



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Der Spitzbergenweg in Hamburg-Rahlstedt als Standort für ein Einzelhandelsvorhaben

Aktualisiertes Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten



im Auftrag der Profilia GmbH & Co. KG
Hamburg, April 2016



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Der Spitzbergenweg in Hamburg-Rahlstedt als Standort für ein Einzelhandelsvorhaben

Aktualisiertes Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten

Projektnummer: 15DLP1904
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: [REDACTED]
Bearbeitet unter Mitarbeit von: [REDACTED]

im Auftrag der
Profilia GmbH & Co. KG
Kiekenbrink 1
32457 Porta Westfalica

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	3
2	Beschreibung des Vorhabens	6
2.1	Vorhabenkonzeption	6
2.2	Mikrostandort	7
2.2.1	SWOT-Analyse zum D-Zentrum Meiendorfer Weg	12
3	Rahmendaten des Makrostandorts	14
3.1	Lage im Raum	14
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	15
4	Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation	17
4.1.1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	17
4.1.2	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Zentren außerhalb des Einzugsgebiets	21
4.2	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	22
4.2.1	B2-Zentrum Farmsen	22
4.2.2	B2-Zentrum Rahlstedt	23
4.2.3	C-Zentrum Volksdorf	25
4.2.4	D-Zentrum Berne	26
4.2.5	D-Zentrum Großlohe-Süd	28
4.2.6	D-Zentrum Neusurenland	29



4.2.7	D-Zentrum Meiendorfer Straße	30
4.2.8	D-Zentrum Greifenberger Straße	32
4.2.9	D-Zentrum Karlshöhe	33
4.2.10	D-Zentrum Buchenkamp	34
5	Marktposition des Vorhabens	36
5.1	Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	36
5.2	Analyse der Nachfrageverflechtungen im prospektiven Einzugsgebiet (nahversorgungsrelevante Sortimente)	40
5.3	Marktanteils- und Umsatzprognose	42
6	Wirkungsprognose	46
6.1	Vorbemerkungen	46
6.2	Prospektive Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf	47
7	Bewertung des Vorhabens	50
7.1	Zu den Bewertungskriterien	50
7.2	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	50
7.3	Zur Kompatibilität des Vorhabens mit den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	54
8	Fazit	58



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Bestehende Gebäude im D-Zentrum Meiendorfer Weg	7
■ Abbildung 2: Lage des Mikrostandorts	8
■ Abbildung 3: Ladenzeile Spitzbergenweg am Vorhabenstandort	9
■ Abbildung 4: Penny-Lebensmitteldiscounter im D-Zentrum Meiendorfer Weg	10
■ Abbildung 5: Derzeitiges Einzugsgebiet des D-Zentrums Meiendorfer Weg	11
■ Abbildung 6: Lage im Raum	14
■ Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	19
■ Abbildung 8: EKT Farmsen im Bezirksentlastungszentrum Farmsen	22
■ Abbildung 9: B2-Zentrum Rahlstedt	24
■ Abbildung 10: Fußgängerzone Weiße Rose im Stadtteilzentrum Volksdorf	25
■ Abbildung 11: Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Berne	27
■ Abbildung 12: D-Zentrum Großlohe-Süd	28
■ Abbildung 13: Nahversorgungszentrum Neusurenland, Blick von August-Krogmann-Straße	30
■ Abbildung 14: Aldi im Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße	31
■ Abbildung 15: Eingangsbereich des Nahversorgungszentrums Greifenberger Straße	32
■ Abbildung 16: Budnikowsky-Drogeriemarkt an der Stefan-Zweig-Straße	33
■ Abbildung 17: Aldi-Markt im D-Zentrum Buchenkamp	35
■ Abbildung 18: Einzugsgebiet des Vorhabens	37
■ Abbildung 19: Nachfragestromanalyse des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	40



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	16
■ Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets	17
■ Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen Bedarf in den Zentren außerhalb des Einzugsgebiets	21
■ Tabelle 5: Kundenpotenzial des Vorhabens	38
■ Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	39
■ Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	42
■ Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	43
■ Tabelle 9: Umsatzstruktur Status quo	44
■ Tabelle 10: Marktanteilszuwächse des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	44
■ Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwächse)	45
■ Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	49



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In dem zum Hamburger Bezirk Wandsbek gehörigen Stadtteil Rahlstedt ist im Bereich des vorhandenen Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) Meiendorfer Weg auf einem am Spitzbergenweg 30ff. verorteten Grundstück die Umsetzung eines Einzelhandels- und Wohnungsbauvorhabens (mit ca. 100 Wohneinheiten) geplant. Dabei sollen im Bereich der Straßen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook fünf Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, in denen Wohn- und Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden sollen.

Auf dem Untersuchungsareal befinden sich aktuell folgende Einzelhandelsnutzungen:

- ein Edeka-Markt mit ca. 800 qm VKF,
- ein KiK-Bekleidungsmarkt mit rd. 375 qm VKF,
- eine leerstehende ehemalige Schlecker-Filiale mit ca. 400 qm VKF,
- weitere kleinteilige Läden (einschließlich Dienstleistungen und Gastronomie) mit insgesamt ca. 600 qm VKF.

Im Standortumfeld sind zudem ein Penny-Discounter sowie weitere, kleinteilige Läden angesiedelt.

Neben den geplanten Wohneinheiten sind folgende Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.400 qm geplant:

- Lebensmittelvollversorger (Edeka) mit 2.400 qm VKF,
- Drogeriemarkt mit 500 qm VKF und
- weitere Kleinflächen mit einem Gesamtvolumen von 350 qm VKF.

Für das Vorhabengrundstück besteht ein Bebauungsplan (B-Plan Rahlstedt 9), der vor allem Gewerbegebiets- und Sondergebietsausweisungen für das Areal festsetzt. Für die Umsetzung der Planung auf dem Vorhabengrundstück ist die Schaffung neuen Planrechts über ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. In diesem Zuge gilt es zu ermitteln, ob die geplanten einzelhandelsrelevanten Nutzungen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierungen und der Sortimente mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums – unter Berücksichtigung der



Auswirkungen auf andere Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung – vereinbar sind.

Der Stadtteil Rahlstedt liegt im Norden der Hansestadt Hamburg und ist der größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Rahlstedt ist ferner in sechs Ortsteile gegliedert, wobei sich das Vorhabengrundstück relativ zentral im größten und nördlichsten gelegenen Ortsteil Meiendorf befindet. Der Ortsteil ist vor allem durch Wohnungsbau geprägt. Der Spitzbergenweg liegt relativ ortsmittig und geht von der in Richtung Ahrensburg verlaufenden Pendlerachse B 75 ab, die quer durch den Ortsteil verläuft. Im Umfeld sind mit den D-Zentren Meisdorfer Straße, Greifenberger Straße, Berne, Neusurenland, Buchenkamp, Karlshöhe und Großlohe Süd sowie mit dem C-Zentrum Volksdorf und den B2-Zentren Farmsen und Rahlstedt mehre zentrale Versorgungsbereiche verortet.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Das Vorhaben ist damit Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB.

Dr. Lademann & Partner haben bereits in 2013 ein Verträglichkeitsgutachten zu diesem Vorhaben vorgelegt. Mittlerweile haben sich die Planungen jedoch verändert und weiter konkretisiert. Da sich zudem auch die Angebots- und Nachfragesituation im Zeitraum seit 2013 verändert hat, wurde das Verträglichkeitsgutachten einer grundlegenden Aktualisierung unterzogen und dem aktuellen Datenstand sowie der aktuellen Vorhabenplanung angepasst.



1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Zunächst wurde der Mikrostandort bzw. das D-Zentrum Meiendorfer Weg detailliert auf seine Stärken und Schwächen untersucht und die Ergebnisse in einer SWOT-Analyse verdichtet.
- Daran anschließend wurden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Stadtteil Rahlstedt (v.a. Bevölkerungsentwicklung einschließlich Wohnungsbauentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeit) ermittelt und bewertet. Dazu wurde nicht nur auf die Entwicklung der letzten Jahre eingegangen, sondern auch die Entwicklungstrends berücksichtigt.
- Im nächsten Schritt erfolgten eine Darstellung und Bewertung der Bestands-situation im D-Zentrum Meiendorfer Weg sowie im gesamten Untersuchungsraum. Mittels eigener Primär-Erhebungen wurde der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum flächendeckend ermittelt und nach Verkaufsflächen, Branchen/Sortimenten, Betriebsformen und Lagen/Standorten gegliedert ausgewertet. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden ergänzend auch die Dienstleister und sonstige zentrenbezogene Nutzungen erhoben. Zudem wurden die Umsätze und Flächenproduktivitäten für den Bestandseinzelhandel im gesamten Untersuchungsraum (einschl. des D-Zentrums Meiendorfer Weg) gutachterlich geschätzt.
- Auf Basis der Bestandserhebungen wurde die Versorgungslage im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der ermittelten einzelhandelsrelevanten Kennzahlen sowohl quantitativ als auch qualitativ bewertet.
- Auf Grundlage der Mikrostandortanalyse und der Wettbewerbssituation wurde dann das derzeitige Einzugsgebiet des D-Zentrums Meiendorfer Weg ermittelt und dabei die Frage erörtert, ob es im Falle der Vorhabenrealisierung zu einer Veränderung des Einzugsgebiets kommen wird. Darauf aufbauend wurde das Nachfragepotenzial¹ innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets sowie dessen perspektivische Veränderungen ermittelt und dargestellt.
- Um die Nachfrageströme im Raum zu erfassen, wurden des Weiteren die Nachfragebindung und die Nachfrageabflüsse der ortsansässigen Bevölke-

¹ Berücksichtigt wurde dabei auch, dass mit der Vorhabenrealisierung etwa 100 Wohneinheiten entstehen werden.



rung sowie die Zuflüsse von außerhalb branchenbezogen abgeschätzt und entsprechende Aussagen zur Zentralität des Standorts/Untersuchungsraums (Zentralitätsanalyse) getroffen.

- Auf Basis der bis dahin gewonnenen Erkenntnisse wurde dann eine Marktanteils- und Umsatzprognose für das Vorhaben, gegliedert nach den jeweiligen Vorhabenssortimenten, durchgeführt.
- Im Rahmen einer Wirkungsanalyse² wurden sodann die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung ermittelt und bewertet.
- Die absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen (Umsatzumverteilungsquoten) wurden in einem weiteren Schritt auf ihre städtebauliche Relevanz gemäß den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB hin bewertet. Dabei wurde sich insbesondere der Frage gewidmet, ob die Auswirkungen des Vorhabens so gravierend wären, dass die zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld und die wohnortnahe Nahversorgungsstruktur in Streulagen in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Dabei wurde das Vorhaben auch auf seine Kompatibilität mit den Hamburger Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung hin untersucht.
- Weiterhin wurde bewertet, ob das Vorhaben der Versorgungsfunktion des D-Zentrums Meiendorfer Weg angesichts der anvisierten Größenordnung noch gerecht wird und im Sinne der Zentrenstruktur des Bezirks Wandsbek standortkonform wäre.
- Sämtliche Untersuchungsergebnisse wurden in einer Gesamtbewertung zusammengefasst.

² Die Auswirkungen des Vorhabens wurden bezogen auf die B2-Zentren Rahlstedt und Farmsen, das C-Zentrum Volksdorf, die D-Zentren Meiendorfer Straße, Berne, Greifenberger Straße, Großlohe, Buchenkamp, Karlshöhe und Neusurenland sowie auf die nahversorgungsrelevanten Streulagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (insbesondere Saseler Straße/Alaskaweg, Sieker Landstraße, Bekassinenau, Alter Zollweg/Ecke Berner Straße) ermittelt und bewertet.



Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Aktualisierende Sekundärerhebungen sowie -analysen von Daten des Statistischen Landesamts, des Bezirks Wandsbek sowie einschlägiger Institute zur Entwicklung der sozioökonomischen Eckdaten im Raum;
- aktualisierende, flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im gesamten Untersuchungsraum; innerhalb des D-Zentrums Meiendorfer Weg wurden zudem auch ergänzende, zentrenprägende Nutzungen (z.B. Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, Gastronomiebetriebe) aufgenommen;
- aktualisierende, gründliche Begehungen des D-Zentrums Meiendorfer Weg sowie der wesentlichen Versorgungslagen innerhalb des Untersuchungsraums zur Ermittlung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel. Damit wurden der Versand- und der ambulante Handel sowie der Automatenhandel aus den weiteren Betrachtungen ausgeschlossen.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2017 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante, weitgehende Umstrukturierung des D-Zentrums Meiendorfer Weg. Der Sortimentsschwerpunkt des Gesamtvorhabens mit rd. 3.250 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Sortimente³ beträgt etwa 10 % (340 qm) und bleibt dem periodischen Bedarf damit deutlich untergeordnet.

Die geplante Verkaufsfläche für die größte Ladeneinheit, einen Edeka-Verbrauchermarkt, beträgt rd. 2.400 qm. Der bereits am Standort bestehende Edeka-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm, sodass die Erweiterung des Magnetbetriebs einen Flächenzuwachs von rd. 1.600 qm umfasst. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächen aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich:

Einzelhandelsrelevante Sortimentsstruktur des Ansiedlungsvorhabens in Hamburg-Rahlstedt			
Branchenmix	VKF in qm Status Quo	Erweiterungs- fläche in qm	VKF in qm nach Fertigstellung
periodischer Bedarf	995	1.915	2.910
davon Edeka-Verbrauchermarkt	800	1.360	2.160
davon Drogeriemarkt		400	400
davon Backshops	50	50	100
davon Kiosk	80	20	100
davon Apotheke	65	85	150
aperiodischer Bedarf	375	-35	340
davon Textilfachmarkt	375	-375	
davon Edeka-Verbrauchermarkt		240	240
davon Drogeriemarkt		100	100
Gesamt	1.370	1.880	3.250

Quelle: Angaben des Auftraggebers.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

³ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.



Abzgl. der bereits heute am Standort befindlichen Verkaufsflächen beläuft sich der Netto-Verkaufsflächenzuwachs auf insgesamt knapp 1.900 qm, der vollständig auf den periodischen Bedarf entfällt.

Da davon auszugehen ist, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert haben, sind im Sinne des Baurechts nur die mit dem Vorhaben verbundenen Zusatzumsätze, die sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Standorts ergeben, für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.⁴

2.2 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am Spitzbergenweg 30ff im Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Meiendorfer Weg.



Abbildung 1: Bestehende Gebäude im D-Zentrum Meiendorfer Weg

⁴ Vgl. u.a. Urteile des Bundesverwaltungsgericht Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).



Abbildung 2: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist durch die über den Spitzbergenweg zu erreichende B75 (Meiendorfer Straße), die als zentrale Verkehrsachse in Rahlstedt fungiert und somit eine der wichtigsten Ausfallstraßen Hamburgs darstellt (in Richtung Ahrensburg), als gut zu bewerten. Die Anbindung an



den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen Wildschwanbrook, welche im Nordosten direkt an dem Vorhabenstandort liegt, und Lapplandring (rd. 400 m südlich am Nordlandweg) mit den Buslinien 24, 275 und 648.

Das Vorhabenareal ist derzeit bebaut und wird im nördlichen Teil von einem Edeka mit ca. 800 qm VKF, einem Kik mit ca. 375 qm VKF in einer ehemaligen Aldi-Filiale, mehreren Leerständen mit ca. 500 qm VKF und weiteren kleinteiligen Läden mit insgesamt 600 qm VK genutzt. Im Süden des Grundstücks befinden sich Stellplatzflächen, welche sowohl vom Wildschwanbrook als auch vom Spitzbergenweg befahren werden können.



Abbildung 3: Ladenzeile Spitzbergenweg am Vorhabenstandort

Die bestehenden Baukörper würden im Zuge der Realisierung des Vorhabens vollständig durch Neubauten ersetzt werden, welche über das gesamte Grundstück platziert werden sollen. Ca. 150 Stellplätze sind für die gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Erschlossen werden kann das Grundstück über den Spitzbergenweg. Die Anlieferung erfolgt über den Wildschwanbrook.



Nördlich an das Vorhabenareal angrenzend, befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs noch ein Penny-Lebensmitteldiscounter, der im Bestand erhalten bleibt. Südöstlich ist ebenfalls innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs eine Kirche verortet. Das direkte Umfeld ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Das weitere Standortumfeld ist insbesondere im Osten und Süden durch heterogen strukturierte Wohngebiete geprägt, von denen der Vorhabenstandort fußläufig über den Weg durch die Grünanlage, die in eine Ladenpassage mündet, erreichbar ist.



Abbildung 4: Penny-Lebensmitteldiscounter im D-Zentrum Meiendorfer Weg

Die nachfolgende Karte zeigt das derzeitige Einzugsgebiet des D-Zentrums Meiendorfer Weg. Aufgrund des insgesamt überschaubaren Angebotsspektrums und des nur suboptimal aufgestellten und zu kein dimensionierten Edeka-Markts fällt das Einzugsgebiet (gut 12.700 Einwohner) aktuell verhältnismäßig kleinräumig aus.

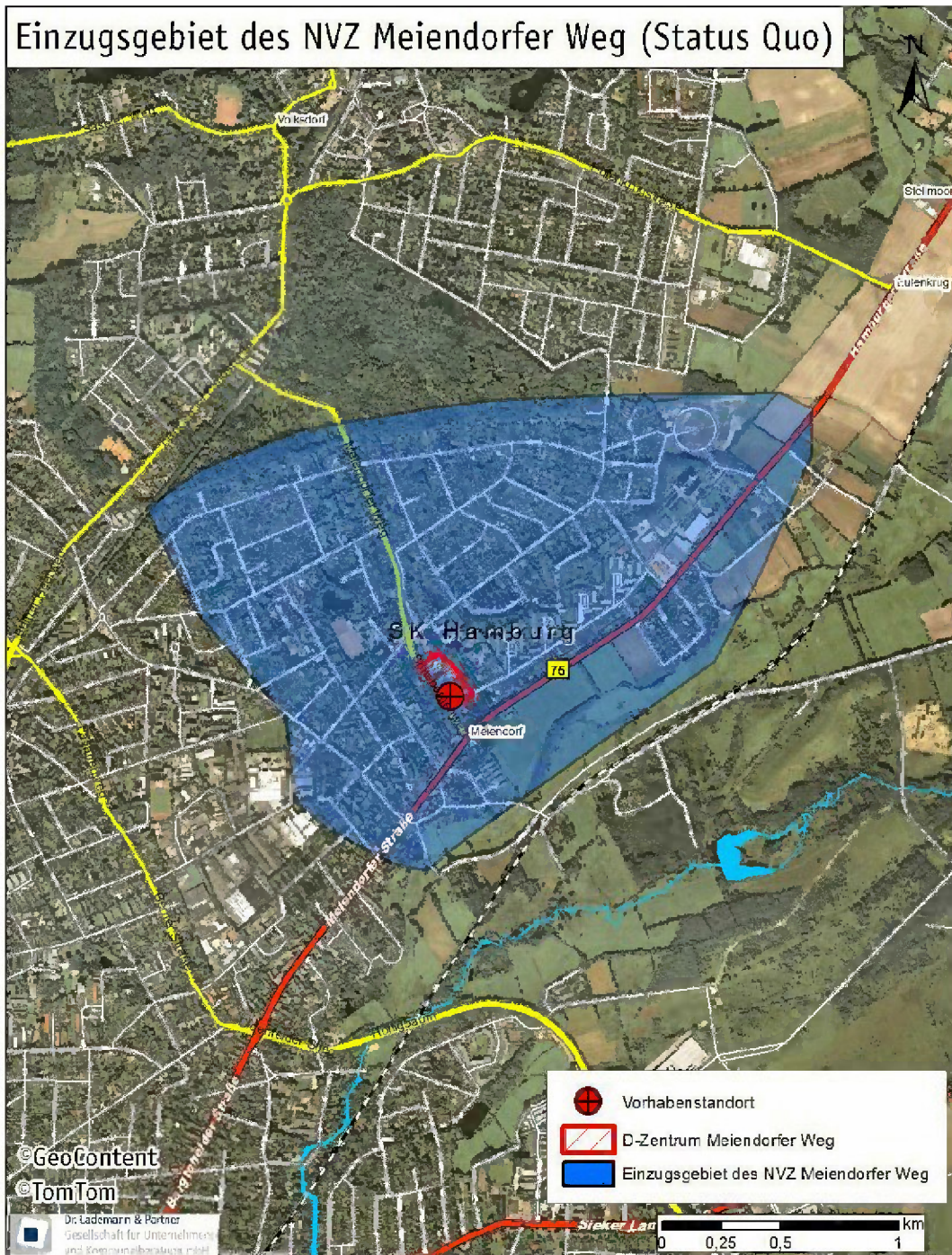


Abbildung 5: Derzeitiges Einzugsgebiet des D-Zentrums Meiendorfer Weg



2.2.1 SWOT-Analyse zum D-Zentrum Meiendorfer Weg

Die wesentlichen Stärken und Chancen des D-Zentrums Meiendorfer Weg lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Standortbereich ist siedlungsintegriert gelegen und spielt für die Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere eine wichtige Rolle. Insbesondere die fußläufige Anbindung vom östlich gelegenen Wohnquartier ist positiv hervorzuheben.
- Aufgrund von Einwohnerzuwachsen in Rahlstedt (siehe Kap. 3.2) ist von einer stabilen Nachfragebasis auszugehen.
- Das Planvorhaben wird zu einer deutlichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aufwertung des D-Zentrums führen und den Standortbereich nachhaltig als D-Zentrum absichern.
- Trotz der siedlungsintegrierten Lage ist das Zentrum von der nahe gelegenen B 75 aus gut zu erreichen.

Die wesentlichen Schwächen und Risiken des D-Zentrum Meiendorfer Weg lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt als gering einzustufen. Verschärft wurde die Situation durch den Wegzug von Aldi an die Meiendorfer Straße.
- Der Edeka-Markt als der wichtigste Frequenzbringer des Zentrums weist eine deutlich zu kleine Verkaufsfläche auf, um sich als Vollsortimenter positionieren und von Discountern abheben zu können.
- Das EKZ ist deutlich in die Jahre gekommen und weist eine nicht mehr zeitgemäße Struktur auf (zu kleine Ladeneinheiten, Modernisierungs-/Sanierungsstau, problematische Wegeführung).
- Die strukturellen Probleme äußern sich in einer hohen Leerstandsquote, die wiederum das Erscheinungsbild belastet.
- Die Stellplatzsituation ist unzureichend; die Parkplätze sind zudem ungünstig angeordnet (Kunden des Edeka-Markts müssen eine Straße überqueren, um vom Parkplatz zum Laden zu kommen).
- Der allgemein schlechte Zustand des „EKZ“ und dessen Erscheinungsbild schränken die Aufenthaltsqualitäten stark ein.



- Die räumliche Nähe zum D-Zentrum Meiendorfer Straße führt zu einer erhöhten Wettbewerbsintensität. Die dort zuletzt umgesetzten Aufwertungsmaßnahmen (u.a. auch der Umzug von Aldi vom Meiendorfer Weg in die Meiendorfer Straße) haben den Wettbewerbsdruck weiter erhöht. Das D-Zentrum Meiendorfer Straße ist dabei deutlich besser an die Verkehrsströme angebunden (B 75).

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des D-Zentrums Meiendorfer Weg und ist v.a. von Wohnbebauung umgeben. Mit der Vorhabenrealisierung ist eine weitgehende Neustrukturierung und Aufwertung des deutlich in die Jahre gekommenen Zentrums verbunden. Die Umstrukturierung des Zentrums geht mit einem Verkaufsflächenzuwachs von aktuell rd. 1.400 qm auf künftig 3.400 qm einher. Als Magnetbetrieb soll ein großer Edeka-Verbrauchermarkt fungieren, der den aktuell am Standort bestehenden, suboptimal aufgestellten Betrieb ersetzen wird.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Der Vorhabenstandort am Spitzbergenweg ist dem Stadtteil Rahlstedt des Hamburger Bezirks Wandsbek zuzuordnen. Der Stadtteil Rahlstedt liegt im Nordosten der Hansestadt und ist der größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Rahlstedt ist ferner in sechs Ortsteile gegliedert und durch gemischte Wohnbebauung geprägt. Der Vorhabenstandort liegt dabei im größten, am nördlichsten gelegenen Ortsteil Meiendorf.

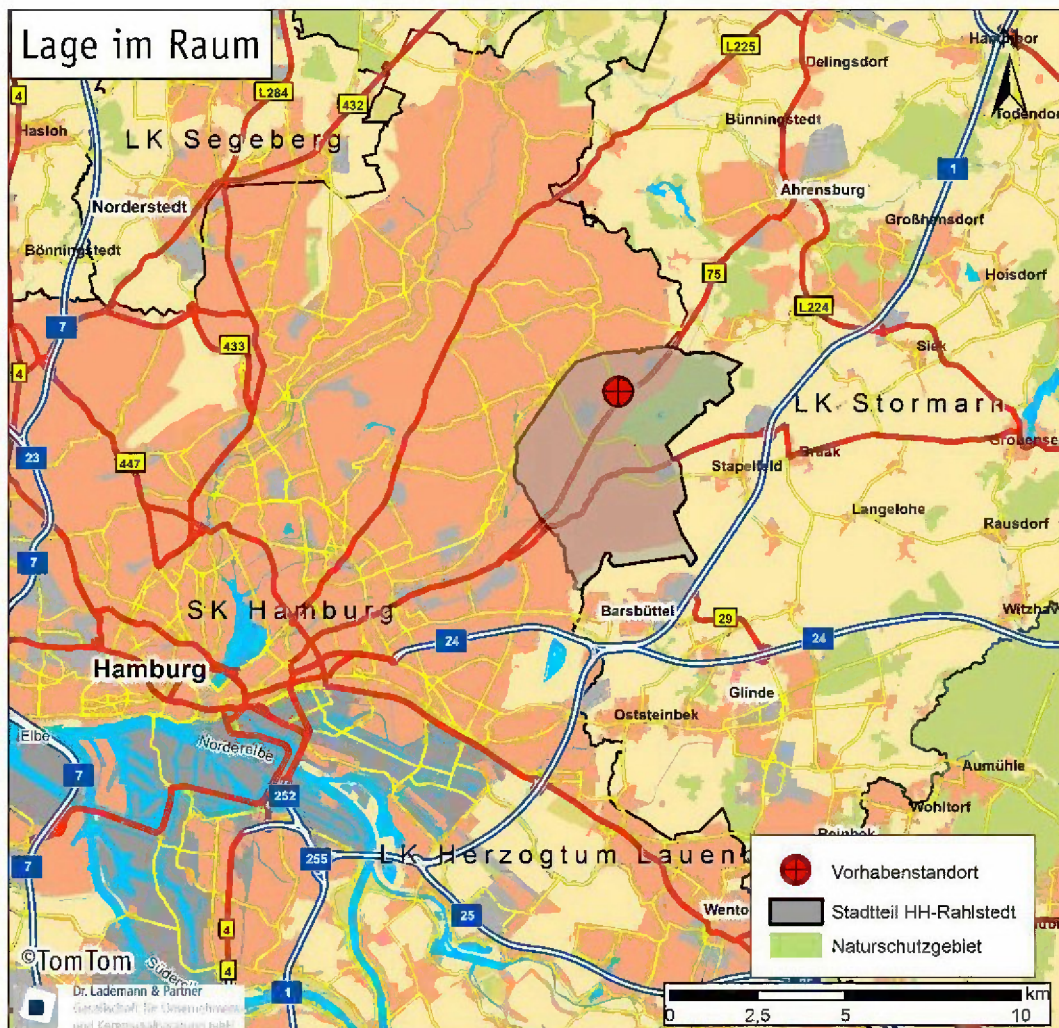


Abbildung 6: Lage im Raum



Nördlich schließen der Stadtteil Volksdorf, westlich der Stadtteil Farmsen-Berne und südwestlich die Stadtteile Tonndorf und Jenfeld an. Östlich grenzt der zu Schleswig-Holstein gehörende Kreis Stormarn an.

Die verkehrliche Anbindung Rahlstedts an das überregionale Straßennetz erfolgt über die B 75 und die A 1. Aus Richtung Innenstadt kommend verläuft die teilweise vierspurig ausgebaute B 75 quer durch Rahlstedt ins nordöstliche Umland (Ahrensburg bzw. A 1). Die inner- und überörtliche ÖPNV-Verbindung von Rahlstedt ist durch den gleichnamigen Bahnhof gewährleistet. Die dort verkehrenden Regionalzüge verbinden den Stadtteil direkt mit dem sich im Nordosten befindenden Oberzentrum Lübeck (rd. 50 km) und dem Hamburger Hauptbahnhof. Ferner ist der Stadtteil durch den HVV erschlossen und durch rd. 20 Metro-, Schnell-, Eil-, Stadt- und Nachtbuslinien zu erreichen.

Die B 75 fungiert als Pendlerachse ins nordöstliche Hamburger Umland in Richtung Ahrensburg. Daraus resultiert ein zusätzliches Umsatzpotenzial, auch für den Vorhabenstandort am Spitzbergenweg.

Mit dem Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt (B2-Zentrum) befindet sich ein stark agglomerierter Einzelhandelsstandort im Stadtteil. Darüber hinaus sind die D-Zentren Hegeneck, Großlohe-Süd, Rahlstedter Höhe, Greifenberger Straße, Meiendorfer Straße und das betreffende Zentrum Meiendorfer Weg im Stadtteil verortet. Mit dem B2-Zentrum Farmsen und dem C-Zentrum Volksdorf befinden sich zudem höherrangige Zentren in räumlicher Nähe zum Stadtteil Rahlstedt. Die Hamburger Innenstadt ist etwa 15 km entfernt, das Mittelzentrum Ahrensburg knapp 10 km.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Rahlstedt verlief seit 2010 mit rd. 0,3 % p.a. positiv. Die umliegenden Stadtteile Farmsen-Berne, Tonndorf und Volksdorf verzeichneten sogar noch deutlichere Einwohnerzuwächse. In Jenfeld hingegen kam es im gleichen Zeitraum zu einem etwas geringeren Anstieg der Bevölkerungszahl. Im Vergleich mit der Einwohnerentwicklung des gesamten Bezirks Wandsbek sowie der Gesamtstadt Hamburg fällt das Einwohnerwachstum in Rahlstedt leicht unterdurchschnittlich aus.

Insgesamt lebten in Rahlstedt mit Stand 01.01.2015

rd. 88.100 Einwohner.

Rahlstedt ist somit der bevölkerungsreichste Hamburger Stadtteil.



Einwohnerentwicklung in Hamburg-Rahlstedt im Vergleich					
Stadtteil/Bezirk/Stadt	2010	2015	+/- 10/15		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Rahlstedt	86.768	88.094	1.326	1,5	0,3
Volksdorf	19.890	20.372	482	2,4	0,5
Farmsen-Berne	33.315	34.664	1.349	4,0	0,8
Tonndorf	12.539	13.691	1.152	9,2	1,8
Jenfeld	24.511	24.751	240	1,0	0,2
Bezirk Wandsbek	408.435	419.610	11.175	2,7	0,5
Hamburg	1.733.260	1.803.752	70.492	4,1	0,8

Quelle: Hamburger Stadtteilprofile (Stand jeweils 01.01.).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Stadtteil Rahlstedt geht mit Stand 2009 von einem leichten Einwohnerrückgang aus. Die tatsächliche Entwicklung zeigt jedoch eine positive Tendenz, sodass auch künftig eher von einem Einwohneranstieg in Rahlstedt auszugehen ist. Dies lässt sich auch über das Wohnungsbauprogramm des Bezirks Wandsbek⁵ ableiten, welches für den Stadtteil Rahlstedt ein Wohnungsbaupotenzial von etwa 650 Wohneinheiten ausweist. Das Vorhaben selbst sieht zudem die Realisierung von etwa 120 Wohneinheiten vor. Um dem Worst-case-Ansatz der Untersuchung gerecht zu werden, wird für die weiteren Berechnungen jedoch lediglich der mit dem Vorhaben selbst verbundene Einwohnerzuwachs im Untersuchungsraum eingestellt.

Rahlstedt verfügt insgesamt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer^{6,7} von 114,8⁷, die damit oberhalb des ohnehin schon hohen Vergleichswerts für die Gesamtstadt Hamburg (rd. 110,1) liegt. Im Untersuchungsraum selbst fällt die Kaufkraftkennziffer sogar noch höher aus (ca. 120).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und der überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Rahlstedt. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁵ Vgl. Wohnungsbauprogramm 2012 – Bezirk Wandsbek.

⁶ Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015.

⁷ Vgl. Berechnungen von Dr. Lademann & Partner auf Grundlage der einzelhandelsrelevanten GfK-Kaufkraftkennziffern auf PLZ-Ebene.



4 Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation

4.1.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im November 2015 durch Dr. Lademann & Partner eine aktualisierende vollständige Einzelhandelserhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁸ des Vorhabens sowie in ausgewählten zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Einzugsgebiets durchgeführt.

Im periodischen Bedarfsbereich wird den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche vorgehalten von rd. 17.700 qm.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im prospektiven Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
D-Zentrum Meiendorfer Weg	1.685	8,9
D-Zentrum Meiendorfer Straße	1.965	11,4
Streulagen	1.230	7,9
Summe Zone 1	4.880	28,3
C-Zentrum Volksdorf	4.420	25,2
D-Zentrum Berne	3.040	16,8
D-Zentrum Buchenkamp	860	5,4
D-Zentrum Greifenberger Straße	630	3,5
Streulagen	3.880	19,7
Summe Zone 2	12.830	70,6
Gesamt	17.710	98,9
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.		

Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets

Funktionsgerecht stellt das C-Zentrum Volksdorf den am stärksten agglomerierten Standortbereich innerhalb des Einzugsgebiets dar. Auch das D-Zentrum Berne

⁸ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 5.1. erläutert vorgenommen.



ne weist noch eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung auf. Knapp 30 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche verteilt sich auf Streulagen.

Die Verkaufsflächendichte als Maß für die quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen liegt in Untersuchungsraum innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs bei rd. 290 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 500 qm je 1.000 Einwohner.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 98,9 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.590 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Einzugsgebiet liegt bei lediglich rd. 49 %. Rund die Hälfte der im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfrage fließt somit an umliegende Nahversorgungsstandorte ab. Davon profitieren funktionsgerecht vor allem die höherrangigen Zentren außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. die B2-Zentren Farmsen und Rahlstedt) sowie knapp außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Solitärstandorte (z.B. Rewe/Penny an der B 75). Die niedrige Zentralität weist auf ein gewisses Ausbaupotenzial hin, um mehr Kaufkraft vor Ort binden zu können.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte, aber inkl. der Drogeriemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

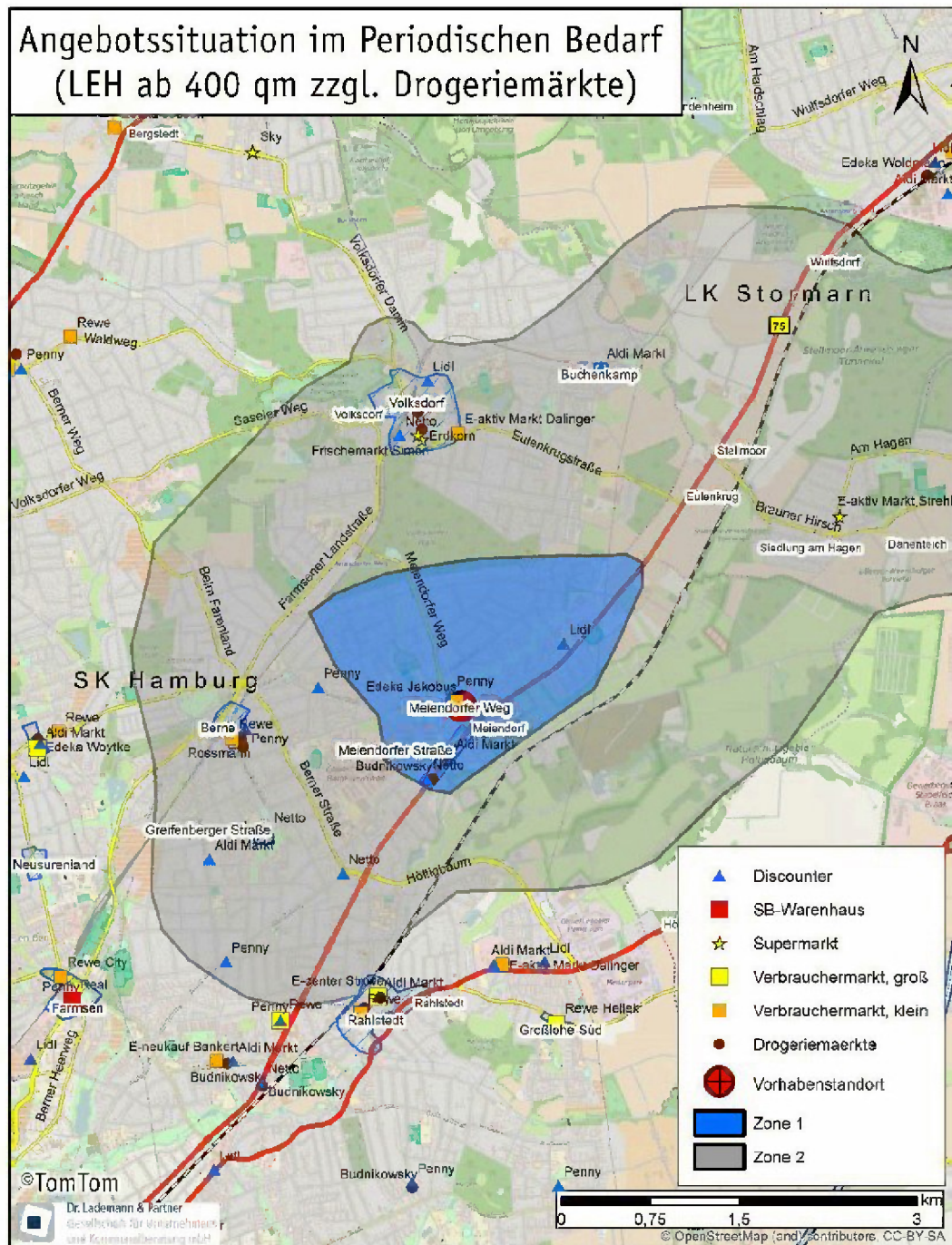


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Zumindest gemessen an der Anzahl der Betriebe wird das nahversorgungsrelevante Angebot im Einzugsgebiet derzeit sehr stark von Discountern geprägt, die zu großen Teilen auch in den Streulagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) ansässig sind. Auffällig ist zudem, dass sämtliche vollsortimentierte



Anbieter im Einzugsgebiet verhältnismäßig klein dimensioniert sind und sich damit nur unzureichend als Vollversorger profilieren können.

Die flächengrößten Lebensmittelvollversorger innerhalb des Untersuchungsraums sind (keine abschließende Aufzählung):

- ein Rewe-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Berne (Zone 2),
- ein Edeka-Verbrauchermarkt im C-Zentrum Volksdorf (Zone 2) sowie
- der prüfungsrelevante Edeka-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Meiendorfer Weg (Zone 1).

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 17.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden knapp 100 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte (rd. 290 qm je Tausend Einwohner) als auch die Einzelhandelszentralität (rd. 49 %) weisen auf Ausbaupotenziale hin, da derzeit ein großer Teil der Nachfrage an umliegende Standorte „verloren“ geht.



4.1.2 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Zentren außerhalb des Einzugsgebiets

In den umliegenden Zentren außerhalb des Einzugsgebiets wurde durch Dr. Lademann & Partner ebenfalls eine aktualisierende Bestandserhebung durchgeführt. Danach ergibt sich folgendes Bild:

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den untersuchten Zentren außerhalb des Einzugsgebiets		
Periodischer Bedarf	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
B2-Zentrum Farmsen	10.090	52,6
B2-Zentrum Rahlstedt	7.690	43,4
D-Zentrum Großlohe-Süd	1.920	9,6
D-Zentrum Karlshöhe	3.070	16,8
D-Zentrum Neusurenland	165	1,5
Gesamt	22.935	124,0

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen.

Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen Bedarf in den Zentren außerhalb des Einzugsgebiets

Funktionsgerecht weisen die B2-Zentren Farmsen und Rahlstedt mit deutlichem Abstand das umfangreichste nahversorgungsrelevante Angebot auf. Auch umsatzseitig dominieren diese beiden Standorte.

Als flächengrößte Lebensmittelvollversorger (keine abschließende Aufzählung) sind zu nennen:

- das real SB-Warenhaus im B2-Zentrum Farmsen,
- ein EDEKA-Verbrauchermarkt im B2-Zentrum Rahlstedt,
- ein EDEKA-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Karlshöhe,
- ein Rewe-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Großlohe-Süd und
- ein Rewe-Verbrauchermarkt im B2-Zentrum Rahlstedt.

In den umliegenden Zentren außerhalb des Einzugsgebiets werden auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 23.000 qm etwa 124 Mio. € Umsatz generiert.



4.2 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

Im Folgenden werden die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, die von dem Vorhaben betroffen sind, einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen.

4.2.1 B2-Zentrum Farmsen

Das Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) Farmsen befindet sich relativ zentral im Stadtteil Farmsen-Berne gelegen und erstreckt sich von Am Luisenhof/August-Krogmann-Straße/Rahlstedter Weg am Berner Heerweg entlang bis hin zu An der Walddörferbahn. Der Einzelhandel ist schwerpunktmäßig im Einkaufszentrum ‚Einkaufstreffpunkt Farmsen‘ (EKT) verortet. Das Zentrum ist Mittelpunkt einer verdichteten, hauptsächlich durch mehrstöckige Wohnbauten geprägten Bebauungsstruktur und zentraler Verkehrsknotenpunkt für den Stadtteil. Im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an.



Abbildung 8: EKT Farmsen im Bezirksentlastungszentrum Farmsen



Verkehrlich ist das B2-Zentrum über den Friedrich-Ebert-Damm/Berner Heerweg und Am Luisenhof/August-Krogmann-Straße/Rahlstedter Weg sehr gut erreichbar. Überdies ist das Zentrum durch die vielen dort verkehrenden Buslinien und die U-Bahn mit der Haltestelle U-Farmsen sehr gut an den ÖPNV angebunden. Insbesondere das Parkhaus des EKT sorgt für ausreichend Parkplatz-Kapazitäten, das zu Spitzenzeiten jedoch an seine Belastungsgrenze gelangt.

Als Magnetbetriebe im Lebensmittelsektor sind innerhalb des EKTs ein real SB-Warenhaus und ein Penny-Lebensmitteldiscounter sowie außerhalb des EKTs ein Rewe-Supermarkt am Luisenhof verortet. Zudem befinden sich mit Rossmann und Budnikowsky auch zwei Drogeriemärkte innerhalb des Zentrums. Als weitere Magnetbetriebe des Zentrums fungieren vor allem die Bekleidungshäuser H&M und C&A sowie der Elektronikfachmarkt Medimax. Neben Anbietern des periodischen Bedarfs findet sich auch eine Vielzahl von Angeboten des aperiodischen Bedarfs innerhalb des Zentrumsbereichs. Vielfältige ergänzende Nutzungen und Funktionen (z.B. medizinische Einrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) arrondieren das Einzelhandelsangebot und gewährleisten damit eine hohe Multifunktionalität.

Das B2-Zentrum Farmsen ist insgesamt als stabil zu bewerten und kann seine ihm zugewiesene Versorgungsfunktion erfüllen. Einen wesentlichen Beitrag dazu liefert – trotz einiger struktureller und baulicher Mängel – das EKT, welches seinen Besitz in den letzten Jahren deutlich aufwerten konnte. Das B2-Zentrum weist infolge seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung, seiner hohen Multifunktionalität und des vielfältigen Einzelhandelsangebots eine hohe Frequenz auf. Insbesondere das Nahversorgungsangebot stellt sich sehr ausdifferenziert dar und bietet mit einem Discounter, einem Vollsortimenter, einem SB-Warenhaus und zwei Drogeriefachmärkten sowie ergänzenden, kleinflächigen Betrieben (z.B. Bäcker, Apotheken etc.) einen guten und vielfältigen Betriebstypenmix.

4.2.2 B2-Zentrum Rahlstedt

Das Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) Rahlstedt ist zentral gelegen im Stadtteil Rahlstedt und umfasst das gesamte Bahnhofs-Gebiet, das Rahlstedt-Center und die südöstlich angrenzenden Bereiche bis hin zur Rahlstedter Straße. Im Norden schließt die Hagenower Straße/Schweriner Straße das Zentrum ab. Das Zentrum ist durch die Lage am Bahnhof und die stark befahrene Rahlstedter Straße sehr belebt und weist aufgrund der Fußgängerzonen Schweriner Straße, Boizenburger Weg und Rahlstedter Bahnhofstraße eine ansprechende Aufent-



haltsqualität auf. Das Umfeld ist vor allem durch verdichtete Wohnnutzungen geprägt.

Verkehrlich erschlossen wird das Zentrum vor allem über die Rahlstedter Straße, welche von Südwesten nach Nordosten verläuft. Das Zentrum ist damit vom gesamten Stadtteil aus gut erreichbar. Aufgrund der eigenen Stellplatzfläche des Rahlstedt-Centers und weiterer Parkmöglichkeiten im Umfeld verfügt das B2-Zentrum über ausreichend Parkplatz-Kapazitäten. An den ÖPNV ist das Zentrum durch die Bushaltestellen Schweriner Straße, Mecklenburger Straße und den Bahnhof Rahlstedt angebunden, der von Regionalbahnlinien bedient wird.



Abbildung 9: B2-Zentrum Rahlstedt

Wesentlicher Frequenzbringer ist das in 2010 umfassend modernisierte Rahlstedt-Center, welches ein breites Angebot an nahversorgungsrelevanten und vor allem auch Sortimenten des Modebedarfs vorhält. Als nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe im B2-Zentrum fungieren ein großer Edeka-Verbrauchermarkt, ein kleiner Rewe-Verbrauchermarkt, der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie insgesamt vier Drogeriemärkte (dm, Rossmann, zweimal Budnikowsky). Als weitere Magnetbetriebe fungieren vor allem die Bekleidungsanbieter H&M und Adler Modemarkt sowie der Elektronikfachmarkt MediMax. Zahlreiche kleinere Einzelhan-



delsbetriebe, Apotheken, Banken sowie verschiedene Dienstleister und Gastronomiebetriebe sorgen für eine hohe Multifunktionalität im Zentrum.

Das B2-Zentrum Rahlstedt ist funktionsgerecht als wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtteil Rahlstedt positioniert und füllt diese Versorgungsfunktion vollständig aus. Insbesondere im periodischen Bedarf, aber auch im aperiodischen Bedarf, besteht ein breites und attraktives Angebot, das der Zentren-Hierarchiestufe angemessen ist. Das Zentrum ist als stabil zu bewerten.

4.2.3 C-Zentrum Volksdorf

Das Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Volksdorf liegt im gleichnamigen Stadtteil, der im Nordosten Hamburgs, unmittelbar an der Grenze zu Schleswig-Holstein verortet ist. Es umfasst den Fußgängerbereich Weiße Rose sowie die daran angrenzenden Bereiche, die Eulenkruhpassage und den Volksdorfer U-Bahnhof und stellt den Mittelpunkt einer durch Wälder und Grünflächen durchsetzten, gehobenen Wohnbebauung dar.



Abbildung 10: Fußgängerzone Weiße Rose im Stadtteilzentrum Volksdorf



Über die Farmsener Landstraße/Halenreihe im Westen und die Eulenkrogstraße im Süden ist das Zentrum verkehrlich gut angebunden. Das Parkhaus unter der ‚Eulenkrogpassage‘, kleinere Parkplatzflächen und straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sorgen für ein ausreichendes Stellflächenangebot für den motorisierten Individualverkehr. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt hauptsächlich über den im Zentrum gelegenen U-Bahnhof Volksdorf sowie über mehrere Bushaltestellen. Aufgrund der direkten Anbindung an umliegende Wohngebiete und Stadtteile ist auch die fußläufige Erreichbarkeit als sehr gut zu bewerten.

Als Magnetbetriebe fungieren vor allem ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, ein kleiner Edeka-Verbrauchermarkt, ein Netto-Lebensmitteldiscounter und zwei Budnikowsky-Drogeriemärkte. Als wichtiger Frequenzbringer ist darüber hinaus der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt anzuführen. Darüber hinaus sind im Zentrum mehrere mittlere bis kleinflächige Betriebe angesiedelt (z.B. Bäcker, Apotheke, Bekleidungsfachgeschäfte) sowie arrondierende Dienstleister. Die Multifunktionalität des C-Zentrums ist somit gegeben.

Das Zentrum ist gemessen an seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion insgesamt gut aufgestellt und weist aufgrund seiner verkehrsberuhigten Freiräume auch gewisse Aufenthaltsqualitäten auf. Insbesondere die Fußgängerzone Weiße Rose sorgt dabei für eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Positiv wirkt sich zudem die gute ÖPNV-Anbindung aus. Die ‚Eulenkrogpassage‘ weist mittlerweile jedoch eine Vielzahl von Leerständen auf, was auf strukturelle Probleme dieses Objekts hindeutet. Abgesehen von dem Edeka-Verbrauchermarkt und einer Bankfiliale steht die Passage nahezu vollständig leer, was das Erscheinungsbild an dieser Stelle belastet. Zudem fehlt es dem Zentrum an einem größer dimensionierten, leistungstarken Vollsortimenter.

4.2.4 D-Zentrum Berne

Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Berne liegt im Nordosten von Hamburg im Stadtteil Farmsen-Berne. Es umfasst den Bereich rund um und vor allem südlich des U-Bahnhofs Berne entlang der Alten Berner Straße/Hermann-Balk-Straße und ist damit sehr kompakt ausgestaltet. Das Zentrum ist Mittelpunkt einer verdichteten, hauptsächlich durch mehrstöckige Bebauung geprägten Wohnsiedlung und weist aufgrund des am Bahnhof gelegenen Berner Marktplatzes eine großzügige Freiraumgestaltung auf.

Als relevante Magnetbetriebe fungieren ein kleiner Rewe-Verbrauchermarkt sowie ein Penny-Lebensmitteldiscounter und zwei Drogeriemärkte. Einige kleinflächige



und auf die Grundversorgung ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe arrondieren das Angebot.



Abbildung 11: Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Berne

Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage ist das Zentrum vor allem auf die Versorgung der umliegenden Wohnquartiere ausgerichtet. Gleichwohl ist dieverkehrliche Anbindung über den Berner Heerweg und die Hermann-Balk-Straße als gut zu bewerten, wodurch das Zentrum auch für den Durchgangsverkehr attraktiv ist. Über eine direkt im Zentrum verortete Bushaltestelle und den Berner U-Bahnhof ist zudem eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Das Nahversorgungszentrum Berne ist insgesamt als voll funktionsfähig zu bewerten und stellt einen wichtigen Nahversorgungsstandort für die umgebenden Wohnquartiere dar. Mit einem Vollsortimenter, einem Discounter und zwei Drogeriefachmärkten ist das Nahversorgungsangebot vielfältig aufgestellt und sorgt damit für eine hohe Anziehungskraft. Als zusätzlicher Frequenzbringer ist zudem der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt zu nennen. Auch die sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie eine ansprechende Aufenthaltsqualität zeichnen das D-Zentrum aus.

4.2.5 D-Zentrum Großlohe-Süd

Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Großlohe-Süd liegt im Stadtteil Rahlstedt unweit der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein. Es umfasst einen Bereich zwischen der Stapelfelder Straße und dem Großlohering und ist in eine Großwohnsiedlung eingebettet.

Verkehrlich angebunden ist das Zentrum vor allem über die Stapelfelder Straße, welche im Westen von der Sieker Landstraße abzweigt und im Osten in Richtung der schleswig-holsteinischen Umlandkommune Stapelfeld verläuft. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die HVV-Haltestellen Hoffmannstieg im Nordwesten und Großlohe im Osten, welche das Zentrum mit dem Rahlstedter Bahnhof verbinden.



Abbildung 12: D-Zentrum Großlohe-Süd

Das Nahversorgungszentrum ist als ein Einkaufszentrum mit einer kleinen Passage konzipiert, aber mittlerweile deutlich in die Jahre gekommen. Dem Komplex vorgelagert befindet sich eine große gemeinsame Stellplatzanlage. Als Magnetbetrieb fungiert hier ein kleiner Rewe-Verbrauchermarkt. Des Weiteren sind im Zentrum noch einige wenige kleinflächige Betriebe angesiedelt (z.B. Bäcker, Apotheke) sowie der Non-Food-Discounter Tedi. Außerhalb des Einkaufszentrums befindet sich zudem noch ein Kik-Textildiscounter. Infolge von Betriebsaufgaben



zeigen sich mehrere Leerstände im Einkaufszentrum, die zum einen die Angebotsvielfalt und zum anderen das Erscheinungsbild und die Einkaufsatmosphäre einschränken. Verantwortlich hierfür sind die nicht mehr zeitgemäße bauliche und funktionale Struktur des Einkaufszentrums sowie die räumliche Nähe zum B2-Zentrum Rahlstedt und weiteren Einkaufslagen an der Sieker Landstraße (Lidl, Edeka/Aldi). Der Rewe-Markt übernimmt für die umliegenden Wohnquartiere gleichwohl eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion.

Das D-Zentrum Großlohe-Süd ist in seiner Funktionsfähigkeit als eingeschränkt zu bewerten. Es mangelt an sogkräftigen Nahversorgern, die den Rewe-Verbrauchermarkt sortimentsseitig ergänzen (z.B. Drogeriemarkt, Lebensmittel-Discounter) und zu einer Belebung des Einkaufszentrums beitragen würden. Das Einkaufszentrum ist deutlich in die Jahre gekommen und weist bauliche und funktionale Mängel auf.

4.2.6 D-Zentrum Neusurenland

Das D-Zentrum Neusurenland befindet sich in siedlungsintegrierter Lage an der Kreuzung der August-Krogmann-Straße und dem Neusurenland und ist dem Stadtteil Farmsen-Berne zugeordnet.

Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage ist das Zentrum vor allem auf die Versorgung der umliegenden Wohnquartiere ausgerichtet. Gleichwohl ist dieverkehrliche Anbindung über die August-Krogmann-Straße und Neusurenland als gut zu bewerten. Stellplätze sind im Zentrum jedoch nur vereinzelt vorhanden und überwiegend straßenbegleitend angeordnet. Durch die direkt im Zentrum verortete Bushaltestelle Neusurenland ist die Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Das Zentrum besteht nur aus wenigen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (z.B. Apotheke, Bäcker, Kiosk, Feinkost) und weist keine sogkräftigen Magnetbetriebe auf. Entsprechend gering fällt die Frequenz aus. Die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum erfüllt dieser Standortbereich aufgrund der geringen Verkaufsflächenausstattung damit nicht. Begründet liegt dies auch in der räumlichen Nähe zum B2-Zentrum Farmsen sowie zum D-Zentrum Karlshöhe.



Abbildung 13: Nahversorgungszentrum Neusurenland, Blick von August-Krogmann-Straße

4.2.7 D-Zentrum Meiendorfer Straße

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsobjekt liegt das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Meiendorfer Straße. Es verläuft entlang der Meiendorfer Straße vom Spitzbergenweg im Norden bis zwischen die Saseler Straße und die Wildgansstraße im Süden. Aufgrund der stark befahrenen Pendlerachse Meiendorfer Straße (B 75) weist der gesamte Bereich geringe Aufenthaltsqualitäten auf und fungiert vor allem als autoorientierter Versorgungsstandort.

Über die B 75 ist das Zentrum wiederum verkehrlich sehr gut angebunden und weist aufgrund der eigenen Stellplatzflächen der Betriebe ausreichende Parkplatzkapazitäten auf. Das D-Zentrum stellt daher auch für Pendler eine attraktive Versorgungsalternative dar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Bushaltestelle an der Kreuzung Meiendorfer Straße/Saseler Straße.

Als Magnetbetriebe fungieren ein Aldi-Discounter, ein Netto-Discounter und ein Budnikowsky-Drogeriemarkt. Einige kleinflächige Anbieter sowie ergänzende Dienstleister arrondieren das Angebot. Für ein Nahversorgungszentrum ist die Meiendorfer Straße damit gut ausgestattet. Seit Rewe hier einen Standort ge-



schlossen hat (heute Aldi), fehlt lediglich ein leistungsstarker vollsortimentierter Anbieter, wie er im benachbarten D-Zentrum Meiendorfer Weg geplant ist.



Abbildung 14: Aldi im Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße

In den letzten Jahren fanden im Zentrum umfassende Baumaßnahmen statt, sodass sich der Standortbereich heute neben der gut situierten Lage an der stark frequentierten Straße durch ein weitgehend ansprechendes und neuwertiges Erscheinungsbild auszeichnet. So ist insbesondere der Umbau der ehemaligen Hofanlage und der Einzug von Aldi (Verlagerung aus dem D-Zentrum Meiendorfer Weg) als ein besonders positives Beispiel für die jüngste Entwicklung des Zentrums herauszustellen.

Das D-Zentrum Meiendorfer Straße ist insgesamt als funktionsfähig zu bewerten und stellt einen ansprechenden und frequenzstarken Versorgungsstandort für die Umgebung dar, wenngleich der Bereich aufgrund der Lage entlang einer stark befahrenen Straße nur über geringe Aufenthaltsqualitäten verfügt.

4.2.8 D-Zentrum Greifenberger Straße

Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Greifenberger Straße liegt im Stadtteil Rahlstedt und umfasst den Bereich südlich der Greifenberger Straße auf Höhe der Schule Kamminer Straße bis hin zum Anklamer Ring und ist in eine Wohnsiedlung eingebettet. Im Osten grenzt ein Park mit vielen Freiflächen an das Zentrum.



Abbildung 15: Eingangsbereich des Nahversorgungszentrums Greifenberger Straße

Erreichbar ist das Zentrum über die Greifenberger Straße, welche im Osten von der Berner Straße abgeht und im Westen die Bekassinenau kreuzt. Über diese Zufahrtswege ist der Standort jedoch nicht optimal erschlossen. An den ÖPNV ist das Zentrum mit der nordöstlich gelegenen HVV-Bushaltestelle Greifenberger Straße (Ost) angebunden, welche sich jedoch nicht im Zentrum befindet.

Das Zentrum umfasst im Wesentlichen eine überdachte Einkaufspassage. Als Magnetbetrieb fungiert ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus sind als relevante Betriebe eine Apotheke und eine Bäckerei/Konditorei dort vertreten. Die Nutzungsvielfalt ist insgesamt nicht besonders hoch. Betriebsaufgaben



und Leerstände haben das Versorgungsangebot zuletzt weiter reduziert und das Erscheinungsbild zudem deutlich eingeschränkt.

Die Versorgungsfunktion als D-Zentrum ist aufgrund des eingeschränkten nahversorgungsrelevanten Betriebsbesatzes damit nur zum Teil gegeben. Der Netto-Discounter übernimmt zwar Grundversorgungsfunktionen, ist aber nicht stark genug aufgestellt, um als echter Frequenzbringer für das Zentrum zu fungieren. Die suboptimale verkehrliche Anbindung sowie das eingeschränkte Angebot wirken sich in einer geringen Grundfrequenz im Zentrum aus.

4.2.9 D-Zentrum Karlshöhe

Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Karlshöhe ist im Stadtteil Bramfeld gelegen und erstreckt sich zwischen dem Fischotterstieg und Roter Hahn nördlich als auch südlich des Pezolddamms.



Abbildung 16: Budnikowsky-Drogeriemarkt an der Stefan-Zweig-Straße

Verkehrlich erreichbar ist das Zentrum über den Pezolddamm, welcher von Südwesten nach Nordosten verläuft und die Berner Chaussee mit dem Berner Heerweg verbindet. An den ÖPNV ist das Zentrum durch die Haltestellen Roter Hahn



und Buddenbrookweg im Osten und Karlshöhe im Westen angebunden. Stellplatzanlagen vor den großen Magnetbetrieben gewährleisten ein ausreichend bemessenes Parkplatzangebot, was in Spitzenzeiten jedoch an seine Grenzen stößt.

Als Magnetbetriebe dienen ein Aldi-Discounter und ein Edeka-Verbrauchermarkt sowie ein Budnikowsky-Drogeriemarkt. Einige wenige, kleinflächige Betriebe und ergänzende Dienstleister arrondieren das Angebot. Aufgrund einiger Leerstände in der Ladenzeile Stefan-Zweig-Straße wird das Erscheinungsbild des Zentrums jedoch negativ beeinflusst.

Ein ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot (Vollsortimenter, Discounter, Drogerie, Kleinflächen) und sogkräftige Magnetbetriebe sorgen dafür, dass das D-Zentrum trotz einiger Leerstände und struktureller Probleme in der Ladenzeile Stefan-Zweig-Straße als funktionsfähig zu bewerten ist.

4.2.10 D-Zentrum Buchenkamp

Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Buchenkamp befindet sich im Osten des Stadtteils Volksdorf, unweit der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein und erstreckt sich über den Bereich östlich des Buchenkamps, zwischen den Bahnschienen und dem Moorbekring. Das Zentrum liegt abseits der großen Verkehrsstraßen inmitten eines Wohngebiets. An den ÖPNV ist das D-Zentrum über die Bus- und U-Bahnhaltestelle Buchenkamp allerdings sehr gut angebunden.

Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich im Kernbereich auf einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Dieser ist für die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere zwar von wichtiger Bedeutung, der Standortbereich insgesamt erfüllt jedoch aufgrund des eingeschränkten Angebots und der mangelnden Nutzungsvielfalt nicht die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum.



Abbildung 17: Aldi-Markt im D-Zentrum Buchenkamp



5 Marktposition des Vorhabens

5.1 Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben am Spitzbergenweg in Hamburg-Rahlstedt übertragen. Dabei wurden neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld und die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Die Gutachter gehen davon aus, dass es durch den Edeka-Neubau mit der deutlichen Erweiterung der Verkaufsfläche und der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarkts zu einer signifikanten räumlichen Veränderung des Einzugsgebiets kommen wird.

Die Zone 1 stellt hierbei das derzeitige Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Meiendorfer Weg dar (vergleiche Kapitel 2.2) und umfasst den nördlichen Teil des Stadtteils Rahlstedt, der im Osten durch die Bahnlinie und im Süden durch die Saseler Straße begrenzt wird. Die Zone 2 des Einzugsgebiets erstreckt sich aufgrund der Lage des Ansiedlungsvorhabens in der Nähe zur Bundesstraße 75 (Meiendorfer Straße) und aufgrund der angestrebten Größendimensionierung im Nordosten bis nach Ahrensburg-Wulfsdorf und Ahrensburg-Hagen sowie im Osten bis zur Stadtgrenze Hamburgs. Im Süden reicht das Einzugsgebiet westlich der Bahnlinie bis zur Scharbeutzer Straße und im Westen bis zur Berner Au. Im Norden wird das Zentrum des Stadtteils Volksdorf erreicht.

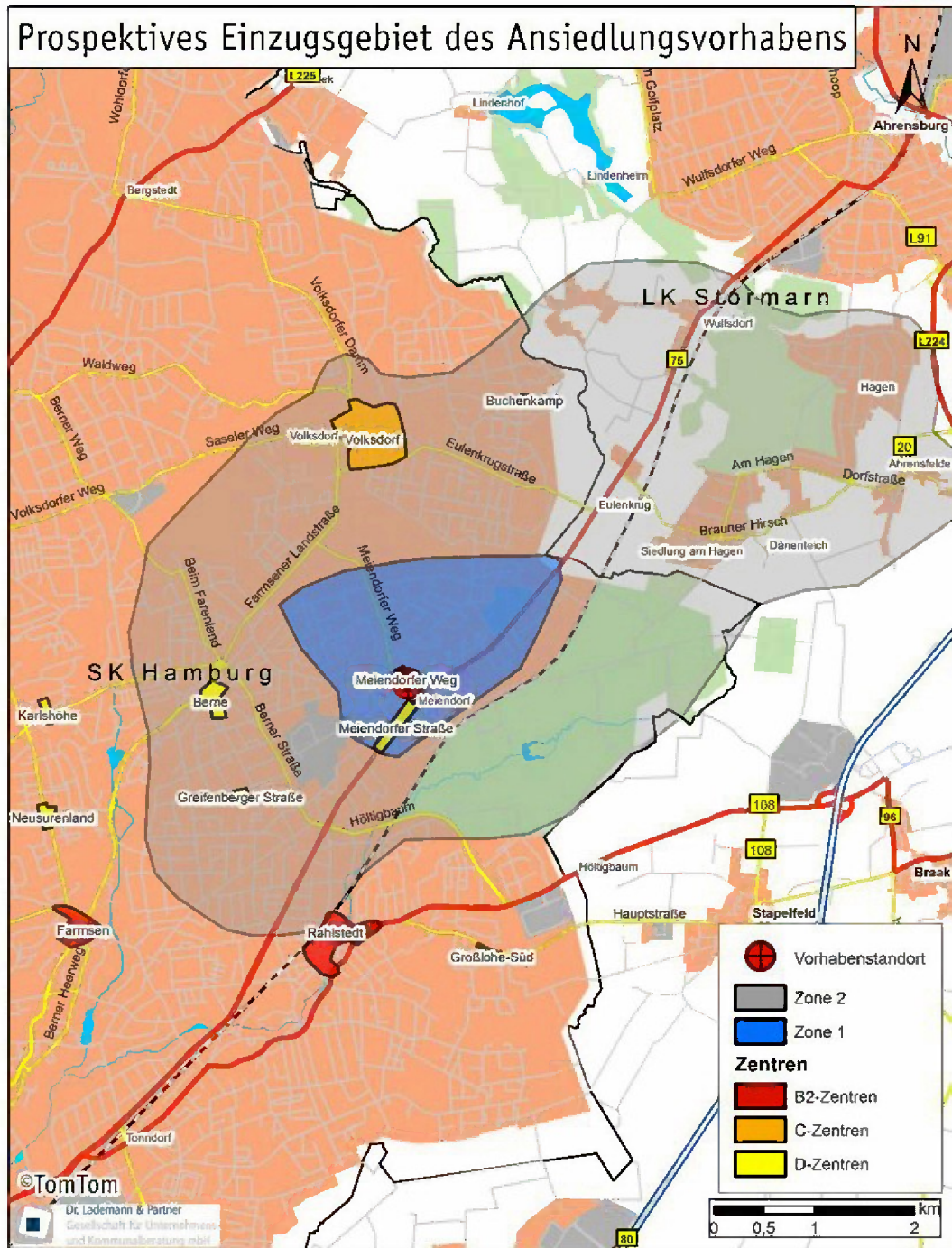


Abbildung 18: Einzugsgebiet des Vorhabens



In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 61.600 Personen. Allein aufgrund der mit der Vorhabenrealisierung geplanten Wohneinheiten kann von einem leicht steigenden Einwohnerpotenzial in 2017 ausgegangen werden auf insgesamt

rd. 61.800 Einwohner⁹.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve¹⁰ von insgesamt etwa 5 % (rd. 3.250 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2017 somit

rd. 65.000 Personen.

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Hamburg-Rahlstedt			
Bereich	Zonen	2015	2017
Nahbereich	Zone 1	12.090	12.280
Fernbereich	Zone 2	49.520	49.520
Einzugsgebiet	Zonen 1-2	61.610	61.800
Potenzialreserve	5%	3.240	3.250
Gesamt		64.850	65.050

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 5: Kundenpotenzial des Vorhabens

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹¹ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell

rd. 389,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2017 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer leichten Erhöhung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf

rd. 390,6 Mio. € (+ 1,3 Mio. €).

⁹ Diese Annahmen liegen einem Worst-case-Ansatz zu Grunde. Tatsächlich werden die Einwohnerzahlen analog zur Entwicklung der letzten Jahre noch stärker ansteigen.

¹⁰ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

¹¹ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



Davon entfallen knapp 210 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2017 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzial- reserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf	42,0	158,7	9,3	209,9
Aperiodischer Bedarf**	36,1	136,6	8,0	180,7
Gesamt	78,1	295,3	17,3	390,6

Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. **Ohne Möbel.

Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2017 etwa 65.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf knapp 391 Mio. € ansteigen.

5.2 Analyse der Nachfrageverflechtungen im prospektiven Einzugsgebiet (nahversorgungsrelevante Sortimente)

Die Einzelhandelszentralität bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets liegt aktuell bei rd. 49 %. Ein Großteil der vorhandenen Nachfrage fließt somit an umliegende Standorte (z.B. in Richtung der B2-Zentren Rahlstedt und Farmsen) ab.¹²

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und der Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung im prospektiven Einzugsgebiet im periodischen Bedarf aktuell auf einem ausbaufähigen Niveau von rd. 63 % in der Zone 1 und rd. 45 % in der Zone 2, sodass die Abflüsse rd. 102,6 Mio. € p.a. betragen. Die Abflüsse sind insbesondere auf attraktivere Einzelhandelsstandorte im nahen Umfeld zurückzuführen (v.a. die B2-Zentren Rahlstedt und Farmsen).

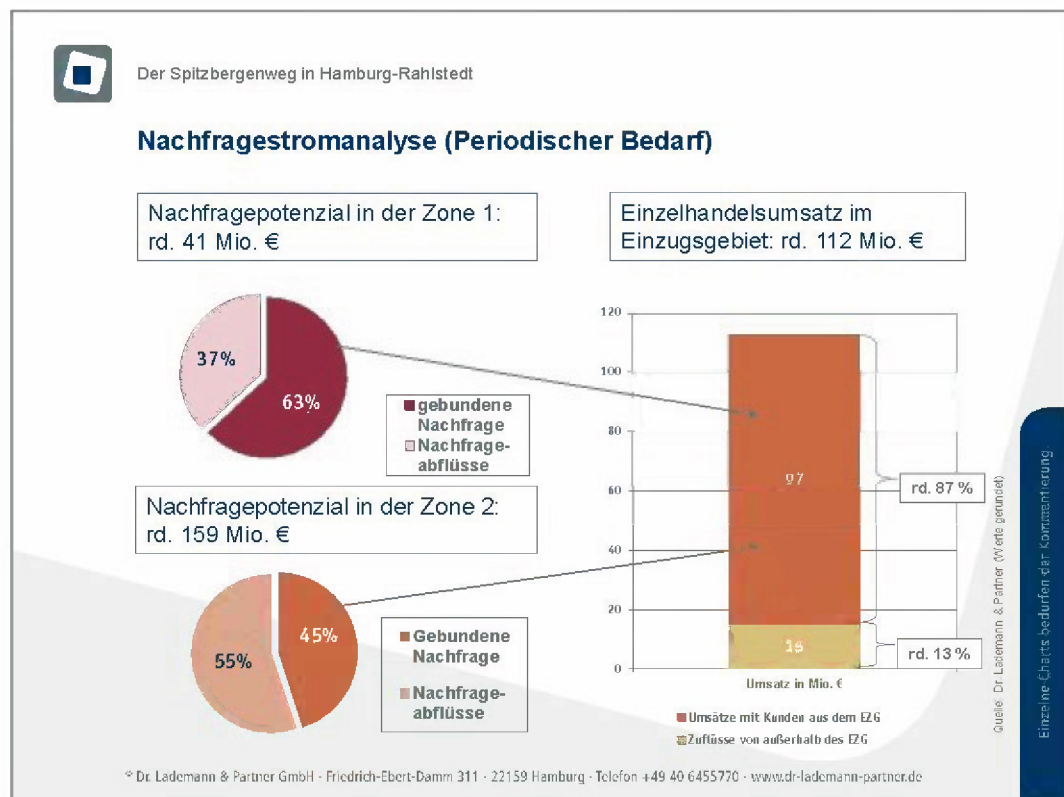


Abbildung 19: Nachfragestromanalyse des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

¹² Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen außerhalb des Einzugsgebiets und den Nachfrageabflüssen aus dem prospektiven Einzugsgebiet. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.



Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt etwa 15 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert vor allem aus Verbrauchern, die knapp außerhalb des Einzugsgebiets leben und Versorgungsstandorte im Randbereich des Einzugsgebiets aufsuchen sowie aus einer Potenzialreserve durch Ziel- und Gelegenheitskunden.

Die Nachfragebindung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist auf einem ausbaufähigen Niveau. Derzeit fließt ein erheblicher Teil der lokalen Nachfrage an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets ab. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Untersuchungsraum liegt demnach bei nur rd. 49 %.



5.3 Marktanteils- und Umsatzprognose

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.250 qm ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 15 %, in der Zone 2 sind etwa 5 % zu erwarten. Die Nachfrageabschöpfung wird damit in der Zone 2 deutlich geringer ausfallen als in der Zone 1.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung)			
	Zone1	Zone2	Gesamt*
periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	42,0	158,7	200,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,5	8,2	14,7
Marktanteile	15%	5%	7%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	36,1	136,6	172,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,5	0,9
Marktanteile	1%	0%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	78,1	295,3	373,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,9	8,7	15,6
Marktanteile	9%	3%	4%
Quelle: Eigene Berechnungen, *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.040 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt



rd. 16,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 15,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Erweiterung)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.910	5.300	15,4
davon Edeka-Verbrauchermarkt	2.160	4.600	9,9
davon Drogeriemarkt	400	5.500	2,2
davon Backshops	100	6.000	0,6
davon Kiosk	100	9.000	0,9
davon Apotheke	150	12.000	1,8
aperiodischer Bedarf	340	2.790	0,9
davon Edeka-Verbrauchermarkt	240	2.700	0,6
davon Drogeriemarkt	100	3.000	0,3
Gesamt	3.250	5.040	16,4

Quelle: Berechnungen von Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings nicht um eine vollständige Neuansiedlung, sondern auch um eine Substitution bereits bestehender Betriebe. Insofern ist bei der nachfolgenden Wirkungsprognose nur auf den prospektiven Zusatzumsatz¹³ des Vorhabens abzustellen.

Dr. Lademann & Partner gehen davon aus, dass die Bestandsbetriebe (ohne den Penny-Markt) auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.370 qm einen Umsatz von rd. 6,1 Mio. € erzielen.

¹³Bei einem Erweiterungsvorhaben sind nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat.



Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	995	5.600	5,5
davon Edeka-Verbrauchermarkt	800	4.500	3,6
davon Backshops (2 x)	50	6.000	0,3
davon Kiosk	80	9.000	0,7
davon Apotheke	65	14.000	0,9
aperiodischer Bedarf	375	1.600	0,6
davon Textilfachmarkt	325	1.600	0,5
davon Textilfachmarkt Randsortimente	50	1.600	0,1
Gesamt	1.370	4.470	6,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *in €/qmVKF.

Tabelle 9: Umsatzstruktur Status quo

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von etwa 3 %-Punkten erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteilszuwachs wird im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 10 %-Punkten, in der Zone 2 sind etwa 3 %-Punkte zu erwarten.

Marktanteilszuwächse des Vorhabens im Einzugsgebiet			
	Zone1	Zone2	Gesamt*
periodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	42,0	158,7	200,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,2	5,3	9,4
Marktanteilszuwachs	10%	3%	5%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	36,1	136,6	172,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,5	0,9
Marktanteilszuwachs	1%	0%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	78,1	295,3	373,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,6	5,8	10,3
Marktanteilszuwachs	6%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 10: Marktanteilszuwächse des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets



Demnach beträgt der durch die Erweiterung zusätzlich generierte Mehrumsatz¹⁴ (brutto, inkl. Streuumsätzen)

rd. 10,9 Mio. € p.a.

Der Schwerpunkt davon entfällt mit rd. 9,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwächse)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.915	9,9
davon Edeka-Verbrauchermarkt	1.360	6,3
davon Drogeriemarkt	400	2,2
davon Backshops	50	0,3
davon Kiosk	20	0,2
davon Apotheke	85	0,9
aperiodischer Bedarf	340	0,9
davon Edeka-Verbrauchermarkt	240	0,6
davon Drogeriemarkt	100	0,3
Gesamt	2.255	10,9

Quelle: Berechnungen von Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwächse)

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 10,9 Mio. €, davon rd. 9,9 Mio. € im periodischen Bedarf.

¹⁴ Der Zusatzumsatz errechnet sich aus der Bilanzierung der künftigen und heutigen Umsatzsituation (Deltabetrachtung).



6 Wirkungsprognose

6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2017 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2017) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um, zu Lasten von Standorten außerhalb des Einzugsgebiets. Dieser Effekt wird vor allem aufgrund der aktuell niedrigen Zentralität im Einzugsgebiet verhältnismäßig hoch ausfallen.



Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von max. 1 %-Punkt angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2 Prospektive Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 9,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,5 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets zu binden (rd. 2,6 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 6,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6,8 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass das D-Zentrum Meiendorfer Weg selbst sowie das D-Zentrum Meiendorfer Straße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wer-



den (max. 9 bis 10 % Umsatzrückgang). Die übrigen Versorgungsstandorte weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten zwischen 5 und 6 % auf.

Die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Die Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet geht zu Lasten von Standorten außerhalb des Einzugsgebiets. Um sicherstellen zu können, dass die zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten haben, wurde der aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generierte Vorhabenumsatz sowie der Teil des Vorhabenumsatzes, der mit Streukunden generiert wird, vollständig gegen die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche gerechnet.¹⁵ Die Wirkungen für die Zentren außerhalb des Einzugsgebiets sind ebenfalls in nachfolgender Tabelle dargestellt. Hier bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten zwischen 2 und 3 %.

¹⁵ Tatsächlich werden sich die Verdrängungsumsätze, die gegen Betriebe außerhalb des Einzugsgebiets wirken, auch auf Streulagen oder noch weiter entfernt gelegene Standorte verteilen. Die Quoten für die Zentren außerhalb des Einzugsgebiets stellen insofern Maximalwerte im Sinne einer Worst-case-Betrachtung dar.



Wirkungsprognose 2017 des Anliegendenvorhabens in Hamburg-Rahlstedt										
Periodischer Bedarf	Zone 1			Zone 2			gesamt			
	D-Zentrum Hohen- dorfer Weg	D-Zentrum Hohen- dorfer Straße	Streulagen Summe	C-Zentrum Volksdorf	D-Zentrum Hörne Bärne	D-Zentrum Touchen- kamp	D-Zentrum Gräfen- berger Straße	Streulagen	Zone 2 Summe	gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,6	2,2	1,3	1,9	1,3	0,3	0,2	1,4	5,2	9,4
abzgl. Wirkungvermindung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	-0,0	-0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
abzgl. Kompensationszufälle durch Umleitung von Nachfragesubstraten	-0,2	-0,9	-0,5	-0,4	-0,2	-0,1	-0,0	-0,3	-0,9	-2,6
Unverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,3	1,1	0,7	1,6	1,1	0,3	0,2	1,2	4,3	6,3
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	9,3%	9,7%	8,4%	6,3%	6,4%	4,7%	4,9%	5,9%	6,0%	6,8%

Quelle: Eigene Berechnungen, Werte gerundet.

Wirkungsprognose 2017 des Anliegendenvorhabens in Hamburg-Rahlstedt						
Untersuchte Standorte außerhalb des Einzugsgebiets						
Periodischer Bedarf	B2-Zentrum Farmisen	B2-Zentrum Rahlstedt	D-Zentrum Großlohe- Süd	D-Zentrum Karlishöhe	D-Zentrum Neusüren- land	gesamt
Vorhabenumsatz aus der Potenzialreserve zu Lasten Standortbereich	0,2	0,2	0,0	0,1	0,0	0,5
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Rückholung von Nachfragesubstraten	1,1	0,9	0,2	0,4	0,0	2,6
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	1,3	1,1	0,2	0,4	0,0	3,1
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	2,5%	2,6%	1,9%	2,6%	1,5%	2,6%

Quelle: Eigene Berechnungen, Werte gerundet.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf bewegen sich knapp unterhalb von 10 % in der Zone 1, zwischen 5 und 6 % in der Zone 2 und zwischen 2 und 3 % in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Einzugsgebiets.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Hamburg-Rahlstedt soll über einen B-Plan realisiert werden. Damit sind § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO für die Bewertung des Vorhabens relevant. Neben den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche stehen somit auch die Auswirkungen auf eine wohnortnahe Versorgungsstruktur im Mittelpunkt der Bewertung.

Darüber hinaus sind die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel bei der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen.

7.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbraucher-nahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesent-



liche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote innerhalb seines Einzugsgebiets von etwa 7 % auslösen. Am stärksten betroffen sind dabei das nahe gelegene D-Zentrum Meiendorfer Straße sowie das D-Zentrum Meiendorfer Weg selbst (zwischen 9 und 10 % Umverteilung) und die nahe gelegene Streulagen (v.a. Lidl). Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens liegen damit im abwägungsrelevanten Bereich, überschreiten den kritischen 10 %-Schwellenwert jedoch nicht. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Art sind nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner trotz der ermittelten Umsatzrückgänge aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Das D-Zentrum Meiendorfer Weg wird mit der Vorhabenrealisierung deutlich gestärkt und aufgewertet werden. Die Umsatzrückgänge der Bestandsbetriebe (v.a. Penny) werden durch die mit der Vorhabenrealisierung verbundenen positiven Effekte mehr als kompensiert. Das D-Zentrum wird insgesamt deutlich von dem Vorhaben profitieren. Negative städtebauliche Folgewirkungen können somit ausgeschlossen werden.
- Das D-Zentrum Meiendorfer Straße wird zwar spürbare Umsatzrückgänge hinzunehmen haben. Aufgrund der optimalen verkehrlichen Anbindung an einer stark befahrenen Pendlerachse und der überschaubaren Wettbewerbssituation (unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) ist aktuell jedoch von deutlich überdurchschnittlichen Umsätzen bei den Bestandsbetrieben auszugehen. Dies gilt sowohl für die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto als auch für den Drogeriemarkt Budnikowsky, die als wesentliche Magnetbetriebe fungieren. Insofern bezieht sich der vergleichsweise hohe prozentuale Umsatzrückgang auf eine sehr stabile, überdurchschnittliche Umsatzleistung der Bestandsbetriebe, sodass Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden können. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von Leerständen und einem Funktionsverlust dieses Standortbereichs als Nahversorgungszentrum werden nach Einschätzung der Gutachter nicht eintreten. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass zumindest die beiden Lebensmitteldiscounter nur indirekt mit dem geplanten EDEKA-Verbrauchermarkt im Wettbewerb stehen, der für die Anziehungskraft des Vorhabens maßgeblich ist.
- In den Streulagen der Zone 2 des Einzugsgebiets ist vor allem der Lidl-Discounter an der B 75 betroffen. Auch für diesen gilt, dass er als Discounter nur indirekt mit dem Verbrauchermarkt im Wettbewerb stehen wird und auf-



grund seiner verkehrsoptimalen Lage aktuell überdurchschnittliche Umsätze erzielt. Als Einzelbetrieb in Randlage des Siedlungsgebiets entfaltet sich hier ohnehin nur ein bedingter Schutzstatus.

In der Zone 2 des Einzugsgebiets werden die Umsatzumverteilungsquoten bereits deutlich geringer ausfallen und sich zwischen 5 und 6 % bewegen. Aufgrund von Angebotsüberschneidungen sind die Zentren Volksdorf und Berne tendenziell stärker betroffen als die Zentren Buchenkamp und Greifenberger Straße, da hier im Wesentlichen nur discountorientierte Anbieter zu finden sind. Die Zentren Volksdorf und Berne sind gleichwohl als stabil und funktionsfähig einzuordnen und lassen keine Vorschädigung erkennen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Betriebe in diesen Zentren deutlich günstiger zu den umliegenden Wohnschwerpunkten liegen als der Vorhabenstandort, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass es zu einer grundlegenden Verschiebung der Einkaufsorientierungen in Richtung des Meiendorfer Wegs kommen wird; zumal es auch gewisse Vorbehalte der (alteingesessenen) Volksdorfer gibt, in Rahlstedt einzukaufen. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Zentren in der Zone 2 können damit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Streulagen in der Zone 2, in denen sich ausschließlich Discounter befinden, die damit nur indirekt im Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen.

Die deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Einzugsgebiets lässt zudem noch Ansiedlungsspielräume erkennen. Ein Überbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche ist nicht erkennbar und wird sich auch bei Umsetzung des Vorhabens nicht einstellen. Die Vorhabenrealisierung wird dazu führen, dass die daraus resultierenden hohen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet an umliegende Standorte z.T. wieder zurückgeholt und im Stadtteil gebunden werden können. Dies stärkt die wohnortnahe Versorgung, ohne dass daraus negative Folgewirkungen für die höherrangigen Zentren im Umfeld resultieren. So belaufen sich die Umsatzumverteilungsquoten in den Zentren außerhalb des Einzugsgebiets, die durch diese Rückholung von Kaufkraftabflüssen betroffen sind, auf maximal 2 bis 3 % und lassen auch hier keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen erwarten.

Ferner trägt das Vorhaben dazu bei, dem deutlichen Übergewicht an discountorientierten Anbietern im Untersuchungsraum entgegenzuwirken. So würde ein leistungsstarker und zukunftsfähiger Vollversorger entstehen, der die Nahversorgung im Stadtteil langfristig und qualitativ absichern und stärken würde. Derzeit befindet sich im Einzugsgebiet kein vergleichbarer Vollversorger. Die bestehenden Betriebe sind vor allem in ihrer Größendimensionierung allesamt suboptimal aufgestellt.



Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von lediglich rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann n.E. der Gutachter ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Vorhabens wird zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des D-Zentrums Meiendorfer Weg führen und die Nahversorgung im Stadtteil stärken.



7.3 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die „Leitlinien für den Einzelhandel“ beschlossen. Damit sind diese als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen in die Abwägung miteinzustellen. Folgende Zielsetzungen werden damit verfolgt:

- Die Attraktivität und überregionale Anziehungskraft der Hamburger City als Einkaufsstandort stärken.
- Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln.
- Das Einzelhandelsangebot und die Nutzungsmischung der Zentren stärken.
- Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern.
- Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern.
- Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.

Das Vorhaben steht diesen grundsätzlichen Zielen nicht entgegen, sondern trägt vielmehr zu deren Erfüllung bei.

Die Hamburger City wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Negative Auswirkungen auf die Zentren höherer Hierarchieebenen (ab Stadtteilzentren gemäß Hamburger Zentrenkonzept) können nachweislich ausgeschlossen werden. Die B2-Zentren Rahlstedt und Farmsen sowie das C-Zentrum Volksdorf werden zwar Umsatzrückgänge hinzunehmen haben, diese werden aber moderat ausfallen und keine Funktionsstörung induzieren. Zudem ist der Vorhabenstandort selbst als D-Zentrum ausgewiesen und somit Teil des polyzentrischen Zentrensystems der Hansestadt Hamburg. Das Vorhaben trägt damit auch zu dessen Erhalt und Entwicklung bei.

Aufgrund der städtebaulichen und der strukturellen Mängel, des erheblichen Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus sowie der suboptimalen Aufstellung des EDEKA-Markts als Magnetbetrieb ist die Versorgungsfunktion des D-Zentrums Meiendorfer Weg derzeit als eingeschränkt zu beurteilen. Das Vorhaben wird zu einer deutlichen quantitativen und qualitativen Aufwertung des Einzelhandelsangebots sowie des städtebaulichen Erscheinungsbilds führen und das Nahversorgungszentrum damit in beträchtlichem Maße stärken. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung in Form von umliegenden Nahversorgungszentren und siedlungsintegrierten Streulagen können zudem ausgeschlos-



sen werden. Vielmehr leistet das Vorhaben selbst einen erheblichen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung. Zum einen ist der Standort in die umliegenden Wohnstrukturen eingebettet, zum anderen besteht ein signifikantes Verkaufsflächendefizit in Bezug auf nahversorgungsrelevante Angebote im Untersuchungsraum, insbesondere auch im Hinblick auf moderne und leistungsfähige Vollversorger.

Die Ziele der Einzelhandelsentwicklung konkretisierend, werden zudem Ansiedlungsregeln definiert, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Für das Prüfvorhaben relevant sind folgende Regelungen:

Nahversorgungsrelevante Nutzungen

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der Zentren verwirklicht werden. Dabei

- *dürfen auch Ansiedlungen innerhalb der Zentren die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigen,*
- *sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, deren Einzugsbereich wesentlich über das nähere Umfeld hinausgeht (sog. SB-Warenhäuser), verträglich i.d.R. nur innerhalb der B1- und B2-Zentren vorstellbar,*
- *soll sich die Verkaufsflächenausstattung von D-Zentren an der Nachfrage im unmittelbaren Verflechtungsbereich orientieren,*
- *besteht das Ziel einer Mischung von Betriebstypen (Vollsortimenter/Discounter) für ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot.*

Der Vorhabenstandort ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen (D-Zentrum) und kommt damit für nahversorgungsrelevante Nutzungen mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche in Frage. Wie die Verträglichkeitsuntersuchung zeigt, wird die Umsetzung des Vorhabens weder die Versorgungsfunktionen der umliegenden Zentren noch die wohnortnahe Grundversorgung in siedlungsintegrierten Streulagen mehr als unwesentlich beeinträchtigen.

Mit dem Vorhaben ist die Realisierung eines großen Verbrauchermarkts als Vollsortimenter geplant. In Verbindung mit dem bereits im Zentrum bestehenden Penny-Discounter wird damit dem Ziel einer Mischung von Betriebstypen für ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot entsprochen. Die ergänzende Ansiedlung eines Drogeriemarkts sowie der Kleinflächen (die z.T. bereits heute am Standort sind) optimieren den Betriebstypenmix darüber hinaus.



Es stellt sich jedoch die Frage, ob die angestrebte Größendimensionierung des Gesamtvorhabens noch dem Versorgungsauftrag eines Nahversorgungszentrums entspricht oder über diesen hinausgeht. Diese Frage lässt sich allerdings nicht eindeutig beantworten, da weder auf gesamtstädtischer Ebene noch auf bezirklicher Ebene bislang definiert ist, welche Versorgungsfunktionen ein Nahversorgungszentrum übernehmen soll und welcher Ausstattungsgrad dafür anzustreben ist. Dies kann nur im Rahmen eines gesamtbezirklichen Nahversorgungskonzepts abschließend geklärt werden. Eine entsprechende Ausschreibung für die Erstellung eines solchen Nahversorgungskonzepts läuft aktuell. Die Ergebnisse des Nahversorgungskonzepts werden jedoch frühestens in zwei Jahren feststehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Dimensionierung des im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu erweiternden EDEKA-Verbrauchermarkts in einer Dimensionierung von 2.400 qm Verkaufsfläche den Ansprüchen der Verbraucher an Komfort (Gangbreiten, Regalhöhen) und Sortimentstiefe und -breite (u.a. Bio-produkte, regionale Produkte, Frischesortimente) vollumfänglich entspricht und auch noch als marktüblich für diese Betriebsform einzuschätzen ist.

Zieht man die Angebotssituation innerhalb des Untersuchungsraums heran, so lässt sich erkennen, dass in den B2-Zentren Farmsen und Rahlstedt auch nahversorgungsrelevante Betriebe ansässig sind, deren Verkaufsflächen über 3.000 qm hinausgehen. In den untersuchten D-Zentren fallen die Größendimensionierungen der Verbrauchermärkte mit maximal 2.000 qm Verkaufsfläche deutlich geringer aus. Die geplante Größendimensionierung von 2.400 qm im D-Zentrum Meierendorfer Weg bewegt sich damit knapp oberhalb der Größenordnungen in den umliegenden D-Zentren. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass viele der in den D- und C-Zentren verorteten Vollsortimenter nur suboptimal aufgestellt sind und oftmals nicht mehr den aktuellen Flächenansprüchen gerecht werden.

Dr. Lademann & Partner halten die geplanten 2.400 qm Verkaufsfläche für den EDEKA-Verbrauchermarkt somit noch als angemessen für ein D-Zentrum, empfehlen jedoch, diese Größenordnung nicht zu überschreiten. Auch von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse her betrachtet stellt die anvisierte Größendimensionierung eine Obergrenze dar.

Der geplante Drogeriemarkt bewegt sich mit 500 qm Verkaufsfläche am unteren Rand der üblichen Größenordnungen, den die gängigen Drogeriemarktbetreiber derzeit nachfragen. Die restlichen Flächen haben einen arrondierenden Charakter und sind den Hauptnutzungen untergeordnet.



Zentrenrelevante Nutzungen

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur innerhalb der Zentren des Flächennutzungsplans (A-, B1-, B2- und C-Zentren) verwirklicht werden.

Auch Ansiedlungen innerhalb der Zentren dürfen die Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Dimensionierung und städtebauliche Ausformung von Einzelhandelsvorhaben soll der Größe und Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums angemessen sein.

In gewachsenen Geschäftslagen im Bereich der Inneren Stadt soll im Einzelfall entschieden werden, ob nicht-großflächige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verträglich möglich sind.

In Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nicht verwirklicht werden.

Zentrenrelevante Nutzungen werden ausschließlich in Form von betriebstypischen Randsortimenten des Verbrauchermarkts und des Drogeriemarkts angeboten und nehmen einen Verkaufsflächenanteil von 10 bis 20 % ein. Damit entfaltet sich durch die zentrenrelevanten Randsortimente keine eigenständige Anziehungskraft. Den Ansiedlungskriterien steht diese somit nicht entgegen.

Das Vorhaben steht mit den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel im Einklang.



8 Fazit

Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum.
- Das D-Zentrum Meiendorfer Weg weist aktuell erhebliche strukturelle Probleme auf. Die Vorhabenrealisierung würde das Zentrum Meiendorfer Weg sowohl städtebaulich als auch versorgungsstrukturell deutlich aufwerten und die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil zukunftsfähig absichern bzw. stärken.
- Die Vorhabenrealisierung würde zu einer räumlichen Ausweitung des derzeitigen Einzugsgebiets des D-Zentrums führen. In dem prospektiven Einzugsgebiet leben künftig rd. 62.000 Personen.
- Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets fällt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte deutlich unterdurchschnittlich aus; es bestehen erhebliche (z.T. „gewollte“) Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte (z.B. in Richtung der B2-Zentren). Insofern besteht hier ein Ausbaupotenzial. Mit der Vorhabenrealisierung könnte die Kaufkraft letztendlich auch wieder stärker im Stadtteil gebunden werden.
- Die Vorhabenrealisierung wird zu einem prüfungsrelevanten Umsatzzuwachs am Standort von bis zu 10,9 Mio. € führen. Der Schwerpunkt davon entfällt mit rd. 9,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf.
- Die Umsatzumverteilungsquoten im nahen Umfeld liegen zwar im abwägungsrelevanten Bereich, werden jedoch n.E. der Gutachter nicht in negative städtebauliche Folgewirkungen umschlagen. Weder die wohnortnahe Nahversorgung noch die zentralen Versorgungsbereiche würden durch das Vorhaben nachhaltig geschädigt werden.
- Mit den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel ist das Vorhaben grundsätzlich kompatibel. Die geplante Größendimensionierung liegt allerdings an der Obergrenze dessen, was für ein D-zentrum noch als angemessen einzuschätzen ist.

Die Gutachter kommen somit zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen lässt und sowohl zu einer erhebli-



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

chen Aufwertung des D-Zentrums Meiendorfer Weg als auch zu einer Stärkung der
wohnnahen Versorgung im Stadtteil beiträgt.

Hamburg, ~~16~~14. April 2016

Dr. Lademann & Partner GmbH