

Gut-^{03/2024} achten

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines Lebensmittelvollsorti-
menters und eines Drogeriefachmarktes
in Quickborn-Heide, Theodor-Storm-Str. 1-5,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

DGR Projekt IV GmbH & Co. KG
Schätzendorfer Straße 15
21272 Egestorf

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**

Dortmund, 13. März 2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse des zentralen Versorgungsbereiches im Untersuchungsraum	19
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
5	Vorhabendaten	27
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	27
5.2	Umsatzprognose Für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	29
5.2.1	Marktanteilskonzept Lebensmittelvollsortimenter	29
5.2.2	Marktanteilskonzept Drogeriemarkt	32
5.2.3	Erläuterung des Marktanteilsmodells	34
5.3	Zusammenfassende Darstellung	36
6	Auswirkungsanalyse	37
6.1	Einordnung in die Vorgaben des EHK Quickborn 2017	37
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	41
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP S-H 2021)	50
6.5	Bewertung hinsichtlich einer möglichen Einordnung als (persp.) Zentraler Versorgungsbereich	53
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	57
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Quickborn ist im Stadtteil Heide die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes an der Theodor-Storm-Straße geplant. Für den Lebensmittelvollsortimenter wird eine Gesamtverkaufsfläche von 1.480 m² (zzgl. 20 m² Bäcker) und für den Drogeriefachmarkt eine von 700 m² projektiert. Für die geplanten Märkte sind im aktuellen Planungsstadium keine konkreten Betreiber bekannt. Lediglich für den Drogeriefachmarkt kann die Nutzung durch den Betreiber „dm“ ausgeschlossen werden.

Der Standort des Planvorhabens befindet sich gemäß Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn 2017¹ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angrenzend zum Nahversorgungsstandort Ulzburger Landstraße. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wird eine kurze Einschätzung erfolgen, ob perspektivisch eine Ausweisung des Vorhabenstandorts und dessen Umgebung als zentraler Versorgungsbereich aus städtebaulich-funktionaler Sicht begründbar wäre (s. Kapitel 6.5).

Neben dem EHK Quickborn 2017 wurde im Jahr 2021 das „Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn“² erarbeitet. Der Schwerpunkt dieser Fortschreibung liegt im Wesentlichen im Bereich der Innenstadtentwicklung. Am 27.09.2021 wurde diese Teilfortschreibung durch die Ratsversammlung als zuständiges kommunalpolitisches Gremium beschlossen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF), weshalb die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst wird. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Vorgaben des EHK Quickborn 2017.

¹ Stadt Quickborn (2017): Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn. Im Folgenden als **EHK Quickborn 2017** bezeichnet.

² Stadt + Handel (2021): Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn, Dortmund.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP S-H 2021.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel³ und das Sortiment Drogeriewaren⁴ (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste der Stadt Quickborn (vgl. EHK Quickborn 2017, S. 95)) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Oktober 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel

- **Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁵.

Drogeriewaren

- **Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF)⁶.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

³ Der Sortimentsbereich umfasst die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren und Reformwaren.

⁴ Der Sortimentsbereich umfasst die Einzelsortimente Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)

⁵ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁶ Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmekaufartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

Umsatzschätzung

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite für Deutschland basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2022 und dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023⁸ (31.12.2022).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP S-H.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁸ Im Folgenden als **Statistikamt Nord** bezeichnet.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁹ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

⁹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Lebensmittelvollsortimenters sowie des Drogeriefachmarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist im Jahr 2028 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistikamts Nord eine nahezu konstante Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2012 - 2022) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2020 - 2023. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 4,8 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern und teilweise auch den Drogeriemarktketten als Discountanbieter zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2023) und logistische Herausforderungen (Kühl-

kette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeit) sowie bei kurzfristig gefragten Verbrauchsartikeln im Segment Drogeriewaren;

- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2022). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt^[1]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

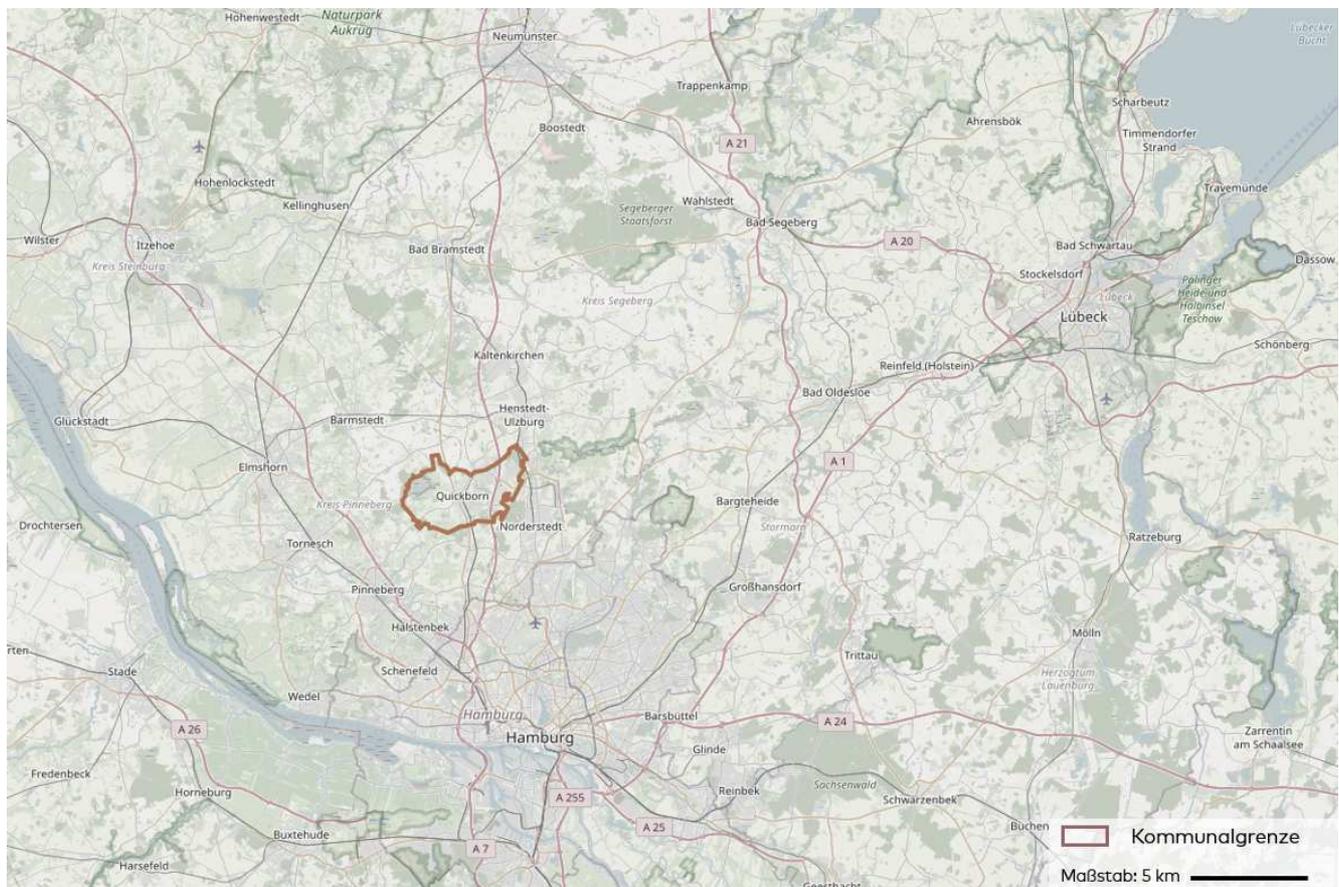
^[1] Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Quickborn befindet sich im Kreis Pinneberg im Süden des Bundeslands Schleswig-Holstein. Der Stadtrandkern 1. Ordnung setzt sich aus dem Hauptort Quickborn sowie den Ortsteilen Heide und Renzel zusammen. In Quickborn leben 22.165 Einwohner¹⁰. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das südlich gelegene Hamburg (rd. 15 km) sowie das nördlich gelegene Neumünster (rd. 35 km). Angrenzende Kommunen sind (im Uhrzeigersinn): Ellerau, Alveslohe, Henstedt-Ulzburg, Norderstedt, Hasloh, Tangstedt, Borstel-Hohenraden, Hemdingen und Bilsen.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Quickborn ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 4 sowie diverse Landes- und Kreisstraßen sehr gut an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Die Autobahn besitzt ihre Anschlussstelle im Stadtteil Heide, die Bundesstraße führt in Nord-Süd Richtung durch den Kernort.

Das Busliniennetz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) stellt die örtlichen und regionalen Verbindungen mit Buslinien zwischen den Ortsteilen Quickborns und in

¹⁰ Statistikamt Nord (2023): Bevölkerungsstand (Stichtag: 31.12.2022).

die umliegenden Städte und Gemeinden her. Über den Bahnhof in Quickborn ist die Stadt an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Hier verkehrt in regelmäßigen Abständen die Linie „A1“ nach Hamburg und Ulzburg.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben mit Stand zum 31.12.2022 insgesamt 75.251 Einwohner¹¹. Für den gesamten Untersuchungsraum wird bis Ende 2028 eine nahezu konstante bzw. leicht positive Bevölkerungsprognose i. H. v. „plus“ rd. 0,1 % prognostiziert¹² (siehe folgende Tabelle). Die Prognose beruht auf Daten des Statistikamt Nord für das gesamte Bundesland Schleswig-Holstein, da eine kleinteiligere Bevölkerungsprognose nicht verfügbar ist. Es ist anzunehmen, dass eine kommunale Prognose für die Stadt Quickborn in räumlicher Nähe zu Hamburg und mit guter Verkehrsanbindung dorthin positiver ausfallen dürfte als der landesweite Durchschnitt. Demnach dürfte Rückgriff auf die Daten des Statistikamt Nord für das gesamte Bundesland einen Worst Case Ansatz darstellen.

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand: 31.12.2022)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Ellerau	6.296	6.302	
Henstedt-Ulzburg*	12.744	12.757	+ 0,1
Norderstedt*	34.800	34.836	
Quickborn*	21.411	21.433	
GESAMT	75.251	75.328	+ 0,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2022) und Statistikamt Nord 2023; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

3.2 MIKROSTANDORT

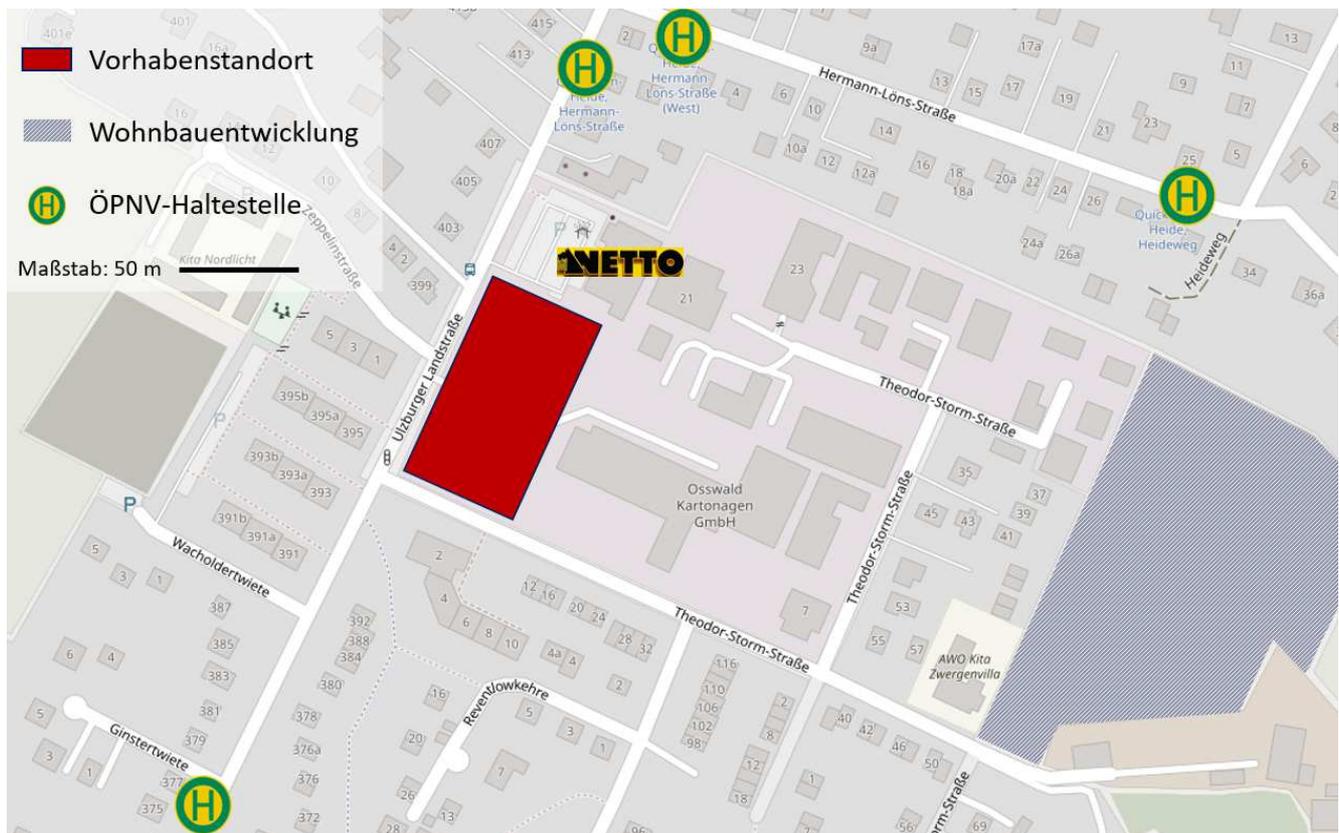
Der Vorhabenstandort befindet sich an der Theodor-Storm-Straße 1-5 im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Quickborn Heide. Der Vorhabenstandort grenzt im Norden an den Nahversorgungsstandort Ulzburger Landstraße an, in dem sich ein Netto dank befindet. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wird eine kurze Einschätzung erfolgen, ob eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbe- reich aus städtebaulich-funktionaler Sicht begründbar wäre (s. Kapitel 6.5).

Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamili- enhäusern geprägt. In östlicher Richtung schließen gewerbliche Nutzungen an. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohn- bebauung auf und ist demnach städtebaulich integriert.

¹¹ Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2022) und Statistikamt Nord (Stichtag 01.01.2019).

¹² Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist perspektivisch über die Theodor-Storm-Straße und die Ulzburger Landstraße gegeben. Über letztere besteht in südlicher Richtung ein Anschluss an die Kernstadt von Quickborn. Darüber hinaus bietet die Ulzburger Landstraße einen Anschluss an die Friedrichsgabener Straße, welche eine Verbindung an die umliegenden Kommunen Ellerau und Norderstedt herstellt. Die Anbindung an die umliegenden Wohngebiete ist ebenfalls über die genannten Straßen gegeben. Der Vorhabenstandort wird perspektivisch über betriebseigene Parkplätze verfügen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über die Bushaltepunkte „Hermann-Löns-Straße“ und „Lornsenstraße“ in rd. 200 m nördlicher bzw. südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort gegeben. Hier verkehrt in regelmäßigen Abständen die Linien 194, 593 und 794, welche den Vorhabenstandort mit den umliegenden Siedlungsbereichen verbinden. Die Anbindung an den ÖPNV ist als folglich ebenfalls als gut zu bezeichnen.

Östlich des Vorhabenstandorts wird aktuell eine Wohnbauentwicklung mit 42 Wohneinheiten realisiert¹³. Für dieses Gebiet übernimmt das Planvorhaben perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsbedeutung.

¹³ https://www.quickborn.de/Stadtentwicklung/Stadtplanung/Wohngebiet+nordöstlich+Theodor-Storm-Str_.html

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung des zentralen Versorgungsbereiches im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Topographie im Wesentlichen den Stadtteil Quickborn Heide. In westlicher Richtung zählen ebenfalls die Siedlungsbereiche im Dreieck zwischen der Autobahn 7, der Friedrichgabener Straße und den Bahngleisen entlang der Bahnstraße zum Kerneinzugsgebiet. In Richtung Norden, Osten und Süden limitieren fehlende siedlungsräumliche Zusammenhänge eine weitere Ausdehnung. In westlicher Richtung begrenzen siedlungsräumliche Barrieren (Bahngleise) das Kerneinzugsgebiet.

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes befindet sich mit Netto dank ein weiterer strukturprägender Wettbewerber. Im Kerneinzugsgebiet ist aufgrund des siedlungsräumlichen Zusammenhangs sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

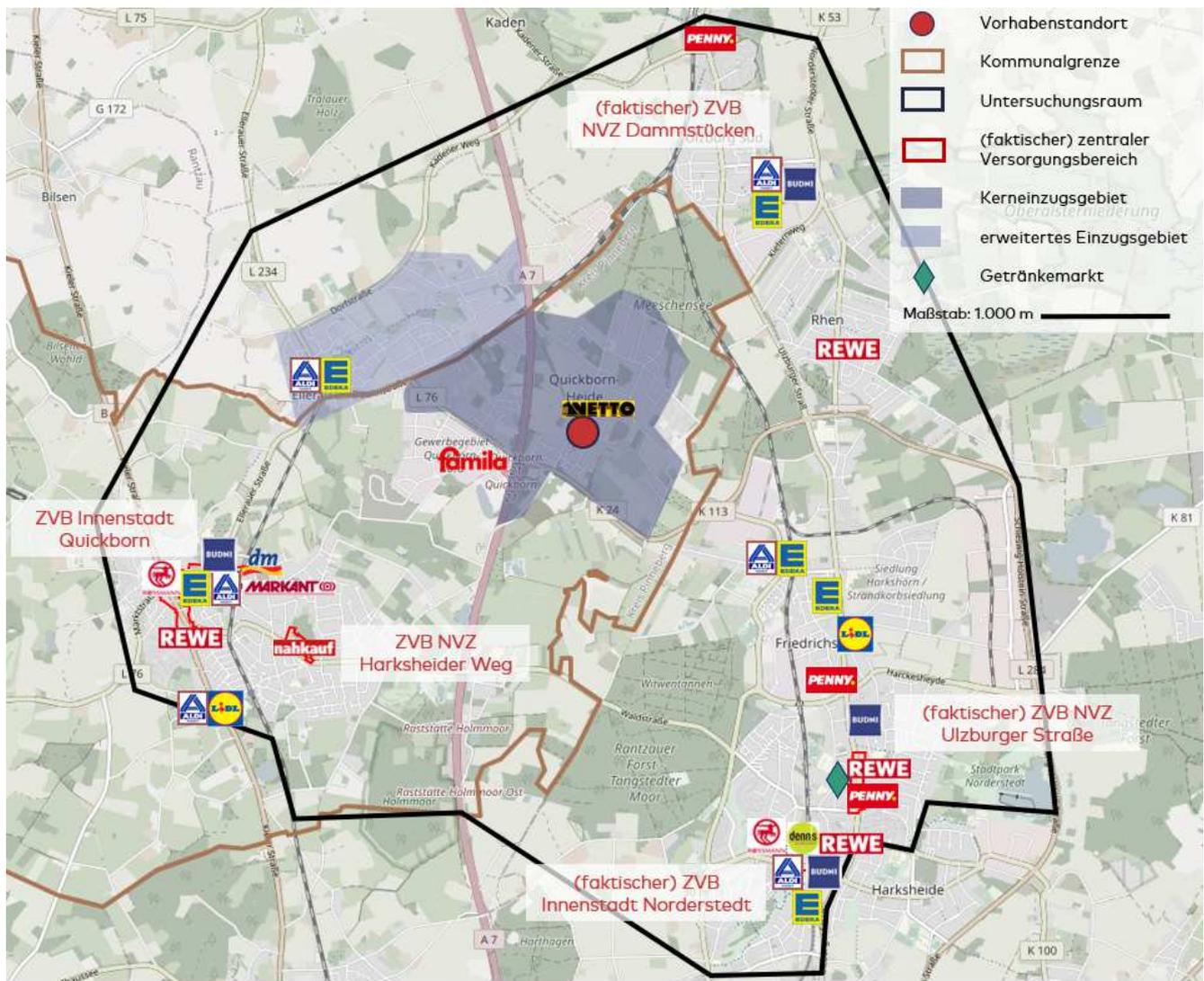
Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die nordwestlich an das Kerneinzugsgebiet angrenzenden zusammenhängenden Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen Ellerau. Eine darüberhinausgehende Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist angesichts fehlender siedlungsräumlicher Zusammenhänge nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet befinden sich mit einem Edeka und einem ALDI Nord zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte. Im erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die Kernsiedlungsbereiche von Quickborn und Ellerau sowie die südlichen zusammenhängenden Siedlungsbereiche von Ulzburg-Süd und weite Teile der nördlichen Siedlungsgebiete von Nordstedt. Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2023; ZVB-Abgrenzungen: EHK Quickborn 2017.

Im Untersuchungsraum befinden sich fünf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche mit folgenden strukturprägenden Anbietern: ZVB Innenstadt Quickborn (Edeka, REWE, ALDI Nord, Budnikowsky, Rossmann), ZVB NVZ Harksheider Weg (nahkauf), (faktischer) ZVB NVZ Dammstücken (Edeka, ALDI Nord, Budnikowsky), (faktischer) ZVB NVZ Innenst. Norderstedt (Edeka, REWE, ALDI Nord, Budnikowsky, Rossmann, Denn's Biomarkt) und (faktischer) ZVB NVZ Ulzburger Straße (REWE, Penny). Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das NVZ Harksheider Weg.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der unmittelbar nördlich des Vorhabenstandorts gelegene Netto dank und der südwestlich der A 7 gelegene Verbrauchermarkt familia.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Daher wird für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren eine Umsatzherkunft von 10 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende geplante Marktveränderungen bekannt:

Quickborn

- Verlagerung und Erweiterung des ALDI Nord an der Straße „Güttloh“ mit rd. 1.100 m² GVKF.

Norderstedt

- Abriss und Neubau des REWE inkl. Getränkemarkt an der Ulzburger Landstrasse 330 im (faktischen) ZVB NVZ Ulzburger Straße mit rd. 2.000 m² GVKF.

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderung)*

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² und rd. 1.300 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 940 m².

Des Weiteren sind zwölf Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum angesiedelt. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m² und rd. 2.200 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.030 m².

Der Verbrauchermarkt familia in Quickborn offeriert ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot (über 2.500 m² VKF). Darüber hinaus wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei Getränkemarkte sowie einen Biomarkt arrondiert.

Insgesamt befindet sich 13 der 28 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen

(rd. 0,40 m² VKF NuG/EW)¹⁴, in Quickborn besteht mit rd. 0,57 m² VKF NuG/EW eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Quickborn*	ZVB Innenstadt Quickborn (ALDI Nord, Edeka, REWE)	2.800	22,2
	ZVB NVZ Harksheider Weg (nahkauf)	< 500	< 3,3
	sonstige Lagen (ALDI Nord, familia (inkl. Getränkemarkt), LIDL, Markant, Netto dansk)	7.200	41,4
Ellerau	sonstige Lagen (ALDI Nord, Edeka)	2.700	19,2
Henstedt-Ulzburg*	(faktischer) ZVB NVZ Dammstücken (ALDI Nord, Edeka)	2.700	21,7
	sonstige Lagen (Penny, REWE)	1.800	14,2
Norderstedt*	(faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt (ALDI Nord, Denn's Biomarkt, Edeka, REWE)	2.300	20,7
	(faktischer) ZVB NVZ Ulzburger Straße (Penny, REWE (inkl. Getränkemarkt))	2.300	14,0
	sonstige Lagen (ALDI Nord, Edeka (2x), LIDL, Penny)	4.400	40,1
GESAMT**		26.600	196,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe maßgeblich auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Nachgeordnete Schwerpunkte bestehen zudem im ZVB Innenstadt Quickborn, im (faktischen) ZVB NVZ Dammstücken und im (faktischen) ZVB Innenstadt Norderstedt.

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind sieben strukturprägende Drogeriefachmärkte und ein Verbrauchermarkt (familia) mit einer strukturprägenden Drogeriewarenabteilung verortet. Das Angebot wird durch die Randsortimente insbesondere der strukturprägenden Lebensmittelmärkte arrondiert.

Die fünf der sieben Drogeriefachmärkte sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet.

¹⁴ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Im Sortiment Drogeriewaren ist die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum aktuell als durchschnittlich einzustufen (rd. 0,04 m² VKF Drog/EW)¹⁵, in Quickborn besteht mit rd. 0,7 m² VKF Drog/EW eine überdurchschnittliche Ausstattung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik¹⁶ – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Quickborn*	ZVB Innenstadt Quickborn (ALDI Nord, Budnikowsky, Edeka, REWE, Rossmann)	800	4,9
	ZVB NVZ Harksheider Weg (nahkauf)	< 100	< 0,3
	sonstige Lagen (ALDI Nord, dm, familia (inkl. Getränkemarkt), LIDL, Markant, Netto dansk)	1.100	6,5
Ellerau	sonstige Lagen (ALDI Nord, Edeka)	200	1,3
Henstedt-Ulzburg*	(faktischer) ZVB NVZ Dammstücken (ALDI Nord, Budnikowsky, Edeka)	600	3,7
	sonstige Lagen (Penny, REWE)	200	0,9
Norderstedt*	(faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt (ALDI Nord, Budnikowsky, Denn's Biomarkt, Edeka, REWE, Rossmann)	900	5,5
	(faktischer) ZVB NVZ Ulzburger Straße (Penny, REWE (inkl. Getränkemarkt))	200	1,1
	sonstige Lagen (ALDI Nord, Budnikowsky, Edeka (2x), LIDL, Penny)	700	4,4
GESAMT**		4.800	28,5

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortiment Drogeriewaren insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB Innenstadt Quickborn, (faktischer) ZVB NVZ Dammstücken, (faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt) festzustellen. Weitere Angebotsschwerpunkte befinden sich in den sonstigen Lagen in Quickborn und Norderstedt.

¹⁵ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m² VKF Drog/EW**, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2023/24.

¹⁶ Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurden innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur strukturprägende Wettbewerber mit einer Gesamtverkaufsfläche von min. 200 m² im Zuge der Bestandsanalyse für das vorliegende Gutachten erfasst (s. Kapitel 2).

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In Quickborn sowie im Untersuchungsraum werden überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern von rd. 112 bzw. rd. 108 erreicht (IfH Köln 2022).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2022)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro
Ellerau	6.296	19,8	2,8
Henstedt-Ulzburg*	12.744	40,7	5,8
Norderstedt*	34.800	108,5	15,2
Quickborn*	21.411	70,7	10,2
GESAMT	75.251	239,7	34,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Statistikamt Nord 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹⁷ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Quickborn aktuell rd. 110, d. h. es erfolgen Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen (u. a. familia) in Quickborn zurückzuführen, die eine Strahlkraft über das Stadtgebiet hinaus aufweisen (insbesondere in Richtung Norden und Nordwesten). Die Zentralität in Quickborn korrespondiert dabei auch mit der überdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung im Sortimentsbereich (s. Kapitel 4.2). Im Untersuchungsraum beträgt die Zentralität rd. 97 %. Der Wert korreliert mit der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung im Untersuchungsraum. Es fließt Kaufkraft, in die angrenzenden umfangreichen Angebotsstrukturen (u. a. Kaufland in Henstedt-Ulzburg, familia in Norderstedt) ab.

Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren liegt in Quickborn bei rd. 118 %, d. h. in diesem Sortimentsbereich finden ebenfalls Kaufkraftzuflüsse statt. Die Zentralität in Quickborn korrespondiert dabei auch mit der überdurchschnittlichen

¹⁷ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich (s. Kapitel 4.2). Die Kaufkraftzuflüsse bedingen sich durch die drei im Kernstadtbereich Quickborn angesiedelten Drogeriemärkte wie auch das strukturprägende Drogeriewarenangebot des familia. Diese Betriebe weisen auch eine Versorgungsfunktion v. a. für nördlich und nordwestlich gelegene Kommunen ohne entsprechende eigene Angebotsstrukturen auf. Im Untersuchungsraum hingegen beträgt die Zentralität rd. 89 %, d. h. es fließen insgesamt Kaufkräfte in die angrenzenden Angebotsstrukturen ab.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa drei Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (auf Basis IFH 2012 – 2022);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2020 – 2023).

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,1 % bis Ende 2028 zu rechnen¹⁸.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,8 % ableiten.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren um rd. 0,1 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 240,0 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,05 Mio. Euro auf rd. 34,1 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

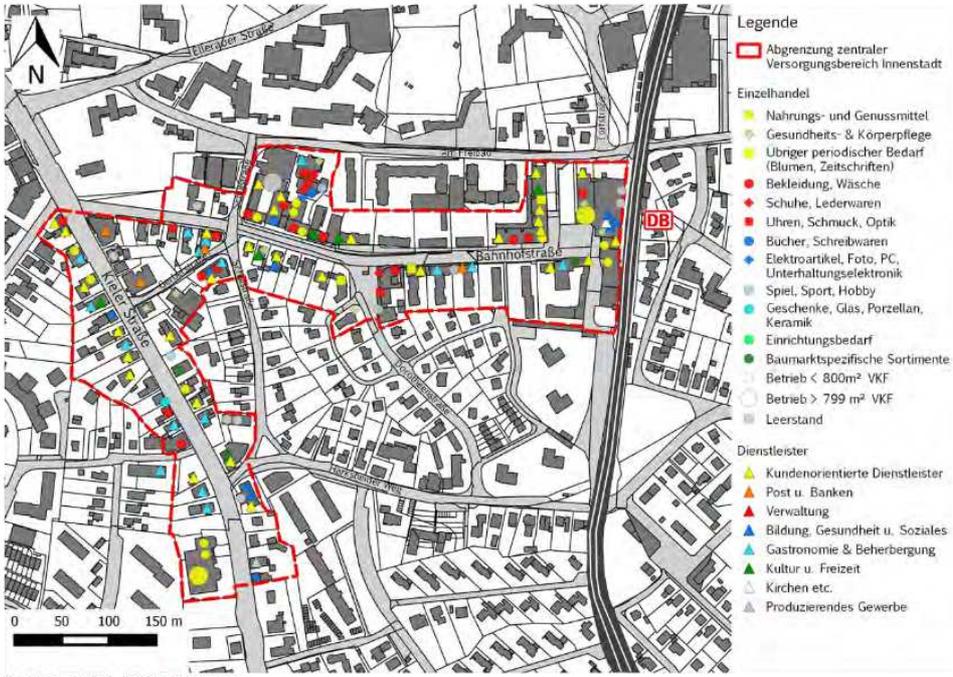
¹⁸ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsvorausberechnungen Statistikamt Nord (2023) (Stichtage 01.01.2019 und 01.01.2029).

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel wird der im Untersuchungsraum gelegene zentrale Versorgungsbereich dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf eigene Vor-Ort-Analysen sowie das EHK Quickborn 2017 zurückgegriffen (s. Kapitel 2). Für die Kommunen Ellerau, Henstedt-Ulzburg und Norderstedt liegen aktuell keine beschlossenen Einzelhandelskonzepte vor bzw. sind nicht öffentlich zugänglich. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung wurden drei faktische zentrale Versorgungsbereiche in diesen Kommunen identifiziert. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieser Bereiche erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadt Quickborn

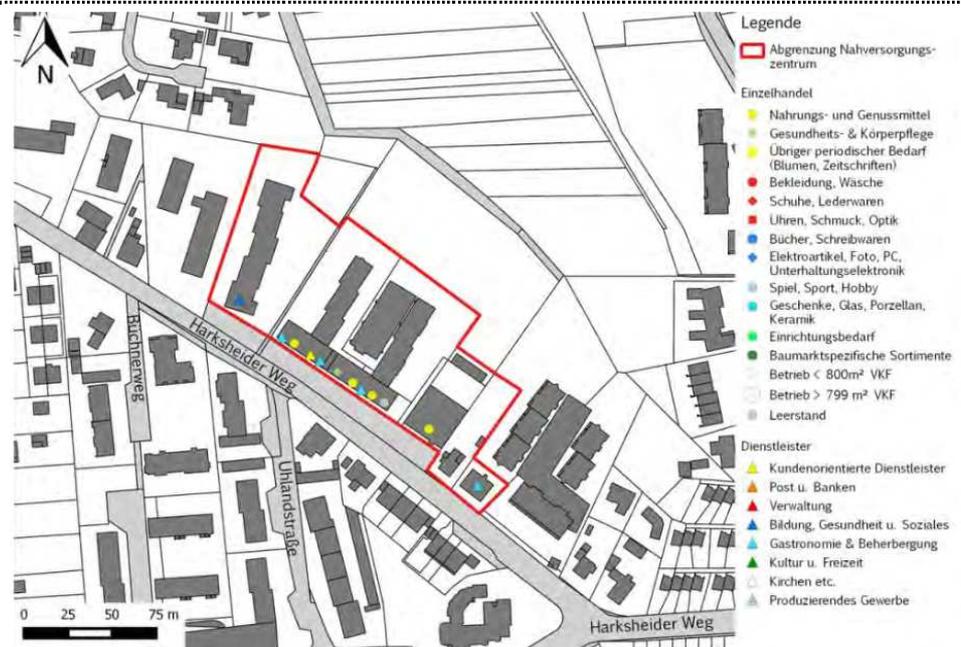
Lage	
Verortung	Innenstadt der Stadt Quickborn
Distanz zum Vorhaben	5,7 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich bei den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Bekleidung“. Es gibt eine Angebotsmischung aus großen und kleinen Betrieben sowie Filialisten und individuellen Fachgeschäften. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot vor allem durch Dienstleistungsangebote und Gastronomie.
Relevante Magnetbetriebe	Edeka, ALDI Nord, Budnikowsky, Rossmann, REWE
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 4 (hier: Kieler Straße), die eine Verbindung zur Autobahn A 23 herstellt, erreichbar. Es besteht ein gut ausgebautes Parkplatzangebot. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Dorotheenplatz“ sowie den angrenzenden Bahnhof und Busbahnhof.
Städtebauliche Struktur	○ ○ ●
Struktur & Erscheinungsbild	Das Innenstadtzentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der beiden Haupteinkaufsstraßen „Bahnhofstraße“ sowie „Kieler Straße“ organisiert. Der Einzelhandelsbestand nimmt in südwestlicher Richtung entlang der Kieler Straße im Vergleich zur Bahnhofstraße ab. Der ZVB verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion wird durch eine breite Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Dienstleistungen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Quickborn 2017, 81-83; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Table 6: Steckbrief ZVB NVZ Harksheider Weg

Lage	
Verortung	Östliche Kernstadt von Quickborn
Distanz zum Vorhaben	4,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Der Magnetbetrieb im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (nahkauf) stellt den wesentlichen Frequenzbringer dar. Es besteht eine geringe Angebotsergänzung durch Einzelhandels- und Komplettärntzungen.
Relevante Magnetbetriebe	nahkauf
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr aus umliegenden Wohngebieten vor allem über den Harksheider Weg erreichbar. Dieser stellt auch eine Verbindung zur B 4 und zur Autobahn A 7 her. Parkplätze sind in ausreichender Menge innerhalb des ZVB vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Schillerstraße“, die sich östlich des ZVB befindet. Auch fußläufig ist das Nahversorgungszentrum gut zu erreichen.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Einzelhandelsbetriebe des kompakten Nahversorgungszentrums konzentrieren sich nördlich entlang des Harksheider Wegs. Der Magnetbetrieb „nahkauf“ befindet sich in der Mitte des ZVB. Angesichts der hohen Verkehrsbelastung des Harksheider Wegs und fehlender Verweilmöglichkeiten besteht eine eher geringe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete der östlichen Kernstadt wird insbesondere durch den Magnetbetrieb und die ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen sowie dienstleistungsorientierte Betriebe erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Kartengrundlage: Stadt Quickborn
Bearbeitung: cima 2017

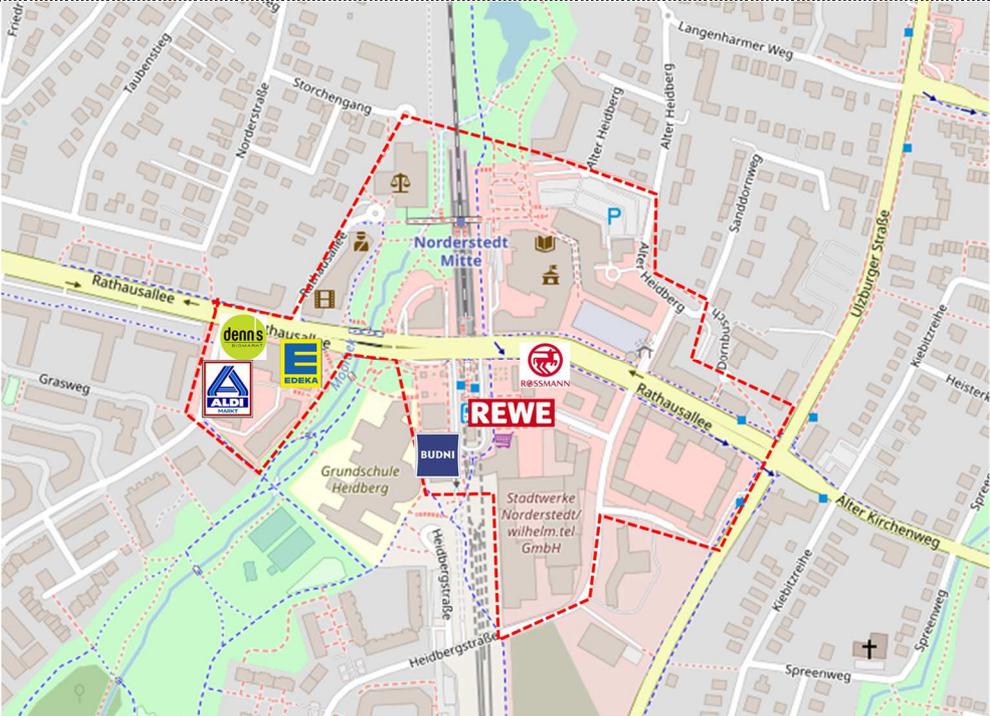
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Quickborn 2017, 84; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Dammstücken

Lage	
Verortung	Südöstlicher Siedlungsrand von Henstedt-Ulzburg, Stadtteil Ulzburg-Süd
Distanz zum Vorhaben	5,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
	○○●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im faktischen ZVB ist durch die Magnetbetriebe Edeka und ALDI Nord überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Ergänzt wird das Angebot durch den Drogeriemarkt Budnikowsky und von Dienstleistungsangeboten sowie einem Gastronomieanbieter.
Relevante Magnetbetriebe	Edeka, ALDI Nord, Budnikowsky
Verkehrliche Anbindung	
	○○●
MIV & ÖPNV	Die verkehrliche Erreichbarkeit des (faktischen) zentralen Versorgungsbereichs aus umliegenden Wohngebieten wird maßgeblich über die Straße „Dammstücken“ gewährleistet, die eine Verbindung zur Hamburger Straße sowie zur Nordstedter Straße herstellt. Parkplätze sind in ausreichender Menge vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Auf dem Damm“ und „Dammstücken“, die sich in der Nähe des (faktischen) ZVB befinden. Aus den umliegenden Siedlungsbereichen ist das (faktische) Nahversorgungszentrum gut zu Fuß erreichbar.
Städtebauliche Struktur	
	○●○
Struktur & Erscheinungsbild	Die faktische Ausprägung ergibt ein kompaktes, modernes Zentrum, das mit dem Einzelhandelsbesatz südlich der Straße „Dammstücken“ organisiert ist. Der ZVB verfügt über eine geringe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die faktische Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche des südöstlichen Siedlungsrandes von Henstedt-Ulzburg wird insbesondere durch die Magnetbetriebe erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief (faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt

Lage	
Verortung	Zentrum der Stadt Norderstedt
Distanz zum Vorhaben	7,7 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur ○ ○ ●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im (faktischen) ZVB ist durch die Magnetbetriebe REWE, Edeka und ALDI Nord überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Drogeriemarkt (Budnikowsky) und von diversen Einzelhandelsbetrieben sowie mehreren Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern.
Relevante Magnetbetriebe	REWE, Edeka, ALDI Nord, Budnikowsky, Rossmann, Denn's Biomarkt
Verkehrliche Anbindung ○ ○ ●	
MIV & ÖPNV	Die verkehrliche Erreichbarkeit des (faktischen) zentralen Versorgungsbereichs wird maßgeblich über die Rathausallee gewährleistet. Außerdem ist der (faktische) ZVB mit dem motorisierten Individualverkehr über die Ulzburger Straße erreichbar, die eine Verbindung zur Bundesstraße B 432 bildet. Parkplätze sind in ausreichender Menge vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Busbahnhof „U A Norderstedt Mitte“ sowie die U-Bahnhaltestelle „Norderstedt Mitte“ und die Bushaltestelle „Alter Kirchenweg“.
Städtebauliche Struktur ○ ● ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Norderstedter Innenstadtzentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Rathausallee organisiert. Der Einzelhandelsbestand nimmt südlich der Rathausallee ab. Der ZVB verfügt über eine recht hohe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die faktische Versorgungsfunktion für die Kernsiedlungsbereiche Norderstedts wird durch eine breite Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Dienstleistungen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 9: Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Ulzburger Straße

Lage	
Verortung	Nördliche Kernstadt von Norderstedt
Distanz zum Vorhaben	6,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im (faktischen) ZVB ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Magnetbetriebe im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Penny, REWE inkl. Getränkemarkt) stellen die wesentlichen Frequenzbringer dar. Es besteht eine Angebotsergänzung durch einige weitere Einzelhandels- und Komplementärnutzungen.
Relevante Magnetbetriebe	REWE (inkl. Getränkemarkt), Penny
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der (faktische) ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr aus umliegenden Wohnsiedlungen vor allem über die Ulzburger Straße sowie die Waldstraße erreichbar. Parkplätze sind in ausreichender Menge vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Weg am Denkmal“. Von den umliegenden Wohngebieten aus, kann man das faktische Nahversorgungszentrum fußläufig gut erreichen.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die faktische Ausprägung ergibt eine Abgrenzung, in der sich der Einzelhandelsbesatz entlang der Ulzburger Straße von Norden Richtung Süden konzentriert. Die Magnetbetriebe befinden sich jeweils östlich der Ulzburger Straße über den ZVB verteilt. Die Aufenthaltsqualität ist gering.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die faktische Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Wohngebiete der nördlichen Kernstadt wird angesichts der Magnetbetriebe sowie der ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich an vereinzelt Siedlungsrandern sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren.
- Das direkte räumliche Umfeld des Vorhabenstandorts ist durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich grenzt der Lebensmitteldiscounter Netto dank an das Planvorhaben an. Der Vorhabenstandort weist eine **städtebaulich integrierte Lage** auf. Die **verkehrliche Anbindung** mittels MIV und ÖPNV ist als sehr gut zu bewerten.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Quickborn ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,57 m² VKF NuG/EW). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell in Quickborn rd. 110. Somit sind Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren, was insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen (u. a. familia) zurückzuführen ist, die eine Strahlkraft über das Stadtgebiet hinaus besitzen.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,40 m² VKF NuG/EW). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell im Untersuchungsraum rd. 97 %. Somit sind leichte Kaufkraftabflüsse in die angrenzenden umfangreichen Angebotsstrukturen (u. a. Kaufland in Henstedt-Ulzburg, familia in Norderstedt) zu konstatieren.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortiment Drogeriewaren in Quickborn ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,07 m² VKF Drog/EW). Die Zentralität beträgt aktuell rd. 118 %. Somit sind deutliche Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren. Dies begründet sich durch das umfangreiche Angebot der drei Drogeriefachmärkte (Budnikowsky, dm, Rossmann), die über das Stadtgebiet hinauswirken.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum ist aktuell als durchschnittlich einzustufen (rd. 0,04 m² VKF Drog/EW). Die Zentralität beträgt aktuell rd. 89. Somit sind Kaufkraftabflüsse zu in die angrenzenden Angebotsstrukturen konstatieren, sodass ein gewisser Entwicklungsbedarf festzustellen ist.
- Die **Angebotssituation** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe maßgeblich auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Nachgeordnete Schwerpunkte bestehen zudem im ZVB Innenstadt Quickborn, im

(faktischen) ZVB NVZ Dammstücken und im (faktischen) ZVB Innenstadt Norderstedt.

- Im Untersuchungsraum sind **Verkausflächenschwerpunkte** im Sortiment Drogeriewaren insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB Innenstadt Quickborn, (faktischer) ZVB NVZ Dammstücken, (faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt) festzustellen. Weitere Angebotsschwerpunkte befinden sich in den sonstigen Lagen in Quickborn und Norderstedt.
- Sowohl die Stadt Quickborn als auch der Untersuchungsraum weisen eine überdurchschnittliche **Kaufkraftkennziffer** von rd. 112 bzw. 108 (IfH 2022) auf (s. Kapitel 4.3).
- Bis zum **Prognosehorizont 2028** ist aufgrund der leicht positiven Einwohnerentwicklung sowie unter Berücksichtigung einer Worst Case-Betrachtung (s. Kapitel 2) von einem leichten Anstieg der Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren auszugehen. Damit ergeben sich aus Nachfragesicht zukünftig leichte Impulse für Entwicklungen der Sortimentsbereiche.
- Die **qualitative Angebotssituation** ist als angemessen zu bewerten. Im Untersuchungsraum sind mehrere marktgängige Lebensmittelmärkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen verortet. Vereinzelt bestehen jedoch auch Märkte im Untersuchungsraum, die kein marktgängiges Format und Erscheinungsbild aufweisen. Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen Wettbewerber sind die Märkte Netto dank und familia. Im Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1) befindet sich kein Drogeriefachmarkt. Angesichts dessen besteht für das Planvorhaben ein moderater Wettbewerb.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 13 der 28 genannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie fünf der sieben strukturprägenden Drogeriefachmärkte befinden sich innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Es ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemgleiche Anbieter) und die nächstgelegene Drogeriemärkte im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Für die geplanten Märkte sind im aktuellen Planungsstadium keine genauen Betreiber bekannt. Lediglich für den Drogeriefachmarkt kann die Nutzung durch den Betreiber „dm“ ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang geht Stadt + Handel bei den geplanten Märkten von betriebstypenüblichen Sortimentszusammensetzungen aus. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelvollsortimenter) sowie Drogeriewaren (Drogeriemarkt).

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 10: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.184
Drogeriewaren	10	148
sonstige Sortimente	10	148
Lebensmittelvollsortimenter Gesamt*	100	1.480
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹⁹)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	20
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	14	98
Drogeriewaren	60	420
sonstige Sortimente	26	182
Drogeriefachmarkt Gesamt*	100	700
GESAMTVORHABEN*	100	2.200
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*	-	1.302
GESAMT Drogeriewaren*	-	568
GESAMT sonstige Sortimente*	-	330

Quelle: GVKF: Angaben des Auftraggebers. Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.302 m² projiziert.

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 568 m² erreicht.

Sonstige Sortimente werden auf 330 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Bei diesen handelt es sich üblicherweise um „klassische“ Mitnahmeartikel, die i. d. R. im Zuge des regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt werden. Zudem handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

¹⁹ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Sowohl für den Lebensmittelvollsortimenter als auch den Drogeriefachmarkt stehen derzeit noch keine Betreiber fest. Lediglich für den Drogeriefachmarkt kann die Nutzung durch den Betreiber „dm“ ausgeschlossen werden. Im Sinne des gewählten und gerichtlich geforderten Worst Case-Ansatzes wird daher die Ansiedlung der in Deutschland leistungsstärksten Betriebe zu Grunde gelegt.

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt (s. Kapitel 4.5).

Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

5.2.1 Marktanteilskonzept Lebensmittelvollsortimenter

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen:

Der Betreiber Edeka stellt derzeit den leistungsstärksten Anbieter im vollsortimentierten Lebensmittelsegment dar. Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Edeka beträgt rd. 5.320 Euro/m² VKF pro Jahr²⁰ bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.305 m².

Angebotsseitige- und nachfrageseitige Faktoren

- Im Zuge der Ansiedlung (avisierte GVKF 1.480 m²) wird der Betrieb über der durchschnittlichen Verkaufsfläche des leistungsstärksten Betreibers Edeka liegen, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegt, sodass eine niedrigere Flächenproduktivität anzunehmen ist.

²⁰ vgl. Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024 (Datenstand: 2022).

- Der Untersuchungsraum weist eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 108 und Quickborn von rd. 112 (IfH 2022) auf, d. h. beide liegen oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100).
- Die hohe Zentralität in der Plankommune (110 %) ist durch die niedrigere Zentralität im Untersuchungsraum (97 %) zu relativieren.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum mit 0,40 m² VKF NuG/EW als nahezu durchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW) einzustufen. In Quickborn ist dieser Wert mit 0,57 m² VKF NuG/EW überdurchschnittlich.
- Im Kerneinzugsgebiet (Zone I) sind aktuell ein Lebensmitteldiscounter (Netto dank) und ein Verbrauchermarkt (familia) angesiedelt. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) bestehen mit einem Edeka und einem ALDI Nord zwei Wettbewerber mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Angesichts dessen besteht für den projektierten Lebensmittelvollsortimenter ein moderater Wettbewerb.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine leicht positive Entwicklung der Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,1 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 240,0 Mio. Euro.

Das Kaufkraftniveau in Quickborn und im Untersuchungsraum liegt über dem Bundesdurchschnitt. Am Standort besteht eine moderate Wettbewerbssituation.

Die niedrige Zentralität bezogen auf den Untersuchungsraum zeigt, dass in Summe Kaufkraftabflüsse zu konstatieren sind. Die leicht positive Entwicklung der Nachfragebasis ist positiv hervorzuheben.

In Summe ist eine leicht überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit zu erwarten.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine auf die Ortsverhältnisse bezogene gute ÖPNV- und MIV-Anbindung auf.
- Der Vorhabenstandort weist im Stadtteil Quickborn-Heide ein Alleinstellungsmerkmal auf (Kopplungsstandort mit Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt).
- Angesichts der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum ist das Einzugsgebiet insbesondere auf den Stadtteil Quickborn Heide und die Kommune Ellerau begrenzt (s. Kapitel 4.1).

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Nahversorgungsbetrieben. Angesichts der Kopplungsbeziehungen am Standort weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht Standortvorteile auf. Für den Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich demnach eine höhere Leistungsfähigkeit.



Herleitung der Umsätze für den Lebensmittelvollsortimenter (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Lebensmittelvollsortimenters in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel hergeleitet.

Table 11: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelvollsortimenters nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner (31.12.2028)	Kaufkraft in Mio. Euro*	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	7.049	23,3	21	4,9
Zone II	6.397	20,6	8	1,6
EZG gesamt	13.446	43,9	-	6,5
Steuerzufluss i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes				0,7

Umsatz inkl. Streuumsatz

7,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2022; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2022) und Statistischem Nord (2023); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** des Lebensmittelvollsortimenters bezogene Umsatzprognose von rd. 7,2 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von 1.204 m² ergibt sich eine hieraus ableitbare **Flächenproduktivität von rd. 6.000 Euro/m² VKF** für den **Lebensmittelvollsortimenter** im Sinne eines **Worst Case-Ansatzes**.

Die prognostizierte Flächenproduktivität des Lebensmittelvollsortimenters liegt somit über der durchschnittlichen Flächenproduktivität des leistungsstärksten Betreibers. Dies begründet sich vor allem aufgrund des nur moderaten Wettbewerbs im Umfeld des Vorhabenstandortes sowie dem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau.

Für die weiteren Randsortimente des Lebensmittelvollsortimenters, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird analog dazu die gleiche Umsatzherkunft sowie die oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes für den Lebensmittelvollsortimenter:

Tabelle 12: Flächenproduktivität und Umsatzprognose Lebensmittelvollsortimenter (Worst Case)

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel		7,1
Drogeriewaren	6.000	0,9
sonstige Sortimente		0,9
GESAMT*	-	8,9

Quelle: Flächenproduktivitäten auf Basis Marktanteilskonzept, s. Tabelle 11; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

5.2.2 Marktanteilskonzept Drogeriemarkt

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen:

Bei einer ausgeschlossenen Nutzung durch den Betreiber „dm“ stellt der Betreiber Rossmann derzeit den leistungsstärksten Anbieter im Sortiment Drogeriewaren dar. Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann beträgt rd. 6.153 Euro/m² VKF pro Jahr²¹ bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 610 m².

Angebotsseitige- und nachfrageseitige Faktoren

- Im Zuge der Ansiedlung (avisierte GVKF 700 m²) wird der Betrieb über der durchschnittlichen Verkaufsfläche des leistungsstärksten Betreibers Rossmann liegen, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegt, sodass eine niedrigere Flächenproduktivität anzunehmen ist.
- Der Untersuchungsraum weist eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 108 und Quickborn von rd. 112 (IfH 2022) auf, d. h. beide liegen oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100).
- Die hohe Zentralität in der Plankommune (118 %) ist zwar durch die niedrigere Zentralität im Untersuchungsraum (89 %) zu relativieren. Gleichwohl besteht in Quickborn mit den drei Drogeriemärkten im Kernstadtbereich sowie dem strukturprägenden Angebot im familia eine ausgeprägte Wettbewerbssituation.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum mit 0,04 m² VKF NuG/EW als durchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einzustufen. In Quickborn ist dieser Wert mit 0,07 m² VKF NuG/EW überdurchschnittlich.

²¹ vgl. Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024 (Datenstand: 2022).

- Im Einzugsgebiet (Zone I und II) sind aktuell keine Drogeriefachmärkte angesiedelt. Angesichts dessen besteht für den projektierten Drogeriefachmarkt ein schwacher Wettbewerb.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine leicht positive Entwicklung der Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,1 % bzw. rd. 0,05 Mio. Euro auf rd. 34,1 Mio. Euro.

Das Kaufkraftniveau in Quickborn und im Untersuchungsraum liegt über dem Bundesdurchschnitt. Zwar besteht im Untersuchungsraum insgesamt eine moderate Wettbewerbssituation, in der Standortkommune Quickborn ist diese jedoch als ausgeprägt einzuordnen. Aufgrund der überdurchschnittlichen Verkaufsfläche ist in Summe eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit zu erwarten.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine auf die Ortsverhältnisse bezogen gute ÖPNV- und MIV-Anbindung auf.
- Der Vorhabenstandort weist im Stadtteil Quickborn-Heide ein Alleinstellungsmerkmal auf (Kopplungsstandort mit Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt).
- Angesichts der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum ist das Einzugsgebiet insbesondere auf den Stadtteil Quickborn Heide und die Kommune Ellerau begrenzt (s. Kapitel 4.1).

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Nahversorgungsbetrieben. Angesichts der Kopplungsbeziehungen am Standort weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht Standortvorteile auf. Für den Drogeriedachmarkt ergibt sich demnach eine leicht höhere Leistungsfähigkeit.



Tabelle 13: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner (31.12.2028)	Kaufkraft in Mio. Euro*	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	7.049	3,4	45	1,5
Zone II	6.397	3,0	26	0,8
EZG gesamt	13.446	6,3	-	2,3
Steuerzufluss i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes				0,3
Umsatz inkl. Streuumsatz				2,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2022; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2022) und Statistikamt Nord (2023); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Sortiment **Drogeriewaren** des Drogeriefachmarkts bezogene Umsatzprognose von rd. 2,5 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren von 420 m² ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 6.000 Euro/m² VKF** im Sinne eines **Worst Case-Ansatzes**.

Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit leicht unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität des leistungsstärksten Betreibers. Dies begründet sich insbesondere anhand der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum und damit gegebenen Angebotsalternativen.

Für die weiteren Randsortimente des Planvorhabens, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird analog dazu die gleiche Umsatzherkunft sowie die oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze i. S. e. **Worst Case-Ansatzes** für den Lebensmittelvollsortimenter:

Tabelle 14: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Drogeriemarkts (Worst Case)

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel		0,6
Drogeriewaren	6.000	2,5
sonstige Sortimente		1,1
GESAMT*	-	4,2

Quelle: Flächenproduktivitäten auf Basis Marktanteilskonzept, s. Tabelle 13; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

5.2.3 Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „auf den Branchenkenntnissen des Gutachters“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt

wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Seitens Stadt + Handel wurde eben dieses gutachterlich anerkannte Vorgehen gewählt, bei gleichzeitiger Plausibilisierung der sich ergebenden Flächenproduktivität.

Der gutachterliche Standard hinsichtlich der Ermittlung der Marktanteile wurde demnach eingehalten.

Für dieses Gutachten wurden die Marktanteile modellhaft hergeleitet, wenngleich dabei variable Parameter anzuwenden sind (somit erneut subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{22}$$

Die Herleitung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für die beiden Marktanteilsmodelle des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarkts dargestellt.

Tabelle 15: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
I	21 %	85 %	27 %	90 %	100 %	100%
II	8 %		18 %	75 %	70 %	
"Streu"	10 %					

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 3,5 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2023.

²² MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter bzw. Drogeriefachmarkt); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Tabelle 16: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben (Sortiment Drogeriewaren)

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
I	45 %	62 %	100 %	90 %	100 %	80%
II	26 %		100 %	75 %	70 %	
"Streu"	10 %					

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 3,5 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2023.

5.3 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Umsätze des Planvorhabens (Worst Case):

Tabelle 17: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF (Worst Case)	Umsatz in Mio. Euro
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel		7,1
Drogeriewaren	6.000	0,9
sonstige Sortimente		0,9
Lebensmittelvollsortimenter Gesamt*		8,9
Bäcker (exkl. Café-Bereich)		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel		0,6
Drogeriewaren	6.000	2,5
sonstige Sortimente		1,1
Drogeriefachmarkt Gesamt*		4,2
GESAMTVORHABEN*	-	13,1
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*	-	8,0
GESAMT Drogeriewaren*	-	3,4
GESAMT sonstige Sortimente*	-	2,0

Quelle: Flächenproduktivitäten auf Basis Marktanteilskonzepte, s. Tabelle 11 und Tabelle 13; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 13,1 Mio. Euro prognostiziert. Ein Umsatz von **rd. 8,0 Mio. Euro** wird hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von **rd. 3,4 Mio. Euro** prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 2,0 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Quickborn 2017 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE VORGABEN DES EHK QUICKBORN 2017

Das EHK Quickborn 2017 definiert Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung. Diese stellen sich abgestimmt auf das Planvorhaben wie folgt dar:

*„[...] **Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung.** Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte die Dimensionierung der Betriebe die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden. Planerisch sind darüber hinaus insgesamt drei ergänzende Nahversorgungsstandorte in der Stadt Quickborn identifiziert, welche eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Das Baurecht sollte an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten so gestaltet sein, dass der Erhalt der Standorte gesichert ist. Den ergänzenden Standorten zur Nahversorgung sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden, auch evtl. Neuansiedlungen sind hier im Segment des Lebensmitteleinzelhandels bei Nachweis der Verträglichkeit möglich. Die Dimensionierung der Betriebe sollte jedoch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und den Bestand der weiteren Standorte zur Nahversorgung nicht gefährden.*

*„[...] **Grundsatz 5: Zentrenverträglichkeit.** Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.“ (EHK Quickborn 2017, S. 97f)*

Des Weiteren empfiehlt das EHK Quickborn 2017 folgende **grundsätzliche Prinzipien** anzuwenden:

„[...] Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis

erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.“(EHK Quickborn 2017, S. 99)

Abbildung 4: Einzelhandelsentwicklungsmodell für Quickborn

	zentrenrelevante Hauptsortimente	Nahversorgungs- relevante Hauptsortimente	Nicht- zentrenrelevantes Hauptsortimente
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Nahversorgungszentrum Harksheider Weg	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig auf ZVB Innenstadt)	Kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Sonderstandort Gewerbegebiet Nord/ Halenberg	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Keine Ansiedlung (Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)
Ergänzende solitäre Nahversorgungs- standorte	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)	Ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit auf beide ZVB notwendig)	Keine Ansiedlung
Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Quelle: EHK Quickborn 2017, S. 100.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (s. Kapitel 5.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Nahversorgungsstandort Ulzburger Landstraße, der mit einem Netto dank nördlich angrenzt. Somit ist eine städtebauliche Anbindung an die gewachsene Geschäftslage gegeben (s. Kapitel 3.2).
- Die Voraussetzungen für die Ausweisung des Standortumfeld des Planvorhabens als zentraler Versorgungsbereich erscheinen aus fachgutachterlicher Perspektive grundsätzlich gegeben (s. Kapitel 6.5)
- Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert einzuordnen und weist eine gute MIV- und ÖPNV Anbindung auf (s. Kapitel 3.2).
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist aktuell kein Drogeriefachmarkt verortet, sodass dieses Sortiment bisher lediglich über die Randsortimente der vorhandenen Angebotsstrukturen (v. a. familia) bedient wird (s. Kapitel

4.1). Das Planvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt) ergänzt die Versorgungsstruktur sinnvoll.

- Die Märkte weisen angesichts ihrer Konzeptionierung perspektivisch einen modernen Marktauftritt auf, weshalb von einer langfristigen Wettbewerbsfähigkeit am Markt auszugehen ist. Sie tragen zu einer Sicherung und zum Ausbau der räumlichen wohnortnahen Versorgung in ihrem Einzugsgebiet bei.
- Ausgehend von den vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind weder Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche noch anderer Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3). Das Planvorhaben ist demnach angemessen dimensioniert.

In der Zusammenschau der obenstehenden Ergebnisse ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den relevanten Vorgaben des EHK Quickborn 2017 entspricht.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden in den folgenden Tabellen für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens findet die leicht positive Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens infolge der Einwohnerentwicklung (s. Kapitel 4.3) Berücksichtigung. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe außerhalb des Untersuchungsraums.

Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren wie folgt dar:

Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Quickborn*	ZVB Innenstadt Quickborn (ALDI Nord, Edeka, REWE)	22,2	0,5	2
	ZVB NVZ Harksheider Weg (nahkauf)	< 3,5	**	**
	sonstige Lagen (ALDI Nord, familia (inkl. Getränkemarkt), LIDL, Markant, Netto dansk)	38,0	2,2	6
Ellerau	sonstige Lagen (ALDI Nord, Edeka)	19,2	1,1	6
Henstedt-Ulzburg*	(faktischer) ZVB NVZ Dammstücken (ALDI Nord, Edeka)	21,7	0,6	3
	sonstige Lagen (Penny, REWE)	14,2	0,4	3
Norderstedt*	(faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt (ALDI Nord, Denn's Biomarkt, Edeka, REWE)	20,7	0,3	1
	(faktischer) ZVB NVZ Ulzburger Straße (Penny, REWE (inkl. Getränkemarkt))	14,0	0,3	2
	sonstige Lagen (ALDI Nord, Edeka (2x), LIDL, Penny)	40,2	1,8	4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,8	
GESAMT*** (Worst Case)		193,4	8,0	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 10/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche der Kommune; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 8,0 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Quickborn*	ZVB Innenstadt Quickborn (ALDI Nord, Budnikowsky, Edeka, REWE, Rossmann)	4,9	0,8	16
	ZVB NVZ Harksheider Weg (nahkauf)	< 0,3	**	**
	sonstige Lagen (ALDI Nord, dm, familia (inkl. Getränkemarkt), LIDL, Markant, Netto dansk)	6,5	1,3	20
Ellerau	sonstige Lagen (ALDI Nord, Edeka)	1,3	0,1	6
Henstedt-Ulzburg*	(faktischer) ZVB NVZ Dammstücken (ALDI Nord, Budnikowsky, Edeka)	3,7	0,3	7
	sonstige Lagen (Penny, REWE)	0,9	**	**
Norderstedt*	(faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt (ALDI Nord, Budnikowsky, Denn's Biomarkt, Edeka, REWE, Rossmann)	5,5	0,4	8
	(faktischer) ZVB NVZ Ulzburger Straße (Penny, REWE (inkl. Getränkemarkt))	1,1	**	**
	sonstige Lagen (ALDI Nord, Budnikowsky, Edeka (2x), LIDL, Penny)	4,4	0,2	5
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,3	
GESAMT** (Worst Case)		28,5	3,4	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 10/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche der Kommune; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von rd. 3,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Quickborn

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Quickborn

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Quickborn induziert sowie im Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 16 %.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die Lebensmittelvollsortimenter Edeka

und REWE sowie den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und im Sortiment Drogeriewaren insbesondere die Drogeriefachmärkte Rossmann und Budnikowsky tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aufgrund der einzelbetrieblich als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Im Sortiment Drogeriewaren sind schädliche Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen nicht vollumfänglich auszuschließen:

- Alle genannten Märkte sind bereits am Markt etabliert und verfügen über gewisse Kopplungseffekte untereinander sowie mit den weiteren Angebotsstrukturen und zentrenergänzenden Funktionen innerhalb des ZVB.
- Die strukturprägenden Märkte in integrierter Lage im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der ALDI Nord unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind.
- Zudem weisen alle genannten Lebensmittelmärkte auch nach den zu erwartenden Umsatzumverteilungen nach Berechnungen von Stadt + Handel eine Flächenleistung auf, die über dem Bundesdurchschnitt der jeweiligen Betreiber liegen. Es ist für diese folglich weiterhin von einem potenziell wirtschaftlichen Betrieb auszugehen.
- Ferner weisen alle genannten Märkte insbesondere eine (fußläufige) Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereiche des Kernorts Quickborn auf, wodurch nicht mit einer grundsätzlichen Kundenumorientierung zugunsten des Planvorhabens auszugehen ist. Dies gilt insbesondere angesichts des grundsätzlich vergleichbaren Angebots der genannten Märkte mit dem Angebot des Planvorhabens. Das Planvorhaben bindet durch Schaffung eines fußläufigen Angebots vielmehr die Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Heide und verbessert dort die Nahversorgung bzw. stellt diese überhaupt erst marktadäquat her. Durch das entsprechende Nahversorgungsangebot würden sich auch bisher zur (Nah-)Versorgung bedingte Verkehrsströme aus dem Stadtteil reduzieren.
- Infolge der nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Verkaufsflächenausstattung sowie der introvertierten Lage mit geringen Kopplungsbeziehungen und wenigen Parkplätzen entspricht der Drogeriefachmarkt Rossmann nicht mehr vollumfänglich den heutigen Anforderungen und ist in seiner Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt. Demzufolge sowie angesichts der hohen Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren ist eine Marktaufgabe/-umstrukturierung des Rossmann-Marktes nicht vollumfänglich auszuschließen.
- Auch bei potenzieller Standortaufgabe des Rossmann ist die Versorgung mit Drogeriewaren durch den Budnikowsky sowie den direkt nordwestlich angrenzenden dm-Markt sichergestellt. Eine Verschlechterung der Nahversorgung ist daher nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sind negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt Quickborn nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Drogeriewaren** sind aufgrund der hohen monetären wie auch prozentualen Umsatzumverteilungen negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den ZVB Innenstadt Quickborn nicht auszuschließen (nicht auszuschließende Betriebsaufgabe Rossmann). Gleichwohl resultieren hieraus **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen**, da weiterhin mit Budnikowsky und dm (faktisch an den ZVB Innenstadt Quickborn angrenzend) zwei Drogeriemärkte, welche die Nahversorgung und Funktionsfähigkeit im Bereich Drogeriewaren aufrechterhalten erhalten, am Netz verbleiben würden.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Harksheider Weg

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB NVZ Harksheider Weg induziert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind daher nicht zu erwarten

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **ZVB NVZ Harksheider Weg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Quickborn

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,2 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Quickborn induziert und im Sortiment **Drogeriewaren** i. H. v. max. 1,3 Mio. Euro bzw. max. 20 %.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere den Verbrauchermarkt familia und deutlich nachgeordnet den direkt nördlich an das Planvorhaben angrenzenden Netto dank sowie den Markt an der Feldbehnstraße tangieren.
- Im Sortiment Drogeriewaren tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt dm in der Feldbehnstraße sowie den Verbrauchermarkt familia, welcher das Sortiment Drogeriewaren im strukturprägenden Randsortiment führt.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Insbesondere für den familia ist angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort von einer gewissen Wettbewerbsintensivierung durch das Planvorhaben auszugehen. Der familia übernimmt aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion. Es ist daher davon auszugehen, dass der Markt aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielt.

- Der Netto dank profitiert bei einer Vorhabenrealisierung von Kopplungsvorteilen mit dem projektierten Lebensmittelvollsortimenter und dem Drogeriefachmarkt. Die Umsatzumverteilungen sind dadurch zu relativieren.
- Alle genannten Märkte sind bereits am Markt etabliert. Der familia und Netto dank unterscheiden sich zudem hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind.
- Zu berücksichtigen ist zudem, dass Drogeriewaren im familia auf einer untergeordneten Verkaufsfläche (Randsortiment) angeboten werden, welche nur einen geringen Anteil des jeweiligen Gesamtumsatzes ausmachen.
- Der Markt Lebensmittelmarkt und der dm-Drogeriemarkt befindet sich direkt nordöstlich an den ZVB Innenstadt Quickborn angrenzend. Alle genannten Märkte verfügen über eine gute Erreichbarkeit, eine nennenswerte Mantelbevölkerung und über eine marktadäquate Verkaufsflächen-dimensionierung. Zudem profitieren die Märkte von Kopplungsvorteilen an ihren jeweiligen Standorten.
- Das Planvorhaben bindet durch Schaffung eines fußläufigen Angebots einen Teil der Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Heide und reduziert dadurch Verkehre aus dem Stadtteil.

Auf die weiteren Anbieter in sonstigen Lagen in Quickborn entfallen aufgrund zunehmender Distanzen und unterschiedlicher Betriebsausrichtungen deutlich geringere Umsatzumverteilungen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **integrierte Nahversorgung in Quickborn** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Ellerau

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Ellerau

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Ellerau induziert und im Sortiment **Drogeriewaren** i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 6 %.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren den Lebensmittelvollsortimenter Edeka und nachgeordnet den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord tangieren.
- Angesichts der (perspektivischen) Strahlkraft des Vorhabenstandortes (v. a. durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes) ist eine Überschneidung der Einzugsgebiete der beiden Märkte und des Planvorhabens festzustellen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die genannten Märkte übernehmen aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für Ellerau. Es ist daher davon auszugehen, dass die Märkte aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielen. Auch nach Realisierung des Vorhabens dürften die beiden Märkte Flächenproduktivitäten erzielen, die in einem Bereich liegen, welche eine absatzwirtschaftliche tragfähige Basis für den weiteren Fortbestand der Märkte bilden.
- Alle genannten Märkte sind bereits am Markt etabliert. Der ALDI Nord unterscheidet sich zudem hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind.
- Zu berücksichtigen ist zudem, dass Drogeriewaren bei beiden Märkten auf einer untergeordneten Verkaufsfläche (Randsortiment) angeboten werden, welche nur einen geringen Anteil des jeweiligen Gesamtumsatzes ausmachen.
- Die strukturprägenden Märkte in integrierter Lage verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Zudem profitieren beide Märkte von Kopplungsvorteilen untereinander und weisen eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf.
- Das Planvorhaben bindet durch Schaffung eines fußläufigen Angebots einen Teil der Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Heide und reduziert dadurch Verkehre aus dem Stadtteil.
- Angesichts der einzelbetrieblich als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Ellerau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Henstedt-Ulzburg

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB NVZ Dammstücken

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB NVZ Dammstücken induziert und im Sortiment **Drogeriewaren** i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 7 %.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel den Lebensmittelvollsortimenter Edeka und nachgeordnet den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord tangieren. Im Sortiment Drogeriewaren ist insbesondere der Drogeriefachmarkt Budnikowsky von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die genannten Märkte übernehmen aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Ulzburg-Süd. Es ist daher davon auszugehen, dass die Märkte aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielen. Auch nach Realisierung des Vorhabens dürften die Märkte Flächenproduktivitäten erzielen, die in einem Bereich liegen, welche eine absatzwirtschaftliche tragfähige Basis für den weiteren Fortbestand der Märkte bilden.
- Ferner weisen alle genannten Märkte insbesondere eine (fußläufige) Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Ulzburg- Süd auf, wodurch nicht mit einer grundsätzlichen Kundenumorientierung zugunsten des Planvorhabens auszugehen ist. Dies gilt insbesondere angesichts des grundsätzlich vergleichbaren Angebots der genannten Märkte mit dem Angebot des Planvorhabens.
- Alle genannten Märkte sind bereits am Markt etabliert. Der ALDI Nord unterscheidet sich zudem hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind.
- Zu berücksichtigen ist zudem, dass Drogeriewaren bei den beiden Lebensmittelmärkten auf einer untergeordneten Verkaufsfläche (Randsortiment) angeboten werden, welche nur einen geringen Anteil des jeweiligen Gesamtumsatzes ausmachen.
- Die strukturprägenden Märkte in integrierter Lage verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Zudem profitieren die Märkte von Kopplungsvorteilen im (faktischen) ZVB NVZ Dammstücken und weisen einen modernen Auftritt sowie eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf.
- Das Planvorhaben bindet durch Schaffung eines fußläufigen Angebots einen Teil der Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Heide und reduziert dadurch Verkehre aus dem Stadtteil.
- Die Märkte verfügen über ein vom Planvorhaben größtenteils differenziertes Einzugsgebiet, sodass die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen einzelbetrieblich als gering zu bezeichnen sind. Somit sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **(faktischen) ZVB NVZ Dammstücken** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Henstedt-Ulzburg

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 3 % und im Sortiment **Drogeriewaren** in empirisch nicht valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Henstedt-Ulzburg induziert.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel den Lebensmittelvollsortimenter REWE und nachgeordnet den Lebensmitteldiscounter Penny tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die genannten Märkte übernehmen aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für die jeweils umliegenden Siedlungsbereiche. Es ist daher davon auszugehen, dass die Märkte aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielen. Auch nach Realisierung des Vorhabens dürften die beiden Märkte Flächenproduktivitäten erzielen, die in einem Bereich liegen, welche eine absatzwirtschaftliche tragfähige Basis für den weiteren Fortbestand der Märkte bilden.
- Alle genannten Märkte sind bereits am Markt etabliert. Der Penny unterscheidet sich zudem hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind.
- Die strukturprägenden Märkte in integrierter Lage verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die Märkte verfügen über ein vom Planvorhaben größtenteils differenziertes Einzugsgebiet, sodass die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen einzelbetrieblich als gering zu bezeichnen sind. Somit sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Henstedt-Ulzburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Norderstedt

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Innenstadt Norderstedt

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB Innenstadt Norderstedt induziert und im Sortiment **Drogeriewaren** i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 8 %.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel die Lebensmittelvollsortimenter Edeka und REWE sowie den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord tangieren. Im Sortiment Drogeriewaren sind insbesondere die Drogeriefachmärkte Budnikowsky und Rossmann von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Es ist davon auszugehen, dass die Märkte aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielen. Auch nach Realisierung des Vorhabens dürften die Märkte Flächenproduktivitäten erzielen, die in einem Bereich liegen, welche eine absatzwirtschaftliche tragfähige Basis für den weiteren Fortbestand der Märkte bilden.
- Alle genannten Märkte sind bereits am Markt etabliert. Ferner weisen alle genannten Märkte insbesondere eine (fußläufige) Nahversorgungsfunktion für den Kernsiedlungsbereich von Norderstedt auf, wodurch nicht mit einer grundsätzlichen Kundenumorientierung zugunsten des Planvorhabens auszugehen ist. Dies gilt insbesondere angesichts des grundsätzlich vergleichbaren Angebots der genannten Märkte mit dem Angebot des Planvorhabens.
- Die strukturprägenden Märkte in integrierter Lage verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Zudem profitieren die Märkte von einer gewissen Grundfrequenz und von Kopplungsvorteilen im (faktischen) ZVB Innenstadt Norderstedt.
- Das Planvorhaben bindet durch Schaffung eines fußläufigen Angebots einen Teil der Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Heide und reduziert dadurch Verkehre aus dem Stadtteil.
- Die Märkte verfügen über ein vom Planvorhaben größtenteils differenziertes Einzugsgebiet, sodass die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen einzelbetrieblich als gering zu bezeichnen sind. Somit sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **(faktischen) ZVB Innenstadt Norderstedt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB NVZ Ulzburger Straße

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 2 % und im Sortiment **Drogeriewaren** in empirisch nicht valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB NVZ Ulzburger Straße induziert.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel den Lebensmittelvollsortimenter REWE und nachgeordnet den Lebensmitteldiscounter Penny tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Angesichts der einzelbetrieblich sowohl monetär als auch prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **(faktischen) ZVB NVZ Ulzburger Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Norderstedt

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Norderstedt induziert und im Sortiment **Drogeriewaren** i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 5 %.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere die beiden Edeka-Märkte an der Ulzburger Straße 585 und an der Quickborner Straße 52 sowie nachgeordnet die Lebensmitteldiscounter LIDL (Ulzburger Straße 446), ALDI Nord (Quickborner Straße 54) und Penny (Ulzburger Straße 505) tangieren.
- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortiment Drogeriewaren insbesondere den Drogeriefachmarkt Budnikowsky an der Ulzburger Straße sowie deutlich nachgelagert die zuvor genannten strukturprägenden Lebensmittelmärkte.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die genannten Märkte übernehmen aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für ihr jeweiliges Einzugsgebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass die Märkte aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielen. Auch nach Realisierung des Vorhabens dürften die beiden Märkte Flächenproduktivitäten erzielen, die in einem Bereich liegen, welche eine absatzwirtschaftliche tragfähige Basis für den weiteren Fortbestand der Märkte bilden.
- Alle genannten Märkte sind bereits am Markt etabliert. Die Lebensmitteldiscounter unterscheiden sich zudem hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind.
- Die strukturprägenden Märkte in integrierter Lage verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.

- Das Planvorhaben bindet durch Schaffung eines fußläufigen Angebots einen Teil der Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Heide und reduziert dadurch Verkehre aus dem Stadtteil.
- Angesichts der einzelbetrieblich als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Norderstedt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP S-H 2021)

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben der Landesplanung zu prüfen. Daher erfolgt eine Einordnung in den.

Im LEP S-H 2021 (Kapitel 3.10 Einzelhandel) finden sich Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts dargestellt.

[3.10 (3) Z] Zentralitätsgebot

(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

Bzgl. **3.10 (3) Z** ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich (gem. LEP S-H 2021) im Stadtrandkern I. Ordnung Quickborn.

Das Vorhaben ist konform zum Zentralitätsgebot des LEP S-H 2021.

[3.10 (4) Z] Beeinträchtigungsverbot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

Bzgl. **3.10 (4) Z** ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch die in Rede stehende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenter und eines Drogeriefachmarkts am Standort Theodor-Storm-Straße 1-5 keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Vorhaben ist demnach konform zum Beeinträchtigungsverbot des LEP S-H 2021.

[3.10 (5) Z] Kongruenzgebot

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- *[...] für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.*

Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden.

Bzgl. **3.10 (5) Z** ist festzuhalten:

- Das erweiterte Einzugsgebiet des in Rede stehende Vorhaben umfasst Teilbereiche der Gemeinde Ellerau (s. Kapitel 4.1) und überschreitet somit den Verflechtungsbereich (Gemeindegebiet Quickborn).
- Außerhalb des Verflechtungsbereichs im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 22 % (s. Kapitel 5.2.1) des Umsatzes und im Sortiment Drogeriewaren 30 % (s. Kapitel 5.2.2) des Umsatzes erzielt. Der Schwellenwert von 30 % wird somit durch das Planvorhaben nicht überschritten.
- Für die Randsortimente, welche im Zuge des Versorgungseinkaufs des Hauptsortiments mitbezogen werden und keine signifikante Frequenz auslösen, ist von deutlich geringeren Werten auszugehen.

Das Vorhaben ist konform zum Kongruenzgebot des LEP S-H 2021.

[3.10 (6) Z] siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) ist

nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Bzgl. **3.10 (6) Z** ist festzuhalten:

- Das Vorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und befindet sich im Stadtteil Heide im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung (s. Kapitel 3.2).

Das Vorhaben ist konform zum siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des LEP S-H 2021.

[3.10 (10) G]

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Bzgl. **3.10 (10) G** ist festzuhalten:

- Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegenen Bushaltestellen „Hermann-Löns-Straße“ und „Lornsenstraße“ in rd. 200 m nördlicher bzw. südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort

Das Vorhaben ist konform zum Grundsatz 10 des LEP S-H 2021.

Die in Rede stehende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenter und eines Drogeriefachmarkts am Standort Theodor-Storm-Straße 1-5 auf einer GVKF von 2.200 m² ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP S-H 2021.

6.5 BEWERTUNG HINSICHTLICH EINER MÖGLICHEN EINORDNUNG ALS (PERSP.) ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es gemäß der aktuellen Rechtsprechung einer *wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten*. Entscheidend für die Ausweisung bzw. Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁴

Der Begriff der städtebaulich integrierten Lage wird im LEP S-H 2021 (wie im Übrigen im BauGB, der BauNVO und sonstigen gesetzlichen Regelungen) nicht definiert. Nach fachgutachterlicher Einschätzung von Stadt + Handel ist eine städtebaulich integrierte Lage für zentrale Versorgungsbereiche dann anzunehmen, wenn der jeweilige Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang liegt. Dies setzt in jedem Fall auch einen wesentlichen Anteil von zum Wohnen genutzten bzw. geeigneten Flächen voraus. Im ländlichen Raum wird der „verdichtete Siedlungszusammenhang“ dabei andere Dichten voraussetzen als im verstädterten Raum. Außerdem setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus, dass der jeweilige Standort städtebaulich in das Umfeld eingebunden ist (Wegebeziehungen etc.). Ein Standort in einem Gewerbegebiet, dessen Umfeld überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, kann nach fachgutachterlicher Einschätzung von Stadt + Handel nicht als städtebaulich integriert eingeordnet werden.

Die folgende Bewertung des in Rede stehenden Standortes beruht auf städtebaulich funktionalen Kriterien sowie der Orientierung an der einschlägigen Rechtsprechung:

Definition eines zentralen Versorgungsbereiches (Urteile: u. a. BVerwG 4 C 1.08; BVerwG 4 C 2.08; BVerwG 4 C 7.07; OVG NRW 10 D 107/19.NE)

- Räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,

²³ vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁴ vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

- dem aufgrund von vorhandenen oder erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion zukommt oder zukommen soll,
- Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus mit gewissem städtebaulichem Gewicht,
- Integrierte Lage (Integration),
- Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Für den Vorhabenstandort ist folgendes festzuhalten:

Merkmal: „räumlich abgrenzbarer Bereich“

- Durch die projektierte Ansiedlung südlich des bestehenden Netto dank ist der Bereich perspektivisch funktional und räumlich klar abgrenzbar. Ein möglicher ZVB würde dabei insbesondere die Grundstücksbereiche der benannten strukturprägenden Anbieter sowie die umliegenden Dienstleistungseinrichtungen umfassen und wäre als Versorgungsstandort klar erkennbar.

Merkmal(e): „zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich, über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, mit gewissem städtebaulichem Gewicht“

- Der nördlich des Vorhabenstandorts gelegene Netto dank ist gemäß EHK Quickborn 2017 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Somit wurde die bedeutende Versorgungsfunktion des Marktes sowie die grundsätzliche Eignung des Standortbereiches zur Nahversorgung bereits erkannt und entsprechend konzeptionell verankert.²⁵
- Der Standortbereich übernimmt für die Siedlungsbereiche des Stadtteils Heide bereits eine zentrale Funktion hinsichtlich der Versorgung mit insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Angesichts der projektierten Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriefachmarktes, wird sich diese perspektivisch nochmals erhöhen.
- Angesichts der Versorgungsfunktion für das Einzugsgebiet (s. Kapitel 4.1) wirkt das Planvorhaben insbesondere durch die Kopplungsvorteile (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriefachmarkt und bereits bestehender Netto dank) absehbar über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Der Standortbereich stellt damit den nächstgelegenen, gut erreichbaren und attraktiven Angebotsstandort für perspektivisch ca. 7.049 Einwohner²⁶ im Kerneinzugsgebiet und weitere ca. 6.397²⁷ Einwohner im erweiterten Einzugsgebiet dar.

²⁵ Mit aktuell nur einem strukturprägenden Anbieter besteht derzeit kein ausreichendes Standortgewicht zur Ausweisung eines ZVB, was die tatsächliche Versorgungsfunktion des bestehenden Netto dank jedoch nicht schmälert.

²⁶ Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsvorausberechnungen Statistikamt Nord (2023) (Stichtage 01.01.2019 und 01.01.2029).

²⁷ Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsvorausberechnungen Statistikamt Nord (2023) (Stichtage 01.01.2019 und 01.01.2029).

- Diese Funktion wird sich mittelfristig durch eine Wohnbauentwicklung östlich des in Rede stehenden Standortbereiches verstärken (mehr Einwohner mit nochmals verbesserter Anbindung zum Vorhabenstandort).
- Insbesondere durch den nach Vorhabenumsetzung sodann angebotsstarken Betriebstypenmix von Lebensmittelvollsortiment und -discount sowie Drogeriefachmarkt wird der Vorhabenstandort angesichts des eher weitmaschigen Angebotsnetzes im Segment Drogeriewaren eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion einnehmen. Dies gilt insbesondere aufgrund des „Fehlens“ eines Drogeriefachmarkts in Ellerau.
- Durch den bereits am Standort vorhandenen Netto dank fügen sich die projektierten Märkte absehbar in das nähere Umfeld ein. In diesem Zusammenhang wirkten diese siedlungsstrukturell nicht als Fremdkörper.

Merkmal: Integration

- Das Planvorhaben weist einen Bezug zur Wohnbebauung sowie eine sehr gute (auch fußläufige) Anbindung an den Siedlungskörper des Stadtteils auf. Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert (s. Kapitel 3.2).
- Die städtebauliche Integration wird sich mittelfristig durch eine Wohnbauentwicklung östlich des in Rede stehenden Standortbereiches verstärken (mehr Einwohner mit nochmals verbesserter Anbindung zum Vorhabenstandort).
- Die Anbindung an den ÖPNV besteht in rd. 200 m nördlicher und südwestlicher Entfernung und ist somit als sehr gut zu bezeichnen. Die Erreichbarkeit via MIV ist aktuell wie perspektivisch ebenfalls als gut zu bewerten.

Merkmal: Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

- Der aktuell am Standort bestehende Anbieter Netto dank wird im Zuge des Planvorhabens durch einen Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäcker) sowie einen Drogeriefachmarkt ergänzt, sodass ein umfangreiches nahversorgungsrelevantes Angebot mit attraktivem Betriebstypenmix am Vorhabenstandort gegeben ist. Der Gebäudekomplex des Planvorhabens soll außerdem im Erdgeschoss weitere Gewerbeflächen und im Obergeschoss Flächen für Büros bzw. Praxen enthalten. Zusätzlich befinden sich Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld des Vorhabenstandorts (Arztpraxis, Zentrum für Physiotherapie, Friseur, Goldankauf, Kindertagesstätte).
- Der Vorhabenstandort bzw. dessen Umfeld weisen im Vergleich mit dem Nahversorgungszentrum Harksheimer Weg nach Vorhabenrealisierung eine deutlich bessere nahversorgungsbezogene Ausstattung (Betriebstypen, Verkaufsflächen) als dieses auf.

Zusammenfassende Bewertung

Der in Rede stehende Standortbereich lässt sich hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich wie folgt bewerten:

Abbildung 5: Einordnung hinsichtlich der Merkmale eines ZVB

Merkmale eines ZVB

Räumlich abgrenzbarer Bereich	
der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt	
dem aufgrund von vorhandenen oder erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion zukommt oder zukommen soll	
Wirkung über unmittelbaren Nahbereich hinaus mit gewissem städtebaulichem Gewicht	
Integrierte Lage	
Prägung durch Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: (grün: voll erfüllt; gelb: bedingt erfüllt; rot: nicht erfüllt).

In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass für den in Rede stehenden Standort im Zuge der avisierten Umsetzung der Vorhabenplanung eine Neubewertung der Standortkategorisierung und eine entsprechende Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich (hier: Nahversorgungszentrum) aus fachgutachterlicher Perspektive **begründbar und sachlogisch** erscheint.

Der Vorhabenstandort erscheint hinsichtlich

- **seiner Lage** (zentral im Stadtteil Quickborn Heide),
- **des bereits bestehenden Netto dansk** (Nahversorgungsstandort und Möglichkeit Synergieeffekte zwischen den Betreibern sowie einen nahezu „idealtypischen“ Betriebstypenmix zur Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter, -discounter und Drogeriefachmarkt) zu schaffen) und
- **fehlender geeigneterer Alternativen** zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches/Schaffung eines vergleichbaren Angebotsstandortes im Stadtteil Quickborn Heide

aus fachgutachterlicher Sicht hinsichtlich einer Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich grundsätzlich gut geeignet.

Der Standortbereich erfüllt in Zusammenschau die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.

Gleichwohl kann ein zentraler Versorgungsbereich nur durch politischen Beschluss der Stadt Quickborn, bspw. in Form einer Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts, erfolgen. Dies setzt die entsprechende stadtentwicklungspolitische Bereitschaft sowohl der Verwaltung als auch der Politik in Quickborn im Rahmen einer Fortentwicklung der gesamtstädtischen Standortkonzeption für eine entsprechende Ausweisung voraus.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Quickborn ist im Stadtteil Heide die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes an der Theodor-Storm-Straße geplant. Für den Lebensmittelvollsortimenter wird eine Gesamtverkaufsfläche von 1.480 m² (zzgl. 20 m² Bäcker) und für den Drogeriefachmarkt eine von 700 m² projektiert. Für die geplanten Märkte sind im aktuellen Planungsstadium keine konkreten Betreiber bekannt. Lediglich für den Drogeriefachmarkt kann die Nutzung durch den Betreiber „dm“ ausgeschlossen werden.

Der Standort des Planvorhabens befindet sich gemäß Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn 2017 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angrenzend zum Nahversorgungsstandort Ulzburger Landstraße.

Stadt + Handel hat die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht und bewertet, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Zudem wurde im Rahmen der vorliegenden Analyse geprüft, ob perspektivisch eine Ausweisung des Vorhabenstandorts und dessen Umgebung als zentraler Versorgungsbereich aus städtebaulich-funktionaler Sicht begründbar wäre.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben kann wesentlich zur Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Quickborn-Heide beitragen. Ausgehend von den vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind weder Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche noch anderer Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben ist konform zu Vorgaben des EHK Quickborn 2017 (s. Kapitel 6.1).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist konform zum **Zentralitätsgebot**, zum **Beeinträchtigungsverbot**, zum **Kongruenzgebot** und zum **siedlungsstrukturellen Integrationsgebot** des LEP S-H 2021. Das Planvorhaben ist somit **kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP S-H 2021**.

Bewertung hinsichtlich einer möglichen Einordnung des Vorhabenstandorts und dessen Umfelds als (persp.) Zentraler Versorgungsbereich

In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass für den in Rede stehenden Standort im Zuge der avisierten Umsetzung der Vorhabenplanung eine Neu-bewertung der Standortkategorisierung und eine entsprechende Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich (hier: Nahversorgungszentrum) aus fachgutachterlicher Perspektive begründbar und sachlogisch erscheint. **Der Standortbereich erfüllt die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.** Gleichwohl kann ein zentraler Versorgungsbereich nur durch politischen Beschluss der Stadt Quickborn, bspw. in Form einer Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts, erfolgen. Dies setzt die entsprechende stadtentwicklungspolitische Bereitschaft sowohl der Verwaltung als auch der Politik in Quickborn im Rahmen einer Fortentwicklung der gesamtstädtischen Standortkonzeption für eine entsprechende Ausweisung voraus.

Das Planvorhaben ist konform zur informellen Planung (EHK Quickborn 2017) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP S-H 2021).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13
Abbildung 4:	Einzelhandelsentwicklungsmodell für Quickborn	38
Abbildung 5:	Einordnung hinsichtlich der Merkmale eines ZVB	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik).....	15
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik).....	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren.....	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadt Quickborn	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Harksheider Weg	21
Tabelle 7:	Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Dammstücken.....	22
Tabelle 8:	Steckbrief (faktischer) ZVB Innenstadt Norderstedt.....	23
Tabelle 9:	Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Ulzburger Straße.....	24
Tabelle 10:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	28
Tabelle 11:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelvollsortimenters nach Zonen.....	31
Tabelle 12:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose Lebensmittelvollsortimenter (Worst Case)	32

Tabelle 13:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens nach Zonen	33
Tabelle 14:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Drogeriemarkts (Worst Case)	34
Tabelle 15:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)	35
Tabelle 16:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben (Sortiment Drogeriewaren)	36
Tabelle 17:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	36
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	40
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	41

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2023): Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Stadt Quickborn (2017): Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn.

Stadt + Handel (2021): Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn, Dortmund.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung Landesplanung und ländliche Räume (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Kiel.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2023)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
HZ.....	Hauptzentrum	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	VKF	Verkaufsfläche
L	Landesstraße	ZVB	zentraler
m	Meter		Versorgungsbereich
m ²	Quadratmeter	z. B.	zum Beispiel
max.	maximal	z. T.	zum Teil
Mio.	Millionen		



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43