

# Auswirkungsanalyse

## für die geplante Erweiterung eines Edeka- Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der MOORBEEK-PASSAGE, Norderstedt

---

für die

**Grundstücksgesellschaft MOORBEEK PASSAGE**

Rathausallee 33, 22846 Norderstedt

vertreten durch

**isn immobilien service norderstedt gmbh**

Rathausallee 33, 22846 Norderstedt

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.

Wissen schafft Zukunft.

Anlage 6: zur Vorlage Nr. B 19/0331 des Stuv am 20.06.2019

Hier: Gutachten BBE-Geplante Erweiterung Edeka und Ansiedlung Drogeriemarkt

Hamburg, 7. September 2018

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangssituation / Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Makrostandort Norderstedt.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Kurzskeizze zur Projektplanung .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Mikrostandortanalyse .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen .....</b>	<b>26</b>
7.1. Einzugsgebiet des Planstandortes .....	26
7.2. Nachfragevolumen / Marktpotenzial im Einzugsgebiet .....	27
<b>8. Auswirkungsanalyse.....</b>	<b>28</b>
8.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen.....	28
8.2. Umsatzprognose der Planvorhaben .....	33
8.3. Umsatzherkunft und Marktabschöpfung der Planvorhaben .....	34
<b>9. Auswirkungsanalyse des Erweiterungsvorhabens .....</b>	<b>36</b>
9.1. Methodische Vorgehensweise.....	36
9.2. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen .....	37
9.3. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	41
<b>10. Zusammenfassung.....</b>	<b>43</b>

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Bezirke im Vergleich .....8  
 Tabelle 2: Umsatz- und Verkaufsflächenausstattung der Wettbewerber im Untersuchungsraum .....25  
 Tabelle 3: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet .....27  
 Tabelle 4: Umsatzerwartung der Planvorhaben (vor und nach Erweiterung) .....34  
 Tabelle 5: Umsatzherkunft und Marktabschöpfung der Planvorhaben im Einzugsgebiet .....34  
 Tabelle 6: Umsatzverlagerungseffekte nach Einkaufslagen .....38

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel ..... 5  
 Abbildung 2: Lage des Mittelzentrums Norderstedt im Raum ..... 7  
 Abbildung 3: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich ..... 9  
 Abbildung 4: Projektskizze ..... 10  
 Abbildung 5: Mikrostandort des Planvorhabens ..... 12  
 Abbildung 6: Fußläufiger Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes ..... 13  
 Abbildung 7: Lage des Projektstandortes im Zentrenggefüge der Stadt Norderstedt ..... 15  
 Abbildung 8: Ausschnitt des Bebauungsplan B 159 „Norderstedt Mitte“ ..... 16  
 Abbildung 9: Lebensmitteleinzelhändler in Norderstedt ..... 18  
 Abbildung 10: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet ..... 19  
 Abbildung 11: Einzugsgebiet der MOORBEEK-PASSAGE ..... 26

## 1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die isn Immobilien Service Norderstedt GmbH beabsichtigt eine umfassende Neupositionierung der MOORBEEK-PASSAGE in der Stadt Norderstedt, Rathausallee 35-39, vorzunehmen.

Im Zuge dessen soll der bereits im Objekt ansässige Edeka-Lebensmittelmarkt am derzeitigen Standort von rd. 1.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Zudem ist beabsichtigt einen Drogeriefachmarkt mit max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort zu realisieren. Ein konkreter Betreiber steht hierbei noch nicht fest.

Ziel der geplanten Maßnahmen (Vergrößerung des Edeka-Marktes auf eine marktgängige Größe sowie Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes) ist die mittel- bis langfristige Positionierung der MOORBEEK-PASSAGE als etabliertes Nahversorgungszentrum in Verbindung mit einem Gesundheitszentrum im Obergeschoss der Immobilie.

Ergänzende Anbieterstrukturen wie z.B. eine Apotheke, ein Optiker, Zeitschriften/Tabak sowie Bäckerei/Bistro, die das Angebotsspektrum eines klassischen Nahversorgungszentrums inkl. Gesundheitszentrum abrunden, sollen im Objekt gehalten werden.

Die Bauvorhaben befinden sich im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans B 159 "Norderstedt Mitte" der Stadt Norderstedt. Für das Baugrundstück gilt die Festsetzung MK (Kerngebiet). Nach der textlichen Festsetzung 1.6 sind im Gebiet MK großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Die Stadt Norderstedt steht der Neupositionierung der MOORBEEK-PASSAGE grundsätzlich positiv gegenüber und benötigt zur Erteilung der Baugenehmigung eine qualifizierte Auswirkungsanalyse.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelserweiterung bzw. Neuansiedlung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, werden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen der Projektvorhaben auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Stadtgebiet und ggf. angrenzenden Kommunen untersucht.

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!CIMA!MB-Research sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

## 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

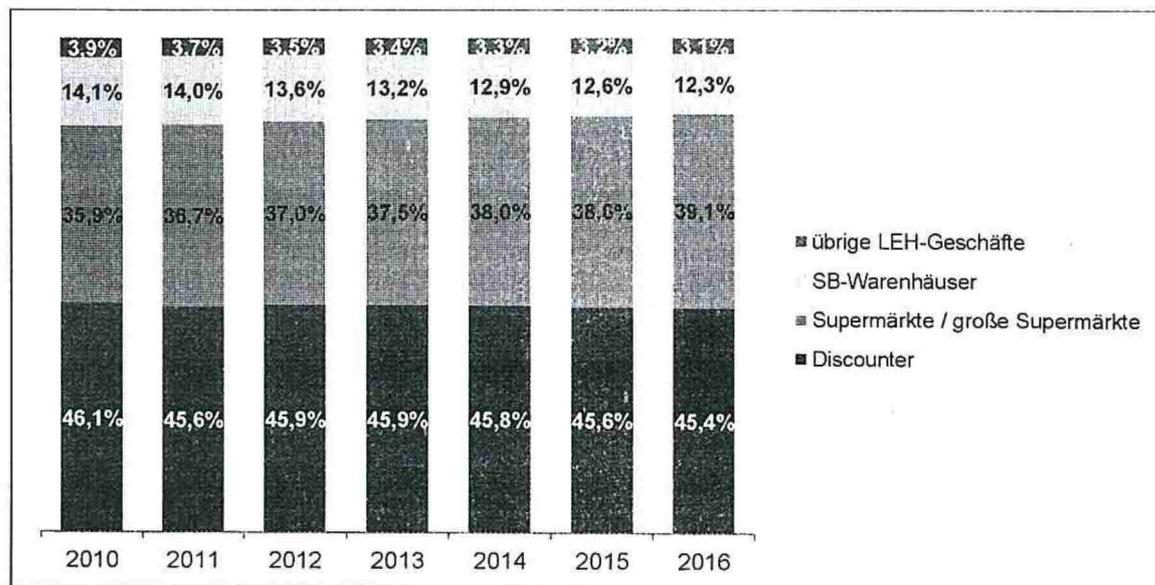
Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren). Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels. Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen EHI-Zahlen weisen für Supermärkte einen Marktanteil von ca. 39 % aus.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung 2018

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedienungstheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) und die Warenpräsentation insgesamt deutlich an Qualität gewonnen. Gleichzeitig geht dies mit einem erhöhten Verkaufsflächenbedarf einher.

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m<sup>2</sup> als marktgerecht angesehen. Für den Supermarktbereich liegen die Größenanforderungen im Regelfall zwischen 1.200 und 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Kleinere „City-Konzepte“ werden in hochfrequenten Großstadtlagen realisiert, große Supermärkte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind auf große Marktgebiete ausgerichtet.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortimentes weist knapp 12.000 Artikel auf, sodass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte vor allem wegen ihres umfassenden Sortimentes und kleineren Einzelmengen, einer großen Auswahl an Frischeartikeln und Markenprodukten, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert ein steigender Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich vier Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

### 3. Makrostandort Norderstedt

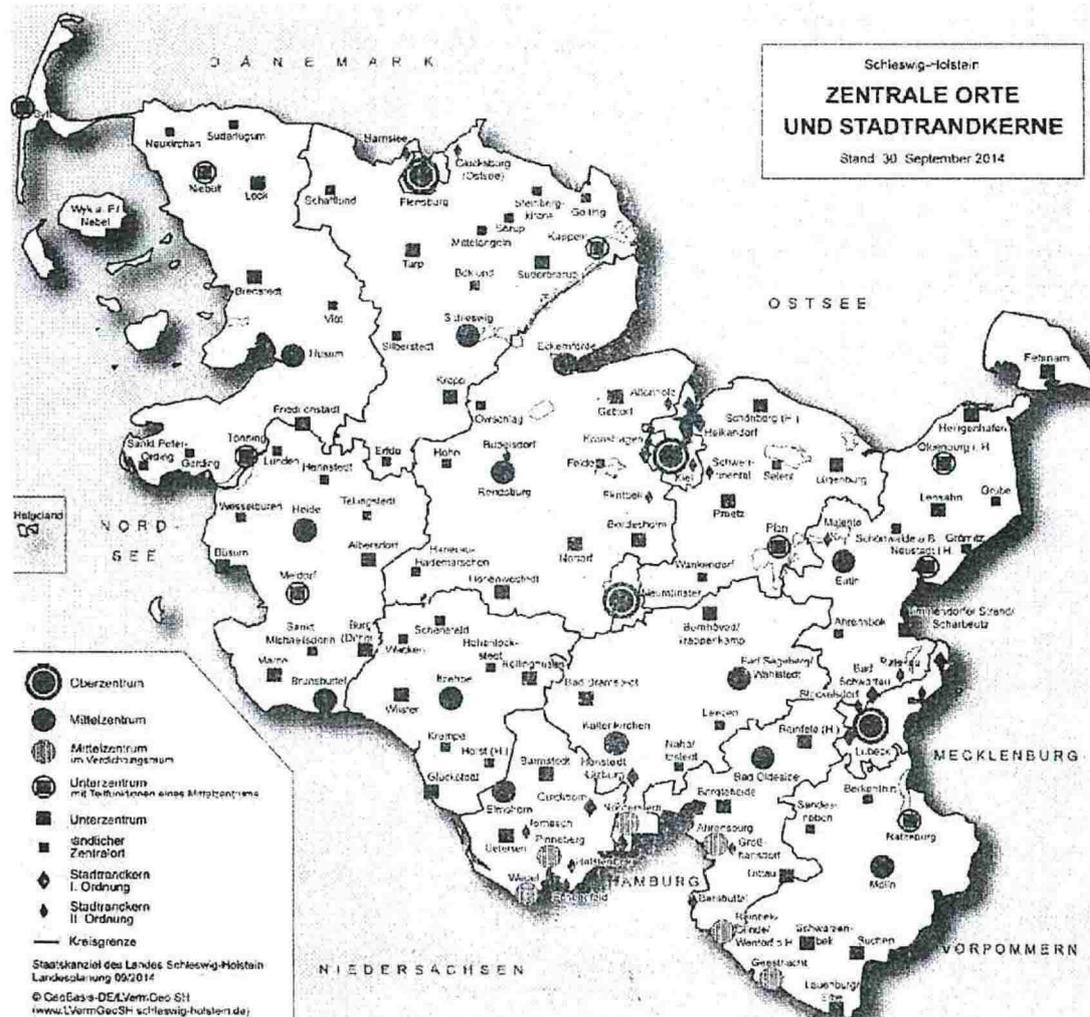
Im Folgenden werden ausgewählte einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische und nachfrageseitige Strukturdaten der Stadt Norderstedt.

#### 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 2: Lage des Mittelzentrums Norderstedt im Raum



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

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

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

### Bevölkerung

Die Stadt Norderstedt liegt im südlichen Schleswig-Holstein unmittelbar an der Landesgrenze zu Hamburg. Das Mittelzentrum verfügt über rd. 78.500 Einwohner und ist integraler Bestandteil der Metropolregion Hamburg.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Bezirke im Vergleich**

Gebietseinheit	Einwohner	Bevölkerungsprognose bis 2030
Norderstedt	78.470	1,1 %
Henstedt-Ulzburg	28.072	11,0 %
Kreis Segeberg	273.501	3,0 %
Ahrensburg	33.318	0,6 %
Kreis Stormarn	242.695	5,8 %
Land Schleswig-Holstein	2.889.622	0,4 %

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein, Stand: 30.09.2017, 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. 4,3 % (Juli 2018) rangiert der Kreis Segeberg spürbar unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 5,1 %, so dass insgesamt keine gravierenden strukturellen Probleme auf dem Arbeitsmarkt zu verzeichnen sind.

### Pendlerdaten

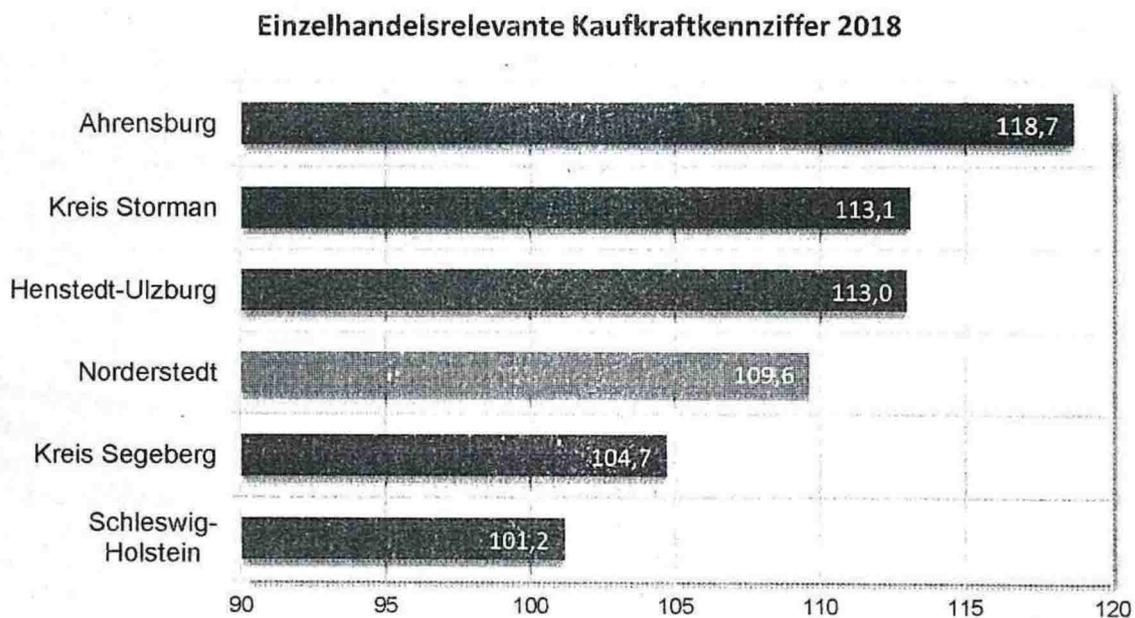
Einkäufe, vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich, sind in der Regel in komplexe Wegeketten eingebunden, um eine möglichst effiziente Alltagsorganisation zu schaffen. Berufstätige sind daher geneigt, tägliche Einkäufe mit dem Arbeitsweg zu verbinden. Dieser Trend spiegelt sich insbesondere in der Flexibilisierung 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.<sup>1</sup>

### 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 3: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich



Quelle: BBE 2018

<sup>1</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 03.01.2018

## 4. Kurzskeze zur Projektplanung

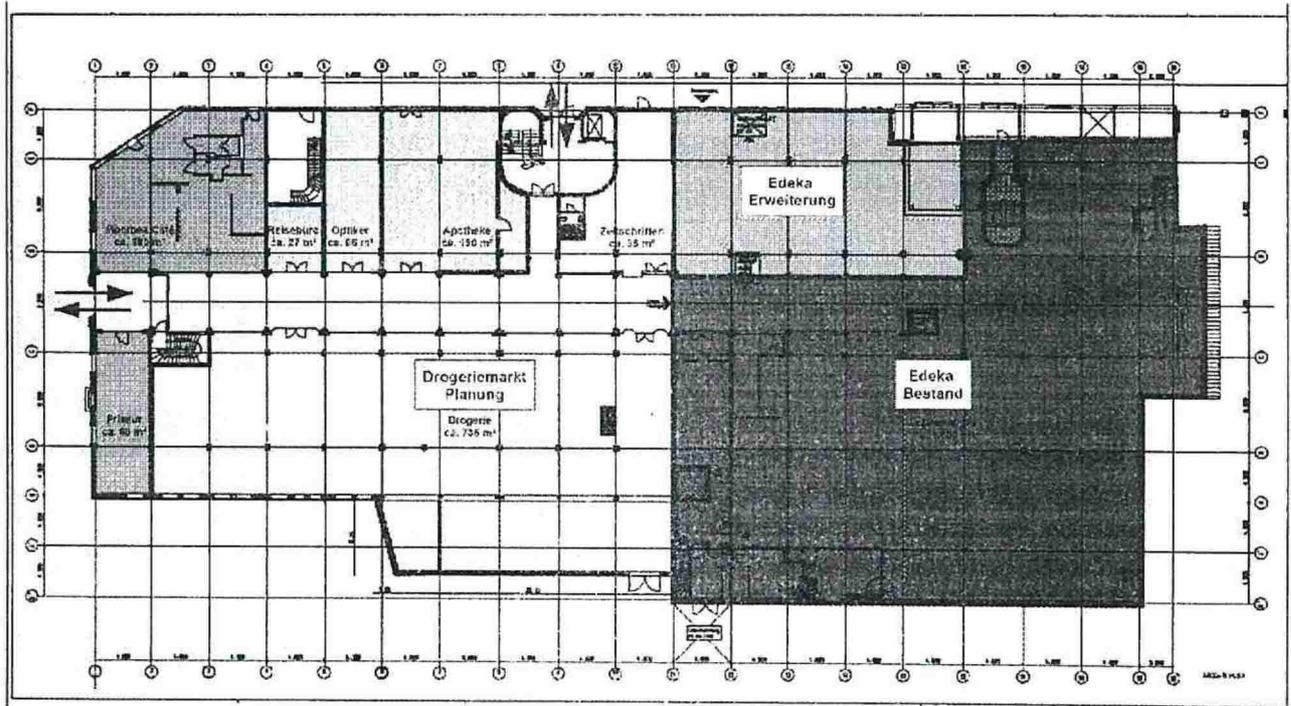
In Norderstedt Mitte ist die Erweiterung eines bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes sowie die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standort Rathausallee 35-39 in der MOORBEEK-PASSAGE geplant. Der Edeka Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche in Höhe von rd. 1.010 m<sup>2</sup> und soll im Zuge der Planungen am derzeitigen Standort auf insgesamt rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Darüber hinaus beinhaltet das Planvorhaben eine Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort.

Die Planungen sehen vor, den Edeka-Markt in Richtung Rathausallee zu erweitern und dabei die derzeitigen Flächen des Nagelstudios, des Modeanbieters Jasmin Moden sowie der derzeitigen Leerstandsfläche im nordöstlichen Abschnitt des Gebäudekörpers der MOORBEEK-PASSAGE zu überplanen. Im Zuge dessen ist auch die Schließung des derzeitigen Seiteneingangs an der Rathausallee beabsichtigt.

Der avisierte Drogeriefachmarkt soll auf der südlichen Mall-Seite des Nahversorgungszentrums entstehen und sich dabei auf die derzeitigen Flächen des Optikers, der Apotheke, des Reisebüros, des Schuh- und Schlüsseldienstes sowie des Friseurs erstrecken.

Die Erschließung des Edeka-Marktes soll den Planungen zufolge auch zukünftig über die Mall der MOORBEEK-PASSAGE erfolgen. Die Anfahrt der MOORBEEK-PASSAGE mit dem Pkw, ist von der Rathausallee kommend in die Straße Buckhörner Moor, die zu den Tiefgaragenstellplätzen (rd. 110 Pkw-Stellplätze) führt, möglich. Darüber hinaus sind im rückwärtigen Bereich des Nahversorgungszentrums weitere rd. 38 oberirdische Stellplätze vorhanden, diese werden allerdings aufgrund der schlechten Einsehbarkeit und der Wegedistanz zum Edeka-Frischemarkt kaum von den Kunden angenommen.

Abbildung 4: Projektskizze



Quelle: Architekturbüro Lutz Goller GmbH 2018

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

Mit der erweiterten Verkaufsfläche sollen die Kundenattraktivität (breite Gänge, übersichtliche Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, mehrere Querungswege etc.) sowie die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden. Es vergrößert sich vor allem die Präsentationsfläche für die Waren und eine bessere Sichtbarkeit von außen durch eine größere Präsentationsfläche zur Rathausallee. Grundsätzlich soll mit der Erweiterung eine langfristige Optimierung des Marktes sichergestellt werden.

Ziel der geplanten Maßnahmen (Vergrößerung des Edeka-Marktes auf eine marktgängige Größe sowie Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes) ist die mittel- bis langfristige Positionierung der MOORBEEK-PASSAGE als etabliertes Nahversorgungszentrum in Verbindung mit einem Gesundheitszentrum im Obergeschoss der Immobilie.

Ergänzende Anbieterstrukturen wie z.B. eine Apotheke, ein Optiker, Zeitschriften/Tabak sowie Bäckerei/Bistro, die das Angebotsspektrum eines klassischen Nahversorgungszentrums inkl. Gesundheitszentrum abrunden, sollen im Objekt gehalten werden.

## 5. Mikrostandortanalyse

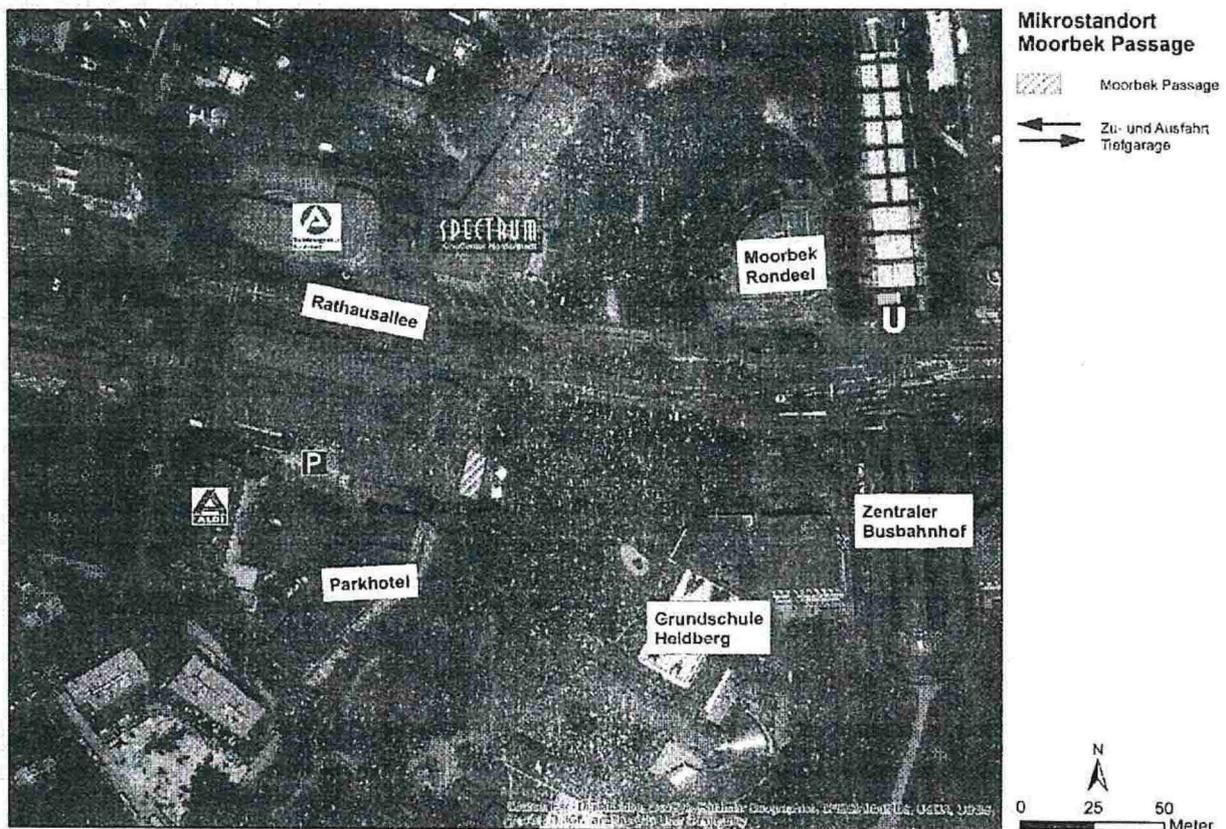
Neben der Analyse des Makrostandorts stellt die Mikrostandortanalyse einen wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Hierbei werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist auch für die Abgrenzung des Einzugsgebiets von Relevanz.

### Lage / Umfeldnutzungen

Der Objektstandort befindet sich gesamtstädtisch betrachtet im räumlichen Zentrum der Stadt Norderstedt. Während das nördliche, westliche und südliche Standortumfeld überwiegend durch hochverdichtete Wohnbebauung gekennzeichnet ist, befindet sich in östlicher Richtung der zentrale Busbahnhof der Stadt inkl. U-Bahn-Anschluss sowie zahlreiche gewerbliche und öffentliche Einrichtungen (u.a. Rewe City, Budnikowsky, Rossmann, Rathaus, Volkshochschule und Stadtwerke). Vor diesem Hintergrund verfügt der Standortbereich über hohe Passantenfrequenzen.

Darüber hinaus verfügt der Standortbereich über ein sehr hohes Kopplungspotential durch unmittelbar angrenzende "Frequenzbringer". Zum einen befindet sich unmittelbar am Standort eine weitere Ladenzeile mit u.a. einem Aldi Lebensmitteldiscounter sowie das Park Hotel Norderstedt, zum anderen ist auf die unmittelbar gegenüber des Objektes befindliche Agentur für Arbeit sowie das Kino Center Norderstedt hinzuweisen. Weitere positive Synergieeffekte resultieren aus den Arztpraxen / Physiotherapien im Objekt MOORBEK-PASSAGE selbst.

Abbildung 5: Mikrostandort des Planvorhabens



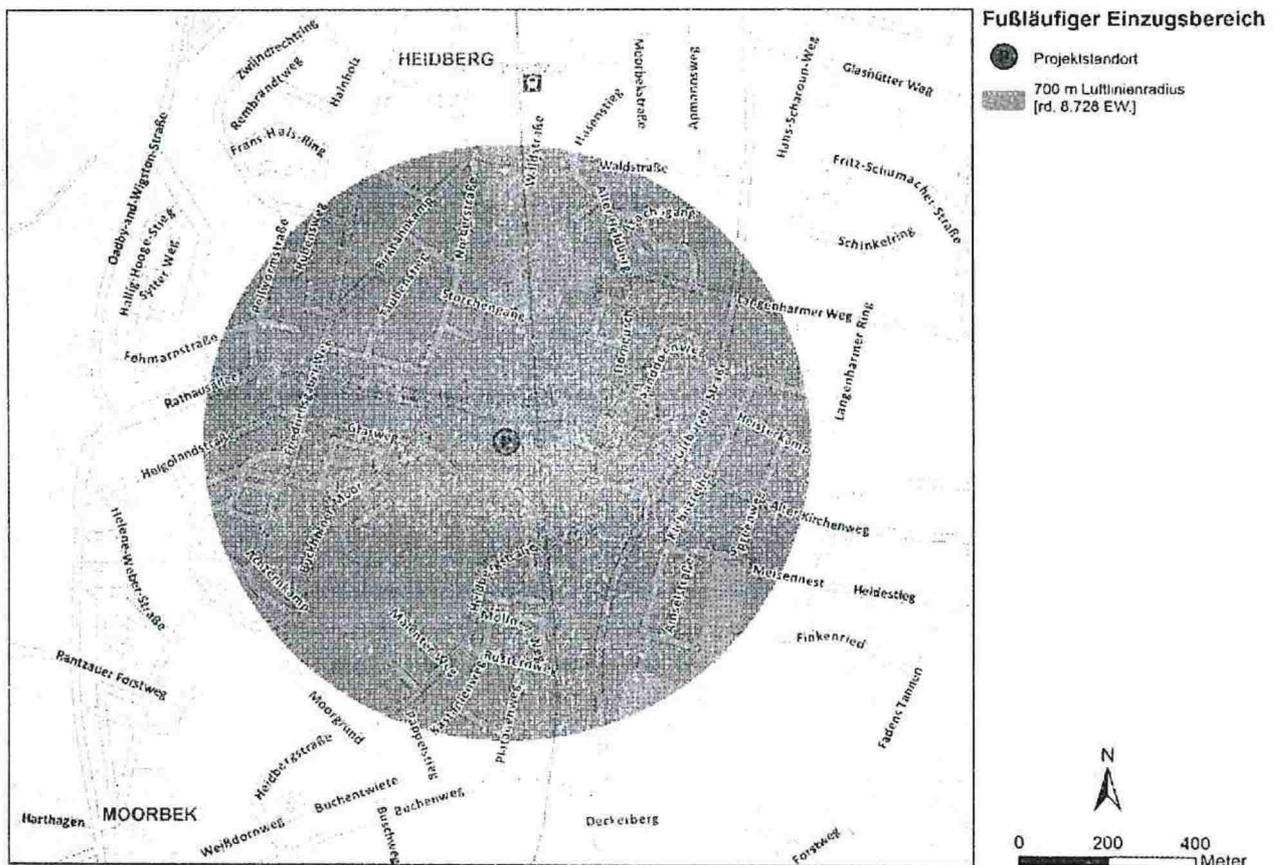
## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

### Wohnbevölkerung im Umfeld

Der Projektstandort schließt sich unmittelbar an die nördlich, westlich und südlich bestehende Wohnbebauung des Stadtteiles Norderstedt Mitte an. Es ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl in Norderstedt-Mitte und Umgebung perspektivisch weiter ansteigen wird (u.a. Wohnbauentwicklung Garstedter Dreieck).

Aufgrund der Lagequalität verfügt der Standort in seinem fußläufigen Nahbereich<sup>2</sup> über eine sehr hohe Mantelbevölkerung. In Summe wohnen aktuell im 700-Meter-Radius knapp 8.728 Personen. Somit verfügt der Standort über ein sehr hohes fußläufiges Konsumentenpotenzial in seinem unmittelbaren Umfeld.

### Abbildung 6: Fußläufiger Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes



### Verkehrliche Erreichbarkeit / ÖPNV-Anbindung

Die straßenverkehrliche Anbindung des Projektstandortes erfolgt über die Rathausallee, die in östliche Richtung in die Hauptverkehrsachse Ulzburger Straße mündet. Diese stellt in nördliche und südliche Richtung eine direkte Verbindung zu den anderen Stadtteilen Norderstedts dar.

Überörtlich betrachtet fungiert die Ulzburger Straße zudem als Verbindungsachse zur Bundesstraße B 432, welche in südlicher Richtung wiederum zur Bundesautobahn BAB 7 führt.

Die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück der MOORBEEK-PASSAGE erfolgt via Buckhörner Moor. Die fußläufige Anbindung des Standortes erfolgt über einen ausgewiesenen Fuß- bzw. Fahrradweg entlang der Rathausallee.

<sup>2</sup> Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelanbietern ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Radius von rd. 500 bis maximal 800 m angesetzt, dies entspricht ca. 8 bis 15 Gehminuten.

Das Projektareal befindet sich in fußläufiger Entfernung zur U-Bahn Station "Norderstedt Mitte". Hier verkehrt die Linie U1. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe der zentrale Busbahnhof Norderstedt Mitte. Hier verkehren zahlreichen Busverbindungen u.a. die Buslinien 193 und 194.

### Einordnung des Standortes in die lokale Zentrenstruktur

Die Stadt Norderstedt hat im Flächennutzungsplan 2020 ein Leitbild für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung festgeschrieben. Im Hinblick auf das Hauptzentrum der Stadt (A1- Zentrum Norderstedt), in dem sich auch der Standort der MOORBEEK-PASSAGE befindet, wird folgendes Leitziel formuliert: ***"Norderstedt-Mitte ist als städtisches Hauptzentrum und in seiner Funktion für den mittelzentralen Versorgungsbereich zu stärken und auszubauen. Aufgrund der auch regional bedeutsamen verkehrlichen Funktion als zentraler Verknüpfungspunkt der Verkehrsmittel im Öffentlichen-Personen-Nahverkehr (U-Bahn, Schnellbahn AKN, ZOB) bestehen dafür gute Voraussetzungen. Die nach weitergehender Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme entstandenen städtebaulichen und urbanen Qualitäten des Zentrums Norderstedt-Mitte sind weiter zu entwickeln....Im Bereich des Einzelhandels dürfte jedoch aufgrund der stadtstrukturellen Gegebenheiten und des Flächenangebotes hier eine Entwicklung über die Grundversorgungsfunktion hinaus nur schwer zu erreichen sein."***

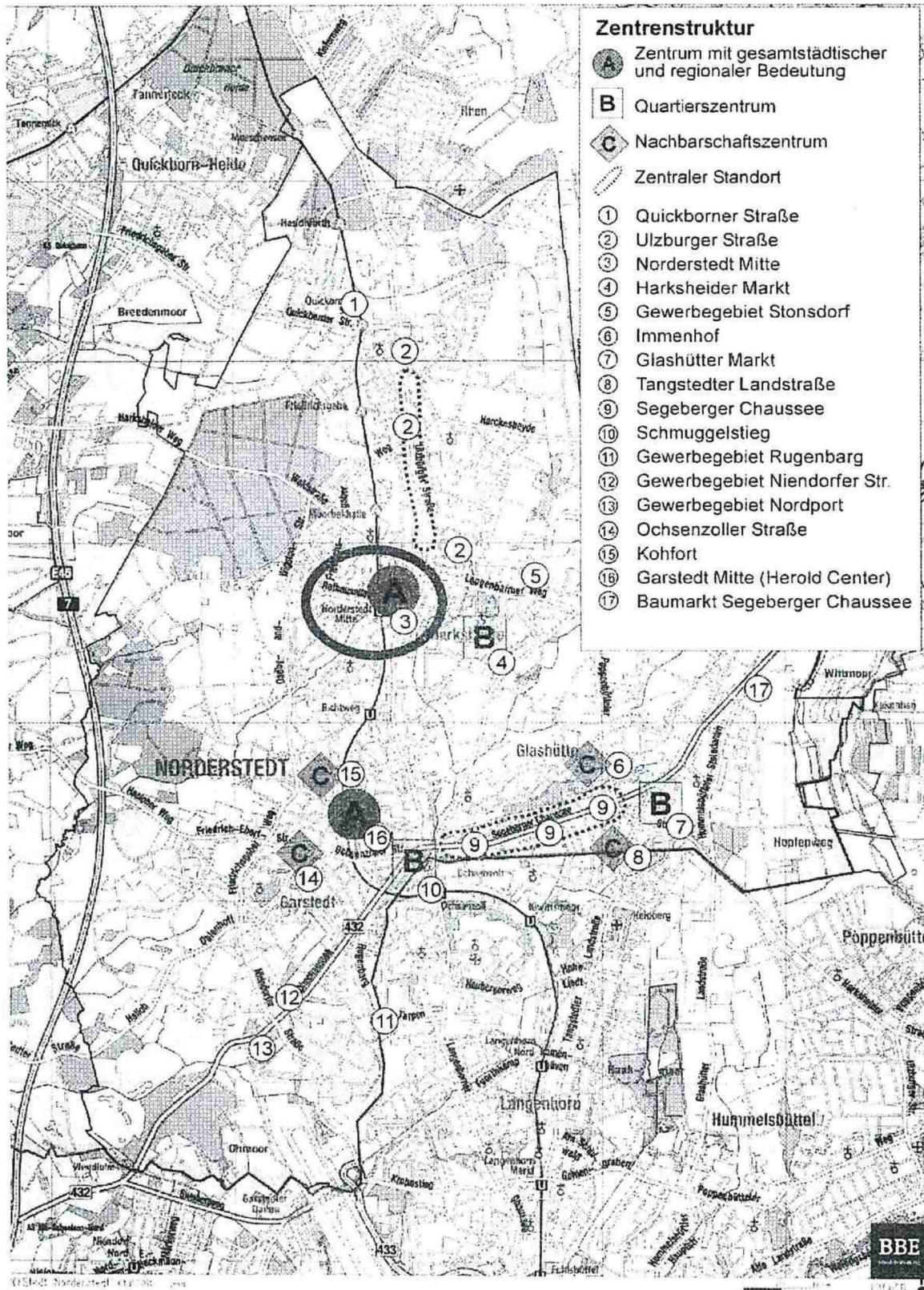
Um diese Ziele, die mit den Zielen der Raum- und Landesplanung übereinstimmen, zu realisieren, wurde das Zentrenkonzept mit Hauptzentren (A), Quartierszentren (B), Nachbarschaftszentren (C) und einem zentralen Standortbereich entlang der Ulzburger Straße bzw. Seegeberger Chaussee in den FNP 2020 aufgenommen. Für die einzelnen "zentralen Versorgungsbereiche" wurden Entwicklungsziele formuliert. Der Standort der MOORBEEK-PASSAGE ist der zentrale Anbieter im Hauptzentrum Norderstedt-Mitte und besitzt einen hohen Stellenwert im Rahmen der zentralen Versorgungsbereiche. Das Hauptzentrum Norderstedt-Mitte besitzt folgende Funktionalität und Perspektive:

- Funktion: Gesamtstädtische und überörtliche/regionale Bedeutung; Schwerpunkt Verwaltung, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Freizeit
- Ziele und Entwicklungsperspektive: Stärkung der zentralen Funktion; Ausbau, Ergänzung und Weiterentwicklung auch der Versorgungsfunktion im Einzelhandel.

Norderstedt-Mitte weist im Vergleich zum Hauptzentrum Garstedt (Herold Center) eine deutlich geringere Verkaufsfläche auf. Insbesondere der zentrenrelevante Bedarf ist nur sehr begrenzt ausgeprägt.

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

Abbildung 7: Lage des Projektstandortes im Zentrengefüge der Stadt Norderstedt



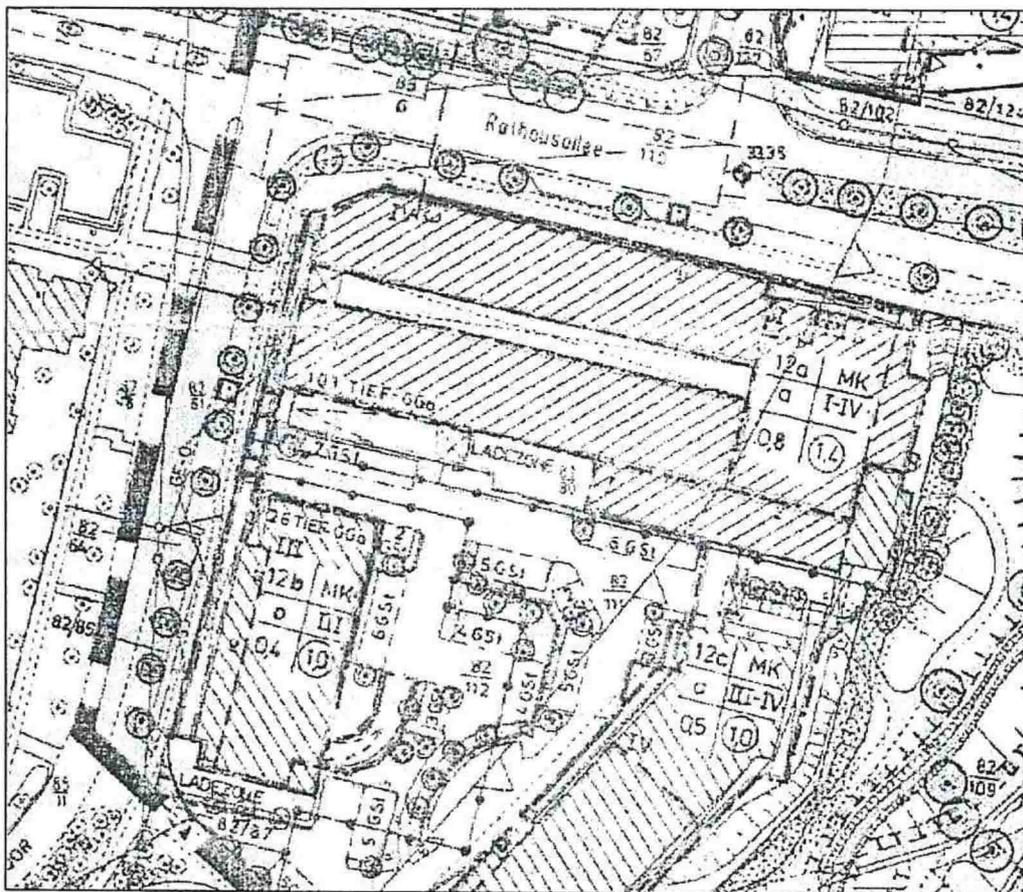
Quelle: Kartengrundlage Stadt Norderstedt, bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH 2018

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

**Planungsrechtliche Situation**

Für den Standort des Planvorhabens besteht ein Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit der Erweiterungsplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt. Demnach ist zu überprüfen, ob von dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder anderen Gemeinden im Einzugsgebiet oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich einhergehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 159 "Norderstedt Mitte" der Stadt Norderstedt setzt für das betreffende Grundstück ein MK (Kerngebiet) fest. Nach der textlichen Festsetzung 1.6 sind im Gebiet MK großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**Abbildung 8: Ausschnitt des Bebauungsplan B 159 „Norderstedt Mitte“**


Quelle: Stadt Norderstedt

**Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes**

In Summe der vorstehenden Standortfaktoren ist der Projektstandort MOORBEEK-PASSAGE als städtebaulich integriert einzustufen. Dies ist abzuleiten, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer bestehenden Bebauung liegt bzw. sich in diese eingliedert,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage befindet,
- über sehr hohe Wohnanteile im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt und
- eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung besitzt.

## Auswirkungsanalyse MOORBEK PASSAGE in Norderstedt

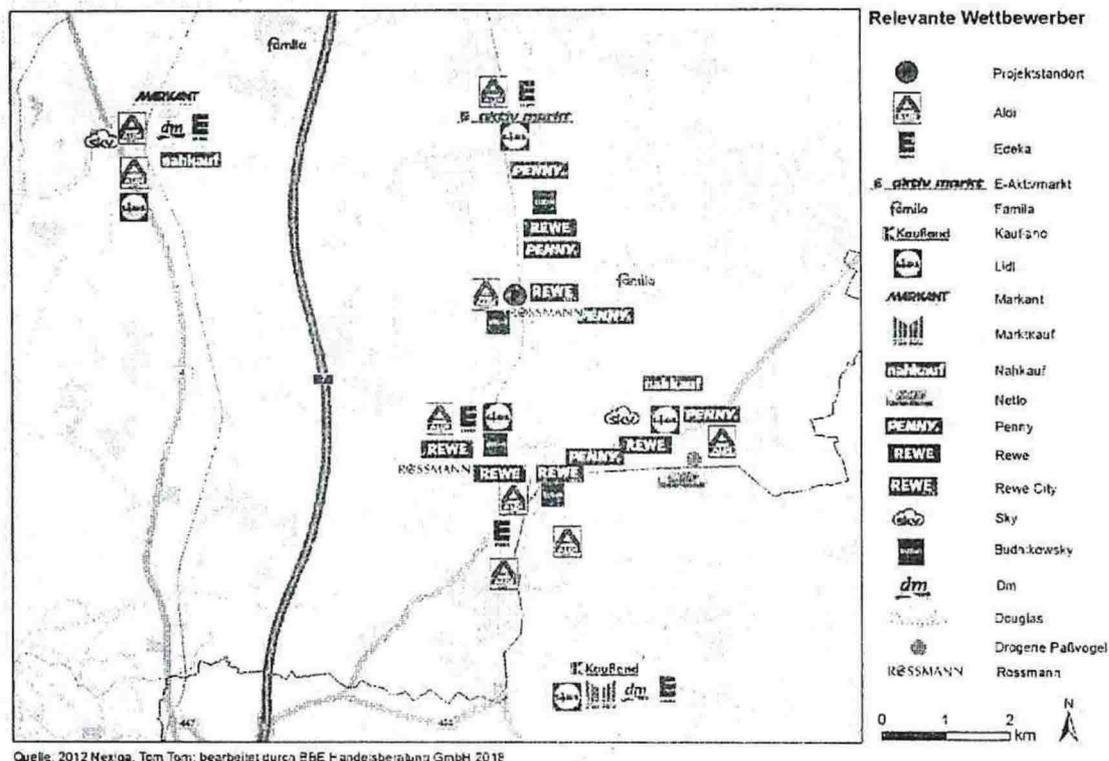
Aufgrund seiner integrierten städteräumlichen Einordnung besitzt der Standort die Möglichkeit, die im Umfeld vorhandenen Bevölkerungspotenziale fußläufig zu versorgen. Der Projektstandort MOORBEK-PASSAGE ist als Nahversorgungsstandort einzustufen.

## 6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im August 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 zu erweiternden Edeka-Lebensmittelmarktes sowie dem geplanten Drogeriefachmarkt aufweisen. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die nahversorgungs- und drogerierelevante Sortimente als Kernsortimente führen. Allerdings wurden im engeren Umfeld auch Betriebe erfasst, welche die relevanten Sortimente auf einer nicht nur unwesentlichen Teilfläche führen. Es ist davon auszugehen, dass die Planvorhaben sowohl mit Lebensmittelvollsortimentern als auch mit Lebensmitteldiscountern und Drogeriefachmärkten in einen intensiveren Wettbewerb steht.

Abbildung 9: Lebensmitteleinzelhändler in Norderstedt



Quelle: 2012 Nexiga, Tom Tom; bearbeitet durch BBE Handelsberatung GmbH 2018

Die folgende Darstellung der Wettbewerber fokussiert sich auf diejenigen Anbieter, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Standort MOORBEK-PASSAGE die stärkste Wettbewerbsrelevanz aufweisen und demnach als Hauptwettbewerber einzustufen sind. Dabei handelt es sich um folgende Anbieter:

### Zentrum Norderstedt Mitte

- Aldi Lebensmitteldiscounter, Buckhörner Moor 110, 22846 Norderstedt
- Rewe City, Rathausallee 31a, 22846 Norderstedt
- Budnikowsky Drogeriemarkt, Rathausallee 31a/33a, 22846 Norderstedt
- Rossmann Drogeriefachmarkt, Rathausallee 25A, 22846 Norderstedt

Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

**Quartierszentrum Harksheider Markt**

- Penny Lebensmitteldiscounter, Marktplatz 13, 22844 Norderstedt

**Nachbarschaftszentrum Kohfurth**

- Edeka Lebensmittelvollsortimenter, Kohfurth 15, 22850 Norderstedt
- Aldi Lebensmitteldiscounter, Kösliner Weg 6, 22850 Norderstedt
- Lidl Lebensmitteldiscounter, Kohfurth 5, 22850 Norderstedt

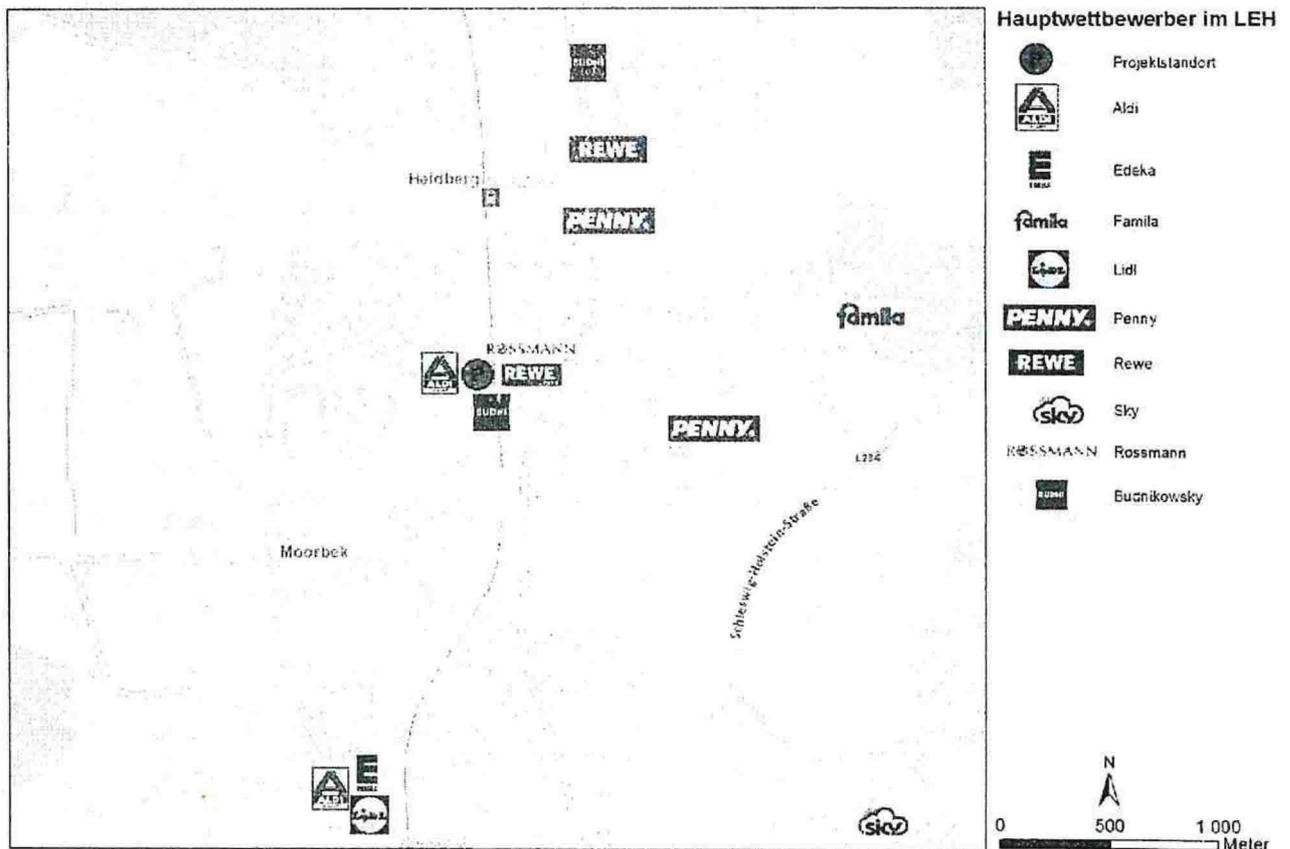
**Zentraler Standort Ulzburger Straße**

- Penny Lebensmitteldiscounter, Ulzburger Straße 308-310, 22846 Norderstedt
- Rewe Lebensmittelvollsortimenter, Ulzburger Straße 332, 22846 Norderstedt
- Rewe Getränkemarkt, Ulzburger Straße 330, 22846 Norderstedt
- Budnikowsky Drogeriemarkt, Ulzburger Straße 260, 22846 Norderstedt

**Sonstiger Standort Gewerbegebiet Stonsdorf**

- familia SB-Warenhaus inkl. Getränkemarkt, Stormaner Straße 33-41, 22844 Norderstedt

Abbildung 10: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet



Quelle: 2012 Nexiga, Tom Tom; bearbeitet durch BBE Handelsberatung GmbH 2013

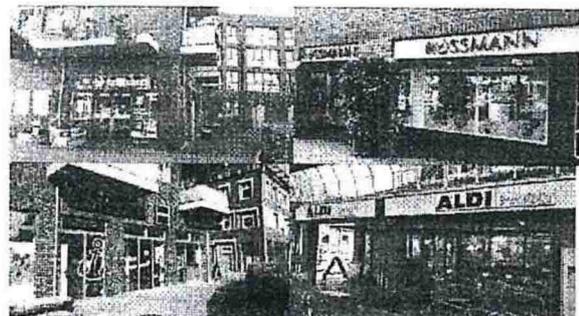
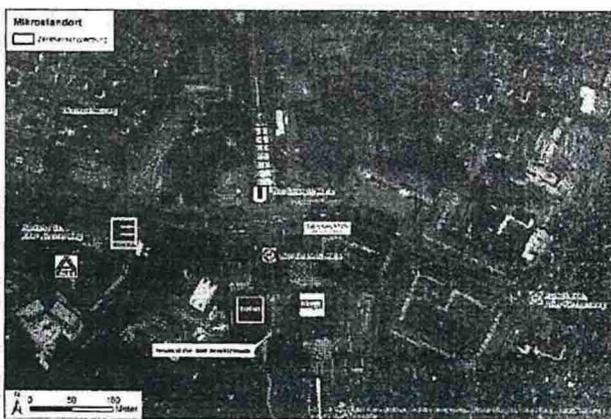
Nachfolgend werden die vorhandenen Hauptwettbewerber im relevanten Untersuchungsgebiet dargestellt und ihre Wettbewerbsintensität im Hinblick auf die Planvorhaben bewertet.

Auswirkungsanalyse MOORBEK PASSAGE in Norderstedt

**Zentrum Norderstedt Mitte**

Wettbewerber	Aldi Lebensmitteldiscounter, Rewe City, Budnikowsky Drogeriemarkt, Rossmann Drogeriemarkt
Standort	Buckhörner Moor, Rathausallee, 22846 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	1 PKW-Fahrminute
Betriebstyp	Lebensmittelvollsortimenter (City Konzept), Drogeriefachmärkte, Lebensmitteldiscounter
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix	Rewe City Lebensmittelmarkt verfügt über einen hohen Anteil an Convenience-Produkten.
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Zentraler Busbahnhof, Rathaus, Stadtwerke, U-Bahnstation sowie Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Der Anbieter Rewe City bzw. Budnikowsky Drogeriemarkt befinden sich rd. 200 m östlich des Untersuchungsobjektes 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. Sowohl der Anbieter Rewe City wie auch der Drogeriefachmarkt Budnikowsky verfügen über einen modernen Marktauftritt, während die Größendimensionierung des Anbieters Rossmann nur noch bedingt als marktgerecht einzustufen ist. Keiner der Anbieter verfügt über eigene ebenerdige Pkw-Stellplatzkapazitäten.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<b>Hauptwettbewerber</b> Hinsichtlich Sortimentsausrichtung sowie Zielgruppenansprache stellen die Anbieter Rewe City sowie die beiden Drogeriefachmärkte systemgleiche Wettbewerber zu den Planvorhaben dar und 'fangen' insbesondere die hohen Passantenfrequenzen im Umfeld des zentralen Busbahnhofes ab.

**Luftbild / Fotos**



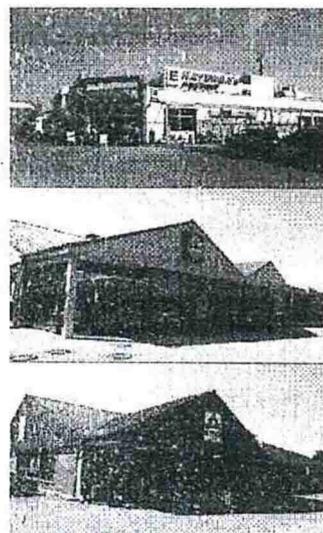
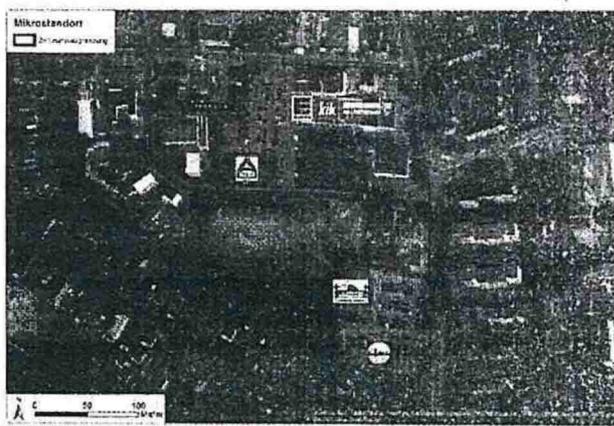
Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

Auswirkungsanalyse MOORBEK PASSAGE in Norderstedt

**Nachbarschaftszentrum Kohfurth**

Wettbewerber	Edeka Lebensmittelvollsortimenter, Aldi und Lidl Lebensmitteldiscounter
Standort	Kohfurth, 22850 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	7 PKW-Fahrminuten
Betriebstyp	Kleines Fachmarktzentrum bzw. Nahversorgungszentrum
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix	u.a. Bäckerei, Apotheke, Spielcenter, Reha-Zentrum, Ärzte, Gesundheits- und Sportzentrum.
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	u.a. Kik, Dänisches Bettenlager, das Futterhaus, Folske Jagd- und Waffenfachgeschäft.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Das Nachbarschaftszentrum befindet sich rd. 2,5 km südlich der MOORBEK-PASSAGE am südlichen Ende des Neubaugebietes Garstedter Dreieck. Die nahversorgungsrelevanten Anbieter Aldi und Lidl verfügen über einen marktadäquaten Auftritt. Zusätzliche Fachmarkt- und Dienstleistungsangebote erzeugen zusätzliche Frequenzen im Standortbereich. Alle Lebensmittelanbieter verfügen über eigene, ebenerdige Pkw-Stellplatzkapazitäten.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<b>Nebenwettbewerber</b> Auf Grund der deutlichen Distanz zum Untersuchungsstandort stellt der Einzelhandelsverbund aus gutachterlicher Sicht keinen direkten Wettbewerbsstandort dar und übernimmt überwiegend die haushaltsnahe Grundversorgung für die angrenzenden Wohnbaugebiete sowie das Neubaugebiet "Garstedter Dreieck".

**Luftbild / Fotos**



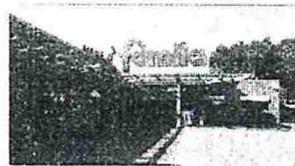
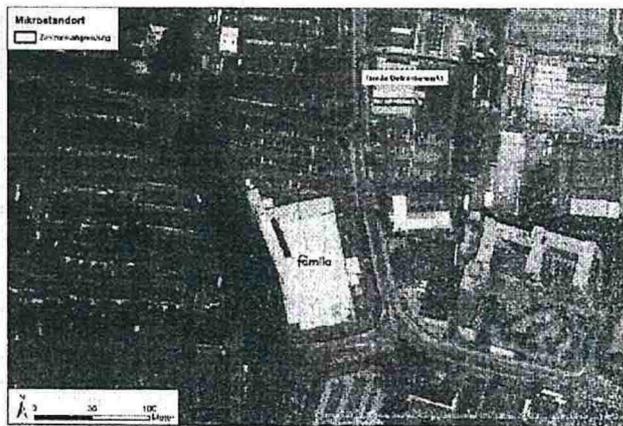
Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

**Gewerbegebiet Stonsdorf**

Wettbewerber	famila SB-Warenhaus inkl. Getränkefachmarkt
Standort	Stormanstraße 33-41, 22844 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	6 PKW-Fahrminute
Betriebstyp	SB-Warenhaus sowie Getränkefachmarkt
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix	famila SB-Warenhaus mit integrierter Fleisch-, Fisch- und Käsetheke, Bäckerei, Reinigung, Lotto & Tabak & Zeitschriften, Apotheke.
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Das Futterhaus, Fachanbieter für Modelleisenbahnen, Hempels Gebrauchtwarenhaus.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Das famila SB-Warenhaus inkl. Getränkefachmarkt befindet sich rd. 3 km östlich des Untersuchungsstandortes im Stadtteil Harksheide. Der Standort ist Teil des Gewerbegebietes Stonsdorf und weist überwiegend gewerbliche/industrielle Nutzungsstrukturen im Umfeld auf. Das SB-Warenhaus selbst ist modern konzipiert, und verfügt über ausreichende ebenerdige Pkw-Stellplätze unmittelbar am Objekt.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p><b>Nebenwettbewerber</b></p> <p>Obwohl das SB-Warenhaus eine deutliche räumliche Distanz zur MOORBEEK-PASSAGE aufweist, dominiert der flächenseitig größte Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet von Norderstedt die Siedlungsstrukturen östlich der Ulzburger Straße. Damit limitiert der Anbieter indirekt eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes der MOORBEEK-PASSAGE östlich der Ulzburger Straße und weist insofern eine spürbare Wettbewerbsrelevanz auf.</p>

**Luftbild / Fotos**

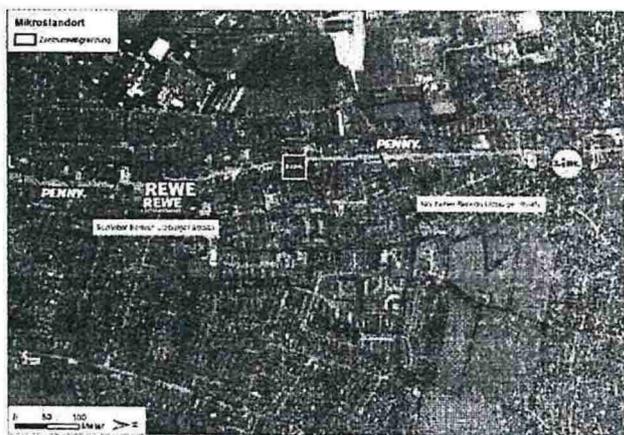


Quelle: Esri Basemap; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2018.

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

**Zentraler Standort Ulzburger Straße (südlicher Abschnitt)**

Wettbewerber	Rewe Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt, Penny Lebensmitteldiscounter, Budnikowsky Drogeriefachmarkt
Standort	Ulzburger Straße 332, 22846 Norderstedt
Entfernung zum Vorhabenstandort	7 bis 10 PKW-Fahrminuten
Betriebstyp	Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix	Keine integrierten Handelsnutzungen in den Objekten; Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Wohnen sowie punktueller Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz entlang der Ulzburger Straße.
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit	Im südlichen Abschnitt der Ulzburger Straße befinden sich die Wettbewerbsstandorte Penny, Rewe und 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:	<b>Hauptwettbewerber</b> Der Standortbereich weist aufgrund seiner geringen Entfernung sowie der Angebotsüberschneidungen deutliche Wettbewerbswirkungen zu den Planvorhaben auf. Das Einzelhandelsangebot richtet sich an die Kunden, die über die Ulzburger Straße pendeln sowie an das angrenzende Wohnumfeld. Dabei sind die Anbieter im südlichen Abschnitt der Ulzburger Straße (Penny, Rewe, Budnikowsky) als Hauptwettbewerber zu bewerten.

**Luftbild / Fotos**


Quelle: Google Earth Pro; BBE Handelsberatung; eigene Aufnahmen 2013.



Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

Insgesamt betrachtet beläuft sich die wettbewerbsrelevante Verkaufsflächenausstattung (d.h. Lebensmittelmärkte, Getränkemarkte, Drogeriemärkte) im Untersuchungsraum auf rd. 16.000 m<sup>2</sup>, auf denen ein Einzelhandelsumsatz von rd. 61,9 Mio. Euro erwirtschaftet wird.

**Tabelle 2: Umsatz- und Verkaufsflächenausstattung der Wettbewerber im Untersuchungsraum**

Lage	Verkaufsfläche Nahversorgung* in m <sup>2</sup>	Umsatz Nahversorgung** in Mio. €
Norderstedt Mitte	2.500	12,1
Quartierszentrum Harksheider Markt	800	3,1
Nachbarschaftszentrum Kohfurt	2.900	11,9
Zentraler Standort Ulzburger Straße	4.500	17,3
Sonstiger Standort Gewerbegebiet Stonsdorf	5.300	17,5
<b>Summe</b>	<b>16.000</b>	<b>61,9</b>

\* Ohne Bestandsmarkt Edeka in der MOORBEEK-PASSAGE

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

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich, 2018

## 7. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

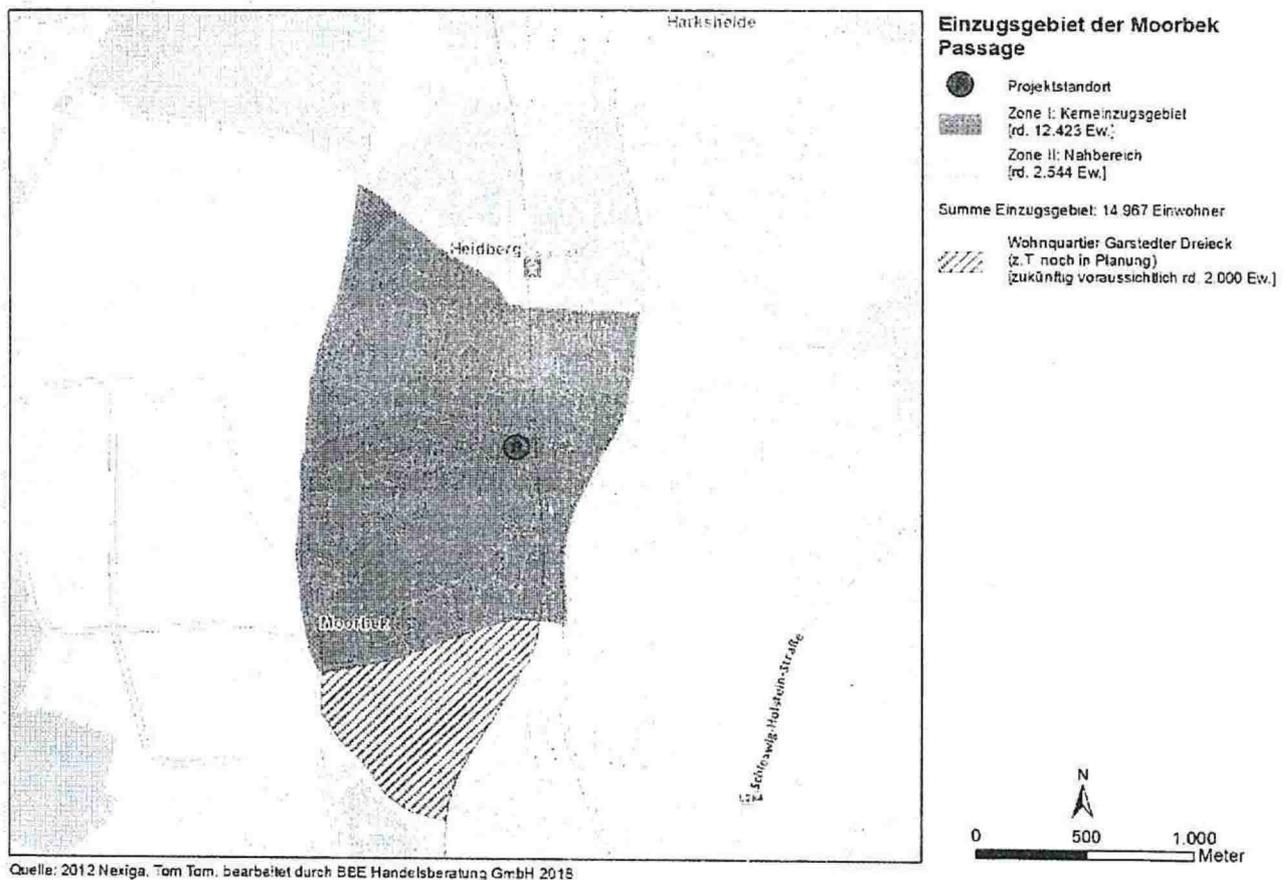
### 7.1. Einzugsgebiet des Planstandortes

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 MOORBEEK-PASSAGE,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren sowie die lokale Siedlungsstruktur,
- das Einzelhandelsangebot im unmittelbaren Umfeld des Projektstandortes,
- das Angebot von strukturprägenden 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 der MOORBEEK-PASSAGE kartographisch dargestellt.

**Abbildung 11: Einzugsgebiet der MOORBEEK-PASSAGE**



Aus Sicht der Gutachter umfasst das Einzugsgebiet der MOORBEEK-PASSAGE zwei Zonen unterschiedlicher Abschöpfungsintensität und fokussiert sich im Wesentlichen auf den PLZ-Bereich Norderstedt-Mitte. Dabei spielt in erster Linie die räumliche Ausstrahlungskraft des Ankermitiers Edeka eine tragende Rolle.

Vor diesem Hintergrund reicht die nördliche Ausdehnung des Einzugsgebietes aus gutachterlicher Sicht bis auf Höhe der Oadby-and-Wingston Straße. Weiter nördlich befindet sich eine Reihe von Lebensmittelangeboten (insbesondere der leistungsstarke Standortverbund aus Edeka und Aldi an der Quickborner Straße), die eine weitere Ausdehnung limitieren. In östlicher Richtung stellt die Ulzburger Straße eine topografische/infrastrukturelle Barriere dar, während in Richtung Westen landwirtschaftliche Nutzflächen dominieren. Im Süden erstreckt sich das Einzugsgebiet bis auf Höhe des Buchenwegs. Es ist nicht davon auszugehen, dass die neuen Wohnbaugebiete im Bereich des Garstedter Dreiecks durch die MOORBEEK-PASSAGE erreicht werden können, da dieser Bereich durch das Nachbarschaftszentrum Kohfurth (u.a. Edeka, Aldi, Lidl) deutlich leichter erschlossen wird.

Damit umfasst das Einzugsgebiet derzeit eine kompakte Einwohnerplattform von knapp 15.000 Personen. Eine perspektivische Ausdehnung des derzeitigen Einzugsgebietes der MOORBEEK-PASSAGE ist auch nach erfolgter Erweiterung des Edeka Lebensmittelmarktes sowie Realisierung eines Drogeriefachmarktes aus gutachterlicher Sicht nicht erkennbar.

## 7.2. Nachfragevolumen / Marktpotenzial im Einzugsgebiet

Die Höhe des Marktpotenzials wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die verschiedenen Einzelhandelssortimente 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 abgrenzten Einzugsgebietes dar:

**Tabelle 3: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet**

Gebietseinheit	Einwohner 2017 <sup>1</sup>	Kaufkraftpotenzial in Mio. €		
		NuG <sup>2</sup>	Drogerie <sup>3</sup>	Summe
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	12.423	30,6	4,5	35,1
Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)	2.544	6,3	0,9	7,2
<b>Gesamt</b>	<b>14.967</b>	<b>36,8</b>	<b>5,4</b>	<b>42,3</b>

<sup>1</sup>Einwohner auf Straßenabschnittsebene 31.12.2017

<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel: Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren

<sup>3</sup> 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. 42,3 Mio. Euro für das Einzugsgebiet der Planvorhaben Edeka-Erweiterung sowie Drogeriefachmarkt-Ansiedlung in der MOORBEEK-PASSAGE.

Die Einwohnerplattform im Einzugsgebiet der MOORBEEK-PASSAGE beläuft sich insgesamt auf knapp 15.000 Personen.

## 8. Auswirkungsanalyse

### 8.1. 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 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>3</sup>
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> 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 wohnungsnaher 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.<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

Die 10-Prozent-Marke ist allerdings – wie bereits erwähnt – nur als Orientierungswert zu sehen. So richtet sich das BVerwG in seiner Rechtsprechung gegen eine „Mathematisierung der Bauleitplanung“. Die bloße Berechnung der Umsatzzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen, allerdings ein wesentliches Kriterium. Weitere Faktoren sind:

- Leistungsfähigkeit betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- etwaige Vorschädigungen betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- Sortiment des Vorhaben und dessen Relevanz für Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches und die Struktur des Betriebsbesatzes
- Einordnung einer betroffenen Gemeinde in Hierarchie der Raumordnung.<sup>5</sup>

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 (Beeinträchtungsverbot).

<sup>5</sup> Vgl. Uechtritz, Die Beweiserheblichkeit von Marktgutachten, Beitrag zur Tagung: Aktuelle Entwicklung bei der Steuerung und Zulassung großflächigen Einzelhandels, Berlin, 20.09.2010, S. 4f

- 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben).
  - Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 m<sup>2</sup> 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 sortimentsspezifische 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.
- 10 Z Lebensmitteldiscountmärkte gemäß Absatz 9 sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage nach Maßgabe von Absatz 6 anzusiedeln.

- 11 Z Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.
- 12 Z Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.
- 13 G Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.
- 14 G Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 10 kann auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.
- 15 G Insbesondere in den Städten und Gemeinden, bei denen das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes die kommunale Grenze überschreitet, sind für Art und Umfang der in diesen Nachbargemeinden wahrgenommenen teilzentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzungen und Konzeptionen des Zentralen Ortes selbst maßgeblich. Insoweit kann von den landesplanerischen Vorgaben für eine differenzierte räumliche Verteilung von Einkaufseinrichtungen nur einvernehmlich abgewichen werden.
- 16 G Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

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: „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. In der zum Nahbereich Norderstedt zählenden Gemeinde Tangstedt (Kreis Stormarn) soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren. Zur Entlastung beider Ortsteile vom starken Durchgangsverkehr, bedingt durch die bisherige Entwicklung und auch durch das weiterhin zu erwartende Wachstum auf der Achse Norderstedt-Kaltenkirchen und nicht gelöster Verkehrsprobleme auf dieser Achse, sind Verkehrsuntersuchungen in gemeindeübergreifender Abstimmung erforderlich.

Die Kiesabbaugebiete im nordwestlichen Gemeindegebiet sollen nach Beendigung des Abbaus als Freizeit- und Naherholungsbereiche genutzt werden.“<sup>6</sup>

Im gesamtstädtischen **Flächennutzungsplan 2020** der Stadt Norderstedt wurde ein Leitbild für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung festgeschrieben. Im Hinblick auf die „Zentralörtliche Funktion“ der Stadt Norderstedt wird folgendes Leitziel formuliert: **„Stärkung der zentralörtlichen Funktion in Norderstedt-Mitte und Garstedt (Herold-Center). Erhalt und Stärkung der historischen Ortsteilzentren und Ausbau dezentraler Nahversorgungseinheiten. Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Sortimente an dezentralen aber verkehrsgünstigen Standorten.“** Der Vorhabenstandort in der MOORBEEK-PASSAGE ist als ein zentraler Anbieter im Hauptzentrum Norderstedt-Mitte zu sehen und besitzt einen hohen Stellenwert im Rahmen der zentralen Versorgungsbereiche.

---

<sup>6</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus, Landesplanungsbehörde 1998: Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, S. 31 ff.

## 8.2. Umsatzprognose der Planvorhaben

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für die 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 Betriebsformen (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriefachmarkt), die Größe des Vorhabens und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Unterstellt man für den **Edeka-Bestandsmarkt** mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>7</sup>, wird sich der Gesamtumsatz des Edeka-Marktes gegenwärtig in einer Größenordnung von insgesamt rd. 5,1 Mio. Euro pro Jahr bewegen. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Heimtiernahrung) entfallen hiervon rd. 4,8 Mio. Euro und auf die aperiodischen Randsortimente (Non-Food-Randsortimente)<sup>8</sup> rd. 0,3 Mio. Euro. Für die aperiodischen Randsortimente (Non-Food Randsortimente) ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Im Regelfall sinken die Flächenproduktivitäten von Einzelhandelsbetrieben proportional mit der Ausdehnung/Erweiterung ihrer Verkaufsflächen. Dies ist auch durch neue Konzepte der Lebensmittelfilialisten bedingt, welche höhere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Laufwege anbieten. Somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter). Daher legen die Gutachter für den modernisierten und erweiterten Edeka-Markt, angesichts der spürbaren Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.700 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu Grunde.

Berücksichtigt man, dass die durchschnittliche Flächenproduktivität aller im Bundesgebiet agierenden Edeka-Märkte (= rd. 4.440 Euro/m<sup>2</sup>) auch äußerst leistungsstarke Hochfrequenzstandorte an Bahnhöfen/Flughäfen oder in den Innenstädten von Metropolen wie Berlin oder Hamburg beinhaltet, ist die von Seiten der Gutachter zu Grunde gelegte Flächenproduktivität, angesichts der überschaubaren Einwohnerplattform im perspektivischen Einzugsgebiet (knapp 15.000 Personen) sowie der Wettbewerbssituation im Standortumfeld, als ambitioniert zu bewerten (**Worst-Case-Szenario**) und dürfte in der Realität geringer ausfallen.

Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Gutachter im Erweiterungsfall von derzeit rd. 1.010 m<sup>2</sup> auf rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von einer Umsatzsteigerung um rd. +1,7 Mio. Euro von heute rd. 5,1 Mio. Euro auf zukünftig rd. 6,8 Mio. Euro p. a. ausgegangen werden. Hiervon entfallen rd. 6,4 Mio. Euro auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) des erweiterten Edeka-Marktes.

Für den geplanten **Drogeriefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von maximal rd. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird von Seiten der BBE Handelsberatung eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.500 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu Grunde gelegt.<sup>9</sup> Damit wird sich der Gesamtumsatz des geplanten Drogeriefachmarktes voraussichtlich in einer Größenordnung von rd. 3,3 Mio. Euro bewegen. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,1 Mio. Euro und auf die aperiodischen Randsortimente rd. 0,2 Mio. Euro. Für die aperiodischen Randsortimente (Non-Food

7 Der Durchschnitt des e aktiv/e neukauf-Filialnetzes im Bundesgebiet liegt bei rd. 4.440 Euro/m<sup>2</sup> (Quelle: Statista 2017).

8 Als Randsortimente sind solche Waren zu definieren, welche u.a. zu einem spezifischen Kernsortiment hinzutreten, dieses gleichsam ergänzen und durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [Urteil 7AD 108/96.NE] vom 22.06.1998).

9 Der Durchschnitt des Budnikowsky-Filialnetzes im Bundesgebiet liegt bei rd. 5.000 Euro/m<sup>2</sup>, der Durchschnitt des Rossmann-Filialnetzes im Bundesgebiet bei rd. 5.300 Euro/m<sup>2</sup> (Quelle: Statista 2017).

Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

Randsortimente) ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

**Damit liegt das umverteilungs-/auswirkungsrelevante Brutto-Umsatzvolumen des erweiterten Edeka Lebensmittelmarktes sowie des geplanten Drogeriefachmarktes für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Summe voraussichtlich bei rd. 4,7 Mio. Euro (siehe Tabelle 4).**

**Tabelle 4: Umsatzerwartung der Planvorhaben (vor und nach Erweiterung)**

Anbieter	vorher		nachher		Mehrumsatz Nahversorgung (umverteilungsrelevant) in Mio. €
	Umsatz Nahversorgung in Mio. Euro*	Non-Food- Randsortimente in Mio. Euro**	Umsatz Nahversorgung in Mio. Euro*	Non-Food- Randsortimente in Mio. Euro**	
Edeka-Markt	4,8	0,3	6,4	0,4	1,6
Drogeriemarkt	-	-	3,1	0,2	3,1
<b>Summe</b>	<b>4,8</b>	<b>0,3</b>	<b>9,6</b>	<b>0,6</b>	<b>4,7</b>

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

\*\* Non-Food-Sortimente: Aperiodische Randsortimente

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2018; Rundungsdifferenzen möglich

### 8.3. Umsatzherkunft und Marktabschöpfung der Planvorhaben

In der folgenden Tabelle 5 sind die Umsatzerwartung bzw. Kundenanteile der Planvorhaben vor der Edeka-Erweiterung bzw. nach der Edeka-Erweiterung sowie die Marktabschöpfungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt, die mit Hilfe eines computergestützten Simulationsmodells ermittelt wurden.

**Tabelle 5: Umsatzherkunft und Marktabschöpfung der Planvorhaben im Einzugsgebiet**

Kundenherkunft	Erwartete Umsatzanteile in %		Erwartete Umsatzanteile in Mio. €		Nachfragepotenzial in Mio. €* -	Erwartete Marktabschöpfung in %	
	vorher	nachher	vorher	nachher		vorher	nachher
Zone I (Kemeinzugsgebiet)	80,0%	82,0%	3,6	7,5	35,1	10,3%	21,3%
Zone II (Nahbereich)	15,0%	13,0%	0,7	1,2	7,2	9,4%	16,4%
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>95,0%</b>	<b>95,0%</b>	<b>4,5</b>	<b>9,1</b>	<b>42,3</b>	<b>10,6%</b>	<b>21,5%</b>
<i>Streuumsätze (diffuser Anteil)</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>	<i>0,3</i>	<i>0,5</i>	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100%</b>	<b>4,8</b>	<b>9,6</b>			

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

Quelle: Ifh-BBE Marktdaten, 2018; Rundungsdifferenzen möglich

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 42,3 Mio. Euro) für nahversorgungsrelevante Sortimente werden die Planvorhaben nach erfolgter Realisierung insgesamt voraussichtlich rd. 21,5 % binden können. Die potenzielle Marktdurchdringung dürfte infolge der Edeka-Erweiterung sowie der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes um etwa 11 Prozentpunkte ansteigen. Trotz der spürbaren Intensivierung der Marktabschöpfungsquote, verbleiben zukünftig noch rd. 78,5 % des potenziell vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials/Nachfragevolumen für alternative Einkäufe im periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet.

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

Für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass die Planvorhaben nach ihrer Realisierung im Kerneinzugsgebiet (Zone I) eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 21 % erreichen werden.

Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial von ca. 35,1 Mio. Euro entspricht dieser Marktanteil einem erwarteten Umsatz von rd. 7,5 Mio. Euro, was rd. 82 % des nahversorgungsrelevanten Prognoseumsatzes beider Planvorhaben entspricht.

In Zone II (Nahbereich) ist mit einer spürbar schwächeren Marktabschöpfung von rd. 16,4 % auszugehen. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 1,2 Mio. Euro.

Durch die erweiterte Edeka-Fläche sowie die avisierte Neuansiedlung des Drogeriemarktes werden zudem Streuumsätze in einer Größenordnung von rd. 0,5 Mio. Euro von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes induziert.

**Insgesamt dokumentiert die Marktabschöpfungsprognose der Planvorhaben im Einzugsgebiet zwar eine spürbare Intensivierung der Abschöpfungsleistungen im periodischen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriebedarf), zeigt aber auch, dass nahezu 80 % der potenziell vorhandenen Kaufkraft 'ungebunden' bleibt und für Versorgungseinkäufe der Bevölkerung an alternativen Standorten zur Verfügung steht.**

## 9. Auswirkungsanalyse des Erweiterungsvorhabens

### 9.1. Methodische Vorgehensweise

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

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

- die bestehenden sortimentspezifischen 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 Projektvorhabens.

Vorab wurden die Umsätze sowie die Marktabschöpfungsquoten der Planvorhaben im Einzugsgebiet prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die Erweiterung des Edeka-Marktes sowie die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der MOORBEEK-PASSAGE übernehmen werden.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Da die Bestandsfiliale des Edeka-Marktes ihre Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Erweiterung nur der - im Worst-Case-Szenario - zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen<sup>10</sup> - bestätigt worden.<sup>11</sup> Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Neuausrichtung eines Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, inwieweit der geplante Edeka-Lebensmittelmarkt mit seiner bisherigen Größe bereits vorhanden war.

Die Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes ist folglich anders als eine Neuansiedlung zu bewerten, so dass bei der Beurteilung etwaiger beeinträchtigender Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnaher Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenenerweiterung und den sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

Für den geplanten Drogeriefachmarkt ist naturgemäß der prognostizierte Gesamtumsatz zu berücksichtigen.

<sup>10</sup> OVG Münster in seinem Urteil vom 06.06.2005, Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE

<sup>11</sup> Vgl. ebenfalls die Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

## 9.2. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung der Planvorhaben 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. Seegeberger Chaussee in den FNP 2020 aufgenommen.

Im Falle der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes zzgl. der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in der MOORBEK-PASSAGE sind insgesamt Mehrumsätze in Höhe von ca. 5,0 Mio. Euro zu prognostizieren, davon entfallen rd. 4,7 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente, während rd. 0,3 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 die 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 systemgleichen Betriebsformen Lebensmittelvollsortimenter sowie Drogeriefachmärkte anzusehen sind.
- 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.

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

Auf Basis der Umverteilungsprognose können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der Planvorhaben in welchem Umfang 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 der Planvorhaben, mögliche Synergieeffekte am Planstandort und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf Wettbewerber zugrunde gelegt.

Die Prognoserechnung führt zu folgenden Ergebnissen:

**Tabelle 6: Umsatzverlagerungseffekte nach Einkaufslagen**

Lage	Verkaufsfläche Nahversorgung* in m <sup>2</sup>	Umsatz Nahversorgung** in Mio. €	Max. Umsatzumverteilung in Mio. €	Max. Umsatzumverteilung in %
Norderstedt Mitte	2.500	12,1	2,2	18,2%
Quartierszentrum Harksheider Markt	800	3,1	0,2	6,4%
Nachbarschaftszentrum Kohlfurt	2.900	11,9	0,1	0,8%
Zentraler Standort Ulzburger Straße	4.500	17,3	1,3	7,5%
Sonstiger Standort Gewerbegebiet Stonsdorf	5.300	17,5	0,6	3,4%
<b>Gesamt</b>	<b>16.000</b>	<b>61,9</b>	<b>4,4</b>	<b>7,1%</b>
diffuse Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes (insbesondere Edeka-Märkte)	-	-	0,3	-
<b>Summe</b>	<b>16.000</b>	<b>61,9</b>	<b>4,7</b>	<b>7,6%</b>

\* Ohne Bestandsmarkt Edeka in der MOORBEEK-PASSAGE

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

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Rundungsdifferenzen möglich, 2018

- Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die für den Edeka-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 1.010 m<sup>2</sup> um rd. + 440 m<sup>2</sup> auf rd. 1.450 m<sup>2</sup> vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten ist. Mit der erweiterten Verkaufsfläche sollen die Kundenattraktivität (breite Gänge, übersichtliche Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, mehrere Querungswege, behindertengerechte Gangbreiten etc.) sowie die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden. Grundsätzlich soll mit der Erweiterung eine langfristige Optimierung des Lebensmittelmarktes sichergestellt werden.
- Die Umsatzumlenkung gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im **Hauptzentrum Norderstedt Mitte** (= Zentraler Versorgungsbereich) entspricht einer prozentualen Umsatzumlenkungsquote von rd. 18,2 %. Damit bewegt sich der Wert über der "Orientierungsschwelle" von 10 %. In der Summe bedeutet dies eine spürbare Erhöhung der Wettbewerbsintensität für die relevanten Anbietern (Aldi, Rewe, City, Budnikowsky, Rossmann) im Bereich der periodischen Bedarfsgüter. Angesichts der absoluten Umsatzumverteilungen von voraussichtlich rd. 2,2 Mio. Euro ist zu erwarten, dass insbesondere die systemgleichen Anbieter Budnikowsky und Rewe City im nahen Standortumfeld der MOORBEEK-PASSAGE das Gros der Umsatzverlagerungen 'schultern' müssen. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Anbietern um moderne Marktconzepte handelt, die in erster Linie auf das unmittelbare Nahpotenzial bzw. Passantenfrequenzen im direkten Umfeld des ZOB (Zentraler Busbahnhof) reflektieren und somit eine spezifische Konsumentengruppe ansprechen, die nur bedingt von den Entwicklungen in der MOORBEEK-PASSAGE tangiert werden. Auf einzelbetrieblicher Ebene dürften sich die Umverteilungseffekte zwar spürbar auswirken, jedoch die wirtschaftliche Tragfähigkeit 'nicht in Frage stellen'.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um sog. **Binnenwirkungen** innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Norderstedt Mitte handelt – per Saldo würde das Hauptzentrum (A-Zentrum) tatsächlich einen Umsatzzuwachs erfahren und damit auch einer Stärkung der Funktionsbedeutung.

In Summe wird der Zentrale Versorgungsbereich von Norderstedt Mitte durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes zzgl. der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der MOORBEEK-PASSAGE als integraler Bestandteil des Hauptzentrums einen Umsatzzuwachs von rd. 2,5 Mio. Euro erfahren.<sup>12</sup> Damit kann aus Sicht der BBE Handelsberatung in keinem Fall von einem drohenden Funktionsverlust des Zentralen Versorgungsbereiches gesprochen werden, vielmehr profitiert das Hauptzentrum von Norderstedt durch die geplanten Maßnahmen in der MOORBEEK-PASSAGE.

- Das **Quartierszentrum Harksheider Markt** wird voraussichtlich von einem maximalen Umsatzverlust in einer prozentualen Größenordnung von rd. 6,4 % tangiert. Angesichts der 'überschaubaren' absoluten Umsatzumverteilung von rd. 0,2 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 existenzgefährdende Beeinträchtigung des Nahversorgungsangebotes.

Darüber hinaus ist zum einen das hohe fußläufige Nahpotenzial im Umfeld des Quartierszentrums zu berücksichtigen, das sich mit Realisierung des benachbarten Stadtquartiers "Levenslust" perspektivisch noch erhöhen wird und insgesamt eine enge Kundenbindung (tradierte "Stammkundschaft") für den einzigen Lebensmittelmarkt im näheren und weiteren Standortumfeld beinhaltet. Zum anderen handelt es sich bei dem Ankermieter Penny um einen discountorientierten Lebensmittelanbieter, der im Vergleich zu dem zu erweiternden Edeka-Markt eine andere Sortimentsstruktur, Preisausrichtung sowie Kundenansprache bedient. Daher liegt auch nur eine eingeschränkte Wettbewerbsrelevanz vor.

Ein Funktionsverlust des Quartierszentrums Harksheider Markt in Form von Betriebsaufgaben relevanter Anbieter, aufgrund der geplanten Projektvorhaben in der MOORBEEK-PASSAGE, kann daher ausgeschlossen werden.

- Für die projektrelevanten Anbieter im **Nachbarschaftszentrum Kohfurth** (Edeka, Aldi, Lidl) wird in der Summe nur ein marginaler Umsatzverlagerungseffekt von rd. 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Angesichts der kaum messbaren Umsatzverteilungen auf einzelbetrieblicher Ebene werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Schwelle zur Nachweisbarkeit rangieren.
- Für den **zentralen Standort Ulzburger Straße** und den dort lokalisierten projektrelevanten Anbieterstrukturen (u.a. Penny, Rewe, Budnikowsky) wird von Seiten der Gutachter ein prozentualer Umsatzverlagerungseffekt von max. rd. 7,5 % bzw. rd. 1,3 Mio. Euro prognostiziert. Diese sind in erster Linie von den südlich gelegenen Wettbewerbern des Zentralen Standortes Ulzburger Straße zu schultern.

Damit liegt der Prognosewert der Umsatzverlagerung für die relevanten Einzelstandorte aus Sicht der BBE Handelsberatung in einem verträglichen Rahmen, zumal alle Standorte sowohl über ein hohes Nahpotenzial im nahen Standortumfeld verfügen und damit über eine tradierte Laufkundschaft und darüber hinaus an einer zentralen Verkehrsachse mit hohen Pendlerverflechtungen lokalisiert sind. Eine Schließung oder gravierende Beeinträchtigung der relevanten Angebotsstrukturen entlang der Ulzburger Straße, infolge induzierter Umsatzeinbußen durch die Planvorhaben in der MOORBEEK-PASSAGE, können aus gutachterlicher Sicht aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden.

<sup>12</sup> Umsatzvolumen der Planvorhaben von rd. 4,7 Mio. Euro abzüglich der prognostizierten Umsatzumverteilungen von rd. 2,1 Mio. Euro = rd. 2,6 Mio. Euro.

- Für den familia-Standort im **Gewerbegebiet Stonsdorf** wird ein Umsatzverlagerungseffekt in einer Größenordnung von max. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. 3,4 % prognostiziert. Aufgrund der gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung des familia SB-Warenhauses, dürfte infolge der Modernisierung des Edeka-Marktes sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes "der ein oder andere" Versorgungseinkauf zu Gunsten des Standortes MOORBEEK-PASSAGE ausfallen. Dabei kommt, neben der Attraktivitätssteigerung des Angebotes im Bereich der periodischen Bedarfsgüter, auch die zentrale Lage der MORREBEK-PASSAGE im räumlichen Mittelpunkt der Stadt Norderstedt zum Tragen.  
Eine spürbare Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Gewerbegebietes Stonsdorf kann, angesichts der stabilen und leistungsstarken Struktur des Ankermieters familia, gutachterlich ausgeschlossen werden.
- Darüber hinaus gehen die Gutachter davon aus, dass es zudem zu **diffusen Umsatzumverteilungen** von Wettbewerbern kommt, die sich nicht im Einzugsgebiet der MOORBEEK-PASSAGE befinden. Dabei handelt es sich in erster Linie um betreibergleiche Lebensmittelvollsortimenter im übrigen Stadtgebiet. Hierbei werden insgesamt nur geringe Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. rd. 0,3 Mio. Euro bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, so dass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe gefährden.
- Die Umlenkungseffekte im Bereich der **Non-Food-Randsortimente** sind aufgrund der geringen Größenordnung, welche sich zudem auf eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente verteilt, städtebaulich nicht erheblich und mit den Mitteln der prognostizierten 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 erfährt das städtische Hauptzentrum Norderstedt Mitte (Zentraler Versorgungsbereich) umsatzseitig eine Stärkung seiner Versorgungsstrukturen. Damit folgen die anvisierten Planvorhaben innerhalb der MOORBEEK-PASSAGE dem formulierten Leitziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Hinblick auf die Stärkung und den Ausbau des städtischen Hauptzentrums.**

### 9.3. 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 können die Planvorhaben innerhalb der MOORBEEK-PASSAGE wie folgt bewertet werden:

#### Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot

- Die Stadt Norderstedt ist ausgewiesenes Mittelzentrum. Damit ist die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten bzw. deren Erweiterung auf > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus landesplanerischer Sicht zulässig.
- Das Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben entspricht dem Einzugsgebiet der MOORBEEK-PASSAGE und bezieht sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Norderstedt Mitte. Lediglich rd. 5 % des Gesamtumsatzes (= rd. 0,5 Mio. Euro) generieren sich aller Voraussicht nach von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. dem Stadtgebiet von Norderstedt.

#### 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. 7,1 % und damit spürbar unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %. Die Realisierung der Planvorhaben geht zwar mit einer deutlichen Erhöhung der Wettbewerbsintensität im unmittelbaren Umfeld der MOORBEEK-PASSAGE einher, auf einzelbetrieblicher Ebene dürften die prognostizierten Umverteilungseffekte die wirtschaftliche Tragfähigkeit der relevanten Wettbewerber jedoch 'nicht in Frage stellen'. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um sog. Binnenwirkungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Norderstedt Mitte handelt – per Saldo würde das Hauptzentrum (A-Zentrum) tatsächlich einen Umsatzzuwachs erfahren und damit auch einer Stärkung der Funktionsbedeutung.
- Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung wie auch des zentralörtlichen Systems in der Stadt Norderstedt ist somit auszuschließen.

#### Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

- Der Planstandort befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Norderstedt und ist daher im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet gelegen.
- Der Standort verfügt über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial (rd. 8.700 Personen innerhalb eines 700 m Luftlinienradius). Er übernimmt für die umliegenden Wohngebiete eine zentrale Nahversorgungsfunktion.
- Der Standort ist mit diversen Buslinien und der U-Bahnstation Norderstedt Mitte gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestellen sind fußläufig gut zu erreichen.

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

## Auswirkungsanalyse MOORBEEK PASSAGE in Norderstedt

Der Flächennutzungsplan 2020 für die Stadt Norderstedt betont in seinen Zielsetzungen die Bedeutung der wohnungsnahen Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarf an städtebaulich integrierten Standorten. Der Projektstandort übernimmt eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche.

Die Ziele des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Norderstedt werden damit ebenfalls eingehalten.

## 10. Zusammenfassung

Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes von rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. einer Neuansiedlung eines Drogeriemarktes von max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort MOORBEEK-PASSAGE haben ergeben, dass die Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich ziehen.

Der Standort der Planvorhaben liegt in dem Zentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung Norderstedt Mitte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, er ist als städtebaulich integriert sowie als verbrauchernah zu bewerten. Die fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung im Umfeld ist gegeben, genauso eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz. Es handelt sich um einen Standort mit Nahversorgungsfunktionen.

Die projektierte Mehrfläche der beiden Planvorhaben (Edeka-Erweiterung mit rd. + 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) beträgt rd. 6 % des branchenbezogenen Verkaufsflächenbestandes im relevanten Untersuchungsgebiet (rd. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Aufgrund dieses geringen Verkaufsflächenanteils ist nach der Realisierung der beiden Planvorhaben innerhalb der MOORBEEK-PASSAGE weiterhin von der Stabilität des gesamten Nahversorgungssystems im Untersuchungsgebiet auszugehen. Durch die geplanten Verkaufsflächen kann keine negative Auswirkung auf die Funktion des Versorgungssystems angenommen werden. Ziel der geplanten Maßnahmen ist die mittel- bis langfristige Positionierung der MOORBEEK-PASSAGE als etabliertes Nahversorgungszentrum in Verbindung mit einem Gesundheitszentrum im Obergeschoss der Immobilie.

Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Die qualitativen und quantitativen Analysen (vgl. Umlenkungsquoten) haben ergeben, dass die Zentralen Versorgungsbereiche nicht geschädigt werden.

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. 7,1 % und damit spürbar unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %. Die Realisierung der Planvorhaben geht zwar mit einer deutlichen Erhöhung der Wettbewerbsintensität im unmittelbaren Umfeld der MOORBEEK-PASSAGE einher, auf einzelbetrieblicher Ebene dürften die prognostizierten Umverteilungseffekte die wirtschaftliche Tragfähigkeit der relevanten Wettbewerber jedoch 'nicht in Frage stellen'. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um sog. Binnenwirkungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Norderstedt Mitte handelt – per Saldo würde das Hauptzentrum (A-Zentrum) tatsächlich einen Umsatzzuwachs erfahren und damit auch einer Stärkung der Funktionsbedeutung.

Der Zentrale Versorgungsbereich Norderstedt Mitte wird demnach durch die geplante Flächenerweiterung des Edeka-Marktes zzgl. der Ansiedlung eines Drogeriemarktes seine Versorgungsbedeutung steigern und sich nachhaltig am Standort positionieren können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planvorhaben in der MOORBEEK-PASSAGE einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung leisten würden, wenngleich auch die im unmittelbaren Standortumfeld vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (u.a. Rewe City, Budnikowsky) voraussichtlich von spürbaren Binnenwirkungen innerhalb des städtischen Hauptzentrums betroffen sein werden.

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

Oliver Ohm

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung

Hamburg, 7. September 2018