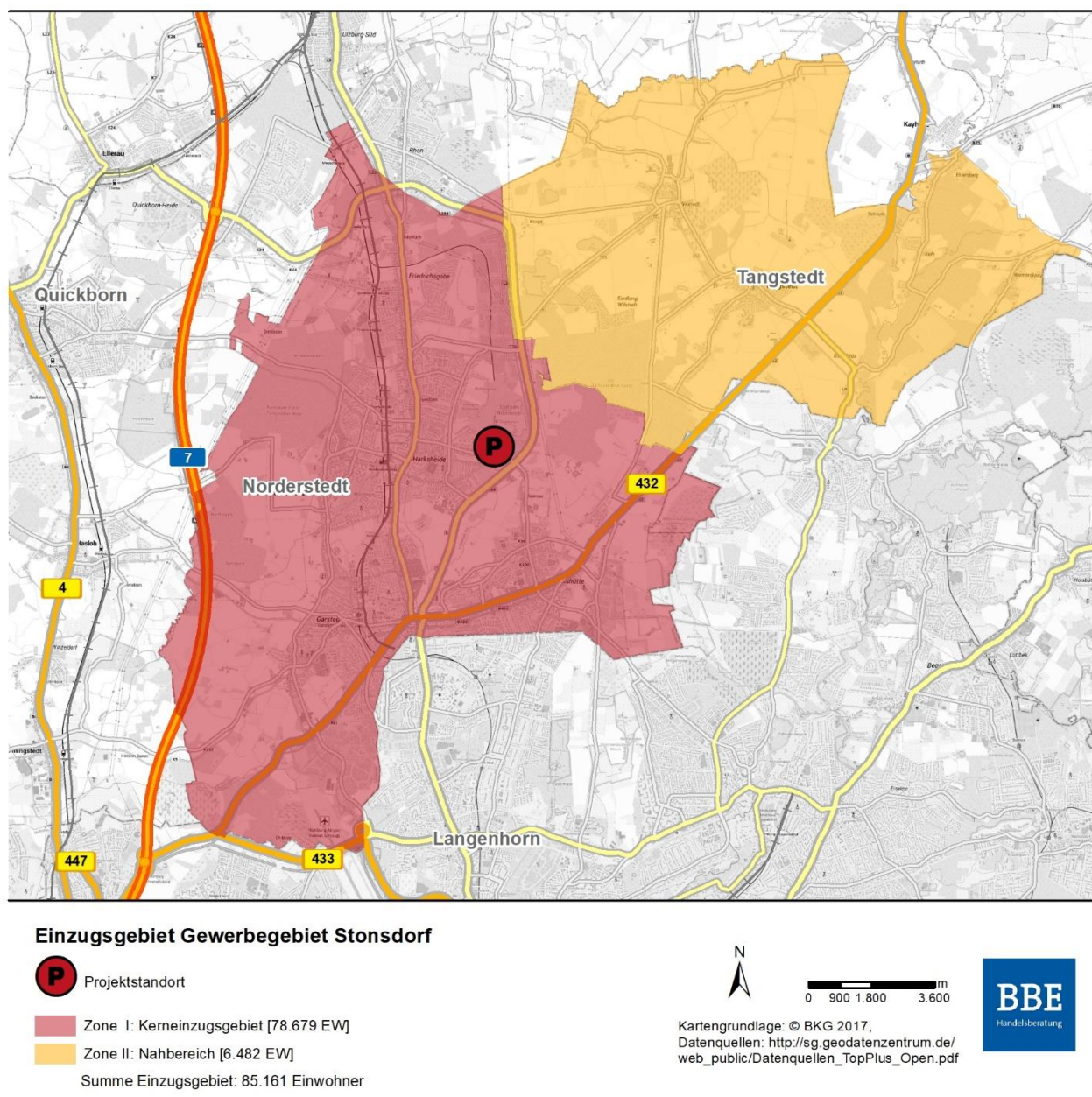
Aus Sicht der Gutachter umfasst das Einzugsgebiet des Gewerbegebiets Stonsdorf zwei Zonen unterschiedlicher Abschöpfungsintensität und fokussiert sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Norderstedt. Dabei spielt in erster Linie die räumliche Ausstrahlungskraft des Ankermieters Famila eine tragende Rolle.

Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) reflektiert auf das Stadtgebiet von Norderstedt mit einer Einwohnerplattform von knapp 78.700 Einwohnern.

Die Zone II (Nahbereich) umfasst die nordöstlich angrenzende Gemeinde Tangstedt mit weiteren knapp 6.500 Einwohnern.

Damit kann der geplante Drogeriemarkt perspektivisch ein Einzugsgebiet mit einer Einwohnerplattform von insgesamt rd. 85.200 Einwohnern erschließen.

Eine perspektivische Ausdehnung des derzeitigen Einzugsgebietes des Gewerbegebietes Stonsdorf ist auch nach Realisierung des Drogeriemarktes aus gutachterlicher Sicht nicht erkennbar.

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens


6.2. Nachfragevolumen / Marktpotenzial im Einzugsgebiet

Die Höhe des Marktpotenzials wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die verschiedenen Einzelhandelsortimente bestimmt. Bei den Verbrauchsausgaben sind die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Versandhandel, Home-Shopping, Online-Handel/E-Commerce und sonstige Anbieter beinhaltet.

Nachstehende Tabelle stellt das projektrelevante Nachfragevolumen / Marktpotenzial in den Zonen des abgegrenzten Einzugsgebietes dar:

Tabelle 3: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Gebietseinheit	Einwohner 2017 ¹	Kaufkraftpotenzial in Mio. €		
		NuG ²	Drogerie ³	Summe
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	78.679	203,1	29,4	232,5
Nahbereich (Zone II)	6.482	17,8	2,6	20,4
Gesamt	85.161	220,9	32,0	252,9

¹ 31.12.2017

² Nahrungs- und Genussmittel: Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren

³ Drogeriebedarf: Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Ifh-BBE-Marktdaten, 2018.

Basierend auf dem vorhandenen Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus der im Einzugsgebiet befindlichen Postleitzahlbezirke errechnet sich das vorstehende projektrelevante Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 252,9 Mio. Euro für das Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes.

Die Einwohnerplattform im Einzugsgebiet beläuft sich insgesamt auf knapp 85.200 Personen.

7. Auswirkungsanalyse

7.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

- „1. Einkaufszentren,
 - 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 - 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Absatz 5 beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.⁵
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschoßfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.⁶ Dabei können **betriebliche Besonderheiten** vorliegen, wie z. B.

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),

⁵ Vgl. BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

⁶ Vgl. BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes nicht nur unwesentliche Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen werden können. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden.

Auf Ebene der **Landes- und Regionalplanung** sind zudem die Ziele des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 und des Regionalplans für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) in der Fortschreibung 1998 zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsobjekten führt der Landesentwicklungsplan 2010 im Kapitel 2.8 „Einzelhandel“ folgendes an:

- 3 Z „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.
- 4 Z Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).
- 5 Z Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

Dementsprechend vorbehalten sind

Oberzentren

- Einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben).
- Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche je Standort.

Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig. (...).

- 6 Z Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.

- 7 Z Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- 8 Z In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.
- 9 Z Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 Quadratmetern negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben. Negative Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 sind bei der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Märkte weitgehend zu vermeiden. Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, die solche Auswirkungen haben, sind nach Maßgabe des geltenden Planungsrechts außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln.

Im **Regionalplan für den Planungsraum I** (Schleswig-Holstein Süd) in der Fassung von 1998 weist unter Punkt 5. „Regionale Siedlungsstruktur“ 5.1 „Zentrale Orte und Stadtrandkerne“ der Stadt Norderstedt die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Unter Punkt 5.6 Ziele Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden, 5.6.2 Kreis Segeberg wird bestimmt: „Die Kommune Norderstedt ist Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Kaltenkirchen und hat seit ihrer Gründung aus vier Gemeinden im Jahr 1970 eine dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung genommen und dabei auch städtebaulich an Gestalt gewonnen. Norderstedt soll als Mittelzentrum mit den zwei Polen Norderstedt-Mitte als Entwicklungsschwerpunkt und dem Zentrum Garstedt als Stadtrandkern I. Ordnung weiter gestärkt werden.

Die künftige städtebauliche Entwicklung Norderstedts sollte auf der Grundlage eines abgestimmten Stadtentwicklungskonzeptes und unter Berücksichtigung der gliedernden Grünzäsuren auf der Achse erfolgen.

Der Wohnungsbau wird sich auch künftig weiterhin in Norderstedt-Mitte konzentrieren, aber auch andere Ortsteile verstärkt miteinbeziehen. Der gewerbliche Ausbau hat sich in der Vergangenheit vorrangig im Ortsteil Harksheide, aber auch in Garstedt und Glashütte konzentriert. Ergänzungen der gewerblichen Entwicklung sind in den Ortsteilen Friedrichsgrube, Garstedt und Glashütte möglich.

In Norderstedt-Mitte sollen neben der Funktion als Wohnstandort insbesondere auch örtliche und überörtliche Dienstleistungs- und Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden. Norderstedt hat aufgrund seiner Lage und aufgrund der eigenen Entwicklungsdynamik ein ständig wachsendes Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Deshalb ist neben dem weiteren Ausbau des örtlichen Verkehrssystems auch die verbesserte Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung. Mit Fertigstellung der Verlängerung der U-Bahn bis Norderstedt-Mitte wird die ÖPNV-Anbindung an das Oberzentrum Hamburg entscheidend verbessert. Darüber hinaus sind die verkehrlichen Probleme auf der B 432 auch aus städtebaulichen Gründen dringend zu lösen und die teilweise Neuführung der L 76 als direkte Verbindung nach Quickborn mit Anschluss an die A 7 und die Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Ulzburger Straße (B 433) auf die Schleswig-Holstein-Straße erforderlich. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen im Hamburger Verkehrsnetz sind alle verkehrlichen Maßnahmen eng mit Hamburg abzustimmen.

7.2. Umsatzprognose der Planvorhaben

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Marktbedeutung der projektierten Betriebsform (Drogeriemarkt), die Größe des Vorhabens und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Für den geplanten **Drogeriemarkt** mit einer Verkaufsfläche von rd. 650 m² Verkaufsfläche wird von Seiten der BBE Handelsberatung eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.800 Euro je m² Verkaufsfläche zu Grunde gelegt.⁷ Dies ist ein ambitionierter Ansatz, der somit den Anspruch an eine Worst-Case-untersuchung erfüllt. Damit wird sich der Gesamtumsatz des geplanten Drogeriemarktes voraussichtlich in einer Größenordnung von rd. 3,8 Mio. Euro bewegen. Auf die periodischen Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,6 Mio. Euro und auf die aperiodischen Randsortimente rd. 0,2 Mio. Euro. Für die aperiodischen Randsortimente (Non-Food Randsortimente) ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Damit liegt das umverteilungs-/auswirkungsrelevante Brutto-Umsatzvolumen des geplanten Drogeriemarktes für die periodischen Sortimente in der Summe bei rd. 3,6 Mio. Euro (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatzerwartung in Mio. Euro
NuG ¹	120	0,70
Drogerie ²	500	2,90
Non-Food-Randsortimente	30	0,20
Summe	650	3,80

¹ Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren

² Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

BBE Handelsberatung GmbH 2018, Rundungsdifferenzen möglich

7.3. Umsatzherkunft und Marktaberschöpfung der Planvorhaben

In der folgenden Tabelle 5 sind die Umsatzerwartung bzw. Kundenanteile des geplanten Drogeriefachmarktes sowie die Marktaberschöpfungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

⁷ Der Durchschnitt des Budnikowsky-Filialnetzes im Bundesgebiet liegt bei rd. 5.000 Euro/m², der Durchschnitt des Rossmann-Filialnetzes im Bundesgebiet bei rd. 5.300 Euro/m² (Quelle: Statista 2017).

Tabelle 5: Umsatzherkunft und Marktaberschöpfung des Planvorhabens im Einzugsgebiet

Kundenherkunft	Erwartete Kundenanteile	Erwartete Umsatzanteile in Mio. €	Nachfragepotenzial in Mio. €*	Erwartete Marktaberschöpfung in %
Zone I (Kerneinzugsgebiet)	85%	3,1	232,5	1,3%
Zone II (Nahbereich)	5%	0,2	20,4	1,0%
Einzugsgebiet gesamt	90%	3,3	252,9	1,3%
<i>Streuumsätze (diffuser Anteil)</i>	10%	0,3	-	-
Gesamt	100%	3,6	-	-

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel; Drogeriebedarf

BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen

Rundungsdifferenzen möglich, 2018

Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 252,9 Mio. Euro) für nahversorgungsrelevante Sortimente wird das Planvorhaben nach erfolgter Realisierung insgesamt voraussichtlich rd. 1,3 % binden können.

Insgesamt stellt sich die Marktdurchdringung im Kerneinzugsgebiet (Zone I) erwartungsgemäß stärker dar, als im Nahbereich (Zone II).

Für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass der geplante Drogeriemarkt nach Realisierung im Kerneinzugsgebiet (Zone I) eine Marktaberschöpfung von rd. 1,3 % erreichen kann.

Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial von ca. 232,5 Mio. Euro entspricht dieser Marktanteil einem erwarteten Umsatz von rd. 3,1 Mio. Euro, was rd. 85 % des nahversorgungsrelevanten Prognoseumsatzes des Planvorhabens entspricht.

In Zone II (Nahbereich) ist mit einer schwächeren Marktaberschöpfung von rd. 1,0 % auszugehen. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 0,2 Mio. Euro p.a..

Durch die Neuansiedlung des Drogeriemarktes werden zudem Streuumsätze in einer Größenordnung von rd. 0,3 Mio. Euro von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwartet.

Insgesamt dokumentiert die Marktaberschöpfungsprognose des geplanten Drogeriemarktes im Einzugsgebiet nur eine geringfügige Abschöpfungsleistung, die angesichts der hohen räumlichen Ausstrahlungskraft des Standortbereiches kaum spürbare Effekte nach sich zieht.

8. Auswirkungsanalyse des Planvorhabens

8.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstrukturen in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist im Wesentlichen die Überprüfung möglicher Umsatzumlenkungsprozesse, welche aus zentralen Versorgungsbereichen induziert werden könnten, von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt zunächst eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, welche durch das Planvorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- der erzielte Umsatz bzw. die Raumleistung eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den Anbietern und dem Projektstandort,
- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Vorhabens.

Vorab wurden die Umsätze sowie die Marktaberschöpfungsquoten des geplanten Drogeriemarktes im Einzugsgebiet prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Gewerbegebiet Stonsdorf übernehmen könnte.

8.2. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in Zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche führt.

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich unter anderem aus Festsetzungen der Planungsbehörden (Bauleitpläne, Raumordnungspläne) oder sonstigen städtebaulichen Konzepten. Die Stadt Norderstedt hat im Flächennutzungsplan 2020 ein Leitbild für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung festgeschrieben. Um dieses Leitbild, das mit den Zielen der Raum- und Landesplanung übereinstimmt, zu realisieren, wurde ein Zentrenkonzept mit Hauptzentren (A), Quartierszentren (B), Nachbarschaftszentren (C) und einem zentralen Standortbereich entlang der Ulzburger Straße bzw. Segeberger Chaussee in den FNP 2020 aufgenommen.

Im Falle der geplanten Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Gewerbegebiet Stonsdorf ist insgesamt ein Brutto-Umsatzvolumen in Höhe von ca. 3,8 Mio. Euro zu prognostizieren, davon entfallen rd. 3,6 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente (periodische Bedarfsgüter), während rd. 0,2 Mio. Euro auf die Non-Food-Randsortimente entfallen. Für die Non-Food-Randsortimente werden sich die zu

erwartenden sortimentspezifischen Umsatzverlagerungseffekte, angesichts der hohen Sortimentsbreite der z.T. wöchentlich wechselnden Angebote, in einem kaum messbaren Rahmen bewegen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber in erster Linie die systemgleiche Betriebsform Drogeriemarkt anzusehen ist. Darüber hinaus stehen die drogeriemarktspezifischen Angebote der SB-Warenhäuser in Fokus des zu erwartenden Wettbewerbs.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass systemgleiche Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind. Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität sprunghaft absinkt.

Auf Basis der Umverteilungsprognose können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Planvorhabens in welchem maximalen Umfang (Worst-Case-Ansatz) durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen, eine hohe Leistungsfähigkeit des Planvorhabens, mögliche Synergieeffekte am Planstandort und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf Wettbewerber zugrunde gelegt.

Die Prognoseberechnung führt zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 6: Umsatzverlagerungseffekte nach Einkaufslagen

Lage	Verkaufsfläche periodische Bedarfgüter* in m²	Umsatz periodische Bedarfgüter* in Mio. €	Max. Umsatz- umverteilung in Mio. €	Max. Umsatz- umverteilung in %
Norderstedt Mitte	3.550	17,4	1,0	5,7%
Quartierszentrum Harksheider Markt	800	3,1	< 0,1	< 1,0%
Quartierszentrum Schmuggelstieg	2.850	13,9	0,2	1,4%
Zentrum Garstedt Mitte (Herold Center)	4.600	17,6	0,6	3,4%
Zentraler Standort Ulzburger Straße	4.500	17,3	0,4	2,3%
Sonstiger Standort Gewerbegebiet Stonsdorf	4.400	15,0	0,9	6,0%
Center Ochsenzoll (Hamburg-Langenhorn)	1.700	7,2	< 0,1	<1,0%
Gesamt	22.400	91,6	3,1	3,4%
diffuse Umsatzumverteilungen von anderen Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet von Norderstedt sowie lokalen Umland	-	-	0,5	-
Summe	22.400	91,6	3,6	-

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegebedarf, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Drogeriebedarf

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich, 2018

- Die Umsatzumlenkung gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im **Hauptzentrum Norderstedt Mitte** (= Zentraler Versorgungsbereich) entspricht einer prozentualen Umsatzumlenkungsquote von maximal rd. 5,7 %. Damit bewegt sich der Wert deutlich unter der Orientierungsschwelle von 10 %, signalisiert jedoch auch eine spürbare Intensivierung der Wettbewerbssituation. Dabei dürften insbesondere die systemgleichen Anbieter Budnikowsky und Rossmann durch das Planvorhaben tangiert werden. Aber auch die Lebensmittelmärkte Edeka, Rewe und Aldi führen Drogeriewaren und werden diffus tangiert.

Dabei ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Anbieter Budnikowsky um einen modernen Markt handelt, der in erster Linie auf das unmittelbare Nahpotenzial bzw. Passantenfrequenzen im direkten Umfeld des ZOB (Zentraler Busbahnhof) reflektiert und somit eine spezifische Konsumentengruppe anspricht, die nur sehr bedingt von einer möglichen Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Stonsdorf beeinflusst werden.

Demgegenüber weist der Anbieter Rossmann bereits einen spürbaren Modernisierungsbedarf auf, der sich insbesondere auf die nur noch bedingt marktgängige Größendimensionierung und damit verbundene Warenpräsentation fokussiert. Dennoch verfügt der Drogeriemarkt, angesichts seiner zentralen Lagequalität sowie langjährigen Standortpräsenz, über eine tradierte Stammkundschaft, die vorwiegend aus dem fußläufigen Nahbereich der angrenzenden Wohnbebauung stammt. Somit kann eine gravierende Verschiebung der markteigenen Kundenströme, infolge der Realisierung eines Drogeriemarktes am verkehrsorientierten Standortbereich Gewerbegebiet Stonsdorf, aus Sicht der Gutachter ausgeschlossen werden.

Auf einzelbetrieblicher Ebene dürften sich die prognostizierten Umverteilungseffekte zwar bemerkbar machen, jedoch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der beiden Drogeriefachmärkte in Norderstedt Mitte nicht in Frage stellen.

In Summe wird der Zentrale Versorgungsbereich von Norderstedt Mitte, durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf, aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

- Für den Famila Verbrauchermarkt im **Gewerbegebiet Stonsdorf** wird ein Umsatzverlagerungseffekt in einer Größenordnung von max. rd. 0,9 Mio. Euro bzw. 6,0 % prognostiziert.

Bei erfolgreicher Realisierung eines Drogeriemarktes muss mit spürbaren Umsatzeinbußen für die drogeriemarktspezifischen Angebotsflächen des Famila Verbrauchermarktes gerechnet werden, das sich im räumlichen Verbund mit dem Planstandort befindet. Demnach ist davon auszugehen, dass sich bislang getätigte Versorgungseinkäufe im Drogeriemarktsegment am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf zukünftig auf den benachbarten Drogeriemarkt verlagern werden.

Eine spürbare Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Gewerbegebietes Stonsdorf kann, angesichts der stabilen und leistungsstarken Struktur des Famila Verbrauchermarktes mit einer gesamtstädtischen Bedeutung, gutachterlich ausgeschlossen werden, zumal nur eine interne Verschiebung der Umsatzleistungen am Standortbereich ausgelöst würde.

- Im Hinblick auf die prognostizierten Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich **Zentrum Garstedt Mitte** (Herold Center), ist voraussichtlich mit absoluten Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von maximal rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 3,4 % zu rechnen.

Dabei stehen die beiden systemgleichen Anbieter Budnikowsky und Rossmann im Fokus der zu erwartenden Wettbewerbseffekte sowie die projektspezifischen Angebotsflächen der beiden Rewe Lebensmittelmärkte. Einzelbetriebliche Schließungen, infolge der geplanten Drogeriemarktansiedlung, lassen sich aus Sicht der Gutachter daraus nicht ableiten.

- Für den **zentralen Standort Ulzburger Straße** und die dort lokalisierten projektrelevanten Anbieterstrukturen (u.a. Budnikowsky, Rewe, Penny) wird von Seiten der Gutachter ein prozentualer Umsatzverlagerungseffekt von max. rd. 2,3 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert. Diese sind in erster Linie von den südlich gelegenen Wettbewerbern des Zentralen Standortes Ulzburger Straße bzw. dem systemgleichen Anbieter Budnikowsky zu schultern.

Damit liegt der Prognosewert der Umsatzverlagerung aus Sicht der BBE Handelsberatung in einem absolut verträglichen Rahmen, zumal auch der ansässige Budnikowsky Drogeriemarkt über ein hohes Nahpotenzial im Standortumfeld verfügt und damit über eine tradierte Laufkundschaft und darüber hinaus an einer zentralen Verkehrsachse mit hohen Pendlerverflechtungen lokalisiert ist. Eine Schließung oder gravierende Beeinträchtigung der relevanten Angebotsstrukturen entlang der Ulzburger Straße, infolge induzierter Umsatzeinbußen durch das Planvorhaben, können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

- Für das **Quartierszentrum Schmuggelstieg** prognostizieren die Gutachter Umsatzverlagerungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. 1,4 %.

Das Quartierzentrum mit dem neu errichteten Schmuggelstieg Center (u.a. Alnatura, Rewe) orientiert sich als klassisches Nahversorgungszentrum überwiegend auf die im näheren Standortumfeld ansässige Wohnbevölkerung und weist nur eine marginale Wettbewerbskonstellation zum Gewerbegebiet Stonsdorf auf. Vor diesem Hintergrund sind keine spürbaren Einschränkungen der Funktionsfähigkeit des Quartierszentrums durch das Planvorhaben zu erwarten.

- Für das **Quartierszentrum Harksheider Markt** werden die Wettbewerbseffekte, aufgrund nicht vorhandener Drogeriemärkte, in einer kaum messbaren Größenordnung ausfallen (d.h. < 1,0 %). Angesichts der marginalen absoluten Umsatzumverteilung von < 0,1 Mio. Euro sowie der USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) des im Quartierszentrum ansässigen Penny Lebensmitteldiscounters und den damit verbundenen tradierten Einkaufsbeziehungen der ortsansässigen Wohnbevölkerung, sehen die Gutachter keine Beeinträchtigung des Nahversorgungsangebotes.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Anbieter Penny um einen discountorientierten Lebensmittelanbieter, der im Vergleich zu den Lebensmittelvollsortimentern, nur über eine sehr begrenzte Angebotspalette mit Drogeriewaren verfügt. Daher liegt auch nur eine geringfügige Wettbewerbsrelevanz zum geplanten Drogeriemarkt im Gewerbegebiet Stonsdorf vor.

- Für die projektrelevanten Anbieter im **Center Ochsenzoll** (Budnikowsky, Rewe) wird in der Summe nur ein marginaler Umsatzverlagerungseffekt von $< 0,1$ Mio. Euro prognostiziert. Angesichts der kaum messbaren Umsatzverteilungen auf einzelbetrieblicher Ebene werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Schwelle zur Nachweisbarkeit rangieren.
- Vor dem Hintergrund der hohen räumlichen Ausstrahlungskraft des Standortbereiches Gewerbegebiet Stonsdorf, die sich auf das gesamte Stadtgebiet von Norderstedt erstreckt, gehen die Gutachter davon aus, dass es zudem zu **diffusen Umsatzumverteilungen** von Wettbewerbern kommt, die sich außerhalb des Stadtgebietes befinden. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Drogeriefachmärkte in Hamburg-Duvenstedt und Henstedt-Ulzburg, aber auch um die drogeriemarktspezifischen Angebote der Lebensmittelvollsortimenter in Norderstedt, die nicht als Hauptwettbewerbsstandorte definiert wurden. Hierbei werden insgesamt nur geringe Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. rd. 0,5 Mio. Euro ausgelöst.
- Die Umlenkungseffekte im Bereich der **Non-Food-Randsortimente** des geplanten Drogeriemarktes sind aufgrund der geringen Größenordnung, welche sich zudem auf eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente verteilt, städtebaulich unerheblich und mit den Mitteln der empirischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar.

Insgesamt betrachtet sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie den wohnortnahen Versorgungsstrukturen im gesamten Untersuchungsraum, aufgrund der Höhe der einzelnen Umsatzumverteilungseffekte sowie der räumlichen Strukturen, nicht zu erwarten.

Vielmehr reflektiert der geplante Drogeriemarkt, aufgrund seiner verkehrsorientierten Standortqualität sowie gesamtstädtischen Ausstrahlung, auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten im gesamten Stadtgebiet von Norderstedt, sodass die zu erwartenden einzelbetrieblichen Auswirkungen in einem moderaten Rahmen ausfallen dürften.

8.3. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Neben den baurechtlichen Vorgaben sind bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen auch die Ziele der Landesplanung gem. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 zu berücksichtigen. Demnach kann der geplante Drogeriemarkt am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf wie folgt bewertet werden:

Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot

- Die Stadt Norderstedt ist ausgewiesenes Mittelzentrum. Damit ist die Ansiedlung von großflächigen Drogerie- und Lebensmittelmärkten auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNV aus landesplanerischer Sicht zulässig.
- Das Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes entspricht dem Einzugsgebiet des Standortbereiches Gewerbegebiet Stonsdorf und bezieht sich im Wesentlichen auf die Stadt Norderstedt. Lediglich knapp 14 % des Gesamtumsatzes (= rd. 0,5 Mio. Euro) des Planvorhabens generieren sich aller Voraussicht nach von außerhalb des Stadtgebietes.

Beeinträchtungsverbot

- Die Modellrechnungen zur Umsatzlenkung haben gezeigt, dass es zu keiner negativen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung oder einer Schädigung der Zentralen Versorgungsbereiche in Norderstedt kommt. Die Umlenkungsquote liegt im Sinne einer Worst-Case-Annahme für den gesamten Untersuchungsraum bei rd. 3,4 % und damit deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %.
- Die Realisierung des geplanten Drogeriemarktes geht zwar mit einer Intensivierung der Wettbewerbssituation für die projektrelevanten Anbieter im Hauptzentrum Norderstedt Mitte einher, auf einzelbetrieblicher Ebene dürften die prognostizierten Umverteilungseffekte die wirtschaftliche Tragfähigkeit der relevanten Wettbewerber jedoch nicht in Frage stellen.
- Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung wie auch des zentralörtlichen Systems in der Stadt Norderstedt ist somit auszuschließen.
 - Vielmehr reflektiert der geplante Drogeriemarkt, aufgrund seiner verkehrsorientierten Standortqualität, auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten im gesamten Stadtgebiet von Norderstedt, sodass die zu erwartenden einzelbetrieblichen Auswirkungen in einem moderaten Rahmen ausfallen dürften.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

- Der Planstandort befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Norderstedt und ist im Flächennutzungsplan als Bestand berücksichtigt. Es handelt sich bei dem Planvorhaben daher nicht um die Neuentwicklung einer weiteren nicht integrierten Fläche, sondern um eine städtebaulich vertretbare Erweiterung eines bereits eingeführten Einzelhandelsstandortes. Angesichts der vorhandenen, standortprägenden Einzelhandelsanbieter sowie der bereits entwickelten verkehrlichen Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung als bestandssichernde Maßnahme hinsichtlich der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit des Standortbereiches aus gutachterlicher Sicht vertretbar.
- Der Standort verfügt über ein fußläufiges Nahpotenzial (knapp 2.000 Personen innerhalb eines 700 m Luftlinienradius). Damit kann der Standortbereich für die westlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.
- Der Standort verfügt über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das Planvorhaben keinen Zielen der Landesplanung in Schleswig-Holstein entgegensteht. Sowohl das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot, als auch das Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten.

9. Fazit

Die Familia Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG betreibt in der Stormarnstraße in Norderstedt einen Familia Verbrauchermarkt in Gewerbegebietslage (Gewerbegebiet Stonsdorf). In Ergänzung dazu sind auf einem benachbarten Grundstück ein Getränkemarkt und ein Futterhaus (Tierfutterbedarf) präsent. Zur Abrundung eines vollwertigen Nahversorgungsangebotes soll hier zudem ein Drogeriemarkt mit rd. 650 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Das Planvorhaben befindet sich in Gewerbegebietslage und würde im Verbund mit der bestehenden Agglomeration agieren, sodass trotz der fehlenden Großflächigkeit des Vorhabens vor Genehmigung durch die Stadtverwaltung auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO eine Analyse der möglichen ökonomischen wie städtebaulichen Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. die zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Stadtgebiet und ggf. angrenzenden Kommunen erfolgen muss.

Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes von rd. 650 m² Verkaufsfläche am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf haben ergeben, dass durch die zu erwartenden Umsatzumverteilungen und Auswirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Norderstedt nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden und dass ihre Entwicklung nicht gefährdet ist.

Der Planstandort befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Norderstedt und ist im Flächennutzungsplan als Bestand berücksichtigt. Es handelt sich bei dem Planvorhaben daher nicht um die Neuentwicklung einer weiteren nicht integrierten Fläche, sondern um eine städtebaulich vertretbare Erweiterung eines bereits eingeführten Einzelhandelsstandortes. Angesichts der vorhandenen, standortprägenden Einzelhandelsanbieter sowie der bereits entwickelten verkehrlichen Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung als bestandssichernde Maßnahme hinsichtlich der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit des Standortbereiches aus gutachterlicher Sicht vertretbar. Der Standortbereich verfügt darüber hinaus über ein fußläufiges Nahpotenzial sowie ÖPNV-Anbindung und nimmt im Einzelhandelsgefüge der Stadt Norderstedt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion ein.

Die projektierte Fläche des Planvorhabens (Drogeriemarkt mit rd. 650 m² Verkaufsfläche) beträgt knapp 3 % des branchenbezogenen Verkaufsflächenbestandes im relevanten Untersuchungsgebiet (= rd. 22.400 m² Verkaufsfläche). Aufgrund dieses geringen Verkaufsflächenanteils ist auch nach der Realisierung des Planvorhabens innerhalb des Gewerbegebietes Stonsdorf weiterhin von der Stabilität des gesamten Nahversorgungssystems im Untersuchungsgebiet auszugehen. Die qualitativen und quantitativen Analysen (vgl. Umlenkungsquoten) haben ergeben, dass die Zentralen Versorgungsbereiche von Norderstedt nicht geschädigt werden.

Die Umlenkungsquote liegt im Sinne einer Worst-Case-Annahme für den gesamten relevanten Untersuchungsraum bei rd. 3,4 % und damit deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %. Die Realisierung des geplanten Drogeriemarktes geht zwar mit einer Intensivierung der Wettbewerbssituation für die projektrelevanten Anbieter im Hauptzentrum Norderstedt Mitte einher, auf einzelbetrieblicher Ebene dürften die prognostizierten Umverteilungseffekte die wirtschaftliche Tragfähigkeit der relevanten Wettbewerber jedoch nicht in Frage stellen.

Vielmehr reflektiert der geplante Drogeriemarkt, aufgrund seiner verkehrsorientierten Standortqualität, auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten im gesamten Stadtgebiet von Norderstedt, sodass die zu erwartenden einzelbetrieblichen Auswirkungen in einem moderaten Rahmen ausfallen dürften.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das Planvorhaben keinen Zielen der Landesplanung in Schleswig-Holstein entgegensteht. Sowohl das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot, als auch das Beeinträchtungsverbot werden eingehalten.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

Andreas Weidmann

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung

Leif Krägenau

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung

Hamburg, 29. November 2018