

# ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE WOHNMEILE HALSTENBEK

Herleitung städtebaulich verträglicher  
Verkaufsflächenvarianten





# ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE WOHNMEILE HALSTENBEK

---

Herleitung städtebaulich verträglicher  
Verkaufsflächenvarianten

Im Auftrag der Gemeinde Halstenbek

Stefan Kruse

Jana Fieseler-Smolana



Stadtforschung Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

April 2023

**Bild Deckblatt:** GoogleEarth

### **Hinweise**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.*

*Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.*

### **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker+Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet.*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

### Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

# INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung des Planvorhabens .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3</b> | <b>Methodik und Vorgehensweise.....</b>  | <b>12</b> |
| 3.1      | Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....  | 12        |
| 3.2      | Datengrundlagen .....  | 16        |
| <b>4</b> | <b>Marktsituation im Untersuchungsraum .....</b>   | <b>20</b> |
| 4.1      | Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungs-<br>raums .....                          | 20        |
| 4.2      | Kaufkraft im Untersuchungsraum .....   | 22        |
| 4.3      | Angebotssituation im Untersuchungsraum.....  | 27        |
| <b>5</b> | <b>Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens .....</b>  | <b>34</b> |
| 5.1      | Herleitung der Verkaufsflächendimensionierung und absatzwirtschaftliche<br>Kennwerte des Vorhabens ..... | 34        |
| 5.2      | Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens .....  | 37        |
| 5.3      | Ergebnisse der Berechnungen – Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des<br>Vorhabens .....                  | 38        |
| 5.4      | Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der<br>absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....    | 44        |
| 5.4.1    | Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....   | 44        |
| 5.4.2    | Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen .....  | 46        |
| <b>6</b> | <b>Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem LEP<br/>S-H 2021 .....</b>                       | <b>48</b> |
| <b>7</b> | <b>Fazit.....</b>  | <b>52</b> |
|          | <b>Verzeichnisse .....</b>   | <b>54</b> |
|          | <b>Anhang .....</b>  | <b>55</b> |
|          | Anhang 1: Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung .....  | 55        |
|          | Anhang 2: Detaillierte Eckdaten zu relevanten Angebotsstandorten .....                                   | 58        |

# 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die **Wohnmeile Halstenbek** ist seit Jahrzehnten eine Adresse für Wohneinrichtung und Möbel in der Region südliches Schleswig-Holstein und Hamburg. Viele einzelne Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten tragen zu dieser außergewöhnlichen Situation bei. Einzelne weitere Bausteine mit auch zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Elektronik, Bekleidung) runden das Angebot ab, ohne es jedoch zu dominieren. Nunmehr stehen Veränderungen innerhalb der Wohnmeile an. Ein Investor möchte in den sogenannten „Richterhallen“ ein Einzelhandelskonzept realisieren, welches unter der Überschrift „Outdoor“ firmieren soll. Sortimente wie Angel, Jagd und Waffen, aber auch Golf- und Reitsport sowie Boote und Zubehör werden als mögliche Nutzungsbausteine beispielhaft genannt. Eine genaue Verkaufsflächengrößenordnung ist noch nicht beziffert, sie kann jedoch bis zu rund 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Gemeinde Halstenbek hat dieses Vorhaben zum Anlass genommen, auch die möglichen einzelhandelspezifischen Entwicklungsperspektiven der übrigen Grundstücke der Wohnmeile mit analysieren und bewerten zu lassen. Hintergründe hierfür sind die aktuell zu beobachtende Dynamik auf der Anbieterseite im Möbel- und Einrichtungssektor einerseits sowie das sich durch den Onlinehandel weiterhin verändernde Einkaufsverhalten andererseits in Verbindung mit den sehr „eindimensionalen“ planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der meisten der Grundstücke innerhalb der Wohnmeile. Denn diese würden bei einer möglichen Betriebsaufgabe in der Regel nur eine betriebs- und sortimentsgleiche Nachfolgenutzung ermöglichen.

Da es sich zweifelsfrei um großflächige Einzelhandelsbetriebe als wesentliche Bausteine im Sinne des § 11 (3) BauNVO handelt, richtet sich die Prüfkulisse für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten nach den dort formulierten und im Rahmen der einschlägigen Rechtsprechung konkretisierten Kriterien. Diese richten sich neben den möglichen negativen Auswirkungen auf perspektivisch betroffene zentrale Versorgungsbereiche auch auf versorgungsstrukturell relevante Standorte innerhalb des definierten Untersuchungsraums. Ebenso sind die relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP S-H) zu beachten.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit übergeordnet auf die Fragestellung, welche Einzelhandelsbausteine (mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) dort angesiedelt (auch in Form von Umnutzung bestehender Betriebe) bzw. realisiert werden können, ohne dass relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (signifikante Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen sowohl in benachbarten zentralen Versorgungsbereichen oder auch Standorten der verbrauchernahen Versorgungssituation in dem definierten Untersuchungsraum selbst nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Für das Projekt „Richterhallen“: Welche Nutzungsbausteine mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind – unter dem Thema „Outdoor“ – denkbar und in die Untersuchung einzustellen?

- Welche Nutzungsbausteine sind für den Gesamtbereich „Wohnmeile“ unter dieser Überschrift denkbar? Welche Betriebe / Sortimente sind bereits vorhanden; welche „fehlen“ noch? Was können sinnvolle weitere Ergänzungen sein?
- Hat der als Bestand anerkannte Einzelhandelsbesatzes der "Wohnmeile" bereits zu Vorschädigungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte und Stadtrandkerne im Einzugsbereich der "Wohnmeile" geführt?
- Welchen Umsatz werden mögliche Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung verschiedener Planvorhaben verbunden?
- Welche planungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie z.B. Beschränkung der Gesamtverkaufsflächen; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellrechnung zur Gewährleistung einer landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit?

Angesichts dieser Fragestellungen gliedert sich die vorliegende Untersuchung wie folgt:

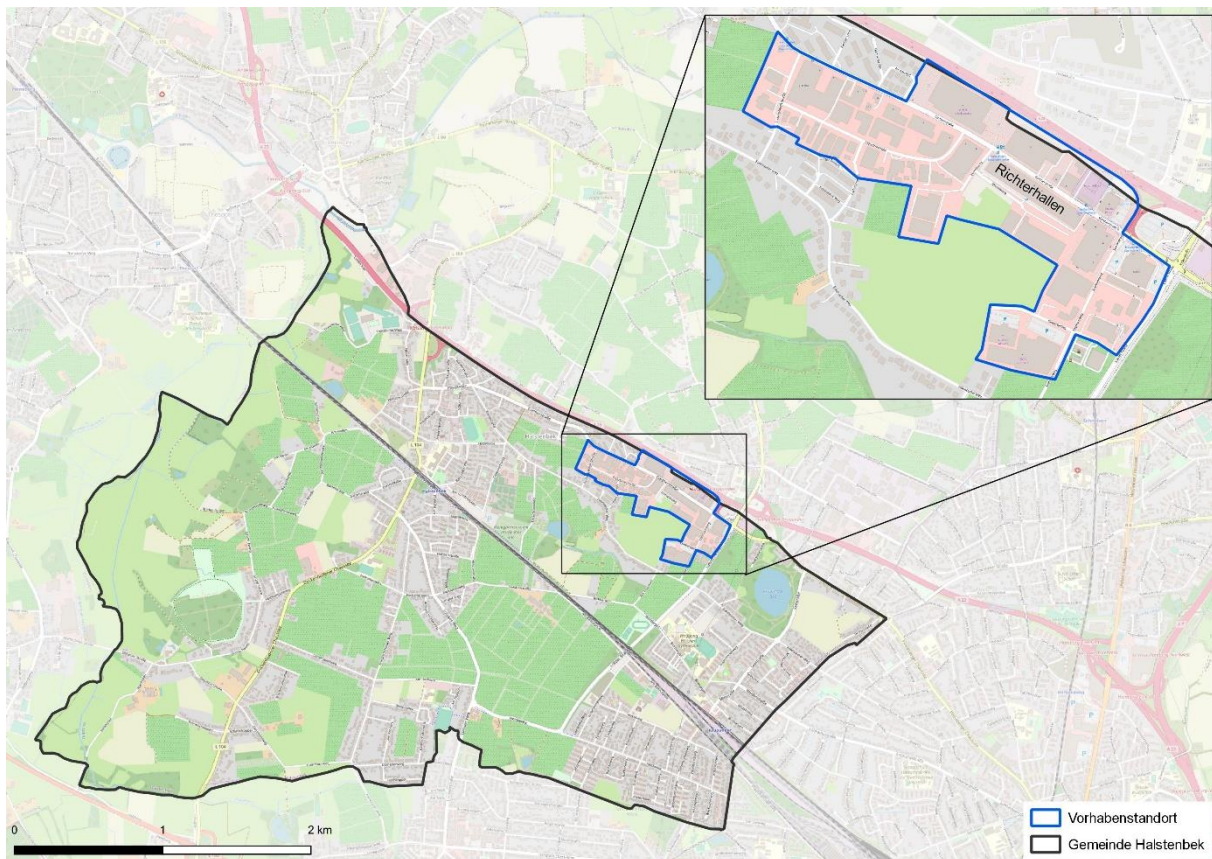
- In Kapitel 2 erfolgt die **Beschreibung des Vorhabens** und die Herleitung der zukünftigen Nutzungsbausteine sowie die daraus abgeleiteten untersuchungsrelevanten Sortimente. Danach wird in Kapitel 3 die **methodische Vorgehensweise** dargelegt.
- Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die **Abgrenzung des Einzugsgebietes**, die Definition des **Untersuchungsraumes** und die Darlegung der städtebaulichen und **absatzwirtschaftlichen Rahmendaten** im Untersuchungsraum.
- Nach dem in Kapitel 5 zunächst die möglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößenordnungen definiert und die **absatzwirtschaftliche Einordnung** sowie die **Annahmen zur Umsatzherkunft** des Vorhabens vorgenommen werden, werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf **mögliche städtebauliche** und/oder **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** bewertet.
- In Kapitel 6 wird eine Überprüfung der Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den **landesplanerischen Zielvorgaben** des LEP S-H vorgenommen.
- Das abschließende Kapitel 7 fasst die **wesentlichen Ergebnisse** der Untersuchung zusammen.

## 2 Beschreibung des Planvorhabens

### Lage des Vorhabenstandortes

Der Untersuchungsstandort, die Wohnmeile Halstenbek, befindet sich im Nordosten des Halstenbeker Gemeindegebiets. Er verläuft parallel zur Bundesautobahn A23 und wird über die Gärtner- und Industriestraße sowie den Gewerbering und den Seemoorweg erschlossen. Über die Anschlussstelle Halstenbek-Krupunder besteht ein direkter Anschluss des Standorts an die A23. Die Wohnmeile Halstenbek befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Rellingen. Der Ortskern der Gemeinde Halstenbek befindet sich rund 1,5 km nordwestlich des Vorhabenstandorts. Die städtebaulich nicht integrierte, verkehrsgünstige Lage und das umfangreiche Stellplatzangebot unterstreichen die Pkw-kundenorientierte Ausrichtung dieses Standortes.

**Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Halstenbek**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### Derzeitige Angebotsstruktur

Die Wohnmeile Halstenbek ist eine seit Jahrzehnten bestehende Agglomeration, die heute mehr 30 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen mehr als 70.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei deutlich im Bereich Möbel: So haben rund die Hälfte der ansässigen Betriebe Möbel als Kernsortiment und mehr als zwei Drittel der Verkaufsfläche entfällt auf eben diese Warengruppe. Größter Einzelanbieter ist das Möbelhaus Schulenburg, gefolgt von den

Möbeldiscountern Poco und Roller. Das weitere Möbelangebot wird durch diverse spezialisierte Anbieter geprägt, darunter Küchen-, Betten- und Polsterfachmärkte sowie Möbelgeschäfte mit dem Schwerpunkt Design- oder Naturmöbel. Die Wohnmeile weist somit quantitativ wie qualitativ ein umfangreiches Möbelangebot auf, was das Alleinstellungsmerkmal dieses Standortes ausmacht. Betriebe aus den Bereichen Baumarktsortiment und Wohneinrichtung ergänzen das auf Wohnen ausgerichtete Angebot der Wohnmeile. Zwar liegt damit der Schwerpunkt im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente, gleichwohl ist durch Betriebe wie die Bekleidungsmärkte Adler und Takko, den Elektronikmarkt Media Markt sowie den Babyfachmarkt Baby One auch ein nicht unwesentlicher Umfang zentrenrelevanter Sortimente in der Wohnmeile lokalisiert.

### **Herleitung von Nutzungsbausteinen**

Gegenstand dieser Untersuchung ist zum einen die von einem Investor geplante Umstrukturierung der sog. Richterhallen unter dem Thema Outdoor sowie zum anderen mögliche einzelhandelspezifische Entwicklungsperspektiven für die Wohnmeile insgesamt, da diese planungsrechtlich bisher zumeist auf eine Betriebs- bzw. Sortimentsform beschränkt sind. Da es sich bei dem Vorhabenstandort nicht um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich handelt, sondern um einen städtebaulich nicht integrierten Angebotsstandort soll bei der Herleitung von zukünftigen Nutzungsbausteinen der Fokus auf nicht-zentrenrelevante Sortimente liegen. Die nachfolgend getroffenen Annahmen basieren entsprechend auf gutachterlichen Erfahrungen, die bei der Bearbeitung von vergleichbaren Projekten gewonnen werden konnten, sowie auf deutschlandweit zu beobachtenden Trends und Entwicklungen.

### **Welche Nutzungsbausteine mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind – unter dem Thema „Outdoor“ – für die Richterhallen denkbar und in die Untersuchung einzustellen?**

Die **Richterhallen** befinden sich zentral innerhalb der Wohnmeile. Nach Angaben des Investors sind dort bis zu rund 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Da keine dezidierten Aussagen zukünftiger Sortimente und Verkaufsflächenanteile vorliegen, sind für die nachfolgende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse plausible Annahmen zu treffen. Die Sortimentsaufteilung soll dabei für ein solches Vorhaben dieser Größenordnung und Lage möglichst realistisch abgebildet werden und dem rechtlich geforderten realitätsnahen worst case-Ansatz genügen.

Unter dem Thema **Outdoor** sind (Freizeit-)Aktivitäten im Freien bzw. in der Natur zu verstehen. Dazu gehören u. a. Camping, Wassersport, Fahrrad, Angeln & Jagen, Alpinsport (wie Wandern / Trekking, Klettern, Bergsteigen, Wintersport), Golf, Reitsport und Grillen. Die entsprechende Branchensystematik gem. Junker+Kruse sowie die Einordnung gem. kommunaler Sortimentslisten im Untersuchungsraum und die daraus abgeleitete Untersuchungsrelevanz stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimente für die Richterhallen**

| Warengruppe           | Sortiment   | Einordnung gem. Sortimentslisten im Untersuchungsraum | Untersuchungsrelevant |
|-----------------------|---|---|-----------------------|
| Sport und Freizeit    | Angler-, Jagdartikel und Waffen                       | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                | Ja                    |
|                       | Campingartikel  | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                | Ja                    |
|                       | Fahrräder und technisches Zubehör                     | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                | Ja                    |
|                       | Sportartikel  | Zentrenrelevant in allen Kommunen                     | Nein                  |
|                       | Reitsportartikel                                      | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                | Ja                    |
|                       | Sportbekleidung und -schuhe                           | Zentrenrelevant in allen Kommunen                     | Nein                  |
|                       | Sportgroßgeräte                                       | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                | Ja                    |
| Gartenmarktsortimente | Gartenartikel und -geräte <sup>1</sup>                | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               | Ja                    |
| Blumen (Indoor) / Zoo | Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                | Ja                    |

<sup>1</sup>Dazu gehören auch Grill und -zubehör oder Großspielgeräte für den Garten.

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die Sortimente Sportartikel, Sportbekleidung und -schuhe sind in allen vorliegenden kommunalen Sortimentslisten als zentrenrelevant eingestuft, weshalb diese als Kernsortiment für das Vorhaben nicht in Frage kommen. Gartenmarktsortimente werden in allen kommunalen Sortimentslisten als nicht-zentrenrelevant definiert und können dementsprechend ein relevanter Nutzungsbaustein sein. Die übrigen Sortimente, die dem Outdoor-Segment zuzuordnen sind, sind je nach Ortsspezifität in mind. einer Kommune als zentrenrelevant eingeordnet. Dabei handelt es sich weniger um Sortimente, die prägend für zentrale Versorgungsbereiche sind, sondern vielmehr um Sortimente, die eine angebotsergänzende Funktion wahrnehmen. Somit kommen sie als Nutzungsbausteine für die Richterhallen in Betracht, wobei eine städtebauliche Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gegeben sein muss.

### **Welche Nutzungsbausteine mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind für den Gesamtbereich Wohnmeile denkbar und in die Untersuchung einzustellen?**

Das weitere potenzielle Angebotsspektrum an einem Vorhabenstandort wie der Wohnmeile Halstenbek kann grundsätzlich zunächst alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfassen. Dabei gilt es aber den besonderen Charakter der Wohnmeile zu erhalten bzw. zukunftsfähig weiterzuentwickeln und gleichzeitig nicht die Bildung einer austauschbaren Fachmarkttagglomeration zu forcieren. Unter dieser Prämisse orientiert sich die Herleitung der Sortimente an dem Schwerpunkt „Wohnen“, an den zu erwartenden Betriebstypen vor dem Hintergrund vorhandener Bestandsbetriebe sowie der Einordnung dieser Sortimente in den kommunalen Sortimentslisten. Folgende Sortimente werden nach Überprüfung der Sortimentslisten im Untersuchungsraum als Nutzungsbausteine in die Untersuchung eingestellt:

**Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Sortimente für die übrige Wohnmeile**

| Warengruppe           | Sortiment                          | Einordnung gem. Sortimentslisten im Untersuchungsraum |
|-----------------------|------------------------------------|---|
| Baumarktsortimente    | Bauelemente / Baustoffe            | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               |
|                       | Baumarktspezifisches Sortiment     | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               |
|                       | Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               |
| Gartenmarktsortimente | Gartenartikel und -geräte          | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               |
|                       | Pflanzen / Samen                   | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               |
| Elektro / Leuchten    | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel   | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                |
| Möbel                 | Möbel                              | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               |
| Wohneinrichtung       | Bettwaren / Matratzen              | Zentrenrelevant in mind. einer Kommune                |
|                       | Teppiche                           | Nicht-zentrenrelevant in allen Kommunen               |

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die klassischen nicht-zentrenrelevante Sortimente Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel, die – ebenso wie Teppiche – erwartungsgemäß in allen kommunalen Sortimentslisten als nicht-zentrenrelevant eingeordnet sind, haben einen deutlichen Bezug zum Thema Wohnen und werden als Nutzungsbausteine definiert. Die Sortimente Bettwaren / Matratzen und Lampen / Leuchten / Leuchtmittel sind hingegen ortsspezifisch in mind. einer Kommune als zentrenrelevant eingestuft. Auch diese Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen eher eine ergänzende Funktion ein und können somit als Nutzungsbausteine für die Wohnmeile angenommen werden.

Die Herleitung einer sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierung erfolgt in Kapitel 5.1 nach der Analyse der Marktsituation im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4).

## 3 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner Branchenstruktur, Dimensionierung und Lage ein über die Grenzen der Gemeinde Halstenbek hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird, sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland der Gemeinde Halstenbek zu prüfen.

### 3.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell<sup>1</sup> kann nach Ansicht des Gutachters allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppe ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt<sup>2</sup>.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

<sup>1</sup> vgl. Huff, David L. (1964): Defining and estimating a trading area. Journal of Marketing, Vol. 28. Heinritz, G. (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau. Kemming, H. (1980): Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin. Löffler, G. (1987): Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen.

<sup>2</sup> Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand eines realitätsnahen worst case-Ansatzes, der die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbildet. Auf diese Weise wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimenten und Anbietern/Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro/m<sup>2</sup>) nach Sortimenten und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Untersuchungsraum für die projektrelevanten Sortimente. **Da durch eine Veränderung (i.S.v. Verbesserung) des Angebotes sich auch Verschiebungen zwischen dem Kaufkraftanteil des stationären Einzelhandels und dem Online-Handel ergeben können, wurde die gesamte Kaufkraft in dem Modell berücksichtigt.**

### **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen**

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Dabei ist auch die sogenannte 10 %-Marke (s. Anhang, Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung, S. 55ff.) nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Das interkommunale Abstimmungsgebot<sup>3</sup> schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.<sup>4</sup> Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und/oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.<sup>5</sup>

Relevante Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

<sup>3</sup> vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

<sup>4</sup> Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

<sup>5</sup> vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die **verbrauchernahe<sup>6</sup> Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die zentralörtliche Funktion einzelner Kommunen nachhaltig verändert wird**. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist<sup>7</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt<sup>8</sup>.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.<sup>9</sup>

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für einen zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- |   |   |
|---|---|
| ■ Lage im Stadtgefüge                         | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte                   |
| ■ Städtebauliche Qualität                     | ■ Magnetbetriebe                        |

Speziell im Hinblick auf die **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente** der Vorhaben, welche nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten werden (vgl. Angebotsdaten in Kapitel 4.3 und im Anhang), sind in

<sup>6</sup> Das Adjektiv „verbrauchernahe“ ist im vorliegenden Fall nicht mit dem Adjektiv „fußläufig“ gleichzusetzen. Vielmehr geht es auch im Möbeleinzelhandel darum, räumlich ausgewogene Versorgungsstrukturen vorzuhalten, die es den Kunden ermöglichen sich möglichst wohnortnah auch mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen. In diesem Sinne kommt insbesondere den Mittelzentren sowie in Teilen auch einwohnerstärkeren Grundzentren eine nicht unwesentliche Versorgungsfunktion im Hinblick auf mittel- und langfristige Bedarfsgüter zu.

<sup>7</sup> vgl. Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage (2018), § 11 Rn. 111ff., 128ff. m.w.N.

<sup>8</sup> vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

<sup>9</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

besonderem Maße **versorgungsstrukturelle Aspekte** zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimenten tendenziell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. Unter anderem in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch deutlich höher angesetzt werden als im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei bis zu ca. 15-20 %. Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt jedoch auch die Zentralitätskennziffer einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.<sup>10</sup>

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel-, Grund- und Kleinzentren zueinander): Während Grund- und Kleinzentren i. d. R. eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.<sup>11</sup> Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.<sup>12</sup> So heißt es bei Uechtritz: „Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“

<sup>10</sup> vgl. auch Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 720ff.

<sup>11</sup> siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

<sup>12</sup> sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz); UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

## 3.2 Datengrundlagen

### Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Gemeinde Halstenbek sowie den potenziell betroffenen Umlandkommunen mit landesplanerisch zugewiesener Versorgungsfunktion (= Untersuchungsraum) von Oktober bis Dezember 2020<sup>13</sup>:

|   |                  |            |
|---|------------------|------------|
| Bad Bramstedt                                 | Hohenlockstedt   | Pinneberg  |
| Barmstedt                                     | Horst (Holstein) | Quickborn  |
| Elmshorn                                      | Itzehoe          | Schenefeld |
| Glückstadt                                    | Kaltenkirchen    | Tornesch   |
| Halstenbek                                    | Kellinghusen     | Uetersen   |
| Hamburg<br>(Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord) | Krempe           | Wedel      |
| Henstedt-Ulzburg                              | Norderstedt      | Wilster    |

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurde das **untersuchungsrelevante Sortiment** differenziert erfasst und die jeweils dazugehörige Verkaufsfläche<sup>14</sup> ermittelt.

Die untersuchungsrelevanten Sortimente, die in Kapitel 2 hergeleitet wurden, sind in Tabelle 3 zusammengestellt; sie sind den ebenfalls der Tabelle zu entnehmenden Warengruppen zuzuordnen.

**Tabelle 3: Branchenschlüssel der untersuchungsrelevanten Sortimente**

| Warengruppe                               | untersuchungsrelevante Sortimente                     |
|---|---|
| <i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>   |   |
| Blumen (Indoor) / Zoo                     | Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) |
| <i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i> |   |
| Sport und Freizeit                        | Angler-, Jagdartikel und Waffen                       |
|   | Campingartikel  |
|   | Fahrräder und technisches Zubehör                     |
|   | Reitsportartikel                                      |
|   | Sportgroßgeräte                                       |

<sup>13</sup> Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraums und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1.

<sup>14</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

**Überwiegend langfristiger Bedarf**

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| <b>Baummarktsortimente</b>   | Bauelemente / Baustoffe            |
|                              | Baummarktspezifisches Sortiment    |
|                              | Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör |
| <b>Gartenmarktsortimente</b> | Gartenartikel und -geräte          |
|                              | Pflanzen / Samen                   |
| <b>Elektro / Leuchten</b>    | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel   |
| <b>Möbel</b>                 | Möbel                              |
| <b>Wohneinrichtung</b>       | Bettwaren / Matratzen              |
|                              | Teppiche (Einzelware)              |

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse

**Erhebungssystematik**

Die räumliche Zuordnung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfolgte nach folgenden Kriterien:

- zentrale Versorgungsbereiche,
- sonstige Einzelhandelsagglomerationen (Sonderstandorte),
- sonstige integrierte Lagen sowie
- sonstige nicht integrierte Lagen.

Erhoben wurden die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine **Vollerhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) unabhängig von ihrer Größenordnung;

außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine **Erhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) ab einer **Gesamtverkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup>**.

**Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Hauptgeschäftszentren) als schützenswerte Bereiche im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) notwendig:

Ein zentraler Versorgungsbereich stellt einen schützenswerten Bereich<sup>15</sup> dar, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.<sup>16</sup>

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Nebenzentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Im Gegensatz z. B. zu einem Einkaufszentrum definiert sich der Zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.).

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

#### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

#### Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Erfreulicherweise konnte in einigen Kommunen auf vorliegende Abgrenzungen aus kommunalen und regionalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden:

- bulwiengesa AG (2016): Einzelhandelskonzept Stadt **Elmshorn**. Hamburg.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Regionales Einzelhandelskonzept für die Stadt **Glückstadt** und den Nahbereich. Lübeck.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): **Hamburger** Leitlinien für den Einzelhandel. Ziele und Ansiedlungsgrundsätze. Hamburg.
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2019): Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk **Altona**. Hamburg / Ludwigsburg / Köln.

<sup>15</sup> (i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 11 (3) BauNVO (im Abwägungsprogramm dieser Vorschrift, OVG Münster vom 22.06.1998 BauR 98, 1198, 1203 f.)

<sup>16</sup> In der Gesetzesbegründung zu der Vorschrift des § 34 (3) BauGB heißt es: Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (vgl. BT-Dr 15/2250, S. 54).

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk **Eimsbüttel**. Hamburg / Ludwigsburg / Köln.
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2019): Nahversorgungskonzept 2017 Bezirk **Hamburg-Nord**. Hamburg / Ludwigsburg / Köln.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde **Henstedt-Ulzburg**. Lübeck.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt **Itzehoe**. Lübeck.
- GfK GeoMarketing GmbH (2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt **Kaltenkirchen** mit Blick auf den "Rahmenplan Innenstadt". Hamburg.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt **Kellinghusen**. Lübeck.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2021): Einzelhandelskonzept für die Stadt **Pinneberg**. Lübeck.
- CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt **Quickborn**. Lübeck.

### Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis unter anderem auf Werte der IFH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

**Insgesamt basiert die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen damit auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten, Bestandsdatenbasis.**

## 4 Marktsituation im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet respektive Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes sowie (daraus abgeleitet) des Untersuchungsraums vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt schließlich eine Analyse der absatzwirtschaftlichen (angebots- und nachfrageseitigen) Rahmenbedingungen.

### 4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraums

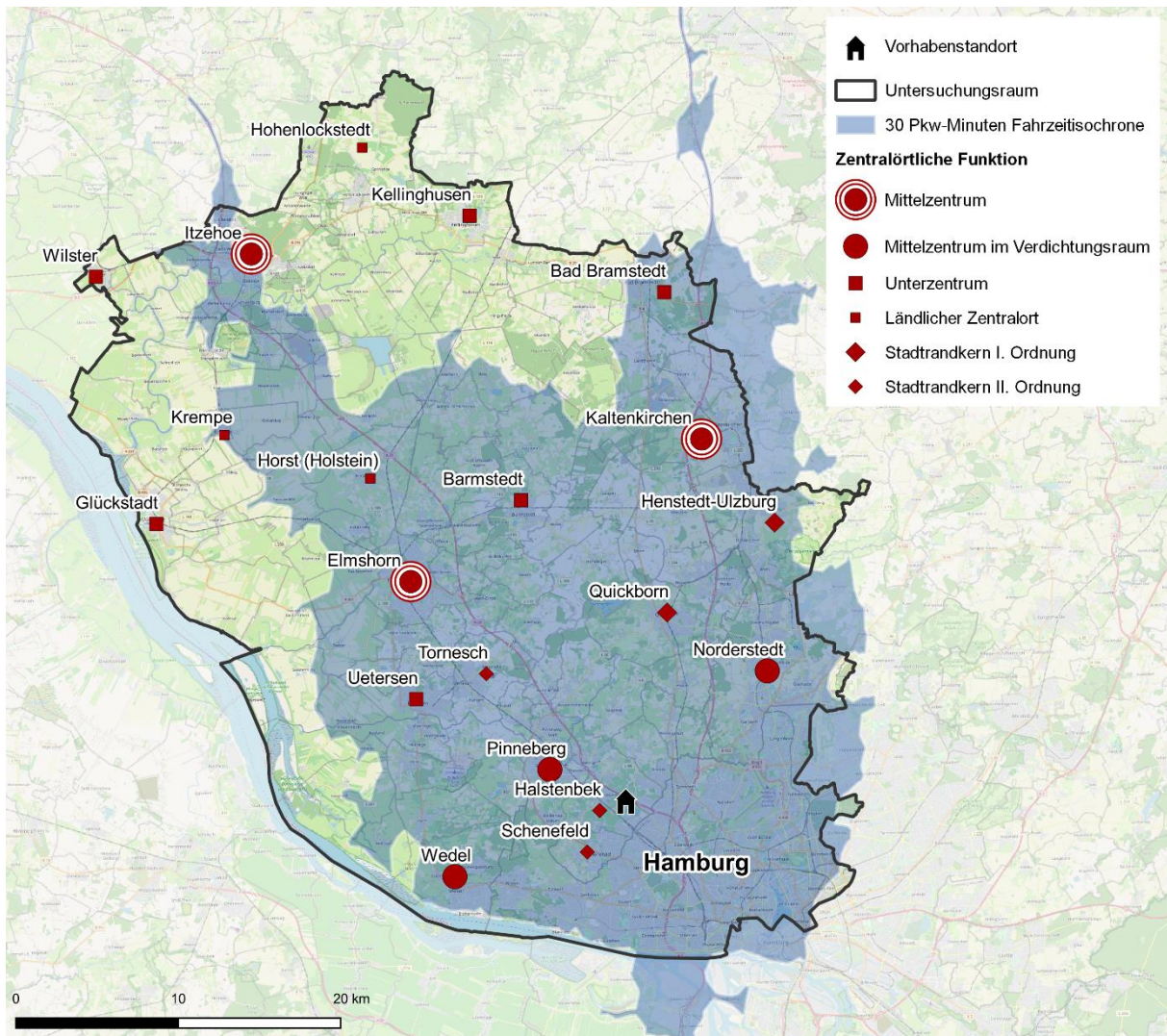
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbsituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabenstandortes. Dabei können das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie die hierin zu bestimmenden Untersuchungsstandorte einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen. Demgegenüber ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen der vorliegenden Einzelhandelskonzepte wurde als Untersuchungsraum eine Fahrzeitisochrone von rund **30 Pkw-Minuten** um das Vorhaben definiert. Das sog. Kerneinzugsgebiet stellt dabei das Gemeindegebiet Halstenbek selbst dar. Die unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen sowie weitere Kommunen mit zentralörtlicher Funktion bilden das weitere Einzugsgebiet (s. Karte 2). In westlicher Richtung und im Norden wird der Untersuchungsraum über die ermittelte Isochrone hinweg abgegrenzt, da entweder das Gemeindegebiet angeschnitten ist (Itzehoe) oder die aktuellen Angebotsstrukturen (Glückstadt, Kellinghusen) eine Umlenkung von Kaufkraftströmen erwarten lassen. Die erzielbare Kaufkraftabschöpfung aus dem Raum Hamburg wird zwar durch die dortigen Konkurrenzanbieter eingeschränkt, aufgrund der Relevanz als Angebotsstandort ist jedoch gleichzeitig davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben zu einer partiellen Umlenkung von Kaufkraftströmen kommt, die derzeit auf diese Standorte gerichtet sind. Aus diesem Grund sind auch die

nordwestlichen Bereiche Hamburgs (Bezirke Altona, Eimsbüttel, Nord) in die Untersuchung einzubeziehen.

**Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

## 4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandelsangebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese soll im Folgenden kurz anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rund **1,4 Mio. Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten** von rund **2 Mrd. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und deren sortimentspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 4.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich bei einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** von **92,9 (Hohenlockstedt)** bis **115,3 (Halstenbek)** insgesamt heterogen. Die gewichtete Kaufkraftkennziffer für den Untersuchungsraum liegt bei **104,3** und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Kommunen im Untersuchungsraum

| Zentral-örtliche Funktion         | Kommune                            | Einwohner<br>(gerundet) | Kaufkraftkennziffer | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro) |                         |                     |                                |       |                                     |                                 |                |                             |                       |                       |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------|--|-------------------------|---------------------|--------------------------------|-------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   |                                    |                         |                     | Baumarktsofortimente                         | Gartenmarktsofortimente | Zoologische Artikel | Lampen, Leuchten, Leuchtmittel | Möbel | Sportartikel / -geräte <sup>1</sup> | Angler-, Jagdartikel und Waffen | Campingartikel | Fahrräder u. techn. Zubehör | Bettwaren / Matratzen | Teppiche (Einzelware) |
|                                   | Hamburg (Altona, Elmsbüttel, Nord) | 856.900                 | 104,5               | 449,5  | 104,8                   | 44,1                | 55,1                           | 377,6 | 34,4                                | 2,0                             | 6,1            | 72,7                        | 38,7                  | 30,9                  |
| Mittelzentrum                     | Elmshorn                           | 50.000                  | 98,1                | 25,6   | 5,8                     | 2,5                 | 2,9                            | 20,0  | 1,8                                 | 0,1                             | 0,3            | 3,8                         | 2,1                   | 1,7                   |
|                                   | Itzehoe                            | 31.800                  | 95,7                | 16,1   | 3,6                     | 1,5                 | 1,8                            | 12,2  | 1,1                                 | 0,1                             | 0,2            | 2,3                         | 1,3                   | 1,0                   |
|                                   | Kaltenkirchen                      | 22.100                  | 98,4                | 11,3   | 2,6                     | 1,1                 | 1,3                            | 8,9   | 0,8                                 | <0,1                            | 0,1            | 1,7                         | 0,9                   | 0,7                   |
| Mittelzentrum im Verdichtungsraum | Norderstedt                        | 79.350                  | 107,9               | 42,1   | 10,0                    | 4,2                 | 5,3                            | 36,7  | 3,3                                 | 0,2                             | 0,6            | 7,1                         | 3,7                   | 3,0                   |
|                                   | Pinneberg                          | 43.650                  | 102,4               | 22,7   | 5,3                     | 2,2                 | 2,7                            | 18,7  | 1,7                                 | 0,1                             | 0,3            | 3,6                         | 1,9                   | 1,5                   |
|                                   | Wedel                              | 33.700                  | 105,5               | 17,7   | 4,2                     | 1,7                 | 2,2                            | 15,1  | 1,4                                 | 0,1                             | 0,2            | 2,9                         | 1,5                   | 1,2                   |
| Unterszentrum                     | Bad Bramstedt                      | 14.750                  | 98,4                | 7,6  | 1,7                     | 0,7                 | 0,9                            | 5,9   | 0,5                                 | <0,1                            | 0,1            | 1,1                         | 0,6                   | 0,5                   |
|                                   | Barmstedt                          | 10.350                  | 98,0                | 5,3  | 1,2                     | 0,5                 | 0,6                            | 4,1   | 0,4                                 | <0,1                            | 0,1            | 0,8                         | 0,4                   | 0,3                   |
|                                   | Glückstadt                         | 10.950                  | 96,9                | 5,6  | 1,3                     | 0,5                 | 0,6                            | 4,3   | 0,4                                 | <0,1                            | 0,1            | 0,8                         | 0,4                   | 0,4                   |
|                                   | Kellinghusen                       | 8.150                   | 94,3                | 4,1  | 0,9                     | 0,4                 | 0,4                            | 3,0   | 0,3                                 | <0,1                            | <0,1           | 0,6                         | 0,3                   | 0,3                   |
|                                   | Uetersen                           | 18.550                  | 99,3                | 9,6  | 2,2                     | 0,9                 | 1,1                            | 7,6   | 0,7                                 | <0,1                            | 0,1            | 1,5                         | 0,8                   | 0,6                   |
|                                   | Wilster                            | 4.300                   | 93,5                | 2,2  | 0,5                     | 0,2                 | 0,2                            | 1,6   | 0,1                                 | <0,1                            | <0,1           | 0,3                         | 0,2                   | 0,1                   |
| Ländlicher Zentralort             | Hohenlockstedt                     | 6.100                   | 92,9                | 3,1  | 0,7                     | 0,3                 | 0,3                            | 2,2   | 0,2                                 | <0,1                            | <0,1           | 0,4                         | 0,2                   | 0,2                   |
|                                   | Horst (Holstein)                   | 5.750                   | 101,9               | 3,0  | 0,7                     | 0,3                 | 0,4                            | 2,4   | 0,2                                 | <0,1                            | <0,1           | 0,5                         | 0,3                   | 0,2                   |
|                                   | Krempe                             | 2.350                   | 93,8                | 1,2  | 0,3                     | 0,1                 | 0,1                            | 0,9   | 0,1                                 | <0,1                            | <0,1           | 0,2                         | 0,1                   | 0,1                   |
|                                   | Henstedt-Ulzburg                   | 28.100                  | 109,1               | 15,0   | 3,6                     | 1,5                 | 1,9                            | 13,2  | 1,2                                 | 0,1                             | 0,2            | 2,5                         | 1,3                   | 1,1                   |

| Zentral-örtliche Funktion                          | Kommune           | Einwohner<br>(gerundet) | Kaufkraftkennziffer      | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro) |                                      |                             |   |              |   |   |                          |   |                                    |                                    |
|--|-------------------|-------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------|---|--------------|---|---|--------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------|
|  |                   |                         |                          | Bau-<br>marktso-<br>rti-<br>mente            | Garten-<br>marktso-<br>rti-<br>mente | Zoolo-<br>gische<br>Artikel | Lam-<br>pen,<br>Leuch-<br>ten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel        | Sportar-<br>tikel /<br>-geräte <sup>1</sup> | Angler-,<br>Jagdar-<br>tikel<br>und<br>Waffen | Cam-<br>pingar-<br>tikel | Fahr-<br>räder u.<br>techn.<br>Zube-<br>hör | Bettwa-<br>ren /<br>Matrat-<br>zen | Teppi-<br>che<br>(Einzel-<br>ware) |
| Stadtrand-<br>kern<br>I. Ordnung                   | Quickborn         | 21.350                  | 112,9                    | 11,5   | 2,8                                  | 1,2                         | 1,5   | 10,6         | 1,0   | 0,1   | 0,2                      | 2,0   | 1,1                                | 0,8                                |
| Stadtrand-<br>kern<br>II. Ord-<br>nung             | <b>Halstenbek</b> | <b>17.950</b>           | <b>115,3</b>             | <b>9,8</b>                                   | <b>2,4</b>                           | <b>1,0</b>                  | <b>1,3</b>  | <b>9,2</b>   | <b>0,8</b>                                  | <b>&lt;0,1</b>                                | <b>0,1</b>               | <b>1,8</b>                                  | <b>0,9</b>                         | <b>0,7</b>                         |
|  | Schenefeld        | 19.350                  | 107,8                    | 10,3   | 2,4                                  | 1,0                         | 1,3   | 8,9          | 0,8   | <0,1  | 0,1                      | 1,7   | 0,9                                | 0,7                                |
|  | Tornesch          | 14.050                  | 105,2                    | 7,4  | 1,7                                  | 0,7                         | 0,9   | 6,3          | 0,6   | <0,1  | 0,1                      | 1,2   | 0,6                                | 0,5                                |
| Sonstige Kommunen<br>ohne zentralörtliche Funktion |                   | 137.050                 | 106,7 <sup>2</sup>       | 72,4   | 16,8                                 | 7,3                         | 9,4   | 62,1         | 5,7   | 0,6   | 1,2                      | 12,2  | 6,5                                | 5,3                                |
| <b>Gesamt</b>                                      |                   | <b>1.436.600</b>        | <b>104,3<sup>2</sup></b> | <b>753,1</b>                                 | <b>175,5</b>                         | <b>73,9</b>                 | <b>92,2</b>   | <b>631,5</b> | <b>57,5</b>                                 | <b>3,4</b>                                    | <b>10,1</b>              | <b>121,7</b>                                | <b>64,7</b>                        | <b>51,8</b>                        |

<sup>1</sup>inkl. Reitbedarf, Großgeräte

<sup>2</sup>gewichtet

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse nach IFH Köln 2021

## Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die zu prognostizierenden Auswirkungen des avisierten Vorhabens werden auch durch die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet beeinflusst. Diesbezüglich ist insbesondere die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum von besonderer Bedeutung.

Wesentliche Parameter dieser Entwicklung sind

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 sowie
- die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben.

Gemäß den Bevölkerungsprognosen des Landes Schleswig-Holstein ist für die im Untersuchungsraum gelegenen Landkreise und kreisfreien Städte in der näheren Zukunft von einer positiven Entwicklung der Bevölkerungszahl auszugehen. So wird sowohl für den Kreis Pinneberg, in dem Halstenbek liegt, als auch für den Kreis Segeberg ein Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 von jeweils +4 % prognostiziert. Für Hamburg wird ein Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 von maximal +6 % erwartet. Einzig im Kreis Steinburg wird ein Bevölkerungsrückgang um -4% prognostiziert.<sup>17</sup>

Die Prognose der einzelhandelsrelevanten Ausgaben ergibt sich einerseits aus der Veränderung des **privaten Einkommens** und andererseits aus dem **Anteil** der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am Gesamteinkommen. Folgende bundesdeutsche Entwicklungen prägen die Situation:

- Die **Konsumausgaben der privaten Haushalte** in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen, allerdings in Folge der Corona-Pandemie in 2020 erstmalig wieder leicht gesunken.<sup>18</sup>
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten Konsumausgaben seit 2005 um rund drei Prozentpunkte auf einen Anteil von weniger als einem Drittel (ca. 31 % im Jahr 2019) zurückgegangen ist. In den letzten Jahren ist ein relativ konstantes Niveau hinsichtlich des Anteils der Einzelhandelsausgaben von etwa 30 bis 31 % festzustellen. Im Jahr 2020 ist jedoch eine leichte Zunahme auf etwa 34 % zu konstatieren, was wiederum im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht.<sup>19</sup>
- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rund 546 Mrd. Euro im deutschen

<sup>17</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2016): Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030.  
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2019): Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2040 in Hamburg.

<sup>18</sup> Quelle: Höhe der Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland von 1991 bis 2020 (in Milliarden Euro). Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 11/2021)

<sup>19</sup> Quelle: Berechnungen Junker + Kruse nach Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken); Höhe der Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland von 1991 bis 2020 (in Milliarden Euro). Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 11/2021)

Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Infolge der Corona-Pandemie kam es 2021 zu leichten **Umsatzrückgängen** im Vergleich zum Vorjahr, jedoch auf weiterhin hohem Niveau trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel. Für das Jahr 2022 ist ein weiterer Umsatzanstieg auf ca. 607 Mrd. Euro prognostiziert der damit im Bereich der jährlichen Zuwachsraten vor Corona liegt. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsumsatz 2022 über höhere Preise nominal um drei Prozent zum Vorjahr wächst, preisbereinigt jedoch zwei Prozent seiner Erlöse verliert.<sup>20</sup> Ein wesentlicher Grund der insgesamt weiterhin nominal steigenden Umsatzzahlen ist auf den Online-Handel zurückzuführen, deren Anteil am Gesamtumsatz sich 2022 von rd. 5% im Jahr 2010 auf ca. 16 % mehr als verdreifacht hat.<sup>21</sup>

- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen **Warengruppen**. Während in 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren aber auch Uhren / Schmuck infolge der Corona-Pandemie enorme Umsatzeinbußen von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden, erzielten u. a. der Lebensmitteleinzelhandel, der **Bau- und Gartenbedarf** sowie der **Möbelhandel** Umsatzzuwächse.<sup>22</sup> Größter Gewinner der Krise ist gleichwohl der Internet- und Versandhandel.
- Der **Onlinehandel** hat in den vergangenen Jahren einen sukzessiven Bedeutungszuwachs erfahren. Dieser Trend wird auch für die kommenden Jahre fortgeschrieben. Der Onlinehandel hat einen bundesweiten Anteil von schätzungsweise knapp 15 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne<sup>23</sup>. Dabei bewegen sich die Anteile des Onlinehandels am jeweiligen Gesamtmarkt im Bereich Wohnen & Einrichten bundesweit bei rund 22 % und im Bereich Heimwerken & Garten bei knapp 9 %<sup>24</sup>. Unterschiedliche Prognosen und Studien kommen zu der Erkenntnis, dass insbesondere der Bereich Wohnen & Einrichten zu den sogenannten „Nachzüglerbranchen“ und mittlerweile auch Wachstumstreibern gehört, wodurch sich für die nächsten Jahre weitere Anteilsverlagerungen vom stationären auf den Onlinehandel erwarten lassen. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings auch, dass der Onlinehandel nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multi-Channel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebskanäle. Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch

<sup>20</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, HDE-Halbjahrespressekonferenz Berlin, 5. Juli 2022

<sup>21</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2022 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2022; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 07/2022)

<sup>22</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland nach Branchen im Jahr 2020 (gegenüber dem Vorjahr); Abruf unter <https://de.statista.com> (Zugriff: 04/2021)

<sup>23</sup> Quelle: HDE, Online Monitor 2022, S. 11

<sup>24</sup> Ebd., S. 15

stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Schließlich ist insgesamt in den nächsten Jahren für den Untersuchungsraum bezüglich des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials eine stagnierende bis leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens zu erwarten.

## 4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m<sup>2</sup>) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das untersuchungsrelevante Angebot im Untersuchungsraum geben Tabelle 5 und Tabelle 6.

Tabelle 5: Verkaufsflächen in den Kommunen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (in m²)

| Zentral-örtliche Funktion              | Kommune                            | Bau-marktsor-timente | Garten-marktsor-timente | Zoologi-sche Artikel | Lampen, Leuchten, Leucht-mittel | Möbel          | Reitsport-artikel | Sport-groß-ge-räte | Angler-, Jagdarti-kel und Waffen | Camping-artikel | Fahrräder u. techn. Zubehör | Bett-wa-ren / Matrat-zen | Teppiche (Einzel-ware) |
|--|------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
|  | Hamburg (Altona, Elmsbüttel, Nord) | 88.050               | 29.750                  | 7.050                | 8.400                           | 98.400         | 100               | 2.200              | 200                              | 750             | 8.100                       | 4.700                    | 4.300                  |
| Mittel-zent-rium                       | Elmshorn                           | 33.450               | 11.750                  | 2.600                | 1.300                           | 13.300         | 300               | -                  | <100                             | <100            | 200                         | 850                      | 10.450                 |
|  | Itzehoe                            | 14.800               | 2.750                   | 2.900                | 750                             | 3.100          | -                 | -                  | <100                             | <100            | 1.000                       | 900                      | 500                    |
|  | Kaltenkirchen                      | 18.150               | 3.050                   | 400                  | 1.800                           | 31.500         | -                 | 150                | 2.500                            | 350             | 2.250                       | 1.450                    | 850                    |
| Mittel-zent-rium im Ver-dichtungs-raum | Norderstedt                        | 41.900               | 16.450                  | 900                  | 750                             | 6.800          | 300               | -                  | <100                             | <100            | 250                         | 200                      | <100                   |
|  | Pinneberg                          | 5.700                | 11.000                  | 2.200                | 350                             | 500            | -                 | -                  | 750                              | -               | 3.100                       | -                        | <100                   |
|  | Wedel                              | 7.150                | 2.800                   | 1.000                | 200                             | 1.550          | -                 | <100               | -                                | <100            | 200                         | 300                      | 600                    |
| Unter-zent-rium                        | Bad Bramstedt                      | 250                  | 200                     | <100                 | <100                            | 350            | -                 | -                  | -                                | <100            | 100                         | 450                      | <100                   |
|  | Barmstedt                          | 1.350                | 3.400                   | -                    | -                               | 350            | -                 | -                  | -                                | <100            | 500                         | -                        | -                      |
|  | Glückstadt                         | 2.650                | 1.200                   | 150                  | 150                             | 300            | -                 | -                  | <100                             | <100            | 150                         | <100                     | <100                   |
|  | Kellinghusen                       | 10.950               | 1.000                   | 100                  | 200                             | 1.650          | -                 | -                  | -                                | -               | 150                         | <100                     | <100                   |
|  | Uetersen                           | 9.550                | 1.150                   | 800                  | 250                             | 650            | -                 | -                  | <100                             | -               | 150                         | 150                      | -                      |
|  | Wilster                            | <100                 | <100                    | -                    | -                               | 700            | -                 | -                  | <100                             | -               | 400                         | -                        | -                      |
| Ländlicher Zentralort                  | Hohenlockstedt                     | <100                 | 2200                    | 150                  | <100                            | <100           | -                 | -                  | -                                | -               | -                           | -                        | -                      |
|  | Horst (Holstein)                   | <100                 | 800                     | -                    | -                               | <100           | -                 | -                  | -                                | -               | -                           | -                        | -                      |
|  | Krempe                             | -                    | -                       | -                    | -                               | -              | -                 | -                  | -                                | -               | -                           | -                        | -                      |
| Stadtrand-kern I. Ordnung              | Henstedt-Ulzburg                   | 15.200               | 4.500                   | 2.700                | 450                             | 10.200         | 1.150             | -                  | <100                             | <100            | <100                        | 500                      | 250                    |
|  | Quickborn                          | 4.100                | 1.000                   | 100                  | 200                             | 150            | -                 | -                  | <100                             | 400             | <100                        | -                        | -                      |
| Stadtrand-kern II. Ordnung             | <b>Halstenbek</b>                  | <b>5.250</b>         | <b>5.250</b>            | <b>-</b>             | <b>1.850</b>                    | <b>50.950</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>                         | <b>&lt;100</b>  | <b>&lt;100</b>              | <b>1.750</b>             | <b>1.550</b>           |
|  | Schenefeld                         | 3.250                | 1.300                   | <100                 | 100                             | 250            | -                 | -                  | -                                | -               | <100                        | -                        | -                      |
|  | Tornesch                           | <100                 | 2.900                   | <100                 | -                               | 1.150          | -                 | -                  | -                                | -               | <100                        | -                        | -                      |
| <b>Gesamt</b>                          |                                    | <b>261.900</b>       | <b>102.300</b>          | <b>21.150</b>        | <b>16.800</b>                   | <b>221.950</b> | <b>1.800</b>      | <b>2.350</b>       | <b>3.550</b>                     | <b>1.550</b>    | <b>16.700</b>               | <b>11.350</b>            | <b>18.600</b>          |

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Krusse

Tabelle 6: Geschätzte Umsätze in den Kommunen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (in Mio. Euro)

| Zentral-örtliche Funktion           | Kommune                            | Bau-marktsor-timente | Garten-marktsor-timente | Zoologi-sche Artikel | Lampen, Leuchten, Leucht-mittel | Möbel       | Reitsport-artikel | Sport-groß-ge-räte | Angler-, Jagdarti-kel und Waffen | Camping-artikel | Fahrräder u. techn. Zubehör | Bett-wa-ren / Matrat-zen | Teppiche (Einzel-ware) |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                     | Hamburg (Altona, Elmsbüttel, Nord) | 113,1                | 31,0                    | 11,4                 | 43,5                            | 174,6       | 0,3               | 7,0                | 0,8                              | 2,5             | 21,2                        | 12,6                     | 11,3                   |
| Mittel-zentrum                      | Elmshorn                           | 30,9                 | 8,7                     | 3,5                  | 3,6                             | 16,6        | 0,9               | -                  | <0,1                             | <0,1            | 0,5                         | 1,6                      | 15,6                   |
|                                     | Itzehoe                            | 14,3                 | 2,1                     | 4,0                  | 1,8                             | 3,8         | -                 | -                  | 0,1                              | <0,1            | 2,4                         | 1,5                      | 0,7                    |
|                                     | Kaltenkirchen                      | 17,4                 | 4,0                     | 0,9                  | 6,6                             | 42,8        | -                 | 0,4                | 7,8                              | 1,0             | 5,5                         | 2,8                      | 1,6                    |
| Mittel-zentrum im Verdich-tungsraum | Norderstedt                        | 31,6                 | 13,5                    | 1,3                  | 2,1                             | 7,9         | 1,0               | -                  | 0,1                              | <0,1            | 0,7                         | 0,4                      | <0,1                   |
|                                     | Pinneberg                          | 5,7                  | 6,7                     | 3,0                  | 0,9                             | 0,5         | -                 | -                  | 2,5                              | -               | 8,0                         | -                        | <0,1                   |
|                                     | Wedel                              | 10,2                 | 2,4                     | 1,4                  | 0,6                             | 1,6         | -                 | 0,1                | -                                | <0,1            | 0,5                         | 0,6                      | 0,8                    |
| Unter-zentrum                       | Bad Bramstedt                      | 0,4                  | 0,2                     | <0,1                 | <0,1                            | 0,4         | -                 | -                  | -                                | <0,1            | 0,3                         | 0,8                      | <0,1                   |
|                                     | Barmstedt                          | 1,8                  | 1,9                     | -                    | -                               | 0,4         | -                 | -                  | -                                | <0,1            | 1,2                         | -                        | -                      |
|                                     | Glückstadt                         | 2,0                  | 0,9                     | 0,2                  | 0,4                             | 0,3         | -                 | -                  | <0,1                             | <0,1            | 0,4                         | <0,1                     | <0,1                   |
|                                     | Kellinghusen                       | 7,9                  | 0,9                     | 0,2                  | 0,5                             | 1,6         | -                 | -                  | -                                | -               | 0,2                         | 0,1                      | <0,1                   |
|                                     | Uetersen                           | 7,1                  | 1,1                     | 1,1                  | 0,7                             | 0,7         | -                 | -                  | <0,1                             | -               | 0,4                         | 0,3                      | -                      |
|                                     | Wilster                            | <0,1                 | <0,1                    | -                    | -                               | 0,7         | -                 | -                  | <0,1                             | -               | 0,9                         | -                        | -                      |
| Ländlicher Zentralort               | Hohenlockstedt                     | 0,1                  | 1,1                     | 0,2                  | <0,1                            | <0,1        | -                 | -                  | -                                | -               | -                           | -                        | -                      |
|                                     | Horst (Holstein)                   | <0,1                 | 1,0                     | -                    | -                               | <0,1        | -                 | -                  | -                                | -               | -                           | -                        | -                      |
|                                     | Krempe                             | -                    | -                       | -                    | -                               | -           | -                 | -                  | -                                | -               | -                           | -                        | -                      |
| Stadtrand-kern I. Ordnung           | Henstedt-Ulzburg                   | 13,8                 | 3,5                     | 4,4                  | 1,3                             | 12,2        | 3,8               | -                  | <0,1                             | 0,1             | 0,1                         | 1,0                      | 0,4                    |
|                                     | Quickborn                          | 4,0                  | 0,9                     | 0,2                  | 0,6                             | 0,2         | -                 | -                  | <0,1                             | 1,5             | 0,2                         | -                        | -                      |
|                                     | <b>Halstenbek</b>                  | <b>9,1</b>           | <b>4,0</b>              | <b>-</b>             | <b>6,9</b>                      | <b>91,7</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>                         | <b>&lt;0,1</b>  | <b>&lt;0,1</b>              | <b>3,8</b>               | <b>3,1</b>             |

| Zentral-örtliche Funktion      | Kommune    | Bau-marktsor-timente | Garten-marktsor-timente | Zoologi-sche Artikel | Lampen, Leuchten, Leucht-mittel | Möbel        | Reitsport-artikel | Sport-groß-ge-räte | Angler-, Jagdarti-kel und Waffen | Camping-artikel | Fahrräder u. techn. Zubehör | Bett-wa-ren / Matrat-zen | Teppiche (Einzel-ware) |
|--------------------------------|------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Stadtrand-kern<br>II. Ord-nung | Schenefeld | 3,6                  | 1,3                     | <0,1                 | 0,3                             | 0,3          | -                 | -                  | -                                | -               | <0,1                        | -                        | -                      |
|                                | Tornesch   | <0,1                 | 1,7                     | <0,1                 | -                               | 1,4          | -                 | -                  | -                                | -               | 0,2                         | -                        | -                      |
| <b>Gesamt</b>                  |            | <b>272,9</b>         | <b>86,9</b>             | <b>31,9</b>          | <b>69,9</b>                     | <b>357,9</b> | <b>5,9</b>        | <b>7,5</b>         | <b>11,3</b>                      | <b>5,3</b>      | <b>42,7</b>                 | <b>25,3</b>              | <b>33,6</b>            |

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

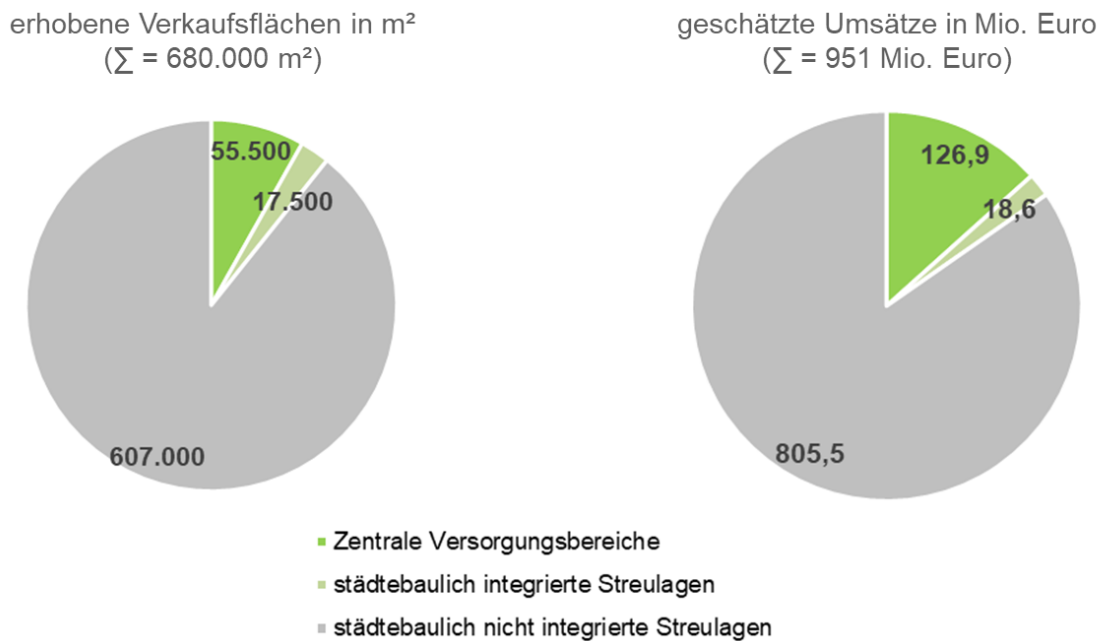
- Insgesamt wurden im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten rund **680.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein geschätzter Umsatz von rund **950 Mio. Euro** erwirtschaftet wird.
- Ein Großteil hiervon entfällt mit knapp **364.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** und rund **360 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf den Bereich **Bau- und Gartenmarktsortimente**. Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil in diesem Sortiment kommt unter den untersuchten Städten mit rund 117.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und knapp 144 Mio. Euro Umsatz dem **Hamburger Teilbereich** (Altona, Eimsbüttel, Nord) zu, gefolgt von **Norderstedt** (rund 58.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 45 Mio. Euro Umsatz) und **Elmshorn** (rund 45.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 40 Mio. Euro Umsatz). Von den mehr als 150 Kernsortimentsanbietern mit Bau- und Gartenmarktsortimenten sind ein Dutzend größer als 10.000 m<sup>2</sup>. Dazu gehören die klassischen Bau- und Gartenmärkte der führenden deutschen Unternehmen Bauhaus, Obi, Hagebau, Hornbach und Globus sowie Baustoffcenter.
- Auf das Sortiment **Möbel** entfallen mit **221.950 m<sup>2</sup>** rund ein Drittel der erhobenen Verkaufsfläche im Untersuchungsraum und **358 Mio. Euro Umsatz**. Auch hier ist der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil unter den untersuchten Städten mit rund 98.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und knapp 175 Mio. Euro Umsatz in dem **Hamburger Teilbereich** (Altona, Eimsbüttel, Nord) vorzufinden, gefolgt von **Halstenbek** (rund 50.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 92 Mio. Euro Umsatz) und **Kaltenkirchen** (rund 31.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 43 Mio. Euro Umsatz). Zu den mehr als 120 Kernsortimentsanbietern im Untersuchungsraum zählen drei klassische Wohneinrichtungshäuser mit mehr 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, darunter Schulenburg in der Wohnmeile Halstenbek selbst, Höffner in Hamburg-Eimsbüttel sowie XXXLutz in Kaltenkirchen. Hinzukommen zwei Ikea-Märkte in Hamburg (Altona und Eimsbüttel) mit Verkaufsflächen in einer Größenklasse zwischen 10.000 bis 20.000 m<sup>2</sup>, diverse Möbeldiscounter sowie spezialisierte Anbieter.
- Das Sortiment **zoologische Artikel** umfasst im Untersuchungsraum rund **21.150 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche auf der ein Umsatz von rund **32 Mio. Euro** generiert wird. Wie zuvor entfällt der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil mit 7.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 11 Mio. Euro Umsatz auf den **Hamburger Teilbereich** (Altona, Eimsbüttel, Nord), gefolgt von **Itzehoe** (rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 4 Mio. Euro Umsatz), **Henstedt-Ulzburg** (rund 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 4 Mio. Euro Umsatz) und **Elmshorn** (rund 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 4 Mio. Euro Umsatz). Auf die insgesamt neun im Untersuchungsraum lokalisierten Kernsortimentsanbieter, davon sechs mit Verkaufsflächen größer 1.000 m<sup>2</sup>, entfallen knapp drei Viertel der gesamten sortimentspezifischen Verkaufsfläche. Das übrige Verkaufsflächenangebot wird als Randsortiment u. a. in Bau- und Gartenmärkten vorgehalten.
- Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)** erzielt im Untersuchungsraum auf einer Verkaufsfläche von rund 18.600 m<sup>2</sup> knapp 34 Mio. Euro Umsatz. Das mit sehr deutlichem Abstand größte Angebot ist in **Elmshorn** (rund 10.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 16 Mio. Euro Umsatz) lokalisiert. Dort befindet sich mit dem Teppichfachmarkt Kibek, der deutlich mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist, der größte Wettbewerber in diesem Sortiment im Untersuchungsraum. Die übrigen Kernsortimentsanbieter, die sich zu einem Großteil in

Hamburg befinden, sind kleinflächig. Auf den **Hamburger Teilbereich** (Altona, Eimsbüttel, Nord) entfällt ein weiteres relevantes Angebot (rund 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 11 Mio. Euro Umsatz), gefolgt von **Halstenbek** (rund 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 3 Mio. Euro Umsatz). Etwa 40 % von der gesamten sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Untersuchungsraum sind Randsortimentsangebote u. a. in den Möbelmärkten.

- Auf das Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** entfallen rund 16.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und knapp 70 Mio. Euro Umsatz. Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil in diesem Sortiment kommt mit rund 8.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und knapp 44 Mio. Euro Umsatz dem **Hamburger Teilbereich** (Altona, Eimsbüttel, Nord) zu, gefolgt von **Halstenbek** (rund 1.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 7 Mio. Euro Umsatz) und **Kaltenkirchen** (rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 7 Mio. Euro Umsatz). Im Untersuchungsraum gibt es lediglich sechs kleinflächige Kernsortimentsanbieter, wovon sich der größte Betrieb in Halstenbek selbst und die übrigen in Hamburg befinden. Dementsprechend verteilen sich mehr als 90 % der gesamten sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf Randsortimentsangebot u. a. in Bau- und Möbelmärkten.
- Das Sortiment **Fahrräder und technisches Zubehör** umfasst im Untersuchungsraum rund 16.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf der ein Umsatz von knapp 43 Mio. Euro erzielt wird. Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche und des Umsatzes entfallen auf den **Hamburger Teilbereich** (rund 8.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 21 Mio. Euro Umsatz), gefolgt von **Pinneberg** (rund 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 8 Mio. Euro Umsatz) und **Kaltenkirchen** (rund 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 6 Mio. Euro Umsatz). Von den insgesamt 60 Kernsortimentsanbietern im Untersuchungsraum sind acht großflächige Fahrradmärkte. Davon befinden sich drei in Hamburg, darunter auch der größte Anbieter im Untersuchungsraum, jeweils zwei in Pinneberg und Kaltenkirchen sowie einer in Itzehoe.
- Das Sortiment **Bettwaren / Matratzen** wird im Untersuchungsraum auf rund 11.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten und generiert einen Umsatz von rund 25 Mio. Euro. Auch hier ist mit rund 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und knapp 13 Mio. Euro Umsatz der größte Verkaufsflächen- und Umsatzanteil in dem **Hamburger Teilbereich** lokalisiert, gefolgt von **Halstenbek** (rund 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 4 Mio. Euro Umsatz) und **Kaltenkirchen** (rund 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 3 Mio. Euro Umsatz). Im gesamten Untersuchungsraum gibt es neun Kernsortimentsanbieter, die allesamt kleinflächig sind. Mehr als drei Viertel der gesamten sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfallen auf Randsortimentsangebote u. a. in Möbelmärkten.
- Die übrigen untersuchungsrelevanten Sortimente **Angler-, Jagdartikel und Waffen, Sportgroßgeräte, Reitsportartikel** sowie **Campingartikel** erreichen deutliche geringere Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsraum. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 1.600 m<sup>2</sup> bis max. 3.600 m<sup>2</sup> und die Umsätze zwischen 5,3 Mio. Euro bis 11,3 Mio. Euro. Die insgesamt zwölf, im Untersuchungsraum lokalisierten Kernsortimentsanbieter weisen ein sehr spezialisiertes Angebot auf. Lediglich vier Anbieter weisen Verkaufsflächen ab 800 m<sup>2</sup> auf. Der mit Abstand größte Betrieb ist ein Fachmarkt für Angelsport in **Kaltenkirchen**, gefolgt von einem Fachanbieter für Sportgroßgeräte in **Hamburg-Altona**, ein Reitsport-Fachmarkt in **Henstedt-Ulzburg** sowie ein weiterer Angelsport-Markt in **Pinneberg**.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, sind im Anhang des Gutachtens die angebotsseitigen Kenndaten (Anhang 2, S. 58: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze<sup>25</sup>) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Lagen, städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie Sonderstandorte mit projektrelevantem Angebot detailliert aufgeführt. Die untersuchungsrelevanten Sortimente spielen dabei in den meisten zentralen Versorgungsbereichen nur eine untergeordnete Rolle, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht.

**Abbildung 1: Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsraum nach Lagen**



Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.  
 Quelle: Berechnungen und Darstellungen Junker+Kruse

<sup>25</sup> An einigen der aufgeführten Standorte sind nur wenige Anbieter bzw. nur ein Hauptanbieter vorhanden. Da es sich bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen der einzelnen Standorte jedoch nicht um Echtzahlen, sondern um eigene Schätzungen durch den Gutachter anhand branchenspezifischer Kennwerte handelt, werden Datenschutzbelange dadurch nicht berührt.

## 5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

### 5.1 Herleitung der Verkaufsflächendimensionierung und absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Die nachfolgend getroffenen Annahmen basieren auf gutachterlichen Erfahrungen, die bei der Bearbeitung von vergleichbaren Projekten gewonnen werden konnten, auf deutschlandweit zu beobachtenden Trends und Entwicklungen sowie der Analyse der Marktsituation im Untersuchungsraum. Dabei orientieren sich die hergeleiteten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen an den zu erwartenden Betriebstypen sowie der maximalen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet vor dem Hintergrund des besonderen Charakters der Wohnmeile.

#### Herleitung der Verkaufsflächendimensionierung für die Richterhallen

Die Analyse der Marktsituation der für die Richterhallen unter dem Thema „Outdoor“ als untersuchungsrelevant definierten Sortimente hat ergeben, dass im Untersuchungsraum insbesondere in den Sortimenten **Angler-, Jagdartikel und Waffen, Campingartikel, Reitsportartikel** sowie **Sportgroßgeräte** nur eine geringe Anzahl an z. T. sehr spezialisierten Kernsortimentsanbietern (zwischen 2 bis maximal 5) besteht. Diese Sortimente werden darüber hinaus i. d. R. in Sportfachmärkten oder als Randsortiment in Bau- und Gartenmärkten angeboten, wo sie rein quantitativ eine vergleichsweise untergeordnete Rolle spielen. Aufgrund ihres geringen quantitativen Angebotsumfangs ergänzen diese Sortimente zwar das Angebot in der Warengruppe Sport und Freizeit in den jeweiligen Kommunen, bilden jedoch gleichzeitig nur einen geringen Anteil an der jeweiligen zentralen Versorgungsfunktion ab.

Die Sortimente **Fahrräder und technisches Zubehör, Gartenmarktsortimente** und **zoologische Artikel** sind dagegen umfangreicher im Untersuchungsraum vertreten. Deutschlandweit ist marktseitig ein Trend zu großflächigen Fachmärkten zu beobachten.

Ausgehend von diesen Annahmen sowie unter der Prämisse einer sinnvollen und ausgewogenen Ergänzung des bestehenden Angebotes in der Wohnmeile durch das Thema „Outdoor“ werden in der nachfolgenden Tabelle die untersuchungsrelevanten Sortimente und sortimentsspezifischen Maximalverkaufsflächen dargestellt, die als Eingangswert der Analyse dienen.

**Tabelle 7: Maximale Verkaufsflächen für die Richterhallen (in m<sup>2</sup>)**

| Sortiment                          | Maximale Verkaufsfläche |
|------------------------------------|-------------------------|
| Angler-, Jagdartikel und Waffen    | 1.000                   |
| Campingartikel                     | 1.000                   |
| Fahrräder und technisches Zubehör  | 3.000                   |
| Reitsportartikel                   | 1.000                   |
| Sportgroßgeräte                    | 1.000                   |
| Gartenmarktsortimente <sup>1</sup> | 5.000                   |
| Zoologische Artikel                | 2.500                   |

<sup>1</sup>Dazu gehören auch Grill und -zubehör oder Großspielgeräte für den Garten.

Quelle: Berechnung Junker+Kruse

Negative Auswirkungen im Untersuchungsraum können für die Sortimente **Angler-, Jagdartikel und Waffen, Campingartikel, Reitsportartikel** sowie **Sportgroßgeräte** ausgeschlossen werden, sofern in den Richterhallen nur monostrukturierte Fachgeschäfte / -märkte angesiedelt werden, die sich auf eines dieser Kernsortimente spezialisieren (bspw. Fachmarkt für Campingartikel). In Summe dürfen dabei die maximalen, sortimentspezifischen Verkaufsflächen von jeweils 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

### Herleitung der Verkaufsflächendimensionierung für die übrige Wohnmeile

Für mögliche einzelhandelsspezifische Entwicklungsperspektiven der Wohnmeile werden auf Basis des bestehenden Angebots nicht-zentrenrelevanter Anbieter, der Marktsituation im Untersuchungsraum sowie marktseitigen Trends sortimentspezifische Maximalverkaufsflächen hergeleitet. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt und dienen als Eingangswert der Analyse.

**Tabelle 8: Maximale Verkaufsflächen für die übrige Wohnmeile (in m<sup>2</sup>)**

| Sortiment                        | Bestehende Verkaufsfläche | Maximale Verkaufsfläche | Differenz |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------|
| Baummarktsortimente              | 5.200                     | 25.000                  | +19.800   |
| Gartenmarktsortimente            | 300                       | 5.000                   | +4.700    |
| Lampen / Leuchten / Leuchtmittel | 1.850                     | 3.500                   | +1.650    |
| Möbel                            | 50.900                    | 75.000                  | +24.100   |
| Bettwaren / Matratzen            | 1.750                     | 3.000                   | +1.250    |
| Teppiche                         | 1.550                     | 3.500                   | +1.950    |

Quelle: Berechnung Junker+Kruse

Die Verkaufsflächen summieren sich rechnerisch auf 115.000 m<sup>2</sup> und mit den Richterhallen auf über 129.000 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Sortiments-Verkaufsflächen sind dabei aber **nicht vollständig additiv** zu sehen, sondern teilweise substitutiv, wobei die derzeit realisierte Gesamtverkaufsfläche von rund 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden soll. Die vorgesehene Poolbildung bezüglich der einzelnen Branchenverkaufsflächen eröffnet der Wohnmeile somit eine gewisse Flexibilität in

der Branchenzusammensetzung. Bei Betriebsaufgaben von Anbietern mit zentrenrelevantem Angebot kann somit auch eine Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten ermöglicht werden kann.

Bei vorgesehener Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal rund 70.000 m<sup>2</sup> können daher nicht alle Maximalverkaufsflächen ausgeschöpft werden, so dass auch die sortimentspezifischen Auswirkungen (Kapitel 5.3) nicht alle in ihrer vollen Ausprägung wirksam werden. Im Sinne des worst case-Ansatzes wird bei der Bewertung (Kapitel 5.4) dennoch auf diese Maximalwerte abgestellt.

### Mögliche absatzwirtschaftliche Kennwerte

Die gängige Rechtsprechung<sup>26</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („worst case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben bekannter Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Sofern diese nicht vorliegen, ist von Seiten des Gutachters – gestützt auf entsprechende sekundärstatische Angaben – eine möglichst realitätsnahe Flächenproduktivität abzuleiten. Maßstab müssen dabei die maximal zu erzielenden Flächenproduktivitäten der jeweiligen Marktführer sein, sofern eine realistische Chance besteht, dass diese auch als Anbieter für die Richterhallen und die Wohnmeile in Frage kommen.

Unter Beachtung dieser Anforderungen sowie der spezifischen Rahmenbedingungen in Halstenbek und der Region werden – im Sinne eines realitätsnahen worst case – folgende sortimentspezifische Flächenproduktivitäten für das Vorhaben zugrunde gelegt:

<sup>26</sup> vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

**Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsätze der Richterhallen und übrigen Wohnmeile**

| Sortiment  | Maximale Verkaufsfläche<br>(in m <sup>2</sup> ) | Flächenproduktivität<br>(in Euro pro m <sup>2</sup> ) | prognostizierter Umsatz<br>(in Mio. Euro) |
|--|---|---|---|
| Fahrräder und technisches Zubehör                    | 3.000   | 2.600   | 7,8                                       |
| Zoologische Artikel                                  | 2.500   | 1.600   | 4,0                                       |
| Baummarktsortimente                                  | 25.000  | 1.800   | 45,0                                      |
| Gartenmarktsortimente<br>(Richterhallen & Wohnmeile) | 10.000  | 1.500   | 15,0                                      |
| Lampen / Leuchten / Leuchtmittel                     | 3.500   | 3.700   | 13,0                                      |
| Möbel  | 75.000  | 1.900   | 142,5                                     |
| Bettwaren / Matratzen                                | 3.000   | 2.200   | 6,6                                       |
| Teppiche   | 3.500   | 2.100   | 7,4                                       |

Quelle: Berechnung Junker+Kruse

Mögliche Umsatzschwerpunkte der Wohnmeile ergeben sich in den Sortimenten Möbel (rund 143 Mio. Euro) sowie Bau- und Gartenmarktsortimente (zusammen rund 60 Mio. Euro). In den übrigen Sortimenten liegen die prognostizierten Umsätze zwischen 4 Mio. Euro und maximal 13 Mio. Euro.

## 5.2 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens wird durch ein städtebaulich **realitätsnahes worst case-Szenario** der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen<sup>27</sup>. Zu diesem Zweck werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 4, **Annahmen zur Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes** gegenüber den im Untersuchungsraum lokalisierten Angebotsstrukturen getroffen.

Den Berechnungen wurden die in Kapitel 5.1 aufgezeigten, maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens zugrunde gelegt. Entsprechend der Rahmenbedingungen gilt es spezifische Annahmen für die Modellrechnung zu treffen:

- Der zu prognostizierende, sortimentspezifische Bestandumsatz der Wohnmeile wird im Rahmen der Modellrechnung mit Hilfe einer sog. „**Δ-Betrachtung**“ zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz der derzeit bestehenden Wohnmeile bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Der Einzelhandel im Untersuchungsraum hat sich somit seit dem Markteintritt auf die Wohnmeile eingestellt.
- Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnmeile aufgrund der Angebotsstruktur und der verkehrlich guten Lage generell durch einen großen Einzugsbereich; der Einzugsbereich wird somit über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. auch Kapitel 4.1). Um

<sup>27</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE

diesem Streukundenpotenzial Rechnung zu tragen, wird der zu prognostizierende Vorhabenumsatz nicht in Gänze innerhalb des definierten Untersuchungsraums umverteilt. Vor diesem Hintergrund wurde der im Untersuchungsraum **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatzanteil** in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Möbel mit **80 %** angesetzt.

Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens nach Sortimenten gibt die nachfolgende Tabelle.

**Tabelle 10: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes**

| Sortiment  | prognostizierter Umsatz<br>(in Mio. Euro) | Bestands-<br>umsatz<br>(in Mio. Euro) | Umverteilungsrelevanter |                          |  |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
|  |   |                                       | Anteil                  | Umsatz<br>(in Mio. Euro) |  |
|  |   | -                                     | *                       | =                        |  |
| Fahrräder und technisches Zubehör                    | 7,8                                       | -                                     | 80 %                    | 6,2                      |  |
| Zoologische Artikel                                  | 4,0                                       | -                                     | 80 %                    | 3,2                      |  |
| Baummarktsortimente                                  | 45,0                                      | 9,0                                   | 80 %                    | 28,8                     |  |
| Gartenmarktsortimente<br>(Richterhallen & Wohnmeile) | 15,0                                      | 0,4                                   | 80 %                    | 11,6                     |  |
| Lampen / Leuchten / Leuchtmittel                     | 13,0                                      | 6,8                                   | 80 %                    | 4,9                      |  |
| Möbel  | 142,5                                     | 91,7                                  | 80 %                    | 40,6                     |  |
| Bettwaren / Matratzen                                | 6,6                                       | 3,8                                   | 80 %                    | 2,3                      |  |
| Teppiche   | 7,4                                       | 3,1                                   | 80 %                    | 3,4                      |  |

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Möbel mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

## 5.3 Ergebnisse der Berechnungen – Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Realisierung des Planvorhabens und die Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 11 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die in dem Untersuchungsraum befindlichen **zentralen**

**Versorgungsbereiche**, die sonstigen Angebotsstandorte in **städtebaulich integrierten** und **nicht-integrierten Streulagen** sowie in **Sonderstandorten** aufgeführt.

Tabelle 11: Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen (worst case)

| Standorte   | Baumarkt-sortimente |           | Gartenmarkt-sortimente |           | Zoologische Artikel |           | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel |           | Möbel |           | Fahrräder u. techn. Zubehör |           | Bettwaren / Matratzen |           | Teppiche (Einzelware) |           |
|---|---------------------|-----------|------------------------|-----------|---------------------|-----------|----------------------------------|-----------|-------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|   | %                   | Mio. Euro | %                      | Mio. Euro | %                   | Mio. Euro | %                                | Mio. Euro | %     | Mio. Euro | %                           | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro |
| <b>Zentrale Versorgungsbereiche – Hauptgeschäftszentren</b> |                     |           |                        |           |                     |           |                                  |           |       |           |                             |           |                       |           |                       |           |
| Bad Bramstedt   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Barmstedt   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Elmshorn  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 10 %  | 0,1       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Glückstadt  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Halstenbek  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona (Altona)  | 13 %                | 0,3       | *                      | *         | *                   | *         | 7 %                              | 0,8       | 15 %  | 6,2       | *                           | *         | 10 %                  | 0,3       | 10 %                  | 0,3       |
| Henstedt-Ulzburg  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Hohenlockstedt  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Horst   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Itzehoe   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | 6 %                         | 0,1       | *                     | *         | *                     | *         |
| Kaltenkirchen   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Kellinghusen  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Krempe  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Norderstedt   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Pinneberg   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Quickborn   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Schenefeld  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Tornesch  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Uetersen  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Wedel   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Wilster   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| <b>Zentrale Versorgungsbereiche – Sonstige Zentren</b>      |                     |           |                        |           |                     |           |                                  |           |       |           |                             |           |                       |           |                       |           |
| Elmshorn (Wedenkamp)  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona (Blankenese)                                      | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |

| Standorte                             | Baumarkt-sortimente |           | Gartenmarkt-sortimente |           | Zoologische Artikel |           | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel |           | Möbel |           | Fahrräder u. techn. Zubehör |           | Bettwaren / Matratzen |           | Teppiche (Einzelware) |           |
|---------------------------------------|---------------------|-----------|------------------------|-----------|---------------------|-----------|----------------------------------|-----------|-------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                       | %                   | Mio. Euro | %                      | Mio. Euro | %                   | Mio. Euro | %                                | Mio. Euro | %     | Mio. Euro | %                           | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro |
| HH-Altona (Osdorf)                    | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona (Schanzenviertel)           | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona (Othmarschen)               | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona (Rissen)                    | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Eidelstedter Platz)    | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Niendorf-Tibarg)       | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Eimsbütteler Chaussee) | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Grindelallee)          | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 16 %  | 0,1       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Weidenallee)           | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Eppendorf)             | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Hoheluft)              | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 16 %  | 0,2       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Osterstr.)             | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 17 %  | 0,2       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Schnelsen-Frohmeistr.) | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Langenhorn Mitte)            | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Dorotheenstr.)               | 11 %                | 0,2       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Jarrestr.)                   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Lübecker Str.)               | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 15 %  | 0,2       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Mühlenkamp)                  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 15 %  | 0,3       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Winterhude)                  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Eppendorf)                   | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 15 %  | 0,4       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Fuhlsbütteler Str.)          | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Hamburger Str.)              | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Hoheluft)                    | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 16 %  | 0,1       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord Fuhlsbüttel)                  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Norderstedt (Herold-Center)           | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 19 %  | 0,7       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Norderstedt (Schmuggelstieg)          | 14 %                | 0,1       | 16 %                   | 0,3       | *                   | *         | *                                | *         | 18 %  | 0,3       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Norderstedt (Ulzburger Str.)          | 11 %                | 0,3       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |

| Standorte                                    | Baumarkt-sortimente |           | Gartenmarkt-sortimente |           | Zoologische Artikel |           | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel |           | Möbel |           | Fahrräder u. techn. Zubehör |           | Bettwaren / Matratzen |           | Teppiche (Einzelware) |           |
|--|---------------------|-----------|------------------------|-----------|---------------------|-----------|----------------------------------|-----------|-------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|  | %                   | Mio. Euro | %                      | Mio. Euro | %                   | Mio. Euro | %                                | Mio. Euro | %     | Mio. Euro | %                           | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro |
| <b>Städtebaulich integrierte Lagen</b>       |                     |           |                        |           |                     |           |                                  |           |       |           |                             |           |                       |           |                       |           |
| Elmshorn                                     | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona                                    | 13 %                | 0,1       | 16 %                   | 0,2       | *                   | *         | *                                | *         | 17 %  | 0,6       | 17 %                        | 0,6       | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel                                | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord                                      | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 15 %  | 0,4       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Henstedt-Ulzburg                             | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Tornesch                                     | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 19 %  | 0,3       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Uetersen                                     | 7 %                 | 0,2       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| <b>Städtebaulich nicht-integrierte Lagen</b> |                     |           |                        |           |                     |           |                                  |           |       |           |                             |           |                       |           |                       |           |
| Bad Bramstedt                                | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Barmstedt                                    | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Elmshorn                                     | 5 %                 | 0,2       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Glückstadt                                   | 7 %                 | 0,1       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Halstenbek                                   | *                   | *         | 21 %                   | 0,8       | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona                                    | 13 %                | 3,1       | 15 %                   | 1,4       | 12 %                | 0,2       | 8 %                              | 0,1       | 17 %  | 2,1       | 18 %                        | 0,7       | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel                                | 12 %                | 3,3       | 17 %                   | 0,8       | 12 %                | 0,3       | 8 %                              | 0,3       | 18 %  | 1,7       | *                           | *         | *                     | *         | 14 %                  | 0,2       |
| HH-Nord                                      | 11 %                | 0,6       | 15 %                   | 0,2       | *                   | *         | 7 %                              | 0,2       | 14 %  | 2,4       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Henstedt-Ulzburg                             | 7 %                 | 0,5       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Hohenlockstedt                               | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Horst  | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Itzehoe                                      | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Kaltenkirchen                                | 6 %                 | 1,0       | 7 %                    | 0,3       | *                   | *         | *                                | *         | 10 %  | 0,1       | 9 %                         | 0,5       | *                     | *         | *                     | *         |
| Kellinghusen                                 | 6 %                 | 0,5       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | 9 %   | 0,1       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Norderstedt                                  | 16 %                | 4,4       | 15 %                   | 1,7       | *                   | *         | 10 %                             | 0,2       | 20 %  | 0,4       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Pinneberg                                    | *                   | *         | 19 %                   | 1,1       | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | 20 %                        | 0,7       | *                     | *         | *                     | *         |
| Quickborn                                    | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |

| Standorte                                | Baumarkt-sortimente |           | Gartenmarkt-sortimente |           | Zoologische Artikel |           | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel |           | Möbel |           | Fahrräder u. techn. Zubehör |           | Bettwaren / Matratzen |           | Teppiche (Einzelware) |           |
|--|---------------------|-----------|------------------------|-----------|---------------------|-----------|----------------------------------|-----------|-------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|  | %                   | Mio. Euro | %                      | Mio. Euro | %                   | Mio. Euro | %                                | Mio. Euro | %     | Mio. Euro | %                           | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro | %                     | Mio. Euro |
| Schenefeld                               | 15 %                | 0,5       | 17 %                   | 0,2       | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Tornesch                                 | *                   | *         | 11 %                   | 0,2       | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Uetersen                                 | 7 %                 | 0,2       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Wedel                                    | *                   | *         | 14 %                   | 0,1       | 11 %                | 0,1       | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| <b>Sonderstandorte</b>                   |                     |           |                        |           |                     |           |                                  |           |       |           |                             |           |                       |           |                       |           |
| Bad Bramstedt (Holsatenallee)            | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Elmshorn (Franzosenhof / GE Grauer Esel) | 9 %                 | 0,4       | 8 %                    | 0,5       | 8 %                 | 0,2       | 6 %                              | 0,2       | 12 %  | 1,3       | *                           | *         | *                     | *         | 10 %                  | 1,6       |
| Elmshorn (GE Nord)                       | *                   | *         | 8 %                    | 0,1       | *                   | *         | *                                | *         | 12 %  | 0,4       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Altona (Grandkuhlenweg)               | 13 %                | 1,4       | 17 %                   | 0,5       | *                   | *         | 9 %                              | 0,2       | 19 %  | 0,1       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Holsteiner Chaussee)      | 14 %                | 2,4       | 17 %                   | 0,8       | 14 %                | 0,1       | 10 %                             | 0,6       | 19 %  | 7,1       | *                           | *         | 15 %                  | 0,2       | 15 %                  | 0,4       |
| HH-Eimsbüttel (Nedderfeld)               | 12 %                | 1,8       | 16 %                   | 0,6       | *                   | *         | 8 %                              | 0,2       | 17 %  | 0,2       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Eimsbüttel (Schnelsen Nord)           | 17 %                | 0,2       | *                      | *         | *                   | *         | 10 %                             | 1,0       | 19 %  | 7,1       | *                           | *         | 15 %                  | 0,4       | 15 %                  | 0,5       |
| HH-Eimsbüttel (Stellinger Hof)           | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | 19 %                        | 0,2       | *                     | *         | *                     | *         |
| HH-Nord (Nedderfeld)                     | 12 %                | 0,7       | 16 %                   | 0,3       | 11 %                | 0,1       | *                                | *         | 16 %  | 0,1       | 15 %                        | 0,9       | *                     | *         | *                     | *         |
| Henstedt-Ulzburg (Gewerbepark Nord)      | 6 %                 | 0,3       | 7 %                    | 0,1       | 6 %                 | 0,3       | *                                | *         | 8 %   | 0,9       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Itzehoe (Alsen)                          | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Itzehoe (Edendorf)                       | 5 %                 | 0,3       | *                      | *         | 8 %                 | 0,1       | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Itzehoe (Sude)                           | 3 %                 | 0,1       | *                      | *         | 6 %                 | 0,1       | *                                | *         | 6 %   | 0,2       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Kaltenkirchen (Dodenhof)                 | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | 5 %                              | 0,2       | 11 %  | 4,6       | *                           | *         | 8 %                   | 0,2       | *                     | *         |
| Pinneberg (Flensburger Str.)             | *                   | *         | *                      | *         | 17 %                | 0,2       | *                                | *         | *     | *         | 19 %                        | 0,8       | *                     | *         | *                     | *         |
| Pinneberg (Rosenfeld)                    | 17 %                | 0,9       | 16 %                   | 0,2       | 15 %                | 0,3       | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Quickborn (GE Nord / Halenberg)          | 11 %                | 0,4       | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Wedel (GE Wedel)                         | 14 %                | 1,4       | 16 %                   | 0,2       | *                   | *         | *                                | *         | 18 %  | 0,2       | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |
| Wilster (Steindamm)                      | *                   | *         | *                      | *         | *                   | *         | *                                | *         | *     | *         | *                           | *         | *                     | *         | *                     | *         |

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Außerhalb Halstenbeks erreichen die prognostizierten Umsatzumverteilungen in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten **Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel** zwischen 3 % bis maximal 19 %, was monetären Umverteilungen von 0,1 bis maximal 7,1 Euro entspricht. Damit liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter dem Schwellenwert von maximal 20 %.
- In den **übrigen Sortimenten**, die in mind. einer Kommune als zentrenrelevant definiert sind, liegen die Umverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum zwischen 6 % bis maximal knapp 10 %, was monetären Umverteilungen von 0,1 bis maximal 0,8 Mio. Euro entspricht. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden Umverteilungen zwischen 5 % bis maximal 19 % prognostiziert, was monetären Umverteilungen von 0,2 bis maximal 1,0 Mio. Euro entspricht.

Im nachfolgenden Kapitel erfolgt eine Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten.

## 5.4 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten zu beurteilen. Dabei wird in einem ersten Schritt bewertet, inwieweit für die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten ist (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). In einem zweiten Schritt wird das Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen – insbesondere mit Blick auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente des Vorhabens – bewertet (vgl. Kapitel 5.4.2).

### 5.4.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Im Umland der Stadt Halstenbek ergeben sich für einige **zentrale Versorgungsbereiche** Umsatzumverteilungen in den in einzelnen Kommunen als zentrenrelevant eingestuften Sortimenten Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, Bettwaren / Matratzen sowie Fahrräder und technisches Zubehör.

In dem ebenfalls in einzelnen Kommunen als zentrenrelevant eingestuften Sortiment Zoologische Artikel lassen sich hingegen keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen prognostizieren, für die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist.

In Bezug auf die in allen Kommunen als nicht-zentrenrelevant definierten Sortimente Bau- und Gartenmarktartikel, Möbel und Teppiche werden Umverteilungen in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen ermittelt.

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche mit nachweisbaren Umsatzumverteilungen (Elmshorn, Hamburger Teilbereich, Itzehoe und Norderstedt) im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen näher untersucht:

### Elmshorn

- Das **Hauptgeschäftszentrum von Elmshorn** ist einzig in dem Sortiment Möbel von Umsatzumverteilungen mit einer Quote von 10 % betroffen, wobei die zu prognostizierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit 0,1 Mio. Euro vergleichsweise gering sind. Diese betreffen in erster Linie ein dort ansässiges Möbelgeschäft. Der Branche Möbel kommt als nicht-zentrenrelevantes Sortiment funktional nur eine untergeordnete Bedeutung für das Hauptgeschäftszentrum in Elmshorn zu. **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf den zentralen Versorgungsbereich sind somit **nicht zu erwarten**.

### Hamburg (Altona, Eimsbüttel, Nord)

- In dem untersuchungsrelevanten Teilbereich von Hamburg zeigen sich im **Hauptzentrum Altona** in mehreren Sortimenten nachweisbare Umsatzumverteilungen. Dort ist mit dem Einrichtungshaus Ikea ein Hauptwettbewerber des Vorhabens ansässig. Entsprechend hoch fällt hier die zu erwartende monetäre Umverteilung in dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment Möbel von 6 Mio. Euro aus, was einer Umverteilungsquote von 15 % entspricht. In den weiteren nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Hamburger Sortimentsliste<sup>28</sup> (Baummarktsortimente und Teppiche) sind die Umverteilungen mit jeweils 0,3 Mio. Euro vergleichsweise gering. In den gem. Hamburger Sortimentsliste als zentrenrelevant eingeordneten Sortimenten Lampen / Leuchten / Leuchtmittel und Bettwaren / Matratzen liegen die Umsatzumverteilungen bei 0,8 Mio. Euro bzw. 0,3 Mio. Euro. Die prozentualen Umsatzumverteilungen betragen in dem Sortiment Lampen / Leuchten / Leuchtmittel 7 % bzw. in dem Sortiment Bettwaren / Matratzen 10 %. Das größte Angebot der genannten Sortimente – neben Möbel – entfällt auf das Einrichtungshaus Ikea, für das eine Geschäftsaufgabe aufgrund seiner Konkurrenzfähigkeit nicht zu befürchten ist. **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Altona sind somit **nicht zu erwarten**.
- In den übrigen im Untersuchungsraum lokalisierten Hamburger zentralen Versorgungsbereichen werden lediglich in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Baummarktsortimente und Möbel Umsatzumverteilungen von 11 % bis 17 % prognostiziert. Die absoluten absatzwirtschaftlichen fallen dabei mit Werten von 0,1 Mio. Euro bis maximal 0,4 Mio. Euro gering aus. Aufgrund der nicht-zentrenrelevanten Einordnungen kommt beiden Sortimenten funktional nur eine untergeordnete Bedeutung für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu. **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf diese zentralen Versorgungsbereiche sind somit **nicht zu erwarten**.

<sup>28</sup> Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel. Ziele und Ansiedlungsgrundsätze. Hamburg, S. 18

## Itzehoe

- Das **Hauptgeschäftszentrum von Itzehoe** ist einzig in dem Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör von Umsatzumverteilungen betroffen. Dabei sind sowohl die Quote von 6 % als auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit 0,1 Mio. Euro vergleichsweise gering und knapp über der Grenze der Nachweisbarkeit. Betroffen sind in erster Linie zwei dort lokalisiert Fahrradgeschäfte. Gemäß Itzehoer Sortimentsliste ist das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als nicht-zentrenrelevant definiert<sup>29</sup>. Damit kommt dem Sortiment nur eine untergeordnete Bedeutung für das Itzehoer Hauptgeschäftszentrum zu. **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf den zentralen Versorgungsbereich sind somit **nicht zu erwarten**.

## Norderstedt (Bau, Garten, Möbel)

- In Norderstedt werden in den zentralen Versorgungsbereichen Herold-Center, Schmuggelstieg und Ulzburger Straße lediglich in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel nachweisbare Auswirkungen prognostiziert. Die Umverteilungsquoten erreichen 11 % bis 19 %, was monetären Umsatzumverteilungen von 0,1 Mio. Euro bis 0,7 Mio. Euro entspricht. Den genannten Sortimenten kommt als nicht-zentrenrelevantes Sortiment funktional nur eine untergeordnete Bedeutung für diese zentralen Versorgungsbereich zu. **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf diese zentralen Versorgungsbereiche sind somit **nicht zu erwarten**.

### 5.4.2 Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Bei der Bewertung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen stellt neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen auch die Zentralitätskennziffer<sup>30</sup> einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.<sup>31</sup> Dabei stehen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel und Teppiche im Fokus. **Zu berücksichtigen ist, dass die Zentralität sowohl infolge der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kapitel 3.2) als auch der Tatsache, dass das gesamte jeweilige sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial (und somit inkl. des jeweiligen Online-Anteils) abgebildet ist, tendenziell zu gering abgebildet ist.**

**Einer näheren Betrachtung werden im Folgenden alle Kommunen unterzogen, in der sich in diesen Sortimenten Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % ergeben.** Im Folgenden erfolgt eine gesamtstädtische Aufsummierung der ermittelten Umsatzumverteilungen, die

<sup>29</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe. Lübeck. S. 78

<sup>30</sup> Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 100 (%) bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 100 (%) deuten auf Zuflüsse von außen hin.

<sup>31</sup> vgl. auch Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 720ff.

verdeutlicht, welche **Veränderungen** der **Zentralitäten** sich für die betroffenen Kommunen in den zuvor benannten Sortimenten im worst case ergeben würden:

**Tabelle 12: Veränderung der Zentralitäten in den Umlandkommunen bei Realisierung des Vorhabens**

| Kommune               | Zentralörtliche Funktion          | Baumarktsortimente |      | Gartenmarktsortimente |     | Möbel   |      | Teppiche (Einzelware) |      |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------|------|-----------------------|-----|---------|------|-----------------------|------|
|                       |                                   | Aktuell            | Neu  | Aktuell               | Neu | Aktuell | Neu  | Aktuell               | Neu  |
| Elmshorn              | Mittelzentrum                     | 1,2                | 1,1  | 1,5                   | 1,4 | 0,8     | 0,7  | 9,4                   | 8,4  |
| Hamburg (Teilbereich) |                                   | 0,3                | 0,2  | 0,3                   | 0,2 | 0,5     | 0,4  | 0,4                   | 0,3  |
| Kaltenkirchen         | Mittelzentrum                     | 1,5                | 1,4  | 1,6                   | 1,5 | 4,8     | 4,3  | 2,1                   | 2,0  |
| Norderstedt           | Mittelzentrum im Verdichtungsraum | 0,7                | 0,6  | 1,3                   | 1,1 | 0,2     | 0,2  | <0,1                  | <0,1 |
| Pinneberg             | Mittelzentrum im Verdichtungsraum | 0,3                | 0,2  | 1,3                   | 1,0 | <0,1    | <0,1 | <0,1                  | <0,1 |
| Quickborn             | Stadtrandkern I. Ordnung          | 0,4                | 0,3  | 0,3                   | 0,3 | <0,1    | <0,1 | -                     | -    |
| Schenefeld            | Stadtrandkern II. Ordnung         | 0,3                | 0,3  | 0,5                   | 0,5 | <0,1    | <0,1 | -                     | -    |
| Tornesch              | Stadtrandkern II. Ordnung         | <0,1               | <0,1 | 1,0                   | 0,9 | 0,2     | 0,2  | -                     | -    |
| Wedel                 | Mittelzentrum im Verdichtungsraum | 0,6                | 0,5  | 0,6                   | 0,5 | 0,1     | 0,1  | 0,6                   | 0,5  |

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

Der zu erwartende Umsatzentzug für die Bestandsstandorte im Untersuchungsraum liegt insgesamt zwischen **11 % und 15 %**. Dabei werden für einzelne Umlandkommunen Umsatzumverteilungen prognostiziert, die ein **leichtes Absinken der Zentralitätskennziffer** zur Folge haben.

Die stärksten Zentralitätsrückgänge sind hierbei in den Kommunen **Elmshorn** (Teppiche von 9,4 auf 8,4), **Kaltenkirchen** (Möbel von 4,8 auf 4,3), **Pinneberg** (Gartenmarktsortimente von 1,3 auf 1,0) und **Norderstedt** (Gartenmarktsortimente von 1,3 auf 1,1) zu beobachten.

Insgesamt sind trotz einer verschärften Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum für **keine** Umlandkommune **negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten**. Die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion bleibt – auch bei Realisierung des Vorhabens in der avisierten Größenordnung – in allen Umlandkommunen gewährleistet.

## 6 Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem LEP S-H 2021

Im Folgenden findet eine Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäß LEP S-H 2021<sup>32</sup> statt. Der LEP S-H 2021 formuliert in Kapitel 3.10 (ab S. 157) für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO die folgenden Festlegungen:

### **3 Z**

*(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und 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 Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot). [...]*

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Stadtrandkern II. Ordnung. Das Vorhaben ist daher **mit Ziel 3 in Kapitel 3.10 LEP S-H kompatibel**.

### **4 Z**

*(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 (Beeinträchtungsverbot). [...]*

Negative Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den im Untersuchungsraum des Planvorhabens gelegenen Kommunen sind für die geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächen (vgl. dazu Kapitel 5.4) nicht zu erwarten. Damit ist eine **Kompatibilität mit Ziel 4 in Kapitel 3.10 LEP S-H gegeben**.

### **5 Z**

*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 Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich [...].*

<sup>32</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, in Kraft getreten am 17. Dezember 2021

Das Kongruenzgebot dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Der Nahbereich der Gemeinde Halstenbek als Stadtrandkern II. Ordnung umfasst das Gemeindegebiet selbst und damit in Summe rund 18.000 Einwohner (s. Kapitel 4.2). In der nachfolgenden Tabelle werden die sortimentspezifischen Umsätze des Vorhabens der entsprechenden sortimentspezifischen Kaufkraft in Halstenbek gegenübergestellt.

**Tabelle 13: Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft nach Sortimenten des Planvorhabens (in Mio. Euro)**

| Sortiment                           | Vorhabenumsatz | einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Halstenbek |
|-------------------------------------|----------------|--|
| Angler-, Jagdartikel und Waffen     | 3,2            | <0,1   |
| Baummarktsortimente                 | 45,0           | 9,8  |
| Bettwaren / Matratzen               | 6,6            | 0,9  |
| Campingartikel                      | 3,5            | 0,1  |
| Fahrräder und technisches Zubehör   | 7,8            | 1,8  |
| Gartenmarktsortimente               | 7,5            | 2,4  |
| Lampen / Leuchten / Leuchtmittel    | 13,0           | 1,3  |
| Möbel                               | 142,5          | 9,2  |
| Sportartikel / -geräte <sup>1</sup> | 6,6            | 0,8  |
| Teppiche                            | 7,4            | 0,7  |
| Zoologische Artikel                 | 4,0            | 1,0  |

<sup>1</sup>inkl. Reitbedarf, Großgeräte

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

Es zeigt sich, dass in allen Sortimenten eine wesentliche Überschreitung der sortimentspezifischen Kaufkraft in Halstenbek zu erwarten ist. Aber die Wohnmeile Halstenbek erreicht aufgrund der Dimensionierung und der Lage bereits heute ein Einzugsgebiet, was sehr deutlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. Das bestehende Angebot im Bereich Möbel überschreitet gegenwärtig die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde um das 10-fache: Der geschätzte Bestandumsatz im Bereich Möbel liegt bei mehr als 90 Mio. Euro und die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei rund 9 Mio. Euro.

Der Vorhabenstandort ist nicht mit den zuvor genannten Vor- und Maßgaben des Ziels 5, Kapitel 3.10 LEP S-H in Einklang zu bringen, womit das geplante Vorhaben **nicht mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot kompatibel ist**.

## 6 Z

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

*(2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.*

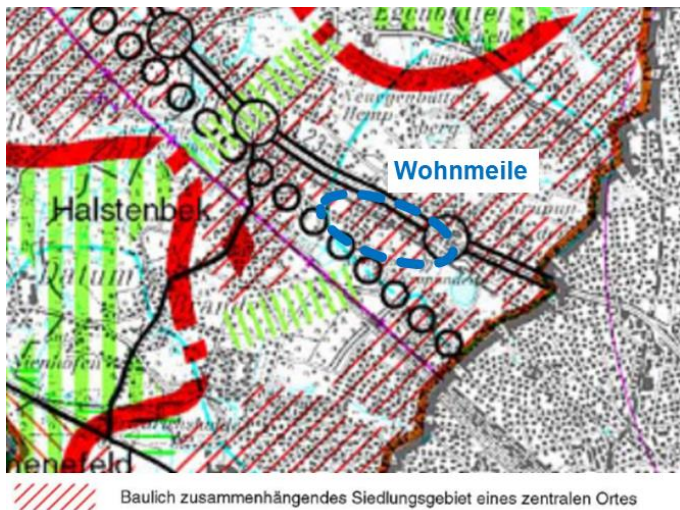
*(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. [...]*

*(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.*

Die Mehrheit der untersuchungsrelevanten Sortimente des Vorhabens wird in der Anlage 4 des LEP nicht aufgeführt. Lediglich das Sortiment Sportartikel wird laut Anlage 4 als „in der Regel“ zentrenrelevant definiert. Dabei sind die untersuchungsrelevanten Sortimente Angler-, Jagdartikel und Waffen, Campingartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Reitsportartikel sowie Sportgroßgeräte hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar, so dass sie als eigenständige Kategorie geführt werden können. Wie die Analyse der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum zudem ergeben hat (s. Kapitel 4.3), prägen sie nicht die zentralen Versorgungsbereiche (mit), sondern finden sich in weitaus überwiegenderem Maße außerhalb der Zentren. Somit ist eine **Kompatibilität mit Ziel 6 (1) in Kapitel 3.10 LEP S-H gegeben.**

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bereits seit Jahrzehnten etablierten Einzelhandelsstandort im Bereich Gärtnerstraße / Seemoorweg, der sich an einer Zu- und Abfahrt der Bundesautobahn 23 befindet. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) liegt der Standort aber innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets (s. Karte 3). Somit ist eine **Kompatibilität mit Ziel 6 (2) in Kapitel 3.10 LEP S-H gegeben.**

Karte 3: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Regionalplans für den Planungsraum I



Quelle: Hauptkarte des Regionalplans für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn

Schließlich ist das Vorhaben mit **Ziel 6 (3) und (5) in Kapitel 3.10 LEP S-H nur dann kompatibel**, wenn im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens die zentrenrelevanten Randsortimente der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe auf maximal **10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt** werden sowie ein **funktionaler Zusammenhang zwischen Haupt- und Randsortimenten** bestehen wird.

## 7 Fazit

Die vorliegende Wirkungsanalyse befasst sich mit den Entwicklungsperspektiven der Wohnmeile in der Gemeinde Halstenbek. Anlass ist die geplante Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes unter dem Thema „Outdoor“ in den sogenannten Richterhallen, zentral in der Wohnmeile lokalisiert, mit bis zu rund 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Dabei werden auch übrigen Grundstücke der Wohnmeile hinsichtlich der möglichen einzelhandelsspezifischen Entwicklungsperspektiven analysiert und bewertet.

Für den Einzelhandelsbaustein Richterhallen sowie die übrige Wohnmeile werden auf Basis realistischerweise maximal anzunehmender Einzelhandelsansiedlungen die untersuchungsrelevanten Sortimente sowie deren Verkaufsflächenobergrenzen hergeleitet und begründet. Dabei schränken die vorliegenden Sortimentslisten im Untersuchungsraum die potenziellen Sortimente für die Richterhallen und die Wohnmeile mit dem Fokus auf nicht-zentrenrelevante Sortimente stark ein. Die Ergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

- Für die Richterhallen erscheint die vom Investor geplante Größenordnung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche in Anbetracht der vorliegenden Ergebnisse nicht umsetzbar. Eine realistische Gesamtverkaufsfläche für die Richterhallen unter dem Thema „Outdoor“ würde bei einer Spannweite von 10.000 bis 15.000 m<sup>2</sup> liegen.
- In der Wohnmeile bestehen heute mehr als 70.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon rund 67.000 m<sup>2</sup> in den als untersuchungsrelevant definierten Sortimenten. Unter der Prämisse keiner weiteren Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche der Wohnmeile insgesamt und der regionalen Verträglichkeit ergibt sich für folgende Sortimente ein zusätzlicher maximaler Entwicklungsrahmen (ohne Richterhallen):
 

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| - Baumarktsortimente               | 19.800 m <sup>2</sup> |
| - Gartenmarktsortimente            | 4.700 m <sup>2</sup>  |
| - Lampen / Leuchten / Leuchtmittel | 1.650 m <sup>2</sup>  |
| - Möbel                            | 24.100 m <sup>2</sup> |
| - Bettwaren / Matratzen            | 1.250 m <sup>2</sup>  |
| - Teppiche                         | 1.950 m <sup>2</sup>  |
- Die in der nachfolgenden Tabelle 14 aufgezeigten Verkaufsflächen sind als maximale sortimentspezifische Verkaufsflächen für die Richterhallen und die übrige Wohnmeile zu verstehen, für die in dieser Untersuchung eine kommunale und regionale Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.

**Tabelle 14: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>)**

|                         | Sortiment                          | Verkaufsfläche |
|-------------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>Richterhallen</b>    | Angler-, Jagdartikel und Waffen    | 1.000          |
|                         | Campingartikel                     | 1.000          |
|                         | Fahrräder und technisches Zubehör  | 3.000          |
|                         | Reitsportartikel                   | 1.000          |
|                         | Sportgroßgeräte                    | 1.000          |
|                         | Gartenmarktsortimente <sup>1</sup> | 5.000          |
|                         | Zoologische Artikel                | 2.500          |
| <b>Übrige Wohnmeile</b> | Baumarktsortimente                 | 25.000         |
|                         | Gartenmarktsortimente              | 5.000          |
|                         | Lampen / Leuchten / Leuchtmittel   | 3.500          |
|                         | Möbel                              | 75.000         |
|                         | Bettwaren / Matratzen              | 3.000          |
|                         | Teppiche                           | 3.500          |

<sup>1</sup>Dazu gehören auch Grill und -zubehör oder Großspielgeräte für den Garten.  
Quelle: Berechnung Junker+Kruse

- Die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente summieren sich rechnerisch auf 115.000 m<sup>2</sup> und mit den Richterhallen auf über 129.000 m<sup>2</sup>. Die derzeit realisierte Gesamtverkaufsfläche von rund 70.000 m<sup>2</sup> soll nicht überschritten werden. Folglich entsteht ein Flächenpool der nicht vollständig additiv, sondern teilweise substitutiv zu verstehen ist und somit einen gewissen Flexibilisierungsrahmen für zukünftige Umstrukturierungen bietet.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulich maximal verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen ist das geplante Vorhaben mit den landesplanerischen Festlegungen des LEP S-H zum Beeinträchtigungsverbot sowie zum Konzentrations- und Integrationsgebot kompatibel. Eine Kompatibilität mit den Vor- und Maßgaben des Kongruenzgebotes ist in keinem Fall gegeben.

# Verzeichnisse

## Karten

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Karte 1: | Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Halstenbek .....                 | 8  |
| Karte 2: | Abgrenzung des Untersuchungsraums .....                                      | 21 |
| Karte 3: | Ausschnitt aus der Hauptkarte des Regionalplans für den Planungsraum I ..... | 51 |

## Tabellen

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1:  | Untersuchungsrelevante Sortimente für die Richterhallen.....   | 10 |
| Tabelle 2:  | Untersuchungsrelevante Sortimente für die übrige Wohnmeile .....   | 11 |
| Tabelle 3:  | Branchenschlüssel der untersuchungsrelevanten Sortimente.....  | 16 |
| Tabelle 4:  | Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Kommunen im Untersuchungsraum.....                                   | 23 |
| Tabelle 5:  | Verkaufsflächen in den Kommunen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (in m <sup>2</sup> ) ..... | 28 |
| Tabelle 6:  | Geschätzte Umsätze in den Kommunen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (in Mio. Euro) .....    | 29 |
| Tabelle 7:  | Maximale Verkaufsflächen für die Richterhallen (in m <sup>2</sup> ) .....  | 35 |
| Tabelle 8:  | Maximale Verkaufsflächen für die übrige Wohnmeile (in m <sup>2</sup> ).....  | 35 |
| Tabelle 9:  | Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsätze der Richterhallen und übrigen Wohnmeile .....                           | 37 |
| Tabelle 10: | Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes .....   | 38 |
| Tabelle 11: | Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen (worst case) .....   | 40 |
| Tabelle 12: | Veränderung der Zentralitäten in den Umlandkommunen bei Realisierung des Vorhabens .....                                   | 47 |
| Tabelle 13: | Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft nach Sortimenten des Planvorhabens (in Mio. Euro).....                          | 49 |
| Tabelle 14: | Sortimentspezifische Verkaufsflächen (in m <sup>2</sup> ) .....  | 53 |

# Anhang

## Anhang 1: Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“<sup>33</sup>. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt. Folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>34</sup>: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde<sup>35</sup>.

Für zentrenrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die

<sup>33</sup> vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361- 365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): Factory Outlet Center in der Rechtsprechung – Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

<sup>34</sup> vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg, S. 41

<sup>35</sup> vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.

Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar. Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „worst case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt/eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.<sup>36</sup>

Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %<sup>37</sup>, über 10 % bis 20 %<sup>38</sup> bis hin zu etwa 30 %<sup>39</sup>.

Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.<sup>40</sup>

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster<sup>41</sup> zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der

<sup>36</sup> vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

<sup>37</sup> vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

<sup>38</sup> vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>39</sup> vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

<sup>40</sup> vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

<sup>41</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> ebenda

## Anhang 2: Detaillierte Eckdaten zu relevanten Angebotsstandorten

Verkaufsflächen an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum  
(gerundete Werte in m<sup>2</sup>)

| Standorte   | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel  | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|--------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zentrale Versorgungsbereiche – Hauptgeschäftszentren</b> |                                   |                                      |                               |   |        |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Bad Bramstedt   | 200                               | 200                                  | -                             | -   | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | 250                           | <100                          |
| Barmstedt   | <100                              | -                                    | -                             | -   | 350    | -                     | -                          | -  | <100                | 500                               | -                             | -                             |
| Elmshorn  | 200                               | <100                                 | <100                          | -   | 1.150  | -                     | -                          | -  | -                   | 200                               | -                             | -                             |
| Glückstadt  | <100                              | -                                    | -                             | <100                                      | 150    | -                     | -                          | -  | -                   | 150                               | -                             | -                             |
| Halstenbek  | <100                              | -                                    | -                             | <100                                      | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Altona (Altona)  | 800                               | 100                                  | 550                           | 1.050                                     | 10.050 | -                     | -                          | <100                                       | <100                | 150                               | 500                           | 700                           |
| Henstedt-Ulzburg  | <100                              | <100                                 | <100                          | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Hohenlockstedt  | <100                              | -                                    | 150                           | <100                                      | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Horst   | <100                              | -                                    | -                             | -   | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Itzehoe   | <100                              | <100                                 | <100                          | <100                                      | <100   | -                     | -                          | <100                                       | -                   | 1.000                             | <100                          | -                             |
| Kaltenkirchen   | 100                               | <100                                 | <100                          | -   | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | 200                           | -                             |
| Kellinghusen  | <100                              | -                                    | <100                          | <100                                      | 350    | -                     | -                          | -  | -                   | 100                               | -                             | <100                          |
| Krempe  |                                   |                                      |                               |   |        |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Norderstedt   | <100                              | -                                    | <100                          | <100                                      | <100   | -                     | -                          | -  | <100                | <100                              | <100                          | -                             |
| Pinneberg   | <100                              | <100                                 | <100                          | -   | 250    | -                     | -                          | -  | -                   | 100                               | -                             | <100                          |
| Quickborn   | 200                               | <100                                 | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Schenefeld  | <100                              | <100                                 | <100                          | -   | 200    | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| Tornesch  | <100                              | <100                                 | <100                          | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| Uetersen  | 600                               | 100                                  | <100                          | -   | 450    | -                     | -                          | <100                                       | -                   | 150                               | 150                           | -                             |

| Standorte  | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Wedel  | <100                              | <100                                 | <100                          | <100                                      | <100  | -                     | -                          | -  | -                   | 200                               | -                             | -                             |
| Wilster  | <100                              | <100                                 | -                             | -   | 650   | -                     | -                          | <100                                       | -                   | 400                               | -                             | -                             |
| <b>Zentrale Versorgungsbereiche – Sonstige Zentren</b> |                                   |                                      |                               |   |       |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Elmshorn (Wedenkamp)                                   | <100                              | <100                                 | -                             | -   | 300   | -                     | -                          | -  | <100                | -                                 | 200                           | <100                          |
| HH-Altona (Blankenese)                                 | -                                 | -                                    | -                             | 150                                       | 300   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 150                           | 200                           |
| HH-Altona (Osdorf)                                     | -                                 | -                                    | 200                           | -   | <100  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | <100                          | -                             |
| HH-Altona (Schanzenviertel)                            | <100                              | 150                                  | -                             | <100                                      | 300   | -                     | 500                        | -  | -                   | 150                               | -                             | -                             |
| HH-Altona (Othmarschen)                                | -                                 | -                                    | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | <100                          |
| HH-Altona (Rissen)                                     | <100                              | <100                                 | -                             | <100                                      | <100  | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Eidelstedter<br>Platz)                  | <100                              | <100                                 | <100                          | -   | <100  | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Niendorf-<br>Tibarg)                    | <100                              | <100                                 | <100                          | <100                                      | <100  | -                     | -                          | -  | -                   | 200                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Eimsbütteler<br>Chaussee)               | -                                 | -                                    | -                             | <100                                      | 200   | -                     | -                          | -  | -                   | 100                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Grindelallee)                           | <100                              | -                                    | -                             | -   | 400   | -                     | -                          | -  | -                   | 200                               | 200                           | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Weidenallee)                            | <100                              | -                                    | -                             | <100                                      | -     | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Eppendorf)                              | -                                 | -                                    | -                             | <100                                      | 300   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Hoheluft)                               | -                                 | <100                                 | <100                          | 350                                       | 800   | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | <100                          | <100                          |
| HH-Eimsbüttel (Osterstr.)                              | <100                              | -                                    | <100                          | <100                                      | 850   | -                     | -                          | -  | -                   | 300                               | 200                           | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Schnelsen-Froh-<br>mestr.)              | <100                              | <100                                 | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | <100                          |
| HH-Nord (Langenhorn Mitte)                             | <100                              | -                                    | <100                          | <100                                      | <100  | <100                  | 200                        | -  | 150                 | 300                               | <100                          | -                             |
| HH-Nord (Dorotheenstr.)                                | 1.500                             | 400                                  | 200                           | <100                                      | <100  | -                     | -                          | <100                                       | -                   | 100                               | -                             | -                             |
| HH-Nord (Jarrestr.)                                    | -                                 | -                                    | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | 150                               | -                             | -                             |
| HH-Nord (Lübecker Str.)                                | 100                               | -                                    | -                             | -   | 1.100 | -                     | -                          | 150  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Nord (Mühlenkamp)                                   | <100                              | -                                    | <100                          | <100                                      | 1.700 | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | <100                          | <100                          |

| Standorte                                    | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel  | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|--------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| HH-Nord (Winterhude)                         | <100                              | -                                    | 100                           | -   | 300    | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | 350                           | -                             |
| HH-Nord (Eppendorf)                          | 300                               | -                                    | <100                          | 150                                       | 1.450  | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | <100                          | <100                          |
| HH-Nord (Fuhlsbütteler Str.)                 | <100                              | <100                                 | 200                           | -   | <100   | -                     | 100                        | <100                                       | 500                 | 150                               | -                             | -                             |
| HH-Nord (Hamburger Str.)                     | <100                              | <100                                 | <100                          | <100                                      | -      | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| HH-Nord (Hoheluft)                           | -                                 | -                                    | -                             | <100                                      | 600    | -                     | -                          | -  | -                   | 150                               | -                             | -                             |
| HH-Nord Fuhlsbüttel)                         | -                                 | -                                    | <100                          | -   | 350    | -                     | -                          | -  | -                   | 100                               | 200                           | -                             |
| Norderstedt (Herold-Center)                  | <100                              | <100                                 | <100                          | -   | 3.000  | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | <100                          |
| Norderstedt (Schmuggelstieg)                 | 500                               | 2.350                                | 550                           | -   | 1.450  | 300                   | -                          | <100                                       | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Norderstedt (Ulzburger Str.)                 | 1.500                             | 250                                  | -                             | <100                                      | 500    | -                     | -                          | -  | -                   | 200                               | -                             | -                             |
| <b>Städtebaulich integrierte Lagen</b>       |                                   |                                      |                               |   |        |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Elmshorn                                     | 650                               | <100                                 | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Altona                                    | 1.300                             | 1.000                                | <100                          | <100                                      | 3.050  | -                     | -                          | <100                                       | -                   | 1.200                             | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel                                | -                                 | -                                    | -                             | <100                                      | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Nord                                      | -                                 | -                                    | -                             | <100                                      | 2.350  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | <100                          | -                             |
| Henstedt-Ulzburg                             | -                                 | 1.250                                | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Tornesch                                     | -                                 | -                                    | -                             | -   | 1.150  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Uetersen                                     | 5.250                             | -                                    | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| <b>Städtebaulich nicht-integrierte Lagen</b> |                                   |                                      |                               |   |        |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Bad Bramstedt                                | <100                              | <100                                 | -                             | -   | 300    | -                     | -                          | -  | <100                | -                                 | 200                           | <100                          |
| Barmstedt                                    | 1.350                             | 3.400                                | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Elmshorn                                     | 5.000                             | 750                                  | -                             | -   | 450    | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Glückstadt                                   | 2.600                             | 1.200                                | 150                           | 150                                       | 150    | -                     | -                          | <100                                       | <100                | <100                              | <100                          | <100                          |
| Halstenbek                                   | -                                 | 4.950                                | -                             | <100                                      | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Altona                                    | 21.800                            | 12.550                               | 1.400                         | 650                                       | 8.900  | -                     | 1.300                      | <100                                       | <100                | 1.500                             | 400                           | 250                           |
| HH-Eimsbüttel                                | 22.950                            | 4.050                                | 1.550                         | 850                                       | 8.150  | -                     | -                          | <100                                       | <100                | <100                              | 200                           | 850                           |
| HH-Nord                                      | 4.050                             | 1.150                                | 150                           | 650                                       | 15.000 | -                     | -                          | <100                                       | <100                | <100                              | 300                           | <100                          |
| Henstedt-Ulzburg                             | 8.850                             | 1.600                                | 100                           | <100                                      | 600    | 1.150                 | -                          | -  | -                   | <100                              | <100                          | 250                           |

| Standorte                                   | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel  | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|--------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Hohenlockstedt                              | -                                 | 2.200                                | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Horst                                       | -                                 | 800                                  | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Itzehoe                                     | 1.600                             | -                                    | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Kaltenkirchen                               | 18.050                            | 2.750                                | 400                           | 650                                       | 800    | -                     | 150                        | 2.500                                      | 350                 | 2.250                             | 200                           | <100                          |
| Kellinghusen                                | 10.850                            | 1.000                                | <100                          | 200                                       | 1.300  | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | <100                          | <100                          |
| Norderstedt                                 | 39.800                            | 13.800                               | 300                           | 650                                       | 1.800  | -                     | -                          | <100                                       | <100                | <100                              | 200                           | <100                          |
| Pinneberg                                   | -                                 | 9.550                                | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | 1.300                             | -                             | -                             |
| Quickborn                                   | 200                               | -                                    | -                             | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| Schenefeld                                  | 3.250                             | 1.300                                | <100                          | 100                                       | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Tornesch                                    | -                                 | 2.900                                | -                             | -   | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Uetersen                                    | 3.650                             | 1.000                                | 800                           | 250                                       | 200    | -                     | -                          | <100                                       | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| Wedel                                       | <100                              | 1.400                                | 950                           | -   | 350    | -                     | -                          | -  | <100                | -                                 | 250                           | <100                          |
| <b>Sonderstandorte</b>                      |                                   |                                      |                               |   |        |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Bad Bramstedt (Holsatenallee)               | <100                              | -                                    | <100                          | <100                                      | <100   | -                     | -                          | -  | <100                | <100                              | <100                          | -                             |
| Elmshorn (Franzosenhof / GE<br>Grauer Esel) | 27.600                            | 8.050                                | 2.050                         | 1.250                                     | 8.000  | 300                   | -                          | <100                                       | <100                | <100                              | 650                           | 10.450                        |
| Elmshorn (GE Nord)                          | -                                 | 2.800                                | 550                           | <100                                      | 3.400  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Halstenbek (Wohnmeile)                      | 5.200                             | 300                                  | -                             | 1.850                                     | 50.900 | -                     | -                          | -  | <100                | <100                              | 1750                          | 1550                          |
| HH-Altona (Grandkuhlenweg)                  | 8.450                             | 2.150                                | 250                           | 500                                       | 350    | -                     | -                          | <100                                       | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Holsteiner<br>Chaussee)      | 11.700                            | 2.950                                | 350                           | 1.700                                     | 31.000 | -                     | -                          | <100                                       | -                   | <100                              | 950                           | 1550                          |
| HH-Eimsbüttel (Nedderfeld)                  | 7.000                             | 3.100                                | 550                           | 550                                       | 950    | -                     | 100                        | <100                                       | -                   | <100                              | -                             | <100                          |
| HH-Eimsbüttel (Schnelsen Nord)              | 200                               | <100                                 | -                             | 950                                       | 8.800  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 450                           | 500                           |
| HH-Eimsbüttel (Stelling Hof)                | <100                              | <100                                 | 500                           | -   | 300    | -                     | -                          | -  | <100                | 500                               | 200                           | <100                          |
| HH-Nord (Nedderfeld)                        | 7.250                             | 1.850                                | 700                           | 450                                       | 700    | -                     | -                          | <100                                       | <100                | 2350                              | 250                           | <100                          |
| Henstedt-Ulzburg (Gewerbe-<br>park Nord)    | 6.300                             | 1.650                                | 2.550                         | 400                                       | 9.600  | -                     | -                          | <100                                       | <100                | <100                              | 500                           | <100                          |

| Standorte                       | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel  | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|--------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Itzehoe (Alsen)                 | 2.000                             | -                                    | 700                           | <100                                      | 550    | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 150                           | 400                           |
| Itzehoe (Edendorf)              | 8.900                             | 2.450                                | 1.050                         | 600                                       | 450    | -                     | -                          | <100                                       | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| Itzehoe (Sude)                  | 2.300                             | 300                                  | 1.200                         | <100                                      | 2.100  | -                     | -                          | -  | <100                | <100                              | 650                           | 100                           |
| Kaltenkirchen (Dodenhof)        | -                                 | 250                                  | -                             | 1.150                                     | 30.650 | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 1.050                         | 850                           |
| Pinneberg (Flensburger Str.)    | 300                               | -                                    | 900                           | -   | -      | -                     | -                          | -  | -                   | 1.700                             | -                             | -                             |
| Pinneberg (Rosenfeld)           | 5.350                             | 1.400                                | 1.300                         | 350                                       | 250    | -                     | -                          | 750  | -                   | <100                              | -                             | -                             |
| Quickborn (GE Nord / Halenberg) | 3.700                             | 900                                  | 100                           | 200                                       | 150    | -                     | -                          | <100                                       | 400                 | <100                              | -                             | -                             |
| Wedel (GE Wedel)                | 7.100                             | 1.350                                | <100                          | 200                                       | 1.150  | -                     | <100                       | -  | <100                | -                                 | <100                          | 550                           |
| Wilster (Steindamm)             | -                                 | -                                    | -                             | -   | <100   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

**Geschätzte Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum  
(gerundete Werte in Mio. Euro)**

| Standorte   | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zentrale Versorgungsbereiche – Hauptgeschäftszentren</b> |                                   |                                      |                               |   |       |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Bad Bramstedt   | 0,3                               | 0,2                                  | -                             | -   | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | 0,4                           | <0,1                          |
| Barmstedt   | <0,1                              | -                                    | -                             | -   | 0,4   | -                     | -                          | -  | <0,1                | 1,2                               | -                             | -                             |
| Elmshorn  | 0,3                               | <0,1                                 | <0,1                          | -   | 1,2   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,5                               | -                             | -                             |
| Glückstadt  | <0,1                              | -                                    | -                             | <0,1                                      | 0,2   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,3                               | -                             | -                             |
| Halstenbek  | <0,1                              | -                                    | -                             | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Altona (Altona)  | 2,2                               | 0,4                                  | 0,8                           | 11,0                                      | 40,8  | -                     | -                          | <0,1                                       | <0,1                | 0,2                               | 3,2                           | 3,4                           |
| Henstedt-Ulzburg  | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Hohenlockstedt  | <0,1                              | -                                    | 0,2                           | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Horst   | <0,1                              | -                                    | -                             | -   | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Itzehoe   | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | 0,1  | -                   | 2,3                               | 0,2                           | -                             |
| Kaltenkirchen   | 0,1                               | <0,1                                 | <0,1                          | -   | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | <0,1                              | 0,3                           | -                             |
| Kellinghusen  | 0,1                               | -                                    | <0,1                          | <0,1                                      | 0,2   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | -                             | <0,1                          |
| Krempe  |                                   |                                      |                               |   |       |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Norderstedt   | <0,1                              | -                                    | <0,1                          | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | -  | <0,1                | <0,1                              | <0,1                          | -                             |
| Pinneberg   | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | -   | 0,3   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,3                               | -                             | <0,1                          |
| Quickborn   | 0,3                               | <0,1                                 | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Schenefeld  | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | -   | 0,2   | -                     | -                          | -  | -                   | <0,1                              | -                             | -                             |
| Tornesch  | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | -                             | -                             |
| Uetersen  | 0,8                               | 0,1                                  | <0,1                          | -   | 0,5   | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | 0,4                               | 0,3                           | -                             |
| Wedel   | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | 0,5                               | -                             | -                             |
| Wilster   | <0,1                              | <0,1                                 | -                             | -   | 0,7   | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | 0,9                               | -                             | -                             |
| <b>Zentrale Versorgungsbereiche – Sonstige Zentren</b>      |                                   |                                      |                               |   |       |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Elmshorn (Wedenkamp)  | <0,1                              | <0,1                                 | -                             | -   | 0,4   | -                     | -                          | -  | <0,1                | -                                 | 0,4                           | <0,1                          |
| HH-Altona (Blankenese)                                      | -                                 | -                                    | -                             | 0,4                                       | 0,3   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 0,3                           | 0,3                           |

| Standorte                             | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| HH-Altona (Osdorf)                    | -                                 | -                                    | 0,3                           | -   | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | <0,1                          | -                             |
| HH-Altona (Schanzenviertel)           | <0,1                              | <0,1                                 | -                             | <0,1                                      | 0,3   | -                     | 1,5                        | -  | -                   | 0,4                               | -                             | -                             |
| HH-Altona (Othmarschen)               | -                                 | -                                    | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | <0,1                          |
| HH-Altona (Rissen)                    | 0,1                               | <0,1                                 | -                             | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | 0,1                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Eidelstedter Platz)    | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | -   | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Niendorf-Tibarg)       | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | 0,5                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Eimsbütteler Chaussee) | -                                 | -                                    | -                             | <0,1                                      | 0,2   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,3                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Grindelallee)          | 0,1                               | -                                    | -                             | -   | 0,9   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,6                               | 0,3                           | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Weidenallee)           | <0,1                              | -                                    | -                             | <0,1                                      | -     | -                     | -                          | -  | -                   | 0,1                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Eppendorf)             | -                                 | -                                    | -                             | <0,1                                      | 0,3   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Hoheluft)              | -                                 | <0,1                                 | <0,1                          | 1,0                                       | 0,9   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | <0,1                          | <0,1                          |
| HH-Eimsbüttel (Osterstr.)             | 0,1                               | -                                    | 0,2                           | 0,1                                       | 1,0   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,8                               | 0,3                           | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Schnelsen-Froh-mestr.) | <0,1                              | <0,1                                 | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | <0,1                          |
| HH-Nord (Langenhorn Mitte)            | <0,1                              | -                                    | <0,1                          | <0,1                                      | <0,1  | 0,3                   | 0,6                        | -  | 0,5                 | 0,8                               | <0,1                          | -                             |
| HH-Nord (Dorotheenstr.)               | 1,4                               | 0,4                                  | 0,3                           | 0,3                                       | <0,1  | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | 0,3                               | -                             | -                             |
| HH-Nord (Jarrestr.)                   | -                                 | -                                    | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | 0,3                               | -                             | -                             |
| HH-Nord (Lübecker Str.)               | 0,2                               | -                                    | -                             | -   | 1,3   | -                     | -                          | 0,5  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Nord (Mühlenkamp)                  | <0,1                              | -                                    | 0,2                           | <0,1                                      | 1,8   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 0,1                           | <0,1                          |
| HH-Nord (Winterhude)                  | <0,1                              | -                                    | 0,2                           | -   | 0,3   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | 0,6                           | -                             |
| HH-Nord (Eppendorf)                   | 0,4                               | -                                    | <0,1                          | 0,3                                       | 2,9   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | 0,1                           | <0,1                          |
| HH-Nord (Fuhlsbütteler Str.)          | <0,1                              | <0,1                                 | 0,3                           | -   | <0,1  | -                     | 0,3                        | <0,1                                       | 1,7                 | 0,3                               | -                             | -                             |
| HH-Nord (Hamburger Str.)              | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | <0,1                                      | -     | -                     | -                          | -  | -                   | <0,1                              | -                             | -                             |
| HH-Nord (Hoheluft)                    | -                                 | -                                    | -                             | <0,1                                      | 0,7   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,4                               | -                             | -                             |
| HH-Nord Fuhlsbüttel)                  | -                                 | -                                    | <0,1                          | -   | 0,4   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,3                               | 0,3                           | -                             |

| Standorte                                    | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Norderstedt (Herold-Center)                  | <0,1                              | <0,1                                 | <0,1                          | -   | 3,6   | -                     | -                          | -  | -                   | <0,1                              | -                             | <0,1                          |
| Norderstedt (Schmuggelstieg)                 | 0,8                               | 2,1                                  | 0,8                           | -   | 1,7   | 1,0                   | -                          | <0,1                                       | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Norderstedt (Ulzburger Str.)                 | 2,3                               | 0,3                                  | -                             | 0,1                                       | 0,6   | -                     | -                          | -  | -                   | 0,6                               | -                             | -                             |
| <b>Städtebaulich integrierte Lagen</b>       |                                   |                                      |                               |   |       |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Elmshorn                                     | 1,0                               | 0,1                                  | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Altona                                    | 1,1                               | 0,9                                  | <0,1                          | 0,2                                       | 3,5   | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | 3,2                               | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel                                | -                                 | -                                    | -                             | 0,1                                       | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Nord                                      | -                                 | -                                    | -                             | 0,1                                       | 2,7   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 0,1                           | -                             |
| Henstedt-Ulzburg                             | -                                 | 0,8                                  | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Tornesch                                     | -                                 | -                                    | -                             | -   | 1,4   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Uetersen                                     | 3,3                               | -                                    | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| <b>Städtebaulich nicht-integrierte Lagen</b> |                                   |                                      |                               |   |       |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Bad Bramstedt                                | <0,1                              | <0,1                                 | -                             | -   | 0,4   | -                     | -                          | -  | <0,1                | -                                 | 0,4                           | <0,1                          |
| Barmstedt                                    | 1,8                               | 1,9                                  | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Elmshorn                                     | 3,8                               | 0,5                                  | -                             | -   | 0,5   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Glückstadt                                   | 2,0                               | 0,9                                  | 0,2                           | 0,4                                       | 0,2   | -                     | -                          | <0,1                                       | <0,1                | <0,1                              | <0,1                          | <0,1                          |
| Halstenbek                                   | -                                 | 3,5                                  | -                             | <0,1                                      | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| HH-Altona                                    | 23,9                              | 9,0                                  | 2,0                           | 1,8                                       | 12,6  | -                     | 4,1                        | <0,1                                       | 0,1                 | 3,9                               | 0,7                           | 0,4                           |
| HH-Eimsbüttel                                | 28,0                              | 5,0                                  | 2,5                           | 3,3                                       | 9,8   | -                     | -                          | <0,1                                       | <0,1                | <0,1                              | 0,4                           | 1,3                           |
| HH-Nord                                      | 5,0                               | 1,6                                  | 0,3                           | 2,2                                       | 17,1  | -                     | -                          | <0,1                                       | <0,1                | <0,1                              | 0,6                           | 0,1                           |
| Henstedt-Ulzburg                             | 7,6                               | 1,1                                  | 0,2                           | 0,2                                       | 0,6   | 3,8                   | -                          | -  | -                   | <0,1                              | <0,1                          | 0,3                           |
| Hohenlockstedt                               | -                                 | 1,1                                  | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Horst  | -                                 | 1,0                                  | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Itzehoe                                      | 1,7                               | -                                    | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Kaltenkirchen                                | 17,2                              | 3,8                                  | 0,9                           | 2,6                                       | 1,2   | -                     | 0,4                        | 7,8  | 1,0                 | 5,5                               | 0,4                           | <0,1                          |
| Kellinghusen                                 | 7,7                               | 0,9                                  | 0,1                           | 0,5                                       | 1,3   | -                     | -                          | -  | -                   | <0,1                              | <0,1                          | <0,1                          |
| Norderstedt                                  | 28,3                              | 10,9                                 | 0,5                           | 1,9                                       | 1,9   | -                     | -                          | <0,1                                       | <0,1                | <0,1                              | 0,4                           | <0,1                          |

| Standorte                                   | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Pinneberg                                   | -                                 | 5,5                                  | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | 3,4                               | -                             | -                             |
| Quickborn                                   | 0,3                               | -                                    | -                             | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | 0,2                               | -                             | -                             |
| Schenefeld                                  | 3,6                               | 1,3                                  | <0,1                          | 0,3                                       | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Tornesch                                    | -                                 | 1,7                                  | -                             | -   | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Uetersen                                    | 3,0                               | 1,0                                  | 1,1                           | 0,7                                       | 0,2   | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | <0,1                              | -                             | -                             |
| Wedel                                       | <0,1                              | 1,1                                  | 1,3                           | -   | 0,5   | -                     | -                          | -  | <0,1                | -                                 | 0,5                           | <0,1                          |
| <b>Sonderstandorte</b>                      |                                   |                                      |                               |   |       |                       |                            |  |                     |                                   |                               |                               |
| Bad Bramstedt (Holsatenallee)               | <0,1                              | -                                    | <0,1                          | <0,1                                      | <0,1  | -                     | -                          | -  | <0,1                | <0,1                              | <0,1                          | -                             |
| Elmshorn (Franzosenhof / GE<br>Grauer Esel) | 25,8                              | 6,5                                  | 2,8                           | 3,6                                       | 10,8  | 0,9                   | -                          | <0,1                                       | <0,1                | <0,1                              | 1,2                           | 15,6                          |
| Elmshorn (GE Nord)                          | -                                 | 1,6                                  | 0,7                           | <0,1                                      | 3,7   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |
| Halstenbek (Wohnmeile)                      | 9,0                               | 0,4                                  | -                             | 6,8                                       | 91,7  | -                     | -                          | -  | <0,1                | <0,1                              | 3,8                           | 3,1                           |
| HH-Altona (Grandkuhlenweg)                  | 10,7                              | 3,0                                  | 0,6                           | 2,1                                       | 0,6   | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | <0,1                              | -                             | -                             |
| HH-Eimsbüttel (Holsteiner<br>Chaussee)      | 16,7                              | 4,8                                  | 1,0                           | 6,3                                       | 36,3  | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | <0,1                              | 1,6                           | 2,4                           |
| HH-Eimsbüttel (Nedderfeld)                  | 15,2                              | 3,5                                  | 0,7                           | 2,3                                       | 1,0   | -                     | 0,5                        | <0,1                                       | -                   | 0,2                               | -                             | <0,1                          |
| HH-Eimsbüttel (Schnelsen Nord)              | 1,2                               | 0,3                                  | -                             | 10,2                                      | 37,2  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 2,9                           | 3,0                           |
| HH-Eimsbüttel (Stellinger Hof)              | <0,1                              | <0,1                                 | 0,7                           | -   | 0,4   | -                     | -                          | -  | <0,1                | 1,3                               | 0,4                           | <0,1                          |
| HH-Nord (Nedderfeld)                        | 6,2                               | 1,7                                  | 1,0                           | 1,2                                       | 0,9   | -                     | -                          | <0,1                                       | <0,1                | 6,2                               | 0,5                           | <0,1                          |
| Henstedt-Ulzburg (Gewerbe-<br>park Nord)    | 6,2                               | 1,6                                  | 4,2                           | 1,1                                       | 11,6  | -                     | -                          | <0,1                                       | <0,1                | <0,1                              | 0,9                           | <0,1                          |
| Itzehoe (Alsen)                             | 2,3                               | -                                    | 0,8                           | 0,2                                       | 0,5   | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 0,2                           | 0,5                           |
| Itzehoe (Edendorf)                          | 6,4                               | 1,9                                  | 1,3                           | 1,3                                       | 0,4   | -                     | -                          | <0,1                                       | -                   | <0,1                              | -                             | -                             |
| Itzehoe (Sude)                              | 3,9                               | 0,2                                  | 1,8                           | 0,3                                       | 3,0   | -                     | -                          | -  | <0,1                | <0,1                              | 1,1                           | 0,2                           |
| Kaltenkirchen (Dodenhof)                    | -                                 | 0,2                                  | -                             | 4,0                                       | 41,6  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | 2,1                           | 1,6                           |
| Pinneberg (Flensburger Str.)                | 0,6                               | -                                    | 1,2                           | -   | -     | -                     | -                          | -  | -                   | 4,4                               | -                             | -                             |
| Pinneberg (Rosenfeld)                       | 5,1                               | 1,2                                  | 1,8                           | 0,9                                       | 0,3   | -                     | -                          | 2,5  | -                   | <0,1                              | -                             | -                             |

| Standorte                       | Bau-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Garten-<br>markt-<br>sorti-<br>mente | Zoologi-<br>sche Arti-<br>kel | Lampen,<br>Leuchten,<br>Leucht-<br>mittel | Möbel | Reitsport-<br>artikel | Sport-<br>groß-ge-<br>räte | Angler-,<br>Jagdarti-<br>kel und<br>Waffen | Camping-<br>artikel | Fahrräder<br>u. techn.<br>Zubehör | Bettwaren<br>/ Matrat-<br>zen | Teppiche<br>(Einzel-<br>ware) |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------|-----------------------|----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Quickborn (GE Nord / Halenberg) | 3,4                               | 0,8                                  | 0,2                           | 0,6                                       | 0,2   | -                     | -                          | <0,1                                       | 1,5                 | <0,1                              | -                             | -                             |
| Wedel (GE Wedel)                | 10,1                              | 1,3                                  | <0,1                          | 0,6                                       | 1,1   | -                     | <0,1                       | -  | <0,1                | -                                 | 0,1                           | 0,7                           |
| Wilster (Steindamm)             | -                                 | -                                    | -                             | -   | <0,1  | -                     | -                          | -  | -                   | -                                 | -                             | -                             |

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse