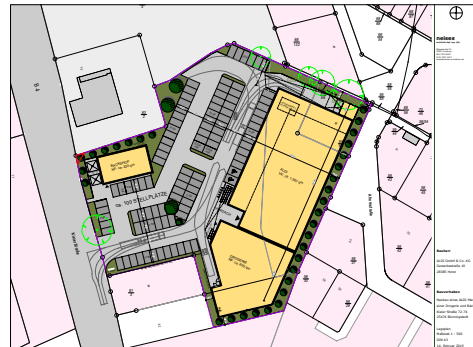


MARKT- UND STANDORTANALYSE

Aldi Discounter und dm Drogeriemarkt, Bönningstedt



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrenvorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Zündorf Projektentwicklungs GmbH
Wedeler Landstraße 93, 22559 Hamburg

Projekt-Nr.: P1902-5293

Bearbeiter: Andreas Brode-von Mühlenfels, M.A.
Projektleiter: Dipl. Kfm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 10. April 2019

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 10. April 2019

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

| | | | |
|---------|---|------|--|
| AV | Ausgabenvolumen | LROP | Landes-Raumordnungsprogramm |
| ALQ | Arbeitslosenquote | MA | Marktanteil |
| ASB | Allgemeiner Siedlungsbereich | MF | Mietfläche |
| BA | Bauabschnitt | MI | Mischgebiet |
| BAB | Bundesautobahn | MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| BfLR | Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR) | MZ | Mittelzentrum |
| BBR | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung | NLS | Niedersächsisches Landesamt für Statistik |
| BGF | Bruttogeschossfläche | OG | Obergeschoss |
| BIP | Bruttoinlandsprodukt | ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| BHM | Bau- und Heimwerkermarkt | OTZ | Ortsteilzentrum |
| DIY | Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment) | PH | Parkhaus |
| EFH | Einfamilienhaus | Pkw | Personenkraftwagen |
| EG | Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung | PP | Parkplätze/Stellplätze |
| EH | Einzelhandel | qm | Quadratmeter |
| EKZ | Einkaufszentrum | ROG | Raumordnungsgesetz |
| EW | Einwohner | SBWH | Selbstbedienungswarenhäuser |
| EZG | Einzugsgebiet | SG | Samtgemeinde |
| FGZ | Fußgängerzone | SM | Supermarkt |
| FM | Fachmarkt | SO | Sondergebiet |
| GE | Gewerbe | SVP | Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte |
| GfK | Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg | UE | Unterhaltungselektronik |
| GG | Gebrauchsgüter | UKZ | Umsatzkennziffer |
| GPK | Glas, Porzellan, Keramik | VA | Verbrauchsausgaben |
| GVZ | Güterverkehrszentrum | VG | Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft) |
| GZ | Grundzentrum | VKF | Verkaufsfläche |
| HAKA | Herrenoberbekleidung | VM | Verbrauchermarkt |
| HWS | Hauptwohnsitz | VZ | Versorgungszentrum |
| KES | Komplexer Einzelhandelsstandort | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| KIKA | Kinderbekleidung | WPR | Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel |
| Kfz | Kraftfahrzeug | WZ | Wohnnahes Zentrum |
| KKZ | Kaufkraftkennziffer | ZVB | Zentraler Versorgungsbereich |
| Konz. | Konzessionär | ZUP | Zentraler Umsteigepunkt |
| LEP | Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg) | | |
| LK/Lkr. | Landkreis | | |
| LM/VG | Lebensmittel/Verbrauchsgüter | | |

INHALTSVERZEICHNIS

| | | Inhalt | | | |
|-------|--|--------|-----|---|----|
| 1 | VORBEMERKUNG | 1 | 6 | SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG UND DES REGIONALPLANS | 39 |
| 2 | MAKROSTANDORT BÖNNINGSTEDT | 4 | 6.1 | Landesentwicklungsplan | 39 |
| 3 | WETTBEWERBSSITUATION | 8 | 6.2 | Regionalplan | 43 |
| 3.1 | Angebot im Periodischen Bedarf | 8 | 7 | ERGEBNIS DER WIRKUNGSANALYSE | 44 |
| 3.2 | Nahversorgungsabdeckung in Bönningstedt | 9 | | | |
| 3.3 | Relevanter Umlandwettbewerb | 10 | | | |
| 3.4. | Einzelhandelsplanvorhaben in Bönningstedt | 13 | | | |
| 4 | EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE | 16 | | | |
| 4.1 | Abgrenzung des Einzugsgebietes | 16 | | | |
| 4.2 | Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf | 20 | | | |
| 5 | WIRKUNGSANALYSE NAHVERSORGUNGSSTANDORT KIELER STRASSE 66-68 | 21 | | | |
| 5.1 | Anlass der Planung | 21 | | | |
| 5.2 | Mikrostandort Kieler Straße 66-68 | 21 | | | |
| 5.3 | Kennzahlen zum Planvorhaben | 25 | | | |
| 5.4 | Auswirkungsanalyse | 27 | | | |
| 5.4.1 | Kaufkraftbindung in der Ausgangslage | 27 | | | |
| 5.4.2 | Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Vorhabens | 29 | | | |
| 5.4.3 | Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Planvorhabens | 33 | | | |
| 5.4.4 | Umsatzrekrutierung | 33 | | | |
| 5.4.5 | Umsatzumverteilung | 35 | | | |

1 VORBEMERKUNG

Ausgangslage und Auftrag

In der Gemeinde Bönningstedt plant die Fa. Zündorf Projektentwicklungs GmbH an einem zentral gelegenen Standort an der Ortsdurchfahrt Kieler Straße 66-68 die Errichtung eines insgesamt 2.040 qm VKF messenden Nahversorgungszentrums mit den Komponenten

- (Aldi-) Discounter: ca. 1.270 qm VKF
- (dm) Drogeriemarkt: ca. 650 qm VKF
- Backshop: ca. 200 qm NF, davon ca. 40 qm VKF¹.

Das Vorhaben ersetzt das 2016 durch die bulwiengesa AG untersuchte Projekt (bulwiengesa Projektnummer P1501-1615) an selber Stelle, welches zusätzlich zu den Komponenten Aldi-Discounter und Drogeriemarkt einen (Edeka-)Vollsortimenter beinhaltete. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde die Dimensionierung des Gesamtvorhabens von rund 3.400 qm VKF um etwa 1.360 qm VKF reduziert.

In der Gemeinde Bönningstedt war seinerzeit insbesondere die Ansiedlung des Vollsortimenters umstritten. Diese hätte zum einen die Tragfähigkeit des im Ortszentrum bereits bestehenden und mit damaligem Stand veralteten Rewe-Supermarktes in Frage gestellt. Zum anderen wurde Bönningstedt als Gemeinde ohne zentralörtlichen Staus seitens der Landesplanung Schleswig-Holstein keine zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmärkte zugestanden, was eine Ablösung des Rewe-Marktes quasi vorausgesetzt hätte. Zwischenzeitlich hat sich die Ausgangslage insoweit verändert, als Rewe am Bönningstedter Markt erhalten, modernisiert und von rund 1.100 qm auf etwa

1.400 qm VKF erweitert werden soll². Infolgedessen entfiel der Lebensmittel-Vollsortimenter als Bestandteil der Projektentwicklung an der Kieler Straße.

Der vormals von einem Kfz-Handel und einem Blumenhandel genutzte Projektstandort Kieler Straße 66-68 grenzt direkt an das im Dorfentwicklungskonzept 2013 abgegrenzte Ortszentrum an und würde es nach Süden hin erweitern.

Der Drogeriemarkt und der Backshop wären für Bönningstedt gegenwärtig Neuansiedlungen, wohingegen Aldi bereits am südlichen Ortsrand vertreten ist und von dort näher zur Ortsmitte an den Projektstandort verlagern würde. Da die Fa. Aldi Eigentümerin des Bestandsobjektes ist, kann dort in geeigneter Form (z. B. durch eine Grundlast) eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt ausgeschlossen werden. Auf diese Weise kann Aldi als Verlagerungsobjekt betrachtet werden, welches das Gros seines künftigen Zielumsatzes vom Altstandort einbringt. Die Zielumsätze des Drogeriemarktes und des Backshops sind dagegen voll auf ihre Verdrängungswirkungen gegenüber dem örtlichen und dem umgebenden Nahversorgungsnetz zu untersuchen.

Für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 für das Gebiet östlich der Kieler Straße/B4, südlich der Bahnhofstraße und westlich der Ahornstraße sowie die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und im Verfahren. Gegenwärtig findet die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Der Aufstellungsbeschluss zur Errichtung eines Sondergebietes Einzelhandel zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes wurde von der Gemeindevertretung Bönningstedt am 07.12.2017 gefasst.

¹ Restflächen sind keine VKF, sondern Gastronomie- und Funktionsflächen.

² Gegenwärtig im MI gelegen, MK-Ausweisung und somit Änderung des B-Planes Nr. 35 notwendig, B-Plan Änderung ist im Verfahren

Untersuchungsinhalt

- Aktualisierte Analyse der Standortrahmenbedingungen sowie der Nachfrageseite:
 - Kurzschilderung des Makrostandortes Bönningstedt hinsichtlich Lage der Gemeinde im Raum, topografischer und verkehrlicher Aspekte sowie Aktualisierung der soziodemografischen Rahmen-daten (u. a. Einwohnerentwicklung, -prognose, Kaufkraft).
 - Abgrenzung des ladenhandelsrelevanten Bönningstedter Einzugsgebietes nach Markt-zonen mit unterschiedlich intensiver Einkaufsorientierung auf die Standort-gemeinde, unter Heranziehung der 2016 am Aldi-Standort durchgeführten Kundenherkunftsermittlung und integrierter Analyse der Marktdurchdringung.
 - Aktualisierte Berechnung des im Einzugsgebietes ansässigen Nachfragevolumens im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf³.
- Aktualisierte Analyse der Angebotsseite:
 - Aktualisierung der Einzelhandelserhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im Untersuchungssegment Periodischer Bedarf in Bönningstedt, dem zurechenbaren Einzugsgebiet sowie an relevanten Wettbewerbsstandorten im Umfeld. Hierfür greifen wir auch auf eigene Datenbanken zurück. Eine erneute vollständige Wettbewerbsbegehung wurde nicht durchgeführt.

³ Zum Periodischen Bedarf zählen die Teilsortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, Freiverkäufliche Pharmaziewaren/Arzneimittel, Heimtierfutter.

■ Wirkungsanalyse:

- Kurzcharakterisierung des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten.
- Darstellung der wesentlichen Grundzüge der Planung wie Erfordernis und Sortimentsschwerpunkte, Verkaufsflächen sowie Kunden- und Verkehrserschließung.
- Erstellung einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage. Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung ist eine weiterentwickelte Gravitationsrechnung auf Basis der von Prof. Bruno Tietz entwickelten so genannten "Einkaufspendlermatrizen"⁴. Für die Ausgangslage modelliert sie die Verteilung des Nachfragevolumens aus dem Projekt-Einzugsgebiet auf das zur Verfügung stehende Wettbewerbsnetz und erklärt damit gleichermaßen plausibel Umsatzhöhe und -herkunft der Wettbewerber. Die Modellrechnung wird über Kaufkraftabschöpfungsquoten gesteuert, welche die Einkaufspräferenzen der Haushalte im Einzugsgebiet widerspiegeln und sich aus Parametern wie vertriebliche Attraktivität, Vertriebstypen/Angebotsgenre, Erreichbarkeit und Anfahrtaufwand ergeben.
- Wirkungsanalyse mit Simulation des Markteintritts des geplanten Nahversorgungsstandortes und Ableitung eines am Standort unter den gegebenen Marktrahmen- und Standortbedingungen erzielbaren Zielumsatzes sowie Aussage zur absatzwirtschaftlichen und marktseitigen Tragfähigkeit. Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt der Aldi- und Drogeriemärkte sowie des Backshops im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung.

⁴ Vgl. en Detail Bruno Tietz, Die Standort- und Geschäftsflächenplanung im Einzelhandel, Rüslikon-Zürich 1969

- Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung ist für die Ausgangslage sowie die Prognosesituation diesem Gutachten beigelegt. Eine Erläuterung der Rechnung erfolgt im Anhang. Das Rewe-Erweiterungsvorhaben in Bönningstedt wird als sicher in den Markt eintretend unterstellt und für die Ausgangslage bereits berücksichtigt.
- Ermittlung und Bewertung der durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf das Wettbewerbsnetz, im Besonderen auf zentrale Standorte im Einflussbereich sowie auf die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs.
 - Abschließende Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf:
Konformität mit einschlägigen landesplanerischen Zielsetzungen, hier Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd.
- Marktanalysen der bulwiengesa AG im Untersuchungsraum aus zurückliegenden Jahren.
 - Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten
 - Einzelhandelskonzept für den Bezirk Hamburg-Eimsbüttel
 - Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West 2005
 - Informationsgespräche u. a. mit der Gemeinde Bönningstedt
 - Angaben und Unterlagen der Auftraggeberin zum Untersuchungsvorhaben

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen

- Vor-Ort-Recherchen mit Standortbegehung, einer Vollerhebung des Angebotes im Kernsortiment Periodischer Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes sowie an wesentlichen Wettbewerbsstandorten in dessen Peripherie im Sommer 2016; Aktualisierung zwischenzeitlicher oder sicher anstehender Veränderungen auf Datenbankbasis
- Nahversorgungsgutachten für die Gemeinde Bönningstedt 2016 (bulwiengesa Projektnummer: P1501-1615)

2 MAKROSTANDORT BÖNNINGSTEDT

Lage im Raum und raumordnerische Einstufung

Bönningstedt liegt im Süden Schleswig-Holsteins am östlichen Rand des Kreises Pinneberg und grenzt unmittelbar nördlich an Hamburg an. Bönningstedt ist eine rechtlich selbstständige Gemeinde. Seit ihrem Ausscheiden aus dem Amt Pinnau (2013) tritt die Stadt Quickborn als Verwaltungsdienstleister auf.

Raumordnerisch ist Bönningstedt gemäß LEP Schleswig-Holstein 2010 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde ist jedoch dem Hamburger "Speckgürtel" zuzurechnen. Sie profitiert vom Zuzug Bauwilliger aus Hamburg und gibt in hohem Maße Auspendler dorthin ab. Laut Regionalplan I für den Planungsraum Schleswig-Holstein-Süd bildet Bönningstedt mit den östlichen Ortsteilen der Gemeinde Ellerbek einen besonderen Siedlungsraum in unmittelbarer Nähe zu Hamburg. Nächstgelegene Orte mit Zentrenfunktion sind Quickborn als Stadtrandkern I. Ordnung im Norden, Norderstedt im Osten und Pinneberg im Westen als Mittelzentren im Verdichtungsraum sowie das die Region dominierende Oberzentrum Hamburg.

Der Regionalplan weist Bönningstedt ferner dem Nahbereich Pinneberg zu. Dies trifft hinsichtlich der Einkaufsverflechtungen jedoch weder aus gutachterlicher Einschätzung noch aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pinneberg (BBE 2004) zu. Der Nahbereich der verwaltenden Stadt Quickborn geht ebenfalls nicht über Hasloh hinaus, sodass die Gemeinde neben einer starken Orientierung in Richtung Hamburg und einer diffusen Orientierung u. a. nach Norderstedt grundsätzlich und, soweit es die Tragfähigkeit zulässt, auch für ein gut ausgebauten eigenständiges Einzelhandelsangebot geeignet ist.

Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung

Die Siedlungsstruktur erstreckt sich maßgeblich bandförmig entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsachse B 4/Kieler Straße⁵, die in Nord-Süd-Richtung von Kiel nach Hamburg führt, und der Ost-West-Achse Norderstedter-/Ellerbeker Straße. Der am stärksten verdichtete Siedlungsbereich erstreckt sich im Ortszentrum zwischen der Hauptkreuzung und dem Bahnhof (AKN-Haltepunkt mit direkter Anbindung an Hamburg). In der nördlichen Ortslage weist der Ortsteil Winzeldorf ebenfalls Verdichtungsansätze auf. Dritter Schwerpunkt ist der östlich der Bahn gelegene Bereich um Hasloher Weg und Dorfstraße.

Die BAB 7 tangiert das östliche Gemeindegebiet mit deutlichem Abstand zum Siedlungsrand, die nächstgelegene Anschlussstelle ist Hamburg–Schnelsen-Nord. Gewerbeflächen finden sich jeweils im nördlichen (Ellerhorst/Nordring) und südlichen Gemeindegebiet (Goosmoortwiete).

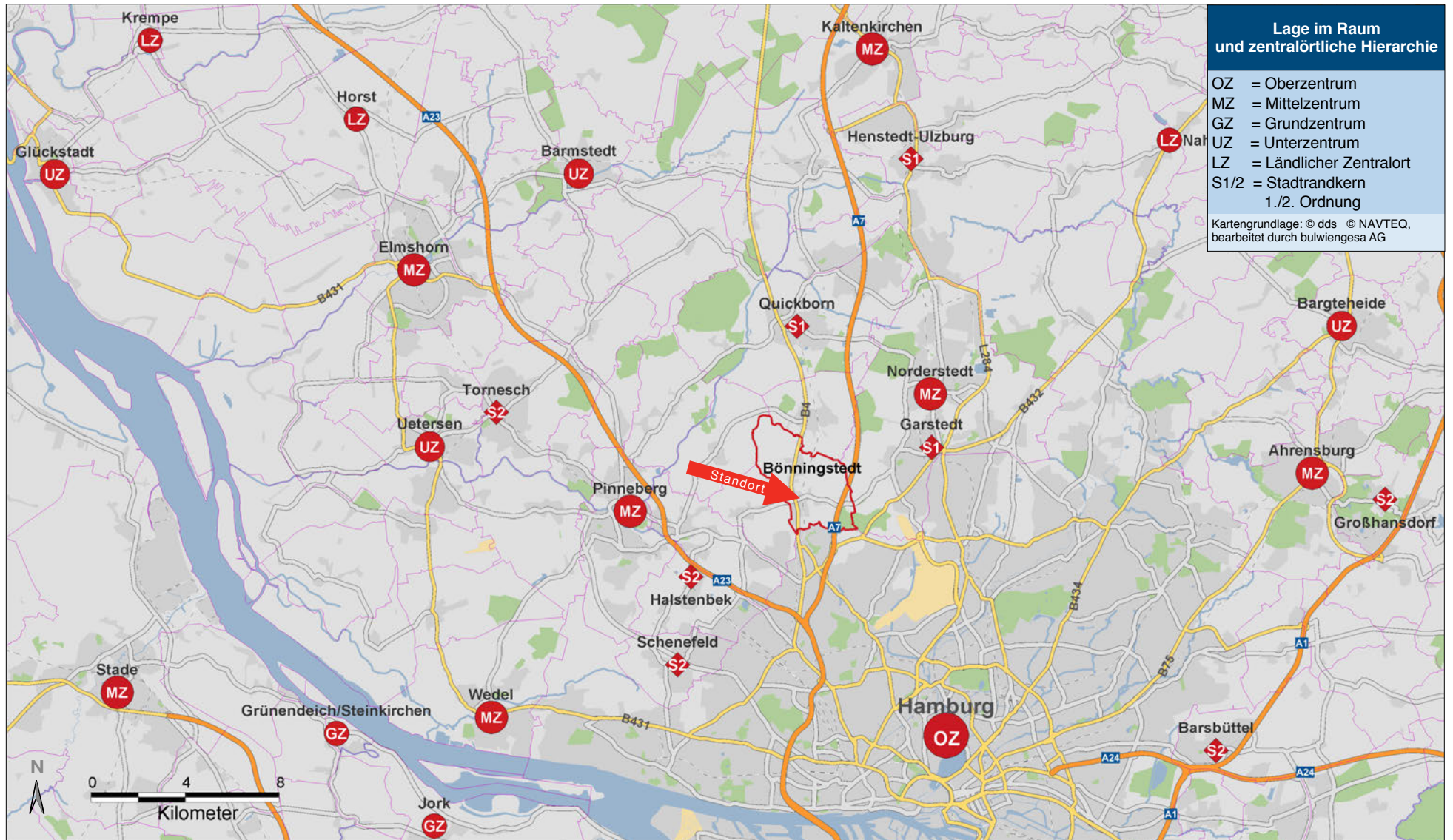
Bevölkerungsentwicklung und -fortschreibung

Die amtliche Bevölkerungsfortschreibung weist für Bönningstedt zum Stichtag 31.12.2017 einen Bestand von 4.545 Einwohnern aus. Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2017 stieg die Einwohnerzahl um rund 2,5 % bzw. 0,4 %-Punkte p. a.

Kongruent zur bisherigen Entwicklung geht die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg⁶ von einem stark weiterwachsenden Trend aus. Im Zeitraum 2014 bis 2030 wird für Bönningstedt ein Zuwachs um rund 250 Einwohner erwartet, was einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg um etwa +0,4 %-Punkte entspricht.

⁵ Durchschnittlich 16.000 Kfz/Werktag

⁶ Gertz, Guttsche, Rümenapp (12/2017): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030



Lageklassifikation

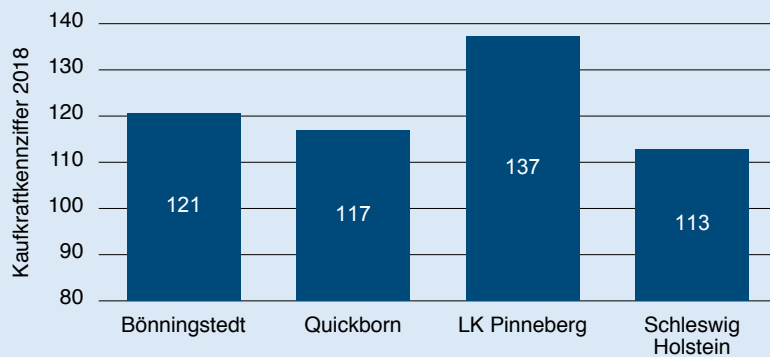
| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Stadt/Gemeinde: Bönningstedt | Landkreis: Pinneberg |
| Raumordnung: keine Einstufung | Bundesland: Schleswig-Holstein |

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr Bönningstedt wird durch die von Kiel nach Hamburg führende B 4 und die von Hamburg nach Flensburg führende A 7 in Nord-Süd-Richtung durchkreuzt. Somit besteht eine sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz sowohl nach Schleswig-Holstein als auch in die gesamte Metropolregion Hamburg. Die nähere Umgebung wird mit einem gut ausgebauten Netz aus Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen erschlossen.

ÖPNV Bönningstedt verfügt nahe des Ortskerns über einen Haltepunkt an der AKN Bahnlinie HH-Altona–Kaltenkirchen–Neumünster. Zudem besteht Anschluss an die Buslinie 295 Norderstedt–Pinneberg. Als Mitglied des Hamburger Verkehrsverbundes ist eine gute Anbindung an den regionalen ÖPNV gegeben.

Konsumrelevante Kaufkraft



Quelle: It. MB-Research 2018, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

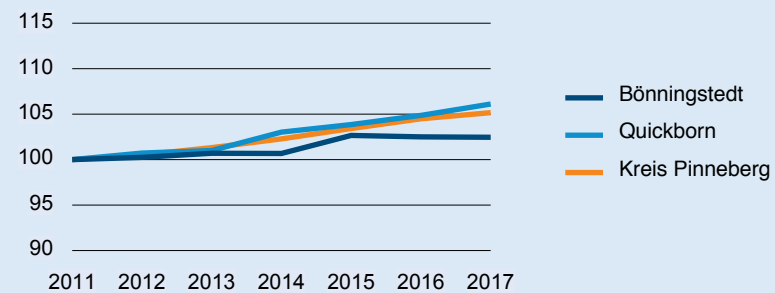
Kennzahlen Beschäftigung LK/Pendler

| | |
|--|--------------------------------------|
| Arbeitslosenquote* 02/2019: 4,2 % | Pendlersaldo 30.06.2018: -491 |
|--|--------------------------------------|

Quelle: Agentur für Arbeit, * alle zivilen Erwerbspersonen, Agentur für Arbeit Geschäftsstellenbezirk Pinneberg

Einwohnerbestand und -entwicklung

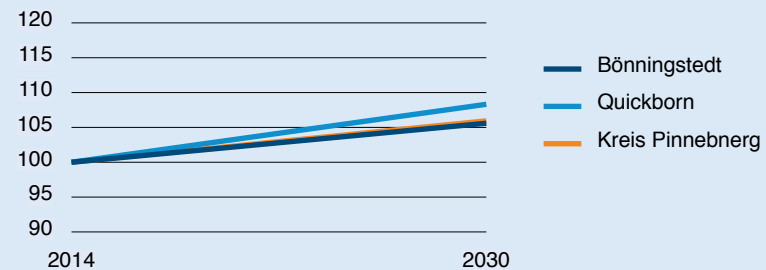
EW-Bestand (31.12.17): 4.545 EW-Entwicklung (2011-2017): +2,5 %



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2011 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres
Quelle: Statistisches Landesamt

Einwohnerprognose

EW-Prognose 2014 bis 2030: +250 EW bzw. + 5,6 %



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2014 = 100; auf Basis der kleinräumigen Haushalts- und Bevölkerungsprognosen
Quelle: Planungsbüro Gertz Gutsche Rümenapp

Kaufkraft

Die konsumrelevante Kaufkraft-Kennziffer liegt in Bönningstedt mit rund 120 Indexpunkten deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100) und ebenfalls über dem Referenzniveau des Kreises Pinneberg. Auch die unterhalb des Bundesdurchschnitts liegende Arbeitslosenquote (4,2 %) trägt zur relativen Kaufkraftstärke der Gemeinde bei.

Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

In Bönningstedt sind 1.859 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert (Stichtag 30.06.2018), davon haben 187 ihren Wohnsitz innerhalb der Gemeinde. 1.564 Beschäftigte pendeln in angrenzende Städte, v. a. in die den regionalen Arbeitsmarkt dominierende Metropole Hamburg aus. Die hohe Auspendlerquote von rund 89 % limitiert das umsetzbare Ausmaß der örtlichen Kaufkraftbindung.

Den Auspendlern stehen jedoch 1.181 Einpendler gegenüber, sodass sich mit -383 für Bönningstedt nur ein begrenzt negativer Pendlersaldo ergibt. Der pendlerbedingt abfließenden Nachfrage steht insoweit ein nicht unerhebliches Zuflusspotenzial entgegen.

Zuflüsse sind breit gestreut und stammen aus Hamburg, Quickborn, Norderstedt sowie den übrigen Gemeinden der Kreise Pinneberg und Segeberg.

| Gemeinde Bönningstedt: Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) 2018 | | | |
|--|----------------|-----------------|-------------|
| Wohnort/Arbeitsort | Einpendler aus | Auspendler nach | Saldo |
| Pinneberg, Stadt | 50 | 40 | 10 |
| Quickborn, Stadt | 123 | 52 | 71 |
| Rellingen | 34 | 38 | -4 |
| Sonstige LK Pinneberg | 227 | 120 | 107 |
| Norderstedt, Stadt | 86 | 122 | -36 |
| Sonstige LK Segeberg | 108 | 48 | 60 |
| Sonstige Schleswig-Holstein | 77 | 48 | 29 |
| Hamburg | 392 | 1.073 | -681 |
| Sonstige Bundesländer | 84 | 131 | -47 |
| Ein-/Auspendler gesamt | 1.181 | 1.564 | -383 |
| Wohn- und Arbeitsort | 187 | 187 | 0 |
| Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort | 1.368 | 1.751 | -383 |

Quellen: Agentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2018

Fazit

Die Gemeinde Bönningstedt, im Osten des Kreises Pinneberg am Hamburger Stadtrand gelegen, verfügt über keinen zentralörtlichen Status.

Die Rahmenbedingungen des Makrostandortes sind sowohl aufgrund der nennenswerten eigenen Einwohnerplattform, anhaltend günstigen sozioökonomischen und -demografischen Kennzahlen als auch wegen der sehr guten verkehrlichen Anbindung im MIV und eigenem Bahnanschluss sowie vor dem Hintergrund der regionalen Pendlerverflechtungen für ein ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot zusammenfassend als recht gut zu bewerten.

3 WETTBEWERBSSITUATION

3.1 Angebot im Periodischen Bedarf

Im Zuge der 2016er Begutachtung (bulwiengesa Projektnummer P1501-1615) wurde im Juli 2016 eine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes für Angebote des Periodischen Bedarfs in Bönningstedt sowie an relevanten Einkaufsstandorten im Umfeld durchgeführt. Diese Vollerhebung wurde auf zwischenzeitlich erfolgte Veränderungen im Segment der Lebensmittel- und Drogeriemärkte überprüft und fortgeschrieben. Anbieter, die neben dem Sortiment Periodischer Bedarf weitere Sortimente vorhalten, fließen dabei nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im Periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Der Einzelhandelsbestand in Bönningstedt im Periodischen Bedarf präsentiert sich mit insgesamt:

- rund 4.750 qm Verkaufsfläche (Rewe-Erweiterung auf 1.400 qm VKF ist bereits inkludiert)
- verteilt auf 17 aktive Verkaufsstellen
- Umsatzpotenzial von rund 20,2 Mio. Euro p. a.

Die Flächenausstattung beträgt rund 1 qm VKF im Periodischen Bedarf je Einwohner (Bundesdurchschnitt 0,55 bis 0,60 qm/Einwohner) und reicht damit an typische erhöhte Werte eines ländlichen Zentralortes heran. Die Flächenausstattung ist zum einen in der Kombination aus nennenswertem eigenen Einwohnerpotenzial mit hoher verkehrlicher Lagegunst und zum anderen als Sonderfaktor im ansässigen Krümet Sonderpostenmarkt begründet, der auf einer Teilfläche auch ein umfangreiches Angebot im Periodischen Bedarf vorhält. Großflächige Sonderpostenmärkte wie Krümet verfügen in der Regel über

eine stark überörtliche Ausstrahlung, d. h. der Markt spricht einen weit über das Bönningstedter Einzugsgebiet hinausreichenden Einzugsbereich an, wodurch die erhöhte Verkaufsflächenausstattung relativiert wird. Sie steht in diesem Falle nicht für eine angespannte lokale Wettbewerbssituation.

Standorte im Einzelnen

– ZVB Ortszentrum

Das Ortszentrum von Bönningstedt wird durch den "Bönningstedter Markt" sowie das Gewerbezentrum "Rugenberger Mühle" geprägt. Neben Rewe, gegenwärtig noch auf rund 1.100 qm Verkaufsfläche, sind hier eine Bäckereifiliale, eine Apotheke sowie ein Fachgeschäft für Heimtierbedarf inkl. Tiernahrung vertreten. Ein kleines Ärztezentrum sorgt für zusätzliche Belebung des Standortes.

Rewe konnte in seiner bisherigen Dimensionierung und aufgrund funktionaler Mängel nicht dem kunden- und betreiberseitigen Anspruch an moderne Lebensmittelvollsortimenter genügen. Daher konnte der Markt nur eine begrenzte Außenwirkung entfalten und fungierte insofern primär als lokaler Nahversorger. Im Zuge der im Bau befindlichen Erweiterung auf etwa 1.400 qm VKF werden die Objektdefizite weitgehend behoben und Rewe leistungsstärker im Markt positioniert. Mit der geplanten und für dieses Gutachten bereits als realisiert unterstellten VKF von 1.400 qm bewegt sich Rewe allerdings auch nach der Erweiterung am unteren Rand gängiger Vollsortimenterdimensionierungen.

Auf der westlich gegenüberliegenden Straßenseite der Kieler Straße agiert ein gut besuchter Lidl-Discounter auf 950 qm VKF. Der Markt ist in das Gewerbezentrum "Rugenberger Mühle" ein-

gebettet, verfügt über ein großzügiges Stellplatzangebot und ist via einer mit Lichtsignalanlage ausgestatteten Kreuzung an die Kieler Straße angebunden. Als Konzessionär ist die Stadtbäckerei Pinneberg vertreten. Im Vergleich mit dem Rewe-Bestandsobjekt kann Lidl bisher mit einem besseren Marktauftritt punkten, wenngleich er ebenfalls nicht in einem idealtypischen Lidl-Standardobjekt agiert und mit seiner Verkaufsflächengröße deutlich hinter dem aktuell von Lidl verfolgten Ideal-Konzept von rund 1.400 qm VKF zurückbleibt.

– Streulagen

Außerhalb des Ortszentrums sind im Süden von Bönningstedt mit dem Aldi-Ablösestandort sowie dem Sonderpostenmarkt Krümet zwei weitere großflächige Anbieter im Segment des Periodischen Bedarfs aktiv.

Aldi, siedlungsstrukturell teilintegriert am südlichen Ortsrand und in der Nähe zur Hamburger Stadtgrenze gelegen, entspricht mit rund 900 qm Verkaufsfläche, der gegebenen Objektqualität und eingeschränkter Sichtbarkeit nicht mehr dem aktuell vom Betreiber verfolgten Betriebskonzept und kann sich im Zuge der beabsichtigten Verlagerung an dem geplanten Nahversorgungsstandort idealtypisch, zukunftsgerichtet und v. a. zentrumsnah neu aufstellen.

Der Krümet Sonderpostenmarkt verfügt über eine auf zwei Baukörper verteilte Verkaufsfläche von rund 4.500 qm, wovon etwa 1.000 qm im Haupthaus auf das Segment des Periodischen Bedarfs entfallen. Als Konzessionäre sind in der Vorkassenzone ein Obst- und Gemüsehändler, ein Fischfeinkostanbieter und ein Backshop ebenfalls dem Periodischen Bedarf zuzuordnen. Krümet selbst präsentiert sich gut frequentiert und in einem moder-

nen Objekt. Krümet fungiert nicht als örtlicher Nahversorger, sondern strahlt überörtlich aus und empfängt im großen Umfang auch Hamburger Kunden.

Kleinere Fachgeschäfte ergänzen das Angebot im Periodischen Bedarf, darunter u. a. eine Fleischerei, Getränkeanbieter und der Weinfachhandel Rindchen's Weinkontor.

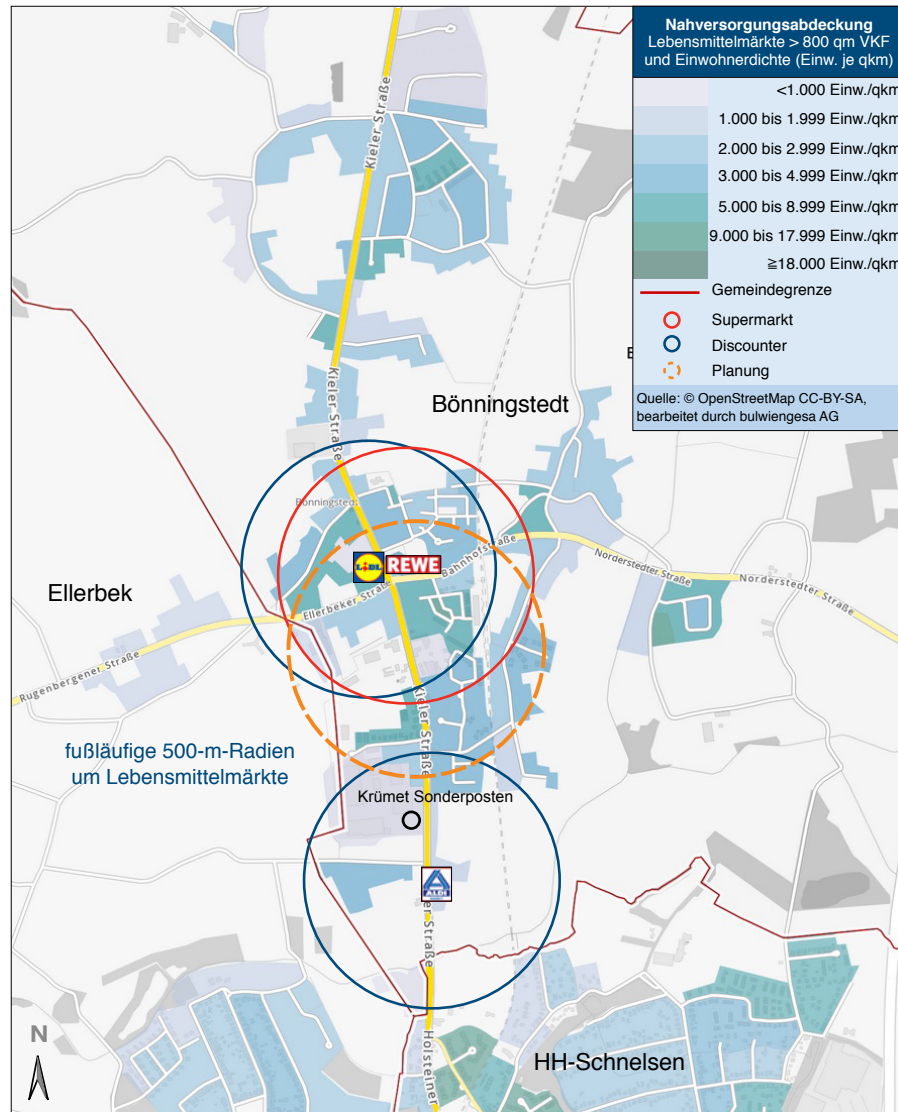
Des Weiteren führt das Dehner Gartencenter als Randsortiment Verbrauchsgüter für Heimtiere und verfügt über einen Bäckerei-Konzessionär im Eingangsbereich.

3.2 Nahversorgungsabdeckung in Bönningstedt

In den zentralen und südlichen Bönningstedter Siedlungsbereichen besteht ein fußläufig erreichbarer Zugang zu Lebensmittelmärkten. Allgemein werden diesbezüglich etwa 500 bis 700 m fußläufige Entfernung von den Kunden akzeptiert.

Nicht fußläufig abgedeckte Siedlungsbereiche sind v. a. der nördliche Ortsteil Winzeldorf und der Bereich östlich der Bahn um Dorfstraße und Hasloher Weg. Für die Installation eigener Nahversorger sind dort keine ausreichenden Einwohner-/Nachfrageplattformen vorhanden.

Auch aus dem im Süden gelegenen Siedlungsgebiet um den Schwarzen Weg ist nur eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit der bestehenden Lebensmittelmärkte gegeben. Der geplante Nahversorgungsstandort Kieler Straße bietet mit der enthaltenen Verlagerung des Aldi-Marktes vom Ortsrand näher an das Zentrum die Chance, die Nahversorgung in diesem Quartier zu verbessern. Am bisherigen Standort hat Aldi keinen nennenswerten Siedlungsumgriff (nur rund 500 Einwohner im 500 m Radius, davon etwa 410 mit Wohnsitz Bönningstedt).



3.3 Relevanter Umlandwettbewerb

Hasloh

- Ein Discounter des Betreibers Netto Markendiscount übernimmt primär Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde Hasloh. Der verkehrsgünstig an der Kieler Straße in Ortslage gelegene Markt präsentiert sich modern im Verbund mit dem Gartenmarkt Lunge. Ergänzt wird das Angebot in Hasloh durch einen Hofladen und eine Bäckerei. Die "Schnelsener Mühle" verkauft neben Garten- und Hofgeräten auch Futtermittel.

Ellerbek

- Dominierende Anbieter im südlichen, Bönningstedt abgewandten Teil der Gemeinde, sind E aktiv Appel (900 qm), Aldi (800 qm) im Verbund mit Getränkemarkt Fohsack (1.000 qm). Die zum Planvorhaben betreiber- und typgleichen Anbieter Edeka und Aldi sind in einem gemeinsamen, älteren Baukörper untergebracht. Als Konzessionär besteht im E aktiv-Markt eine Bäckerei. Auch Edeka und Aldi in nicht integrierter Lage in Ellerbek entsprechen in ihren derzeitigen Marktauftritten nicht mehr den betreiberseitigen Standards und stehen seit Neueröffnung des leistungsstarken Koppelstandortes Kellerstraße in Rellingen (Aldi/Edeka/dm) in dessen Schatten.
- Ergänzt wird das Angebot in Ellerbek durch kleinteilige Anbieter wie Apotheke, Kiosk sowie eine Bäckerei (jeweils an der Pinneberger Straße gelegen).

Quickborn

- Quickborn ZVB Innenstadt: Wesentliche Wettbewerber innerhalb der Innenstadt sind Rewe (vormals Sky), Aldi, Edeka Harms sowie die Drogeriemärkte Budnikowsky und Rossmann. Die Märkte weisen hinsichtlich ihrer Stellplatzausstattung funktionale Einschränkungen auf, stellen darüber hinaus allerdings eine gut frequentierte und attraktive Angebotskonzentration dar. Ergänzt wird das Angebot im Periodischen Bedarf durch diverse Bäckereien (teilweise als Konzessionäre der Supermärkte) und Apotheken sowie Parfümerie, Schreibwarengeschäft, Kiosk und Obst- und Gemüsehändler.
- SO GE Halenberg: Der Standortverbund aus Famila-SB-Warenhaus und Plaza-Bau- und Gartencenter im Ortsteil Quickborn-Heide ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn als Sonderstandort ausgewiesen. Mit 4.800 qm (davon rund 3.100 qm Periodischer Bedarf) ist Famila der größte Lebensmittelmarkt im Umland. Im Vorkassenbereich des Famila sind mit Bäckerei und Apotheke weitere Anbieter mit Waren des Periodischen Bedarfs vertreten. Auf einer gesonderten Fläche von 600 qm betreibt Famila einen Getränkemarkt. Im Gewerbegebiet an der BAB 7 gelegen, ist Famila auf den MIV ausgerichtet und kann daher eine weiträumige Strahlkraft entfalten. Aus Bönningstedt ist die Anfahrt allerdings umständlich und erfordert eine Stadtgebietsquerung.
- SO GE Kieler Straße/Güttloh: Am südlichen Stadtrand besteht in Siedlungsrandlage ein Koppelstandort aus Aldi, Lidl und Getränkemarkt. Die Discounter entsprechen ebenso wie in Bönningstedt zwar nicht mehr den aktuellen Standardkonzepten der Betreiber.

Erweiterungsabsichten auf ca. 1.100 qm (Aldi) bzw. ca. 1.400 qm (Lidl) nebst Planaufstellungsbeschlüssen bestehen; jedoch ist die Bauleitplanung noch nicht ausreichend fortgeschritten, um diese Vorhaben zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung als sicher in den Markt eintretend antizipieren zu können. Der Lagebereich Güttloh stellt insbesondere für Hasloher Einwohner eine nahe gelegene Einkaufsalternative dar.

Hamburg

- ZVB C-Zentrum Frohmestraße/Stadtteilzentrum Schnelsen: Die recht belebte Einkaufsstraße mit vorstädtischem Charakter ist durch eine Vielzahl kleinerer nahversorgungsrelevanter Betriebe geprägt. Rewe und Aldi (je rund 1.000 qm) sowie Budnikowsky und Denn's Biomarkt (je rund 700 qm) fungieren als Anker. Unter den vielen Kleinbetrieben befinden sich neben Bäckereien und Apotheken u. a. ein Rewe-Getränkemarkt sowie eine Parfümerie. Die Stellplatzsituation des verdichteten Bereiches ist als angespannt zu bewerten und schränkt seine Ausstrahlung ein.
- D-Zentrum Burgwedel: Das im Norden des Stadtteils gelegene kleine D-Zentrum Burgwedel wird von einem rund 400 qm großen Edeka-Markt ohne Außenwirkung geprägt. Ergänzend sind eine Apotheke sowie ein Kiosk in diesem zentralen Versorgungsbereich ansässig. Das Zentrum leistet lediglich eine eingeschränkte Quartiersversorgung im unmittelbaren Nahbereich.
- Streulagen Hamburg Schnelsen: In unmittelbarer Nähe zum ZVB Frohmestraße agieren im Verlauf der B 4 mit Lidl sowie Penny zwei weitere Discounter. Während Lidl und Penny ein marktgerechtes Erscheinungsbild und eine dem Betreiberkonzept ent-

- sprechende Verkaufsflächenausstattung aufweisen, wurde der vormals an der Holsteiner Chaussee ansässige und mit einer Verkaufsfläche von lediglich 650 qm unterdimensionierte Aldi-Markt zwischenzeitlich geschlossen. Weiter südlich ist ebenfalls an der B 4 auf Höhe des Hörgenswegs ein Fachmarktstandort mit einem modernen E-Center Verbrauchermarkt (rund 3.700 qm VKF) und angeschlossenem Getränkemarkt lokalisiert. Frequenzbringer am Standort ist zudem ein Smyths Toys (ehem. Toys'R'Us) Spielwaren-Fachmarkt.
- B2-Zentrum Eidelstedt: Das zwar entfernte, doch verkehrlich über die B 4 und die AKN gut erreichbare B2-Zentrum Eidelstedt verfügt mit dem Eidelstedt-Center (derzeit wegen Revitalisierung geschlossen, Wiedereröffnung 2019) nebst umliegender Geschäfte am Eidelstedter Platz über ein ausgeprägtes Einzelhandelsangebot. Rewe im Eidelstedt-Center ist der größte Anbieter von Waren des Periodischen Bedarfs im ZVB. Weitere relevante Anbieter sind Rewe City (ehem. Edeka), Erden Market (türkischer Supermarkt), Penny, Aldi sowie die Drogeriemärkte Budnikowsky und Rossmann. Das Zentrum ist sehr belebt und verfügt über ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem ist ein Busbahnhof Teil des zentralen Versorgungsbereiches und garantiert eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.
- Norderstedt (Ortsteil Garstedt)*
- Herold-Center: Das EKZ Herold-Center ist das bedeutendste und größte Einkaufszentrum im benachbarten Mittelzentrum Norderstedt. Vertreten ist ein breites Spektrum von Anbietern im Segment Periodischer Bedarf, darunter zwei Rewe-Märkte. Der Markt im Erdgeschoss des Centers agiert auf einer Verkaufsfläche von 1.400 qm und ist gut etabliert. Das moderne Rewe-Center in der Süderweiterung ist mit 2.900 qm Verkaufsfläche deutlich größer. Ergänzt wird das Angebot im Periodischen Bedarf u. a. durch Budnikowsky sowie für Shoppingcenter übliche Anbieter im Lebensmittel-Kleinhandel.
 - Lebensmittelmärkte im Bereich Kohfurt/Stettiner Straße: Im Westen der Stadt Norderstedt besteht entlang der Straße Kohfurth eine attraktive Agglomeration von Nahversorgern. Neukauf Hayunga und Aldi liegen im Standortverbund mit Das Futterhaus, Apotheke sowie einem Kik-Textildiscounter aus dem Non-Food-Bereich. Nur wenige Meter entfernt befindet sich eine moderne Lidl-Filiale (rund 1.200 qm VKF) im Standortverbund mit Dänisches Bettenlager. Diese Anbieter präsentieren marktgerecht, verfügen über eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen und sind u. a. für Bönningstedter und Hasloher Einwohner gut erreichbar und als Einkaufsstätte attraktiv.
 - Lebensmittelmärkte im Bereich Rugenbarg: Im Rugenbarg im Süden Norderstedts existiert eine weitere Kombination aus Edeka Hayunga und Aldi. Die Märkte liegen nicht im direkten Standortverbund, sondern sind räumlich voneinander getrennt. Insbesondere Aldi (rund 800 qm VKF) entspricht nicht mehr dem aktuellen Betreiberkonzept. Die an ein großes Gewerbegebiet angedockte Lage macht den Lagebereich insbesondere für Berufspendler interessant.
- Rellingen OT Krupunder*
- Attraktive Wettbewerbslage ist der moderne und stark frequentierte Nahversorgungsstandort Kellerstraße in Rellingen-Krupunder mit einem typ- und betreiberähnlichen/-gleichen Verbund aus

Edeka-Vollsortimenter, Aldi-Discounter und dm-Drogeriemarkt. Die Attraktivität und sehr gute individualverkehrliche Erreichbarkeit machen den Standort auch für Bönningstedter Kunden auf dem Weg von/zur A 23 interessant.

Insgesamt bestehen also vielfältige und weiträumige, durch verkehrliche Lagegunst, vorgeprägte Pendlerverflechtungen sowie die Integration in übergeordnete Einkaufsbereiche geprägte Einkaufsalternativen für Haushalte aus Bönningstedt und Umgebung. Eine dominante Ausrichtung auf einen oder wenige Wettbewerbsstandorte ist nicht auszumachen. Das raumordnerisch zugeordnete Mittelzentrum Pinneberg spielt hierbei allerdings keine Rolle.

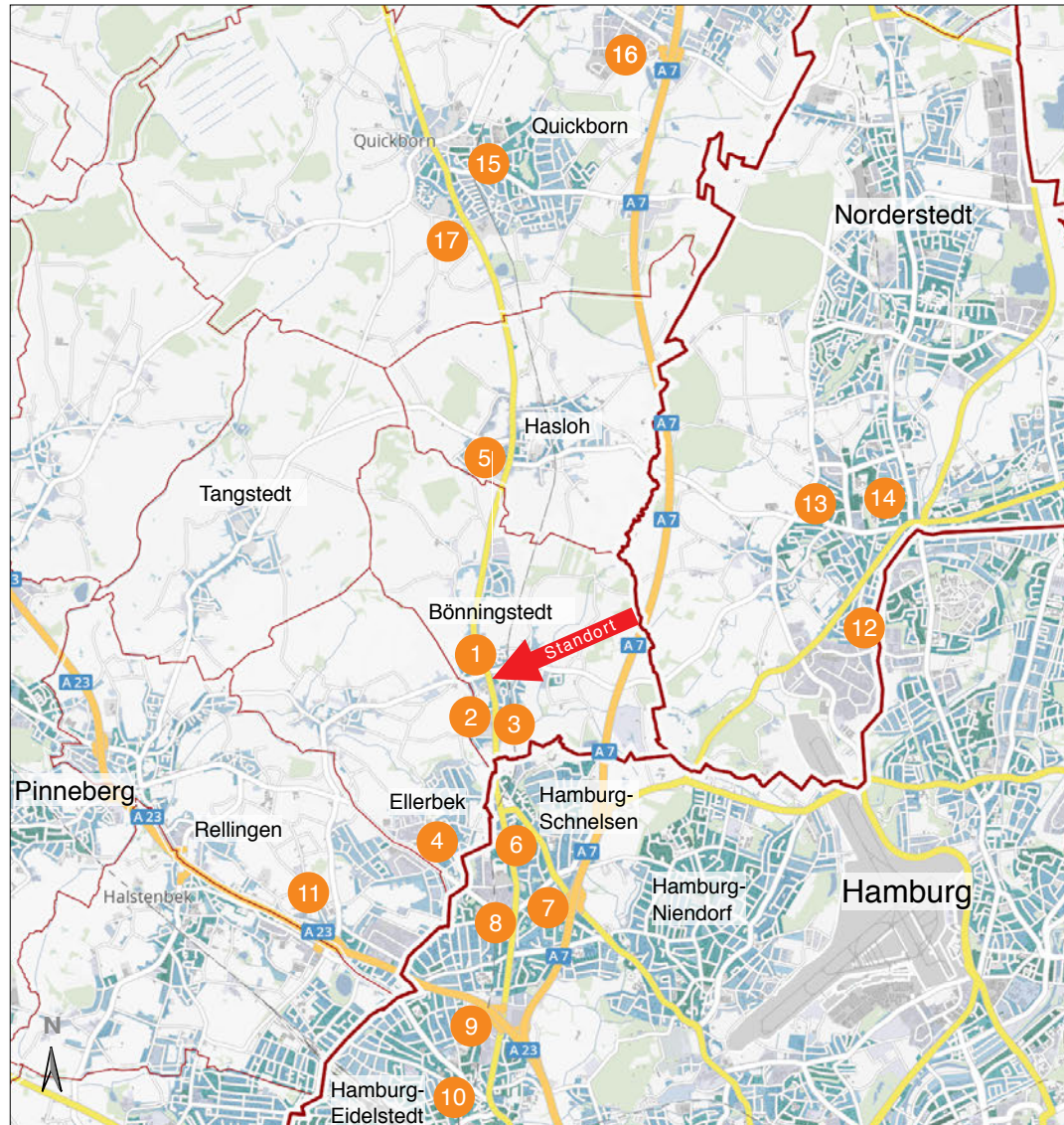
3.4. Einzelhandelsplanvorhaben in Bönningstedt

Abgesehen von der bereits in Bau befindlichen und insoweit berücksichtigten Rewe-Erweiterung und dem Untersuchungsvorhaben selbst, sind keine weiteren Planvorhaben im nahversorgungsrelevanten Periodischen Bedarf in Bönningstedt bekannt.

Auf Sicht ist mit dem Begehren einer Lidl-Erweiterung zu rechnen. In der aktuell genutzten und für einen Lebensmittelmarkt untypischen Gewerbeofflage sind hierfür im Augenblick allerdings keine Flächenpotenziale erkennbar.

| Anhängige Planvorhaben in Bönningstedt | | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Objekt | Art der Maßnahme | Projektstatus | Kernsortiment Periodischer Bedarf | | Randsortimente VKF qm | Gesamt VKF qm |
| | | | übertragbare Bestands-VKF qm | zusätzlicher VKF-Bedarf qm | | |
| Drogeriemarkt (NN) | Neuansiedlung | Baurechtschaffung | 0 | 590 | 60 | 650 |
| Discounter (Aldi) | Verlagerung und Erweiterung | Baurechtschaffung | 820 | 330 | 120 | 1.270 |
| Gesamtprojekt Nahversorgungszentrum Kieler Straße | | | 820 | 920 | 180 | 1.920 |
| Rewe (operationalisiert) | Erweiterung | in Bau; B-Plan Nr. 35 | 1.050 | 300 | 50 | 1.400 |
| Einzelhandelsplanungen gesamt | | | 1.870 | 1.220 | 230 | 3.320 |

Quelle: Informationen der Gemeinde und des Projektentwicklers Zündorf Projektentwicklungs GmbH



| Relevanter Wettbewerb - Periodischer Bedarf (Auswahl) | | | |
|---|----------|---|----------|
| | ca. VKF | | ca. VKF |
| 1 <u>ZVB Ortszentrum Bönningstedt u. a.</u> | | 11 <u>STV Kellerstraße Rellingen u. a.</u> | |
| Rewe (Erweiterung) | 1.400 qm | Edeka Appel | |
| Lidl | 950 qm | Aldi | |
| 2 <u>Krümet Sonderposten</u> | 4.500 qm | dm | |
| 3 Aldi | 900 qm | 12 <u>LM-Märkte Rugenbarg u. a.</u> | |
| 4 <u>Ellerbek u. a.</u> | | Edeka Hayunga | 1.450 qm |
| E aktiv Appel | 900 qm | Aldi | 800 qm |
| Aldi | 900 qm | 13 <u>Lebensmittelmärkte Kohfurth u. a.</u> | |
| Fohsack Getränkemarkt | 1.000 qm | Neukauf Hayunga | 1.400 qm |
| 5 <u>Hasloh u. a.</u> | | Aldi | 900 qm |
| Netto Nord | 1.000 qm | Lidl | 1.200 qm |
| 6 <u>D-Zentrum Burgwedel u. a.</u> | | 14 <u>Herold-Center u. a.</u> | |
| Frischemarkt Pigarew | 430 qm | Rewe Center | 2.900 qm |
| 7 <u>C-Zentrum Frohmestraße u. a.</u> | | Rewe | 1.400 qm |
| Rewe | 1.000 qm | Budnikowsky | 630 qm |
| Aldi | 1.000 qm | 15 <u>ZVB Quickborn-Innenstadt u. a.</u> | |
| Denn's Biomarkt | 700 qm | Rewe | 950 qm |
| Budnikowsky | 700 qm | Edeka Harms | 950 qm |
| 8 <u>Streulagen Hamburg Schnelsen u. a.</u> | | Aldi | 900 qm |
| Penny | 750 qm | Rossmann | 450 qm |
| Lidl | 1.200 qm | Budnikowsky | 420 qm |
| 9 <u>E-Center Struve</u> | 3.700 qm | 16 <u>Quickborn SO GE Halenberg u. a.</u> | |
| 10 <u>C-Zentrum Eidelstedt u. a.</u> | | Famila | 4.800 qm |
| Rewe | 2.000 qm | Famila-Getränkemarkt | 600 qm |
| Rewe City | 780 qm | 17 <u>Quickborn SO GE Kieler Str. u. a.</u> | |
| Erden Market | 700 qm | Aldi | 800 qm |
| Penny | 750 qm | Lidl | 1.000 qm |
| Budnikowsky | 540 qm | (Erweiterungen geplant) | |
| Aldi | 650 qm | — Landes-/Kreisgrenze | |
| | | — Gemeindegrenze | |

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

| Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf | | | | | |
|--|-----------|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze | | | | | |
| Teilraum/Standortbereich | EZG-Zone* | VKF Periodischer Bedarf qm | Raumleistung Euro/qm p. a. | Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a. | Bemerkungen |
| <i>Wettbewerbsstandorte im Einzugsgebiet:</i> | | | | | |
| ZVB Bönningstedt gesamt | 1 | 2.320 | 4.828 | 11.200 | Rewe (Erweiterung), Lidl, Apotheke, Heimtierbedarf, 2x Bäcker, Kiosk |
| Streulagen | 1 | 2.430 | 3.683 | 8.950 | u. a. Aldi, Krümet SoPo, Rindchen's Weinkontor, Fleischer, 2x Bäcker |
| Zone 1 Bönningstedt gesamt | 1 | 4.750 | 4.242 | 20.150 | |
| Hasloh | 2 | 1.030 | 3.689 | 3.800 | Netto Nord, Schnelsener Mühle (Tierfutter), Hofladen, Bäckerei |
| Zone 2 Hasloh gesamt | 2 | 1.030 | 3.689 | 3.800 | |
| Ellerbek STV Waldhof | 3 | 2.620 | 3.817 | 10.000 | E aktiv, Aldi, Fohsack Getränkemarkt, Bäcker |
| Ellerbek Streulagen | 3 | 70 | 6.429 | 450 | Apotheke, Kiosk, Bäcker |
| Zone 3 Ellerbek gesamt | 3 | 2.690 | 3.885 | 10.450 | |
| HH D-Zentrum Burgwedel | 4 | 440 | 8.523 | 3.750 | Edeka, Apotheke, Kiosk |
| HH C-Zentrum Frohmestraße | 4 | 3.880 | 6.856 | 26.600 | u. a. Rewe, Aldi, Denn's Biomarkt, Budnikowsky, 4x Apotheke, 5x Bäcker |
| HH-Schnelsen PLZ 22457 | 4 | 1.750 | 6.171 | 10.800 | betrachtete Standorte Lidl, Penny |
| Streuzone 4 betrachtete Standortbereiche | 4 | 6.070 | 6.779 | 41.150 | |
| <i>Wettbewerbsstandorte im Umfeld:</i> | | | | | |
| Quickborn ZVB Innenstadt | ext. | 3.910 | 5.243 | 20.500 | u.a. Sky, Edeka Harms, Aldi, Budnikowsky, Rossmann, Parfümerie, 5x Bäcker |
| Quickborn GE Halenberg | ext. | 3.750 | 5.227 | 19.600 | Famila, Familia-Getränkemarkt, Apotheke, Bäcker |
| Quickborn GE Kieler Straße/Güttloh | ext. | 2.200 | 4.682 | 10.300 | Aldi, Lidl, Getränkemarkt. Erweiterungsplanungen noch nicht berücksichtigt. |
| HH C-Zentrum Eidelstedt | ext. | 6.400 | 5.875 | 37.600 | u. a. Rewe, Edeka, Aldi, Erden-Market, Penny, 6x Bäcker, 3x Apotheke |
| HH-Schnelsen Hörgensweg | ext. | 3.120 | 6.250 | 19.500 | E-Center Struve, Edeka Getränkemarkt, Dat Backhus |
| Norderstedt Herold-Center | ext. | 4.920 | 4.675 | 23.000 | u. a. Rewe-Center, Rewe, Budnikowsky, 5x Bäcker, 2x Apotheke, Kleinhandel |
| Norderstedt LM Kohfurt | ext. | 3.370 | 5.964 | 20.100 | Neukauf Hayunga, Aldi, Lidl, Das Futterhaus, Apotheke |
| Norderstedt LM Rugenbarg | ext. | 2.090 | 6.746 | 14.100 | Edeka Hayunga, Aldi, Bäcker |
| Rellingen STV Kellerstraße | ext. | 2.900 | 6.069 | 17.600 | Edeka, Aldi, dm, Bäcker |

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; * EZG-Zone vgl. Kap. 5

4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das Einzugsgebiet der Gemeinde Bönningstedt kann marktanalytisch unter Berücksichtigung der Parameter

- Lage der Gemeinde im suburbanen und stark verflochtenen Hamburger Umland,
- Siedlungsstruktur entlang der Achsen Kieler Straße (B 4) und Norderstedt–Ellerbek–Pinneberg,
- verkehrliche und topografische Kriterien wie bspw. Lage an der stark frequentierten Pendlerachse B 4 und Erreichbarkeit mit der AKN,
- Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld, insbesondere auch in den benachbarten Zentralorten Hamburg, Quickborn und Norderstedt abgegrenzt werden.

Pendlerverflechtungen und die gute Verkehrsanbindung begünstigen überörtliche Zuflüsse. Insoweit spielt ihre Intensität eine bedeutsame Rolle für die Definition eines realitätsnahen Einzugsgebietes. Um eine verlässliche Basis für die Ausgangslage zu erhalten, wurde im Juni 2016 am zur Verlagerung anstehenden Aldi-Standort Kieler Straße eine repräsentative Kundenherkunftsbefragung zur empirischen Untermauerung mit $n = 317$ Befragten durchgeführt. Die Befunde sind durch den nach Süden abgesetzten Standort zwar nicht 1:1 auf die gesamte Gemeinde übertragbar, sie liefern jedoch wichtige Erkenntnisse zur Einkaufsorientierung in der Gegenwart.

Als diesbezüglich wesentlicher Gradmesser dient die 2016 in der Kundenherkunftsbefragung ermittelte Marktdurchdringung. Diese wird durch einen Dichteindex ausgedrückt, der die Anzahl der Befragten in einer Stichprobe in Relation zur Einwohnerzahl ihres Heimatortes

setzt. Abgrenzungskriterium für die Zuordnung zum Einzugsgebiet ist der bulwiengesa-Systematik folgend eine Marktdurchdringung, die mindestens 10 bis 15 % des Wertes erreicht, der in Bönningstedt selbst erzielt wird.

Besucherherkunft in der Stichprobe und Dichteindices

In der Auswertung der 2016 erhobenen Gesamtstichprobe ($N = 317$) sind 104 Personen mit Wohnsitz in Bönningstedt enthalten. Gemessen an 4.466 Einwohnern bedeutet dies, dass rund 23 % der Bevölkerung Bönningstedts in der Stichprobe erfasst sind. Mit zunehmender Entfernung zum Befragungsstandort und bei einem entsprechenden eigenen Einzelhandelsangebot am Herkunftsort sinkt naturgemäß der Erfassungsgrad der Herkunftsorte.

Rechnerisch ist insoweit ein Erfassungsgrad von rund 3 bis 4 % notwendig, damit noch von einer spürbaren Ausstrahlung des Bönningstedter Einzelhandels in diesen Teilraum ausgegangen werden kann und seine Einbeziehung in das Einzugsgebiet zu rechtfertigen ist.

In den Nachbargemeinden Hasloh und Ellerbek ist mit einem Erfassungsgrad von etwa 5 % bereits ein erheblicher Abfall der Marktdurchdringung gegenüber Bönningstedt zu verzeichnen. Dort bestehen bspw. mit Netto in Hasloh und einem Verbundstandort (Edeka/Aldi, Getränkemarkt) in Ellerbek einerseits eigene Angebotsstrukturen, andererseits kommt hier die relative Nähe zu Quickborn und Norderstedt im Norden bzw. Osten bzw. Hamburg und Rellingen im Süden bzw. Westen zum Tragen, die ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar sind und das Einzugsgebiet daher in seiner abgegrenzten Ausdehnung limitieren.

| Besucherherkunft in der Stichprobe und Ableitung Einzugsgebiet (N = 317) | | | | | |
|--|------------|----------------|--------------------|------------|-------------------------|
| Wohnort/EZG Zone | Fallzahl | | Marktdurchdringung | | Einwohner 31.12.2012 |
| | total | % | % der Ew. | dto Index | |
| Zone 1 | 104 | 32,8 % | 23,3 ‰ | 100 | 4.466 |
| Bönningstedt, Gemeinde | 104 | 32,8 % | 23,3 ‰ | 100 | 4.466 |
| Zone 2 | 17 | 5,4 % | 4,9 ‰ | 21 | 3.479 |
| Hasloh, Gemeinde | 17 | 5,4 % | 4,9 ‰ | 21 | 3.479 |
| Zone 3 | 22 | 6,9 % | 5,3 ‰ | 23 | 4.118 |
| Ellerbek, Gemeinde | 22 | 6,9 % | 5,3 ‰ | 23 | 4.118 |
| Zone 4 | 79 | 24,9 % | 3,9 ‰ | 17 | 20.323 |
| PLZ 22457 Hamburg Schnelsen | 79 | 24,9 % | 3,9 ‰ | 17 | 20.323 |
| Einzugsgebiet total | 222 | 70,0 % | | | 32.386 |
| Streukunden (Index mind. 1,0): | 61 | 19,2 % | | | |
| PLZ 22455 Hamburg | 13 | 4,1 % | 0,7 ‰ | 3 | 18.381 |
| PLZ 22459 Hamburg | 11 | 3,5 % | 0,6 ‰ | 3 | 18.778 |
| PLZ 22453 Hamburg | 8 | 2,5 % | 0,5 ‰ | 2 | 17.146 |
| PLZ 25499 Tangstedt | 1 | 0,3 % | 0,4 ‰ | 2 | 2.243 |
| PLZ 20354 Hamburg | 1 | 0,3 % | 0,4 ‰ | 2 | 2.295 |
| PLZ 22523 Hamburg | 11 | 3,5 % | 0,4 ‰ | 2 | 25.705 |
| PLZ 25486 Kaltenkirchen | 1 | 0,3 % | 0,4 ‰ | 2 | 2.637 |
| PLZ 25462 Rellingen | 5 | 1,6 % | 0,4 ‰ | 2 | 13.912 |
| PLZ 25451 Quickborn | 7 | 2,2 % | 0,3 ‰ | 1 | 20.443 |
| PLZ 22848 Norderstedt | 3 | 0,9 % | 0,2 ‰ | 1 | 12.435 |
| Streukunden (Index < 1,0) | 34 | 10,7 % | | | |
| Stichprobe total | 317 | 100,0 % | | | |

Quelle: bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Mit einer zwar schwachen, jedoch nachweislichen Ausrichtung auf Bönningstedt stellt der nördliche Hamburger Stadtteil Schnelsen aktuell einen recht atypischen Sonderfall dar. Aufgrund einer lückenhaft bzw. dünn ausgebauten Angebotsstruktur in seinem Nordteil werden Kunden zumindest bis zu dem am südlichen Bönningstedter Ortsrand gelegenen Aldi-Markt orientiert. Auch der nahegelegene Krümet-Sonderpostenmarkt dürfte hierzu beitragen.

Der Erfassungsgrad liegt mit etwa 4 ‰ der Einwohner jedoch nur knapp an der Signifikanzschwelle zum Einzugsgebiet.

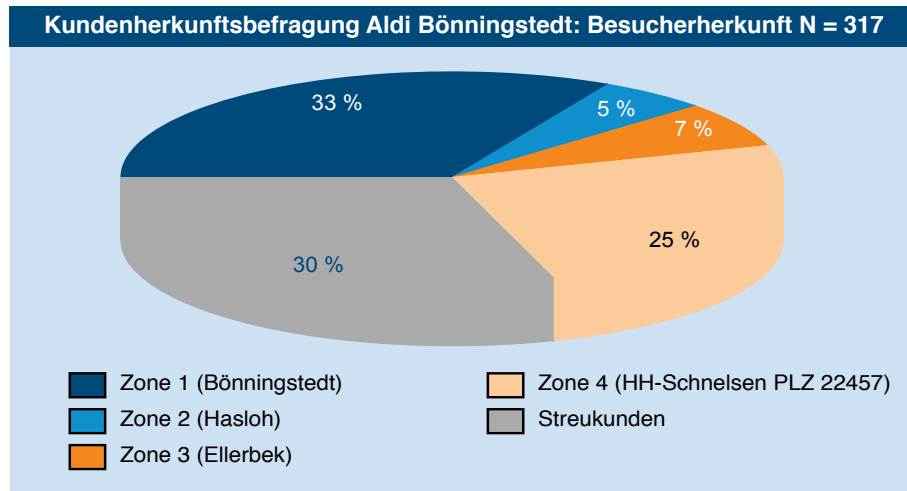
Darüber hinaus werden Streukunden mit Wohnsitz in entfernter gelegenen Orten in Bönningstedt angetroffen. Diese können aufgrund der geringeren Marktdurchdringung jedoch nicht mehr dem Einzugsgebiet zugerechnet werden.

Herkunftsanteile in der Stichprobe

Die Kundenherkunft in der Stichprobe erklärt sich mit dem größten Anteil von rund 33 % aus Bönningstedt selbst (Zone 1) bzw. zu etwa 70 % aus dem Gesamt-Einzugsgebiet.

Auffällig ist der recht große Kundenanteil aus HH-Schnelsen (rund 25 %), welcher aus der derzeit eingeschränkten Angebotsstruktur im nördlichen Stadtteil und vermutlich der Anziehungskraft des Krümet-Sonderpostenmarktes resultiert. Kunden aus Schnelsen passieren bei der An-/Abfahrt zu/von Krümet auch den südlich davon gelegenen Aldi-Discounter.

Ebenfalls markant ist der v. a. mit der verkehrsgünstigen Lage entlang der Pendlerachse und den engen Verflechtungen im Hamburger Umland zu begründende hohe Anteil sonstiger Streu- und Zufallskunden. Aldi und sicherlich auch die übrigen Bönningstedter Anbieter generieren dadurch externe Streuumsätze mit Kunden aus Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes.



Quelle: bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

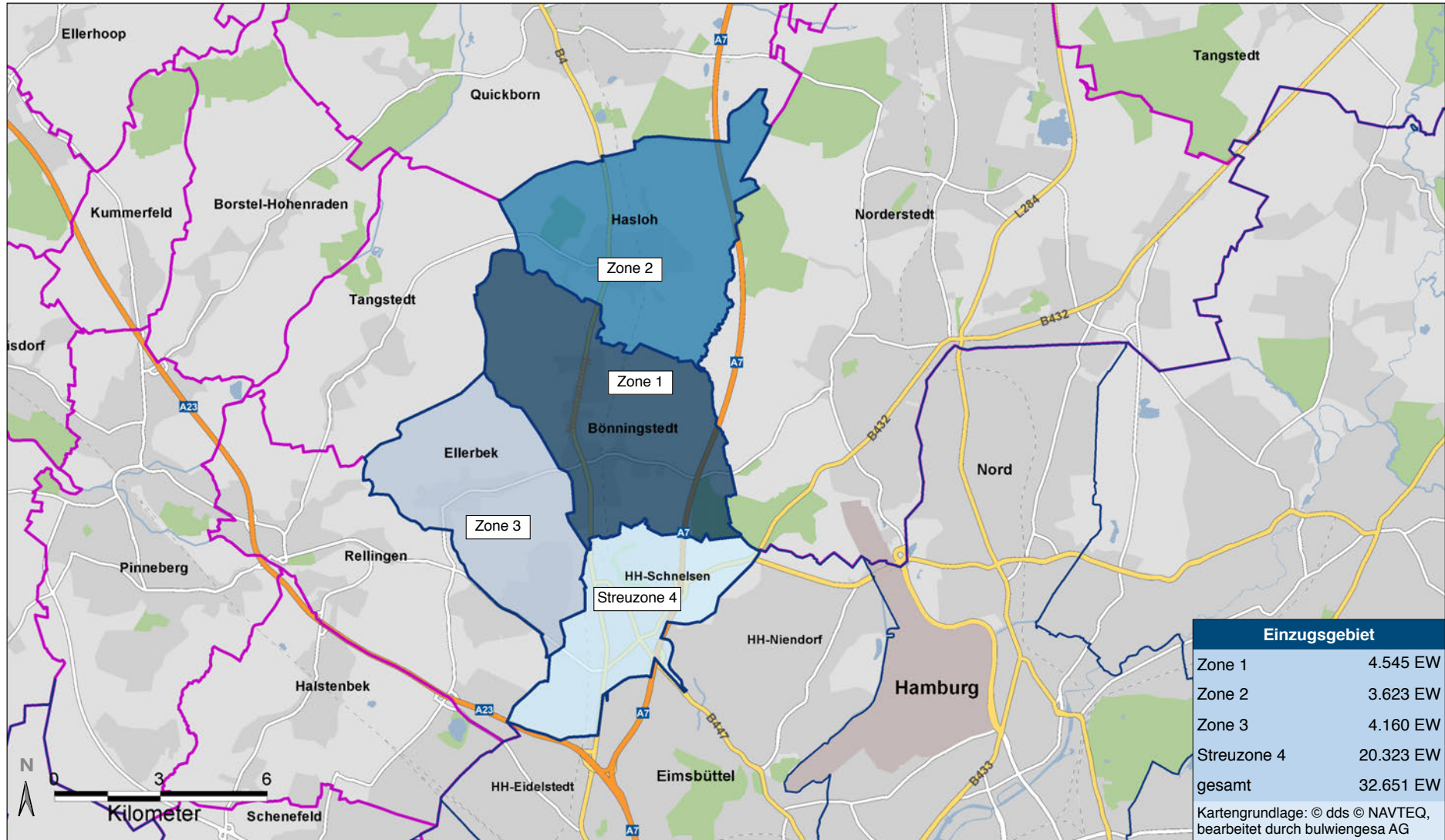
Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das gegenwärtige Einzugsgebiet umfasst in toto 33.996 Einwohner mit Hauptwohnsitz⁷ und wurde in vier Marktzone mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Vorhabenstandort gegliedert. Die Abgrenzung der Marktzone orientiert sich an den Gemeindegrenzen Bönningstedt, Hasloh und Ellerbek sowie dem Schnelsener Postleitzahlenbereich 22457.

- Die Kernzone 1 mit 4.545 Einwohnern umfasst das Gebiet der Standortgemeinde Bönningstedt.

- Die Umlandzone 2 beinhaltet die nördlich angrenzende Nachbargemeinde Hasloh mit 3.623 Einwohnern. Dort ist mit Netto ein Nahversorger zur Grundversorgung ansässig, ein vollwertiges Angebot besteht hingegen nicht. Einkaufsorientierungen der Hasloher Einwohner richten sich daher in den nördlich angrenzenden Zentralort Quickborn sowie v. a. aufgrund der Pendlerströme über die B 4 in Richtung Hamburg und nach Bönningstedt selbst, das mit zwei Discountern und Supermarkt ein breiteres Angebotspektrum abdecken kann.
- Die Umlandzone 3 erfasst die westliche Nachbargemeinde Ellerbek mit 4.160 Einwohnern, die aus mehreren über das Gemeindegebiet gestreuten Siedlungsschwerpunkten besteht. Im Unterschied zu Hasloh verfügt Ellerbek über zwei Lebensmittelmärkte (Discounter und Supermarkt). Diese befinden sich am Südrand der Gemeinde an der Grenze zu Rellingen sowie Hamburg und dürften daher maßgeblich die südlichen Ortsteile ansprechen. Die Bewohner der nördlichen Siedlungen können das Bönningstedter Ortszentrum über die Rugenberger Straße bequem und in kurzer Fahrzeit erreichen.
- Die EZG-Zone 4 mit 21.668 Einwohnern beinhaltet den Nordwesten des Hamburger Stadtteils Schnelsen (PLZ 22457) und ist aufgrund der deutlich geringeren Marktdurchdringung als Streubereichszone zu verstehen. Insbesondere der nördliche Teil der Zone 4 verfügt nur über eine eingeschränkte Nahversorgung aus Discountern und einem Lebensmittel-SB-Geschäft im D-Zentrum Burgwedel, weshalb neben einer Hauptorientierung in Richtung der Lebensmittelmärkte im Hamburger Stadtgebiet derzeit auch die Einkaufsstandorte in Bönningstedt von Schnelsener Kunden aufgesucht werden.

⁷ Datengrundlage: Hauptwohnsitze zum 31.12.2014 (Fortreibung des Zensus 2011) lt. Statistikamt Nord; PLZ 22457 (HH-Schnelsen) lt. MB-Research



4.2 Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Die Warengruppe Periodischer Bedarf umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege (inkl. freiverkäuflicher Arzneimittel), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften sowie Heimtiernahrung und deckt das Sortiment eines Lebensmittelmarktes zu 85 bis 95 % ab.

Im Bundesdurchschnitt belaufen sich die ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben⁸ im Jahre 2018 auf 2.860 Euro pro Person im Periodischen Bedarf.

Das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet ist unterschiedlich ausgeprägt. Es liegt jedoch in allen Zonen deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beträgt das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet rund 101,3 Mio. Euro p. a., davon etwa 13,7 Mio. Euro in der Zone 1 (Gemeinde Bönningstedt). Damit besteht eine ausreichende Basis für ein differenziertes Nahversorgungsspektrum. Im Vergleich mit dem 2016er Gutachten wurde im Zuge der aktuellen Neuberechnung ein um rund 5,4 Mio. Euro höheres Nachfragevolumen im Einzugsgebiet ermittelt, das im Wesentlichen aus einem höheren Einwohnerbestand und einer gestiegenen Pro-Kopf-Nachfrage im Periodischen Bedarf resultiert.

Ausblick Nachfrageentwicklung im Periodischen Bedarf

Die Bevölkerungsentwicklung in Bönningstedt ist leicht wachsend. Dieser Trend soll sich gemäß kleinräumiger Bevölkerungsvorausbe-

rechnung für den Kreis Pinneberg (vgl. Kap. 2) fortsetzen. Insoweit ist zukünftig von einer leicht wachsenden Nachfrageplattform in Bönningstedt auszugehen. Auch wenn sich der Trend wider Erwarten umkehren sollte, könnte ein Einwohnerrückgang um etwa -0,5 bis -1 % p. a. durch leicht zunehmende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in der Warengruppe Periodischer Bedarf aufgefangen werden. Umgekehrt kann bei Einwohnerstabilität mit einem kontinuierlichen Nachfragewachstum von - zurückhaltend prognostiziert - rund +0,5 bis 1 % p. a. gerechnet werden. Diese Größenordnung ist bereits vorsichtig geschätzt. Gegenwärtig liegt der Wachstumspfad bei etwa +1,5 bis +2 % p. a..

| Daten zum Einzugsgebiet, Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2018 | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|
| Zone | Gebiet | Einwohner 31.12.2017 | Verbr.- Ausgaben | Ausg.- Volumen | Verteilung |
| | | | Euro/Ew. | Tsd. Euro. | % |
| Zone 1 | Kern-Einzugsgebiet Bönningstedt | 4.545 | 3.007 | 13.668 | 13,5 |
| Zone 2 | Umland-EZG Nord Hasloh | 3.623 | 2.972 | 10.769 | 10,6 |
| Zone 3 | Umland-EZG West Ellerbek | 4.160 | 3.164 | 13.162 | 13,0 |
| Zone 4 | Streuzone PLZ 22457 (HH-Schnelsen) | 21.668 | 2.940 | 63.702 | 62,9 |
| Total | Einzugsgebiet | 33.996 | 2.980 | 101.300 | 100,0 |
| Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2018): | | 2.860 | €/Ew. p. a. | Elastizität: 0,22 | |
| Kaufkraftkennziffer | Zone 1: | 121 | 3.007 €/Ew. p. a. | | |
| (Ø BRD =100) | Zone 2: | 117 | 2.972 €/Ew. p. a. | | |
| | Zone 3: | 137 | 3.164 €/Ew. p. a. | | |
| | Zone 4: | 113 | 2.940 €/Ew. p. a. | | |

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

⁸ Apothekenumsätze anteilig, d. h. verschreibungspflichtige Medikamente ausgenommen

5 WIRKUNGSANALYSE NAHVERSORGUNGS- STANDORT KIELER STRASSE 66-68

5.1 Anlass der Planung

Das Planvorhaben bietet die Chance, das Bönningstedter Ortszentrum auf einer gegenwärtig noch gewerblich genutzten Fläche zu erweitern, mit einem attraktiven und zeitgemäß dimensionierten Verbundstandort aus Discounter sowie Drogeriemarkt auszubauen und somit ein zukunftsgerichtetes und umfassendes Nahversorgungsangebot für Bönningstedt zu schaffen.

Der abzulösende Aldi-Markt am südlichen Ortsrand kann zu dieser Funktion aufgrund der gegebenen Lage- und Objektdefizite bislang nicht wesentlich beitragen und würde nicht nur modernisiert, sondern auch an einen besser integrierten Standort verlegt. Das aufzugebende Altobjekt befindet sich im Eigentum der Fa. Aldi und kann für eine gleichartige Nachnutzung deshalb wirksam vom Markt genommen werden. Das Gutachten geht insoweit davon aus, dass dort kein Bestandsschutz zum Weiterbetrieb eines Lebensmittelmarktes in Anspruch genommen wird.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger würde im Zuge der Projektrealisierung im Zentrum verbessert und ein adäquates Angebot vor Ort geschaffen. Bislang notwendige Einkaufsfahrten an attraktivere Einkaufsstätten in Nachbargemeinden, die bereits heute eine zugkräftige Kombination aus Discounter, Drogeriemarkt und ggf. Vollsortimenter anbieten, wären auch im Hinblick auf die Rewe-Erweiterung am Markt künftig nicht mehr notwendig.

5.2 Mikrostandort Kieler Straße 66-68

Das Vorhabengrundstück befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter, verkehrsgünstiger Lage an der B 4/Kieler Straße unmittelbar südlich des Bönningstedter Ortszentrums, welches im Vorgängergutachten als faktischer "Zentraler Versorgungsbereich" (ZVB) nach fachlichen Kriterien bestimmt worden ist. Das Vorhabenareal schließt südlich an den ZVB an und erweitert diesen nach Projektumsetzung.

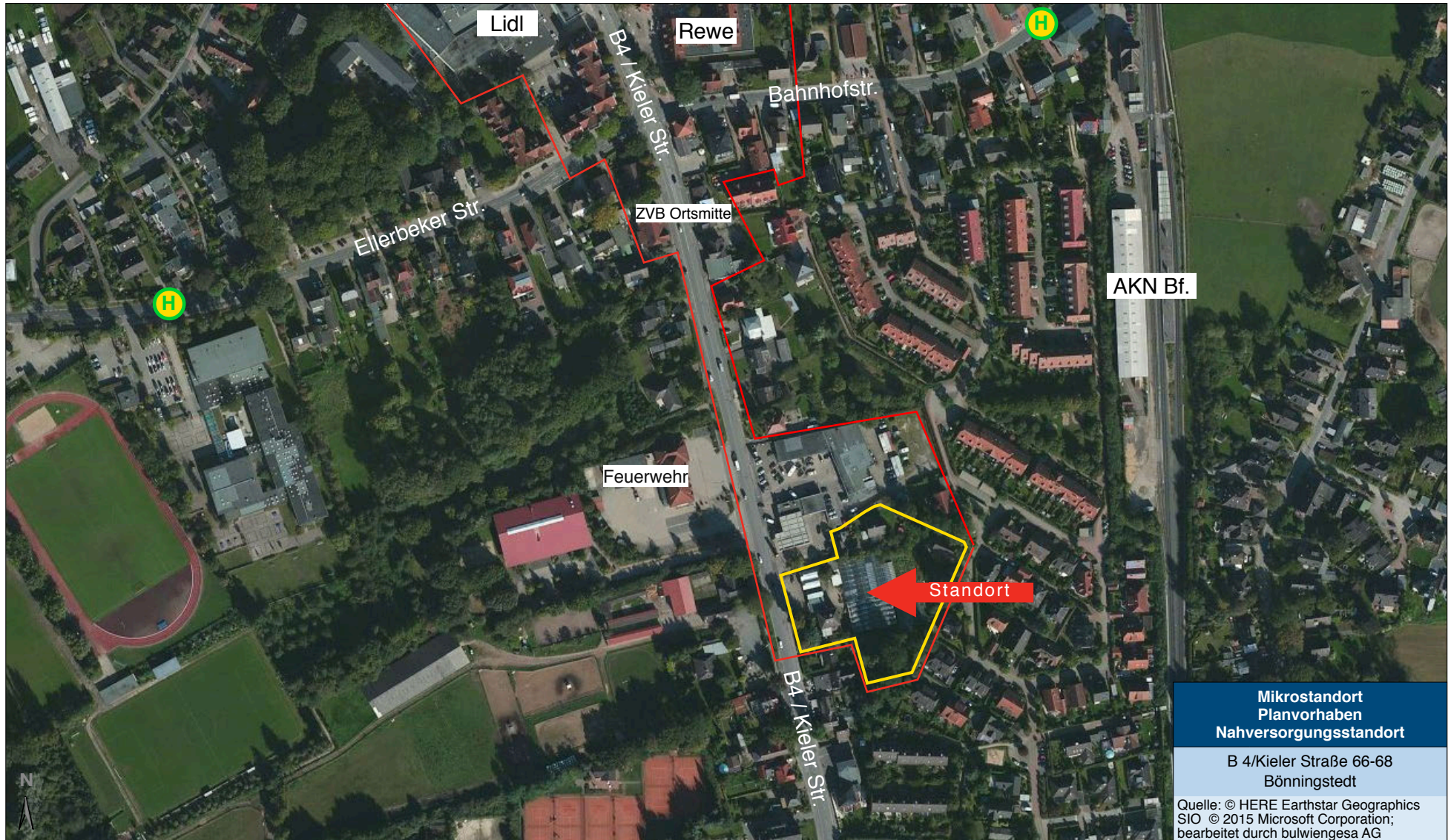
Das Vorhabenareal wird derzeit überwiegend gewerblich durch die Gärtnerei Fromme genutzt. Es schließt sich südöstlich an eine Shell-Tankstelle an. Das Standortumfeld entlang der B 4/Kieler Straße ist von Mischnutzungen aus Gewerbe und Wohnen geprägt, direkt vis-à-vis hat die Feuerwehr ihren Sitz. Östlich schließt sich Wohnbebauung an. Für das nördlich angrenzende Areal des Autohauses Bunge, dieses war in der größeren Planung 2016 noch Teil des Vorhabenareals, ist laut gegenwärtiger Kenntnis eine Nachnutzung durch Wohnbebauung angedacht.

Die wichtige Pendlerachse B 4/Kieler Straße verläuft parallel zur BAB 7 und verbindet die westlich der Autobahn gelegenen Gemeinden miteinander (u. a. Bönningstedt, Hasloh und Quickborn). Im Süden reicht sie über die Hamburger Stadtteile Schnelsen und Eidelstedt in das Hamburger Stadtzentrum. Die individualverkehrliche Erreichbarkeit ist folglich sehr gut.

Die Rahmenbedingungen des Mikrostandortes sind aufgrund der Ansiedlung im potenziellen Erweiterungsbereich des ZVB, der Verkehrsgünstigkeit und der guten fußläufigen Erreichbarkeit in der Summe als sehr gut zu bewerten.

Mikrostandort

| | | |
|--|--|---|
| Lageklassifikation Der Vorhabenstandort liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B4/Kieler Straße im potenziellen Erweiterungsbereich des ZVB Ortszentrum in Bönningstedt und ist als integriert zu klassifizieren. | | Grundstückszuschnitt/Topografie Das rund 7.000 qm messende Vorhabengrundstück schließt sich südöstlich an die bestehende Shell-Tankstelle an der B 4/Kieler Straße an und weist eine ebene Topografie auf. |
| Planungsrecht Der Projektstandort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34. Die Gemeinde leitete eine Änderung des Bebauungsplans mit der Zielsetzung das Projektgrundstück zukünftig als Sondergebiet Einzelhandel auszuweisen aus. | | Grundstückerschließung Die Grundstückerschließung für den Kunden- sowie den Lieferverkehr soll über eine kombinierte Zu- und Abfahrt an der Kieler Straße erfolgen. Eine rückwärtige Anbindung an die Ahornstraße ist nicht vorgesehen. |
| Verkehrliche Erreichbarkeit | | Umfeldnutzung Entlang der Kieler Straße ist das direkte Umfeld durch weitere gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Vorhabengrundstück (aktuell noch genutzt durch die Gärtnerei Fromme) grenzt an eine Shell-Tankstelle. Südlich schließen ein Eiscafé sowie ein Grill-Imbiss an. Auf der dem Objektgrundstück gegenüberliegenden Straßenseite hat die Freiwillige Feuerwehr Bönningstedt ihren Sitz. Nördlich schließt Einzelhausbebauung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss an. Östlich es Grundstückes erstreckt sich eine Wohnsiedlung mit einem Mix aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Perspektivisch ist Wohnbebauung auch auf dem Areal des nördlich angrenzenden Autohauses Bunge angedacht. |
| Motorisierter Individualverkehr | Durch die Lage am regional bedeutenden Verkehrsträger B 4/Kieler Straße ist die verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV insgesamt sehr gut. | Werbesichtanbindung Aufgrund der exponierten Lage an der Hauptverkehrsstraße B 4/Kieler Straße ist eine sehr gute Werbesichtanbindung zu erwarten. |
| Öffentlicher Personennahverkehr | Das Projektgrundstück liegt rund 200 m westlich des Bahnhofs Bönningstedt (Haltestelle der AKN). Bushaltestellen der Linie 295 (Norderstedt–Pinneberg) befinden sich etwa 400 m nördlich in der Bahnhofstraße und der Ellerbeker Straße. | |
| Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer | Die Fuß- und Radwege entlang der B 4/Kieler Straße sind beidseitig gut ausgebaut, die nächstgelegene Fußgängerampel für die Straßenüberquerung ist rund 200 m entfernt. Eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer aus dem östlich an das Grundstück angrenzenden Wohngebiet ist geplant. | |



Fotodokumentation des Mikrostandortes



Blick aus Südwesten auf das Projektgrundstück. Die Gärtnerei Fromme rechts weicht dem Vorhaben. Im Hintergrund der Tankstelle befindet sich das Autohaus.



Blick entlang der B 4/Kieler Straße in Richtung des Vorhabengrundstücks nach Süden.



Projektstandort an der B 4 in Richtung Norden.



Blick entlang der B 4/Kieler Straße vom Vorhabenareal nach Norden zum Zentrum.



Feuerwehr Bönningstedt vis-à-vis des Projektstandortes.



Wohngebiet östlich des Vorhabenareals.

Fotos: Quelle bulwiengesa AG 2016

5.3 Kennzahlen zum Planvorhaben

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines aus zwei Baukörpern bestehenden Nahversorgungsstandortes mit einem Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt sowie einem separierten Backshop.

Bei dem Drogeriemarkt und dem Backshop handelt es sich um Neuan siedlungen in Bönningstedt. Für den Discounter würde der in der südlichen Bönningstedter Peripherie ansässige Markt des Betreibers Aldi an den Vorhabenstandort verlagert werden. Dieser entspricht in seiner gegenwärtigen Erscheinung nicht mehr den betreiberseitigen Anforderungen und würde im Zuge der Projektentwicklung zum einen aus nicht integrierter Randlage näher an das Ortszentrum heranrücken und zum anderen zukunftsfähig aufgestellt werden.

| Flächenbilanz des Planvorhabens Kieler Straße 72-74 in Bönningstedt | | | |
|---|--|-----------------------|---------------|
| Objekt | Kernsortiment Periodischer Bedarf VKF qm | Randsortimente VKF qm | Gesamt VKF qm |
| Drogeriemarkt (NN) | 580 | 70 | 650 |
| Discounter (Aldi-Verlagerung) | 1.160 | 110 | 1.270 |
| Backshop | 40 | 0 | 40 |
| Gesamtprojekt | 1.780 | 180 | 1.960 |

Quelle: bulwiengesa

Für den Discounter wurde eine Verkaufsfläche von 1.270 qm berücksichtigt, da diese dem gegenwärtig vom vorgesehenen Betreiber Aldi verfolgten Standardkonzept entspricht.

Der Drogeriemarkt und Backshop sind in, dem Standort angemessenen marktgängigen Dimensionierungen geplant. Der Backshop um-

fasst eine Nutzfläche (NFL) von ca. 200 qm, wovon rund 40 qm als VKF berücksichtigt werden. Die Restfläche umfasst Funktions- und Gastronomieflächen (Sitzbereich für stationären Verzehr).

In einem östlichen Baukörper sollen der Discounter und Drogeriemarkt eingerichtet werden. Im westlichen Areal ist in einem separaten Baukörper der Backshop vorgesehen.

Zwischen den Baukörpern erstreckt sich die Stellplatzanlage für Kunden, die mit 100 Plätzen ausreichend dimensioniert ist. Die Zutritte der Märkte sind jeweils zum Hauptparkplatz ausgerichtet.

Der Parkplatz wird über eine Zu-/Abfahrt von der Kieler Straße erschlossen. Die Lieferzonen des Discounters bzw. Drogeriemarktes sind an der nördlichen bzw. südwestlichen Gebäudeflanke vorgesehen. Der Lieferverkehr wird über die Stellplatzanlage abgewickelt.



Lageplan und Ansicht des Vorhabens
Kieler Straße 72-74
Bönningstedt
Quelle: Auftraggeber



5.4 Auswirkungsanalyse

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden wird dargelegt, welche (modellhaften) Auswirkungen der Markteintritt des Planvorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen und Versorgungsbereiche in der Gemeinde sowie auf relevante Einkaufsstandorte im Einzugsgebiet und an dessen Peripherie haben wird, und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf.

Die Rechnung basiert auf einem von Prof. Bruno Tietz fortentwickelten Gravitationsansatz und vermag auch komplexe Kaufkraftverflechtungen in sich gegenseitig mehrfach überlagernden Einzugsgebieten realitätsnah abzubilden.

(Vgl. auch die Erläuterung zur Modellrechnung im Anhang.)

5.4.1 Kaufkraftbindung in der Ausgangslage

Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbsintensität im suburbanen Hamburger Umland, der Vielfalt alternativer Einkaufsstätten in den umliegenden Zentren sowie der Angebotslücke im Drogeriewarensortiment kann der Einzelhandelsbestand in Bönningstedt sowie den Zonen des Umlandeinzugsgebietes gegenwärtig nur vergleichsweise niedrige lokale Kaufkraftbindungen in der Spanne von 54 bis 65 % generieren.

Ein erheblicher Teil des verfügbaren Nachfragevolumens fließt in die umliegenden Zentren im Hamburger Nordwesten, nach Quickborn, Norderstedt sowie in die Gemeinde Rellingen ab.

Andererseits werden durch die engen Verflechtungen sowie die Lage der Gemeinde Bönningstedt an der stark frequentierten Hauptverkehrsachse B 4 auch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes in signifikanten Größenordnungen begünstigt.

Die Neuansiedlung eines bisher nicht vorhandenen Drogeriemarktes kann die lokale Kaufkraftbindung deutlich erhöhen. Ebenso wirkt die Modernisierung des Aldi-Marktes nebst der Schaffung eines Standortverbundes, zu dem im weiteren Sinne auch die nahegelegenen weiteren Lebensmittelmärkte des Ortszentrums gezählt werden können, stärkend auf Reichweite, Anziehungskraft und letztlich das Vermögen, lokale Nachfrage vor Ort binden zu können.

| Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Bönningstedt – Ausgangslage | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--|--------------|------------------------|--------------|---------------------|--------------------|--------------|------------|
| Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen | | | | | | | | | | | | | | |
| Standortbereich | Zone 1 Bönningstedt | | Umlandzone 2 Hasloh | | Umlandzone 3 Ellerbek | | Streuzone 4 HH-Schnelsen PLZ 22457 | | Einzugsgebiet total | | Externer Zufluss | Umsatz Total | | |
| | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz | Umsatz/Marktanteil | | |
| | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. |
| Projekt Aldi | | | | | | | | | | | | | | |
| Projekt Drogeriemarkt | | | | | | | | | | | | | | |
| Projekt Backshop | | | | | | | | | | | | | | |
| Projekt gesamt | | | | | | | | | | | | | | |
| Σ Lebensmittelmärkte Ortszentrum | 3.690 | 27,0 | 1.669 | 15,5 | 1.527 | 11,6 | 2.038 | 3,2 | 8.925 | 8,8 | 2.275 | 11.200 | 14,7 | |
| Kleinhandel | 301 | 2,2 | 129 | 1,2 | 92 | 0,7 | 64 | 0,1 | 586 | 0,6 | 114 | 700 | 0,9 | |
| ZVB Bönningstedt gesamt | 3.991 | 29,2 | 1.798 | 16,7 | 1.619 | 12,3 | 2.102 | 3,3 | 9.510 | 9,4 | 2.389 | 11.899 | 15,6 | |
| Aldi Ablösestandort | 1.531 | 11,2 | 323 | 3,0 | 250 | 1,9 | 1.210 | 1,9 | 3.314 | 3,3 | 1.386 | 4.700 | 6,2 | |
| Streulagen | 1.093 | 8,0 | 646 | 6,0 | 658 | 5,0 | 637 | 1,0 | 3.035 | 3,0 | 1.215 | 4.250 | 5,6 | |
| Zone 1 Bönningstedt gesamt | 6.615 | 48,4 | 2.768 | 25,7 | 2.527 | 19,2 | 3.950 | 6,2 | 15.859 | 15,7 | 4.990 | 20.849 | 27,3 | |
| Hasloh | 683 | 5,0 | 2.025 | 18,8 | 263 | 2,0 | 191 | 0,3 | 3.162 | 3,1 | 638 | 3.800 | 5,0 | |
| Zone 2 Hasloh gesamt | 683 | 5,0 | 2.025 | 18,8 | 263 | 2,0 | 191 | 0,3 | 3.162 | 3,1 | 638 | 3.800 | 5,0 | |
| Ellerbek STV Waldhof | 410 | 3,0 | 269 | 2,5 | 3.554 | 27,0 | 2.230 | 3,5 | 6.463 | 6,4 | 3.537 | 10.000 | 13,1 | |
| Ellerbek Streulagen | 68 | 0,5 | 11 | 0,1 | 250 | 1,9 | 32 | 0,1 | 361 | 0,4 | 89 | 450 | 0,6 | |
| Zone 3 Ellerbek gesamt | 478 | 3,5 | 280 | 2,6 | 3.804 | 28,9 | 2.261 | 3,6 | 6.824 | 6,7 | 3.626 | 10.450 | 13,7 | |
| HH D-Zentrum Burgwedel | 55 | 0,4 | 32 | 0,3 | 26 | 0,2 | 2.867 | 4,5 | 2.980 | 2,9 | 770 | 3.750 | 4,9 | |
| HH C-Zentrum Frohmestraße | 519 | 3,8 | 388 | 3,6 | 737 | 5,6 | 20.639 | 32,4 | 22.284 | 22,0 | 4.316 | 26.600 | 34,9 | |
| HH-Schnelsen PLZ 22457 Lidl, Penny | 478 | 3,5 | 302 | 2,8 | 461 | 3,5 | 8.281 | 13,0 | 9.522 | 9,4 | 1.278 | 10.800 | 14,2 | |
| Streuzone 4 betrachtete Standortbereiche | 1.052 | 7,7 | 722 | 6,7 | 1.224 | 9,3 | 31.787 | 49,9 | 34.785 | 34,3 | 6.364 | 41.149 | 54,0 | |
| Umsatz/KKB im EZG Bönningstedt | 8.829 | 64,6 | 5.794 | 53,8 | 7.818 | 59,4 | 38.189 | 60,0 | 60.630 | 25,5 | 15.618 | 76.248 | 100,0 | |
| Abfluss nach Quickborn ZVB Innenstadt | 478 | 3,5 | 754 | 7,0 | 263 | 2,0 | 319 | 0,5 | 1.814 | 1,8 | 18.686 | 20.500 | | |
| Abfluss nach Quickborn GE Halenberg | 273 | 2,0 | 269 | 2,5 | 66 | 0,5 | 64 | 0,1 | 672 | 0,7 | 18.928 | 19.600 | | |
| Abfluss nach Quickborn GE Kieler Straße | 137 | 1,0 | 442 | 4,1 | 66 | 0,5 | 64 | 0,1 | 708 | 0,7 | 9.592 | 10.300 | | |
| Abfluss nach HH C-Zentrum Eidelstedt | 273 | 2,0 | 194 | 1,8 | 132 | 1,0 | 7.007 | 11,0 | 7.606 | 7,5 | 29.994 | 37.600 | | |
| Abfluss nach HH-Schnelsen Hörgensweg | 547 | 4,0 | 377 | 3,5 | 592 | 4,5 | 3.822 | 6,0 | 5.338 | 5,3 | 14.162 | 19.500 | | |
| Abfluss nach Norderstedt Herold-Center | 260 | 1,9 | 323 | 3,0 | 132 | 1,0 | 191 | 0,3 | 905 | 0,9 | 22.095 | 23.000 | | |
| Abfluss nach Norderstedt LM Kohfurt | 410 | 3,0 | 754 | 7,0 | 66 | 0,5 | 127 | 0,2 | 1.357 | 1,3 | 18.743 | 20.100 | | |
| Abfluss nach Norderstedt LM Rugenbarg | 383 | 2,8 | 431 | 4,0 | 92 | 0,7 | 127 | 0,2 | 1.033 | 1,0 | 13.067 | 14.100 | | |
| Abfluss nach Rellingen STV Kellerstraße | 615 | 4,5 | 377 | 3,5 | 1.974 | 15,0 | 3.185 | 5,0 | 6.151 | 6,1 | 11.449 | 17.600 | | |
| Regionale Abflüsse gesamt | 3.376 | 24,7 | 3.920 | 36,4 | 3.383 | 25,7 | 14.906 | 23,4 | 25.585 | 25,3 | | | | |
| Diffuser Abfluss | 1.462 | 10,7 | 1.055 | 9,8 | 1.961 | 14,9 | 10.606 | 16,7 | 15.085 | 49,2 | | | | |
| Ausgabenvolumen | 13.668 | 100,0 | 10.769 | 100,0 | 13.162 | 100,0 | 63.702 | 100,0 | 101.300 | 100,0 | | | | |

5.4.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Vorhabens

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf (vgl. Kap. 5.2), der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktionssortimenten in betriebstypischer Größenordnung.

Für das Projektvorhaben (Aldi-) Discounter, Drogeriemarkt und Backshop ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzchance von insgesamt etwa 9,6 Mio. Euro p. a.. Inklusive branchenüblichen Randsortimenten⁹ dürfte sich die realistische Umsatzchance des Gesamtvorhabens auf rund 11,4 Mio. Euro p. a. belaufen.

| Umsatzbilanz des projektierten Vorhabens | | | |
|--|---|----------------|--------------|
| Projektumsatz durch: | Kernsortiment Periodischer Bedarf | Randsortimente | Gesamtumsatz |
| | Mio. Euro p. a. | | |
| Discounter (Aldi) | 5,8 | 1,3 | 7,1 |
| Drogeriemarkt | 3,6 | 0,5 | 4,1 |
| Backshop | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Gesamtprojekt | 9,6 | 1,8 | 11,4 |

Quelle: bulwiengesa

In die Prognose der Kaufkraftstrom-Modellrechnung fließt der Bestandsumsatz des Verlagerungsobjektes Aldi zu einem großen Anteil mit ein, außerdem wird der aus der Verlagerung und der einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung resultierende Zusatzumsatz eingestellt.

⁹ Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen in (saisonal) wechselnder Zusammensetzung.

Discounter

Für die Projektkomponente Lebensmittel-Discounter wird eine Umsatzchance im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rund 5,8 Mio. Euro p. a. ermittelt.

| Umsatzschätzung Planvorhaben Aldi | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|---|------------------|--------------|
| Zone | Einwohner | Ausgaben- | Kaufkraft- | Umsatzchance | Umsatzzusammen- | |
| | | volumen | bindung | | setzung nach ... | |
| | | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | Herkunft | Kern-/ |
| | | | | | | Rand- |
| | | | | | | sortiment |
| | | | | | | % |
| 1 | 4.545 | 13.668 | 15,0 | 2.050 | 35,3 | |
| 2 | 3.623 | 10.769 | 6,0 | 646 | 11,1 | |
| 3 | 4.160 | 13.162 | 5,0 | 658 | 11,3 | |
| 4 | 21.668 | 63.702 | 1,9 | 1.210 | 20,9 | |
| EZG | 33.996 | 101.300 | 4,5 | 4.565 | 78,7 | |
| | | | | plus externer Zufluss | 1.235 | 21,3 |
| | | | | Umsatz Periodischer Bedarf p. a. | 5.800 | 100,0 |
| | | | | zzgl. Gebrauchsgüter | 1.300 | 18 |
| | | | | Gesamtumsatz p. a. | 7.100 | 100 |
| Dimensionierung und Auslastung | | | | | | |
| Sortiment | Umsatz | Verkaufsfläche | Raumleistung | | | |
| | Tsd. Euro p. a. | qm | Euro/qm VKF p. a. | | | |
| Periodischer Bedarf | 5.800 | 1.160 | 5.000 | | | |
| Gebrauchsgüter | 1.300 | 110 | 11.818 | | | |
| Gesamtprojekt | 7.100 | 1.270 | 5.590 | | | |

Quelle: bulwiengesa

Zuzüglich branchenüblichen Rand- und Aktionssortimenten, die im Vergleich mit Lebensmittelvollsortimentern üblicherweise einen größeren Umsatzanteil (rund 18 %) einnehmen und sich auf etwa 1,3 Mio.

Euro p. a. belaufen, wird das Umsatzpotenzial des Discounters auf rund 7,1 Mio. Euro p. a. ermittelt. Dies entspricht einer gut tragfähigen und im üblichen Rahmen für (Aldi-) Discounter liegenden Raumleistung von rd. 5.600 Euro/qm VKF.

Drogeriemarkt

Für die Projektkomponente Drogeriemarkt beläuft sich die modellhaft ermittelte Umsatzchance im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf rund 3,7 Mio. Euro p. a., bzw. etwa 4,5 Mio. Euro inkl. 0,45 Mio. Euro mit branchenüblichen Randsortimenten. Hieraus resultiert eine im üblichen Rahmen zeitgemäß positionierter Drogeriemärkte liegende Flächenproduktivität von rund 6.200 Euro/qm VKF.

| Umsatzschätzung Planvorhaben Drogeriemarkt | | | | | | |
|--|---------------|-----------------|------------|---|------------------|-------------------|
| Zone | Einwohner | Ausgaben- | Kaufkraft- | Umsatzchance | Umsatzzusammen- | |
| | | volumen | bindung | | setzung nach ... | % |
| | | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | Herkunft | Kern-/ |
| | | | | | | Rand- |
| | | | | | | sortiment |
| 1 | 4.545 | 13.668 | 8,5 | 1.162 | 32,3 | |
| 2 | 3.623 | 10.769 | 4,2 | 452 | 12,6 | |
| 3 | 4.160 | 13.162 | 3,4 | 448 | 12,4 | |
| 4 | 21.668 | 63.702 | 1,2 | 764 | 21,2 | |
| EZG | 33.996 | 101.300 | 2,8 | 2.826 | 78,5 | |
| | | | | plus externer Zufluss | 774 | 21,5 |
| | | | | Umsatz Periodischer Bedarf p. a. | 3.600 | 100,0 |
| | | | | zzgl. Gebrauchsgüter | 450 | 11 |
| | | | | Gesamtumsatz p. a. | 4.050 | 100 |
| Dimensionierung und Auslastung | | | | | | |
| Sortiment | | Umsatz | | Verkaufsfläche | | Raumleistung |
| | | Tsd. Euro p. a. | | qm | | Euro/qm VKF p. a. |
| Periodischer Bedarf | | 3.600 | | 580 | | 6.207 |
| Gebrauchsgüter | | 450 | | 70 | | 6.434 |
| Gesamtprojekt | | 4.050 | | 650 | | 6.231 |

Quelle: bulwiengesa

Backshop

Für die Projektkomponente Backshop mit rd. 200 qm Nutzfläche (NFL), davon branchenüblich etwa 40 qm Verkaufsfläche (VKF), beläuft sich die modellhaft ermittelte Umsatzchance für den Tresenverkauf auf rund 0,2 Mio. Euro p. a.. Randsortimente werden nicht angeboten. Gastronomieumsätze mit Verzehrkunden im Sitzbereich sind nicht dem Einzelhandel zuzuordnen und werden daher in den Berech-

nungen nicht berücksichtigt. Diese sind nicht in den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben des Periodischen Bedarfs enthalten und folglich auch nicht im Nachfragevolumen inbegriffen. Die ermittelte Umsatzchance und Flächenproduktivität bescheinigt dem Backshop einzelhandelsseitig einen tragfähigen Betrieb.

| Umsatzschätzung Planvorhaben Backshop | | | | | | |
|--|-----------------|---|------------|-------------------|------------------|--------------|
| Zone | Einwohner | Ausgaben- | Kaufkraft- | Umsatzchan- | Umsatzzusammen- | |
| | | volumen | bindung | ce | setzung nach ... | |
| | | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | Herkunft | Kern-/ |
| | | | | | | Rand- |
| | | | | | | sortiment |
| 1 | 4.545 | 13.668 | 0,6 | 75 | 37,5 | |
| 2 | 3.623 | 10.769 | 0,3 | 27 | 13,4 | |
| 3 | 4.160 | 13.162 | 0,2 | 26 | 13,1 | |
| 4 | 21.668 | 63.702 | 0,1 | 32 | 15,9 | |
| EZG | 33.996 | 101.300 | 0,2 | 160 | 80,0 | |
| | | plus externer Zufluss | | 40 | 20,0 | |
| | | Umsatz Periodischer Bedarf p. a. | | 200 | 100,0 | 100,0 |
| Dimensionierung und Auslastung | | | | | | |
| Sortiment | Umsatz | | VKF/NFL | Raumleistung | | |
| | Tsd. Euro p. a. | | qm | Euro/qm VKF p. a. | | |
| VKF Periodischer Bedarf | 200 | | 40 | 5.007 | | |
| NFL Backvorbereitung/Kühlung/Gastro etc. | | | 160 | | | |
| NFL Gesamtprojekt | | | 200 | | | |

Gesamtvorhaben

Im Kontext der Wettbewerbsintensität im suburbanen Hamburger Umland und der Vielfalt alternativer Einkaufsstätten in den umliegenden Zentren dürfte der projektierte Nahversorgungsstandort eine vergleichsweise niedrige Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von durchschnittlich 7,5 % generieren können.

Im Vergleich mit dem 2016 begutachteten Projektvorhaben (Komponenten (Edeka-)Vollsortimenter, Aldi und Drogeriemarkt), das den modernsten und attraktivsten Nahversorgungsstandort des Einzugsgebietes und auch darüber hinaus darstellte, fällt die Kaufkraftbindung (2016: 13,3 % KKB) durch Wegfall des Vollsortimenters nun deutlich niedriger aus.

Der Verzicht auf den Vollsortimenter als Ankerbetrieb und die kleinere Dimensionierung des Drogeriemarktes bei gleichzeitigem Fortbestand des modernisierten und erweiterten Rewe-Supermarktes am Markt, münden in einer reduzierten Außenwirkung des Projektvorhabens.

Dennoch beinhaltet das Projektvorhaben einen attraktiven und bislang im EZG nicht verfügbaren Verbund, der eine intensive Kundenansprache generieren dürfte und somit zu einer Stärkung des Bönningstedter Ortszentrums beitragen kann. Umsatzbefördernd wirkt zudem nach wie vor die verkehrsorientierte Lage an der stark frequentierten Pendlerachse B 4.

Der Zielumsatz des Nahversorgungsstandortes im Kernsortiment setzt sich räumlich nach Marktzone differenziert wie folgt zusammen:

| Umsatzschätzung des Gesamtvorhabens Kieler Straße 72-74 im Kernsortiment Periodischer Bedarf | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| Anbieter | Zone 1 | | Zone 2 | | Zone 3 | | Zone 4 | | EZG | | Zu- flüsse Mio. Euro | Gesamt Mio. Euro |
| | Mio. Euro | KKB % | Mio. Euro | KKB % | Mio. Euro | KKB % | Mio. Euro | KKB % | Mio. Euro | KKB % | | |
| Aldi | 2,1 | 15,0 | 0,6 | 6,0 | 0,7 | 5,0 | 1,2 | 1,9 | 4,6 | 4,5 | 1,2 | 5,8 |
| Drogerie | 1,2 | 8,5 | 0,5 | 4,2 | 0,4 | 3,4 | 0,8 | 1,2 | 2,8 | 2,8 | 0,8 | 3,6 |
| Backshop | 0,1 | 0,6 | 0,0 | 0,3 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Gesamt- vorhaben | 3,3 | 24,1 | 1,1 | 10,5 | 1,1 | 8,6 | 2,0 | 3,2 | 7,6 | 7,5 | 2,0 | 9,6 |

Quelle: Berechnung bulwiengesa; KKB = Kaufkraftbindung in v. H. des Nachfragevolumens

- Aus der Kernzone 1 werden umfangreiche 24 % der Kaufkraft gebunden, da ein modern aufgestellter Nahversorgungsstandort aus Discounter und Drogeriemarkt geschaffen wird. Diese Angebotskombination ist derzeit in Bönningstedt nicht vertreten.
- Aus der Zone 2 des Einzugsgebietes werden noch 11 % der verfügbaren Kaufkraft gebunden. Dies ist sowohl der kurzen Distanz als auch der Lage des Vorhabenstandortes an der Pendlerachse Hasloh–Hamburg geschuldet. Eine vergleichbare Versorgungsstruktur ist in Zone 2 zudem nicht verfügbar.
- In der EZG-Zone 3 (Ellerbek) fällt die erzielbare Kaufkraftbindung mit 9 % etwas geringer aus. Zwar agiert am Standort Waldhof im südlichen Gemeindegebiet der betreibergleiche Anbieter Aldi mit Edeka im Verbund. Aldi verfügt dort jedoch über einen deutlich schwächeren Marktauftritt und eine geringere Dimensionierung. Zudem fehlt dort der arrondierende Drogeriemarkt. Insbesondere im südlichen Gemeindegebiet wohnhafte Ellerbeker Einwohner sind jedoch bereits auch auf den Standort Kellerstraße in Rellingen-Krupunder orientiert, wo bereits ein zum Projektvorhaben

typ-/betreibergleicher leistungsstarker Verbund aus Discounter und Drogeriemarkt sowie zusätzlich einem Vollsortimenter besteht.

- Die Bindung aus der Hamburg zugehörigen Streuzone 4 (Nordteil Schnelsen) fällt mit 3 % weiterhin deutlich ab. Hierbei spielt eine Rolle, dass sich Aldi mit der Verlagerung weiter von der Stadtgrenze entfernt. Grundsätzlich sind die in Bönningstedt künftig verfügbaren Angebotskomponenten auch im Stadtteilzentrum um die Frohmestraße verfügbar. Sollte mittelfristig eine vergleichbare moderne Angebotsstruktur im Nordteil von Schnelsen geschaffen werden, dürfte die Orientierung auf den Vorhabenstandort Kieler Straße in Bönningstedt erheblich sinken und die Umsatzchance mit Kunden aus Hamburg entsprechend geringer ausfallen.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rund 2 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Durchgangskunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes. Maßgeblich dafür sind die Lage an der stark frequentierten Verkehrsachse B 4 und die intensiven Verflechtungen im Hamburger Umland.

5.4.3 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Planvorhabens

Mit der Projektrealisierung werden die Standort- und Objektdefizite des Aldi-Discounters beseitigt und ein zukunftsgerichtetes, den gegenwärtigen Standardanforderungen des Betreibers entsprechender Markt im Bönningstedter Ortszentrum angesiedelt.

Seit Schließung des Drogeriemarktes Schlecker im Zuge der Insolvenz des Unternehmens wurde dieses Segment in Bönningstedt nur noch als Teilsortiment der Nahversorger und des Krümet Sonderpostenmarktes angeboten. Mit Ansiedlung der Projektkomponente Drogeriemarkt würde diese Angebotslücke wieder geschlossen.

Potenzielle Kunden, die aufgrund der unvollständigen bzw. nicht mehr zeitgemäßen Versorgungsstruktur bislang an Wettbewerbsstandorten außerhalb der Gemeinde und des Einzugsgebietes einkaufen, könnten ihren Einkauf zukünftig wieder verstärkt in Bönningstedt tätigen.

Neben dieser Kaufkraftrückorientierung von Standorten außerhalb des Einzugsgebietes, die zu einer Erhöhung der lokalen Kaufkraftbindung beitragen, werden andererseits Umsatzverlagerungen innerhalb des Einzugsgebietes ausgelöst.

5.4.4 Umsatzrekrutierung

- Der zu erwartende Zielumsatz des Gesamtvorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf dürfte sich zu rund 28 % (etwa 2,7 Mio. Euro) aus Umverteilung gegenüber dem Einzelhandelsbesatz im Einzugsgebiet rekrutieren.
- Rund 49 % des Projektumsatzes werden aus dem Bestandumsatz des Aldi-Ablöseobjektes in das Verlagerungsobjekt übertragen (4,7 Mio. Euro).
- Aus Umverteilung an Einkaufsorten außerhalb des Einzugsgebietes stammen rund 15,4 % (etwa 1,5 Mio. Euro) des Projektumsatzes.
- Hinzu kommen rund 7,6 % aus diffuser, weit streuender Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes bzw. aus zusätzlichen externen Streuzuflüssen mit Zufalls- und Durchgangskunden. Die hiermit verknüpften Umsatzumschichtungen verteilen sich weiträumig und sind im Einzelnen nicht zu quantifizieren.

| Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Bönningstedt – Prognose | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--|--------------|------------------------|--------------|---------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------------------|------|------------|
| Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Standortbereich | Zone 1 Bönningstedt | | Umlandzone 2 Hasloh | | Umlandzone 3 Ellerbek | | Streuzone 4 HH-Schnelsen PLZ 22457 | | Einzugsgebiet total | | Externer Zufluss | | Umsatz Total | | Projektbedingte Veränderung | | |
| | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz | | Umsatz/Marktanteil | | | | |
| | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. | % | Tsd. | Euro p. a. |
| Projekt Aldi (nach Verlagerung) | 2.050 | 15,0 | 646 | 6,0 | 658 | 5,0 | 1.210 | 1,9 | 4.565 | 4,5 | 1.235 | 5.800 | 7,4 | 5.800 | 23,4 | | |
| Projekt Drogeriemarkt (Neuansiedlung) | 1.162 | 8,5 | 452 | 4,2 | 448 | 3,4 | 764 | 1,2 | 2.826 | 2,8 | 774 | 3.600 | 4,6 | 3.600 | | | |
| Projekt Backshop (Neuansiedlung) | 75 | 0,6 | 27 | 0,3 | 26 | 0,2 | 32 | 0,1 | 160 | 0,2 | 40 | 200 | 0,3 | 200 | | | |
| Projekt gesamt | 3.287 | 24,1 | 1.125 | 10,5 | 1.132 | 8,6 | 2.007 | 3,2 | 7.551 | 7,5 | 2.049 | 9.600 | 12,2 | 9.600 | | | |
| Σ Übrige Lebensmittelmärkte Ortszentrum | 3.185 | 23,3 | 1.542 | 14,3 | 1.440 | 10,9 | 2.018 | 3,2 | 8.184 | 8,1 | 2.161 | 10.345 | 13,2 | -855 | -7,6 | | |
| Kleinhandel | 277 | 2,0 | 123 | 1,1 | 90 | 0,7 | 63 | 0,1 | 553 | 0,5 | 106 | 659 | 0,8 | -41 | -5,9 | | |
| ZVB Bönningstedt gesamt | 6.748 | 49,4 | 2.790 | 25,9 | 2.662 | 20,2 | 4.088 | 6,4 | 16.287 | 16,1 | 4.316 | 20.604 | 26,3 | 8.704 | 73,1 | | |
| Streulagen | 1.028 | 7,5 | 633 | 5,9 | 645 | 4,9 | 624 | 1,0 | 2.930 | 2,9 | 1.154 | 4.084 | 5,2 | -165 | -3,9 | | |
| Zone 1 Bönningstedt gesamt | 7.776 | 56,9 | 3.423 | 31,8 | 3.307 | 25,1 | 4.712 | 7,4 | 19.218 | 19,0 | 5.471 | 24.688 | 31,5 | 3.839 | 18,4 | | |
| Hasloh | 581 | 4,3 | 1.944 | 18,0 | 250 | 1,9 | 187 | 0,3 | 2.962 | 2,9 | 612 | 3.574 | 4,6 | -226 | -5,9 | | |
| Zone 2 Hasloh gesamt | 581 | 4,3 | 1.944 | 18,0 | 250 | 1,9 | 187 | 0,3 | 2.962 | 2,9 | 612 | 3.574 | 4,6 | -226 | -5,9 | | |
| Ellerbek STV Waldhof | 328 | 2,4 | 242 | 2,3 | 3.092 | 23,5 | 2.185 | 3,4 | 5.847 | 5,8 | 3.502 | 9.349 | 11,9 | -651 | -6,5 | | |
| Ellerbek Streulagen | 63 | 0,5 | 10 | 0,1 | 245 | 1,9 | 32 | 0,0 | 349 | 0,3 | 85 | 434 | 0,6 | -16 | -3,5 | | |
| Zone 3 Ellerbek gesamt | 391 | 2,9 | 252 | 2,3 | 3.337 | 25,4 | 2.217 | 3,5 | 6.196 | 6,1 | 3.587 | 9.783 | 12,5 | -666 | -6,4 | | |
| HH D-Zentrum Burgwedel | 53 | 0,4 | 31 | 0,3 | 26 | 0,2 | 2.838 | 4,5 | 2.948 | 2,9 | 768 | 3.717 | 4,7 | -33 | -0,9 | | |
| HH C-Zentrum Frohmestraße | 441 | 3,2 | 368 | 3,4 | 700 | 5,3 | 20.433 | 32,1 | 21.943 | 21,7 | 4.231 | 26.174 | 33,4 | -425 | -1,6 | | |
| HH-Schnelsen PLZ 22457 Lidl, Penny | 431 | 3,2 | 283 | 2,6 | 442 | 3,4 | 8.116 | 12,7 | 9.272 | 9,2 | 1.246 | 10.518 | 13,4 | -282 | -2,6 | | |
| Streuzone 4 betrachtete Standortbereiche | 925 | 6,8 | 683 | 6,3 | 1.169 | 8,9 | 31.387 | 49,3 | 34.163 | 33,7 | 6.246 | 40.409 | 51,5 | -740 | -1,8 | | |
| Umsatz/KKB im EZG Bönningstedt | 9.673 | 70,8 | 6.302 | 58,5 | 8.062 | 61,3 | 38.502 | 60,4 | 62.539 | 28,0 | 15.916 | 78.455 | 100,0 | 2.206 | 2,9 | | |
| Abfluss nach Quickborn ZVB Innenstadt | 335 | 2,5 | 641 | 6,0 | 224 | 1,7 | 312 | 0,5 | 1.511 | 1,5 | 18.593 | 20.104 | | -396 | -1,9 | | |
| Abfluss nach Quickborn GE Halenberg | 260 | 1,9 | 261 | 2,4 | 64 | 0,5 | 64 | 0,1 | 648 | 0,6 | 18.739 | 19.387 | | -213 | -1,1 | | |
| Abfluss nach Quickborn GE Kieler Straße | 89 | 0,7 | 375 | 3,5 | 61 | 0,5 | 64 | 0,1 | 588 | 0,6 | 9.544 | 10.132 | | -167 | -1,6 | | |
| Abfluss nach HH C-Zentrum Eidelstedt | 205 | 1,5 | 178 | 1,7 | 121 | 0,9 | 6.937 | 10,9 | 7.442 | 7,3 | 29.866 | 37.308 | | -292 | -0,8 | | |
| Abfluss nach HH-Schnelsen Hörgensweg | 465 | 3,4 | 358 | 3,3 | 575 | 4,4 | 3.784 | 5,9 | 5.181 | 5,1 | 14.149 | 19.330 | | -170 | -0,9 | | |
| Abfluss nach Norderstedt Herold-Center | 239 | 1,7 | 307 | 2,9 | 125 | 1,0 | 187 | 0,3 | 858 | 0,8 | 21.976 | 22.834 | | -166 | -0,7 | | |
| Abfluss nach Norderstedt LM Kohfurt | 369 | 2,7 | 716 | 6,7 | 61 | 0,5 | 125 | 0,2 | 1.271 | 1,3 | 18.695 | 19.966 | | -134 | -0,7 | | |
| Abfluss nach Norderstedt LM Rugenbarg | 249 | 1,8 | 345 | 3,2 | 85 | 0,6 | 125 | 0,2 | 803 | 0,8 | 13.069 | 13.872 | | -228 | -1,6 | | |
| Abfluss nach Rellingen STV Kellerstraße | 461 | 3,4 | 339 | 3,2 | 1.915 | 14,6 | 3.090 | 4,9 | 5.805 | 5,7 | 11.359 | 17.164 | | -436 | -2,5 | | |
| Regionale Abflüsse gesamt | 2.671 | 19,5 | 3.520 | 32,7 | 3.229 | 24,5 | 14.687 | 23,1 | 24.108 | 23,8 | | | | | | | |
| Diffuser Abfluss | 1.324 | 9,7 | 947 | 8,8 | 1.871 | 14,2 | 10.512 | 16,5 | 14.654 | 48,2 | | | | | | | |
| Ausgabenvolumen | 13.668 | 100,0 | 10.769 | 100,0 | 13.162 | 100,0 | 63.702 | 100,0 | 101.300 | 100,0 | | | | | | | |

Quelle: bulwiengesa

KB = Kaufkraftbindung

| Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf | | |
|--|---------------|-------|
| Projektumsatz durch: | Umsatz p. a. | |
| | ca. Mio. Euro | % |
| Verlagerungsumsatz Aldi (Übernahme aus Altobjekt) | 4,7 | 49,0 |
| Umverteilung im Einzugsgebiet | 2,7 | 28,1 |
| Umverteilung bei betrachteten Einkaufsalternativen außerhalb des EZG | 1,5 | 15,4 |
| Zwischensumme Umverteilung im EZG und konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb | 4,2 | 43,4 |
| Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzuflüsse | 0,7 | 7,6 |
| Zielumsatz für Periodischen Bedarf gesamt | 9,6 | 100,0 |

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

5.4.5 Umsatzumverteilung

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden wird dargelegt, welche (modellhaften) Auswirkungen das Vorhaben auf die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet und der Peripherie und dort jeweils speziell auf die zentralen Versorgungsbereiche hat und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien zu bewerten sind.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, ist gemäß baurechtlichen und raumordnerischen Vorgaben zu prüfen, ob durch das Projektvorhaben zentrale Versorgungsbereiche im Einflussbereich des Vorhabens geschädigt werden.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangssituation (siehe Kap. 6.4.1) und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation (siehe Kap. 6.4.3) für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) unterstellt werden, auf der "Maßgeblichkeitsschwelle" von etwa 10 % Umsatzumverteilung. 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 Langzeitstudie¹⁰.

¹⁰ 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

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹¹ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von 7,9 % bis 8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich "vorgeschädigt" ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden. Bei den nachfolgenden detaillierten Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen und
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme der Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen.

Soweit zentrale Versorgungsbereiche als vorgeschädigt, d. h. eingeschränkt belastbar gelten können, ist dies bei der Bewertung der dort zu erwartenden Verdrängungsquoten zu berücksichtigen.

| Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Verlagerungsobjekte Aldi herausgerechnet) | | | | |
|---|---------------|-------------------|---|-------------------------|
| Standort-/Lagebereich | Umsatz IST | Umsatz KÜNFTIG | Projekt- umsatz durch Umverteil. | Umverteil- ungsquote |
| | Mio. Euro | Mio. Euro | Mio. Euro | % |
| ZVB Ortszentrum Bönningstedt | 11,9 | 11,0 | 0,9 | -7,5 |
| <i>darin: Lebensmittelmärkte</i> | <i>11,2</i> | <i>10,3</i> | <i>0,9</i> | <i>-7,6</i> |
| Streuagen Bönningstedt | 4,2 | 4,1 | 0,2 | -3,9 |
| Zwischensumme Zone 1 | 16,1 | 15,1 | 1,1 | -6,6 |
| Hasloh | 3,8 | 3,6 | 0,2 | -5,9 |
| Zwischensumme Zone 2 | 3,8 | 3,6 | 0,2 | -5,9 |
| Ellerbek Verbundstandort Waldhof | 10,0 | 9,3 | 0,7 | -6,5 |
| Ellerbek Streulagen | 0,5 | 0,4 | 0,0 | -3,5 |
| Zwischensumme Zone 3 | 10,4 | 9,8 | 0,7 | -6,4 |
| Hamburg, D-Zentrum Burgwedel | 3,7 | 3,7 | 0,0 | -0,9 |
| Hamburg, C-Zentrum Frohmestraße | 26,6 | 26,2 | 0,4 | -1,6 |
| Hamburg-Schnelsen PLZ 22457 Discounter | 10,8 | 10,5 | 0,3 | -2,6 |
| Zwischensumme Zone 4 | 41,1 | 40,4 | 0,7 | -1,8 |
| Summe EZG gesamt | 71,5 | 68,9 | 2,7 | -3,8 |
| Quickborn ZVB Innenstadt | 20,5 | 20,1 | 0,4 | -1,9 |
| Quickborn GE Halenberg | 19,6 | 19,4 | 0,2 | -1,1 |
| Quickborn GE Kieler Straße | 10,3 | 10,1 | 0,2 | -1,6 |
| HH C-Zentrum Eidelstedt | 37,6 | 37,3 | 0,3 | -0,8 |
| HH-Schnelsen Hörgensweg | 19,5 | 19,3 | 0,2 | -0,9 |
| Norderstedt Herold-Center | 23,0 | 22,8 | 0,2 | -0,7 |
| Norderstedt LM Kohfurt | 20,1 | 20,0 | 0,1 | -0,7 |
| Norderstedt LM Rugenbarg | 14,1 | 13,9 | 0,2 | -1,6 |
| Rellingen STV Kellerstraße | 17,6 | 17,2 | 0,4 | -2,5 |
| Summe betrachtete Standorte außerhalb des EZG | 182,3 | 180,1 | 2,2 | -1,2 |
| Umverteilung gesamt | 253,8 | 249,0 | 4,9 | -1,9 |

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

¹¹ Az.: 7A 1635/07

Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Wie dargelegt, bewirkt das Vorhaben innerhalb des Einzugsgebietes ein Umverteilungspotenzial im Periodischen Bedarf von rund 2,7 Mio. Euro p. a. gegenüber dem dort ansässigen Wettbewerb.

EZG-Zone 1 (Bönningstedt):

- Die stärksten Umverteilungswirkungen werden innerhalb des ZVB Ortszentrum Bönningstedt erwartet und betreffen dort maßgeblich den typgleichen, aber im Gegensatz zu Aldi nicht idealtypisch aufgestellten Lidl-Discounter sowie in geringerer Intensität den Rewe-Markt. Neben Sortimentsüberschneidungen im Lebensmittelsegment kommt diesbezüglich insbesondere der Angebotsausbau bei Drogeriewaren zum Tragen.

Der nachhaltige Fortbestand des Lidl-Discounters, des nach der Erweiterung modern aufgestellten Rewe-Marktes sowie des Kleinhandels für Periodischen Bedarf dürfte mit einer mäßigen durchschnittlichen Umverteilung von -7,5 % nicht gefährdet sein, zumal das Projektvorhaben auf das gesamte Ortszentrum und damit die übrigen Anbieter frequenzsteigernd wirken dürfte. Weitere Branchen sind insoweit nicht von Verdrängungswirkungen betroffen, sondern erhalten eher die Chance zur Partizipation an der gestiegenen Zentralität.

- Für die Anbieter in den städtebaulich nicht geschützten Streulagen, darunter im Wesentlichen das Teilsortiment Periodischer Bedarf bei Krümet, werden geringe Belastungen von rund -3,9 % erwartet.

EZG-Zone 2 (Hasloh):

- Mit rechnerisch rund -5,9 % wird das Nahversorgungsangebot in Hasloh ebenfalls moderaten Umverteilungswirkungen ausgesetzt. Eine Schädigung der wohnortnahen Nahversorgung in der Gemeinde ist nicht zu erwarten.

EZG-Zone 3 (Ellerbek)

- Im Fokus der Umverteilungen steht der Verbundstandort Waldhof mit dem zum Vorhaben typ- und betreibergleichen Anbieter Aldi. Insbesondere für Bewohner der nördlichen und östlichen Wohngebiete ist der Projektstandort in Bönningstedt als alternativer Einkaufsort, zudem mit Drogeriemarkt, gut zu erreichen und dürfte zu entsprechenden Umsatzverlagerungen führen. Die Umsatzumverteilung von rund -6,5 % signalisiert jedoch keine Gefährdung des Fortbestandes.
- Für den Kleinhandel in Ellerbeker Streulage werden geringe Betroffenheiten um -3,5 % ermittelt.

EZG-Streuzone 4 (HH-Schnelsen)

- Mit geringen Umverteilungswirkungen von maximal -2,6 % sind die im Einflussbereich des Vorhabens gelegenen zentralen Versorgungsbereiche Burgwedel und Frohmestraße sowie die betrachteten Lebensmittelmärkte betroffen. Schädliche Auswirkungen auf die ZVB oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten, zumal die Marktzone 4 nur als Streubereich zu verstehen ist.

Umverteilungen an relevanten Standorten außerhalb des EZG

- Der Besatz an den Wettbewerbsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes steht durchweg in geringer Wettbewerbsbeziehung zum Projektvorhaben. Es sind ausnahmslos marginale bis geringe Umverteilungswirkungen von rechnerisch maximal -2,5 % zu erwarten, die keine Schädigungen der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen auslösen werden.

Mittelfristvorausschau

Das Vorhaben tritt in einen Markt mit steigender Nachfrageentwicklung ein. Damit werden die vorhabeninduzierten Verdrängungswirkungen auf den Wettbewerb im Zeitablauf abgebaut.

Grundsätzlich kann mit einer Kompensation von etwa 1- bis 2 %-Punkten der Umverteilungswirkungen p. a. gerechnet werden. Damit sind in Bönningstedt die Umsatzabgaben der vorhandenen Anbieter in etwa 4 bis 5 Jahren, in den Nachbargemeinden in etwa 2 bis 3 Jahren nach Markteintritt überwiegend ausgeglichen.

6 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG UND DES REGIONALPLANS

6.1 Landesentwicklungsplan

Das Projektvorhaben wird auf Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplans LEP Schleswig-Holstein (2010) geprüft:

| Zielprüfung LEP 2010 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Einzelhandel) | | |
|--|--|--|
| Ziel | Zielaussage (Kurzform) | Zusammengefasstes Prüfergebnis |
| Ziel 3 Zentralitätsgebot | Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen. | In Bönningstedt derzeit nicht erfüllbar, da keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist. Hierzu wäre eine Zielabweichung zu tolerieren. Projektstandort liegt aber an der hoch frequentierten Pendlerachse B 4 und profitiert daher stark von überörtlichen Kunden. |
| Ziel 4 Beeinträchtigungs- verbot | Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren – insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten – innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. | Mit der Realisierung des Vorhabens im Potenzialbereich zum ZVB ginge ein Ausbau desselben einher. Die Wirkungsanalyse bescheinigt, dass Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der ZVB benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. |
| Ziel 5 Kongruenzgebot | Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein. Dementsprechend vorbehalten sind Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung: Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 qm ausnahmsweise möglich. Dies gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden. | Auch hier liegt mangels zentralörtlicher Ausweisung eine Zielabweichung vor. Alles in allem sollte eine Schwellwertabweichung aufgrund der (gemäß Regionalplan) Lage im besonderen Siedlungsraum in unmittelbarer Nähe zu Hamburg, der Verkehrsorientierung an der Pendlerachse B 4 sowie der Anlehnung an das Bönningstedter Ortszentrum, das im Zuge der Maßnahme ausgebaut würde, toleriert werden. |

| Zielprüfung LEP 2010 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Einzelhandel) | | |
|--|---|--|
| Ziel | Zielaussage (Kurzform) | Zusammengefasstes Prüfergebnis |
| Ziel 6 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot | Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig. | Das Integrationsgebot wird mit der integrierten, im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet verorteten Lage im Bönningstedter Ortskern und der gegebenen sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren erfüllt. |
| Ziel 6 Städtebauliches Integrationsgebot | <p>Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen des Standorts zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise sind derartige Einzelhandelseinrichtungen zulässig, sofern die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt.</p> | <p>Kernsortiment der Projektentwicklung ist der nahversorgungsrelevante Periodische Bedarf. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind stets auch zentrenrelevant. Der Projektstandort erweitert einen bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich im Ortskern nach Süden. Das städtebauliche Integrationsgebot wird demnach erfüllt.</p> <p>Die im Projektvorhaben benötigten zusätzlichen Verkaufsflächen werden durch die im Nahversorgungsgutachten 2016 ausgewiesenen Tragflächen spielräume für den Periodischen Bedarf gedeckt.</p> |

Das Projektvorhaben wird auf Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplans LEP Schleswig-Holstein (Entwurf 2018) geprüft:

| Zielprüfung LEP 2018 (Entwurf) – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Teil B Kap. 3.10 Einzelhandel) | | |
|--|---|---|
| Ziel | Zielaussage (Kurzform) | Zusammengefasstes Prüfergebnis |
| Ziel 3 Zentralitätsgebot | <p>(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot). [...]</p> <p>(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn alternativ - die zu prognostizierende Umsatzerwartung der Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht [...]</p> | <p>In Bönningstedt derzeit zunächst nicht erfüllbar, da keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist. Hierzu wäre eine Zielabweichung zu tolerieren.</p> <p>Gemäß Begründung zum Ziel 3 können sich Einwohner- und Kaufkraftpotenziale auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ergeben. Dabei soll als ein Indikator die örtlich nicht gebundene Kaufkraft herangezogen werden, um zu verdeutlichen, inwieweit durch das neu hinzutretende Vorhaben ein Verdrängungswettbewerb zu erwarten ist, der ein vorhandenes, städtebaulich sinnvolles Standortsystem gefährdet und bauplanungsrechtlich kaum noch steuerbar ist. Die niedrigen Kaufkraftbindungsquoten in der Gemeinde sowie im EZG deuten auf eine Angebotslücke hin, die im Zuge der Projektentwicklung geschlossen werden würde. Ein Verdrängungswettbewerb ist insoweit nicht zu erwarten. Ziel 3 wird nicht erfüllt, Tolerierung der Zielabweichung erforderlich.</p> |
| Ziel 4 Beeinträchtigungs- verbot | <p>(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).</p> <p>(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.</p> | <p>Mit der Realisierung des Vorhabens im Potenzialbereich zum ZVB ginge ein Ausbau desselben einher.</p> <p>Die Wirkungsanalyse bescheinigt, dass weder die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der ZVB in der Gemeinde und benachbarter Zentraler Orte noch die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet wesentlich beeinträchtigt wird. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Bau NVO sind nicht zu erwarten. Ziel 4 wird erfüllt.</p> |

| Zielprüfung LEP 2018 (Entwurf) – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Teil B Kap. 3.10 Einzelhandel) | | |
|--|---|---|
| Ziel | Zielaussage (Kurzform) | Zusammengefasstes Prüfergebnis |
| Ziel 5 Kongruenzgebot | Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). | <p>Die zu beachtenden Verflechtungsräume sind in den Regionalplänen dargestellt. Für Bönningstedt maßgeblich ist der Regionalplan für den Planungsraum I (1998). Verflechtungsräume sind darin noch nicht ausgewiesen, weshalb Ziel 5 gegenwärtig nicht nachprüfbar ist.</p> <p>Alles in allem sollte - sofern gegeben - eine Schwellwertabweichung aufgrund der (gemäß Regionalplan) Lage im besonderen Siedlungsraum in unmittelbarer Nähe zu Hamburg, der Verkehrsorientierung an der Pendlerachse B 4 sowie der Anlehnung an das Bönningstedter Ortszentrum, das im Zuge der Maßnahme ausgebaut würde, toleriert werden.</p> <p>Ziel 5 ist erfüllbar.</p> |
| Ziel 6 Städtebauliches Integrationsgebot | (1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 4) ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). | <p>Kernsortiment der Projektentwicklung ist der nahversorgungsrelevante Periodische Bedarf. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind stets auch zentrenrelevant. Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und als Potenzialfläche zum zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Bönningstedt ausgewiesen, das im Zuge der Projektumsetzung ausgebaut werden würde. Das städtebauliche Integrationsgebot wird demnach erfüllt.</p> <p>Ziel 6 wird erfüllt.</p> |

6.2 Regionalplan

Das Projektvorhaben wird darüber hinaus an den einschlägigen Vorgaben des Regionalplans für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd (1998) gespiegelt.

Die Gemeinde Bönningstedt und die östlichen Ortsteile sind im LEP bzw. Regionalplan nicht als zentraler Ort, aber als "besonderer Siedlungsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hamburg" eingestuft. Damit wird diesen Gemeinden eine stärkere Entwicklung als in den anderen nichtzentralen Orten zugebilligt. U. a. besitzen "diese Gemeinden [...] aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Siedlungsachsen und/oder den zentralen Orten und Stadtrandkernen besondere Entwicklungsvoraussetzungen".¹²

Konkret wird ausgeführt, dass die städtebauliche Entwicklung Bönningstedts durch die verkehrsgünstige Lage bedingt ist und die weiteren Planungen sich auf die Verdichtung des Ortskerns konzentrieren sollen.

- Der Projektstandort dockt an den Ortskern an und ist als Potenzialfläche zum Ausbau des ZVB Ortskern Bönningstedt ausgewiesen. Es kann somit einen Beitrag zu dessen Ausbau bzw. zur Verdichtung leisten.
- Die Vorgaben des Regionalplans 1 werden erfüllt.

¹² Regionalplan 1. Schleswig-Holstein Süd (1998). S. 21 f.

7 ERGEBNIS DER WIRKUNGSANALYSE

Gegenstand der Wirkungsanalyse ist die Ansiedlung eines zukunftsgerichteten Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Bönningstedt. Ziel ist die im Nahversorgungsgutachten aus 2016 dargelegten Angebotsdefizite im Periodischen Bedarf zu beheben und ein möglichst umfassendes Nahversorgungsangebot für die Bönningstedter Bevölkerung, unter Berücksichtigung der im Konzept ausgewiesenen Tragfähigkeitsspielräume, zu ermöglichen.

Am Standort Kieler Straße 66-68 wird diesbezüglich die Entwicklung eines Verbundstandortes, bestehend aus Discounter (1.270 qm VKF) und Drogeriemarkt (650 qm VKF) arrondiert um einen Backshop (40 qm VKF zzgl. 160 qm Gastro-/Funktionsflächen) durch die Firma Zündorf Projektentwicklung vorangetrieben. Als Betreiber für den Discounter ist Aldi vorgesehen, welcher aus seinem gegenwärtigen Standort am südlichen Ortsrand in das Planvorhaben verlagert. Für den Drogeriemarkt kommt Fa. dm als Betreiber in Betracht.

Die Rahmenbedingungen des Makrostandortes Bönningstedt sind aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit, des hohen Kaufkraftniveaus und einer stabilen bis leicht wachsenden Einwohnerplattform als gut zu bewerten. Die suburbane Lage im Hamburger Umland bedingt intensive (Pendler-)Verflechtungen mit den Nachbargemeinden sowie -zentren und damit verbunden umfangreiche Austauschbeziehungen zwischen den Einkaufsbereichen der Region. Eine zentralörtliche Ausweisung der Gemeinde sieht der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein nicht vor.

Die integrierte Lage an der B 4, die Andockung an das Bönningstedter Zentrum und die Ausweisung als Potenzialfläche zum ZVB sprechen

in Verbindung mit einer sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit des Projektareals für sehr gute mikrostandortseitige Rahmenbedingungen.

Das konzipierte Projektvorhaben umfasst einen zugkräftigen Verbund aus Discounter, Drogeriemarkt nebst Backshop und würde zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Nahversorgung in Bönningstedt beitragen. Die Anordnung der Baukörper und Anzahl der Stellplätze signalisieren einen funktionsgerechten Betrieb der Märkte. Alle Komponenten entsprechen in ihrer Dimensionierung den gegenwärtigen markt- und betreiberseitigen Anforderungen und weisen somit auf einen zukunftsgerichteten Betrieb hin.

Der mit der Projektentwicklung einhergehende Angebotsausbau in Bönningstedt, bspw. wird erstmals seit der Schlecker-Schließung das Drogeriesegment wieder eigenständig bedient, mündet in einem entsprechenden, aber maßvollen Anstieg der Kaufkraftbindung in der Gemeinde. Dennoch bestehen aufgrund der intensiven regionalen Verflechtungen auch weiterhin Kaufkraftabflüsse an alternative Einkaufsstandorte der Region.

Die ermittelten Umsatzchancen signalisieren dem Planvorhaben eine ausreichende Tragfähigkeit. Mit dem ggü. der ursprünglichen 2016er Konzeption auf die Hauptkomponenten Discounter und Drogeriemarkt reduzierten Projektentwicklung werden die im Nahversorgungsgutachten ausgewiesenen Verkaufsflächenspielräume im Sortiment Periodischer Bedarf in Bönningstedt ausgeschöpft, jedoch nicht mehr überschritten.

Die induzierten Umverteilungen wirken sich primär gegenüber dem Bestand in Bönningstedt selbst aus. Maßgeblich betroffen würde der Systemwettbewerber Lidl sowie eingeschränkt auch Rewe am Markt,

der nach realisierter Modernisierung und Erweiterung stabil im Markt positioniert sein wird.

Die Umverteilungswirkungen gegenüber dem sonstigen Wettbewerb in Bönningstedt und den benachbarten Gemeinden fallen allesamt marginal bis moderat aus und münden somit nicht in bestandsgefährdenden oder die dortigen Nahversorgungsstruktur wesentlich beeinträchtigenden Größenordnungen. Sie werden zudem im Zeitablauf durch Nachfragewachstum sukzessive abgebaut.

Das Vorhaben kann – aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung der Standortgemeinde Bönningstedt – zunächst nicht alle Ziele und Vorgaben der Landesplanung erfüllen. Die dargestellten Zielabweichungen wären aus Gutachtersicht aufgrund der Lagequalität und der regionalplanerischen Einstufung Bönningstedts als besonderer Siedlungsraum aber tolerierbar.