



Potenzial- und Verträglichkeitsstudien für die drei Projektgebiete „Wilhelmsburger Rathausviertel“, „Elbinselquartier“ und „Spreehafen- viertel“ in Hamburg-Wilhelmsburg

Auftraggeber: IBA Hamburg GmbH

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, am 22.10.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78-0
Telefax: 040 / 30 99 77 78-9
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Mai 2018 erteilte die IBA Hamburg GmbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erstellung einer Potenzial- und Verträglichkeitsbewertung für den Lebensmitteleinzelhandel für die drei Projektgebiete „Spreehafenviertel“, „Wilhelmsburger Rathausviertel“ und „Elbinselquartier“. Darin sollen die Angebotstypen und Größenordnungen für die Nahversorgung in den neu entstehenden Wohngebieten auf der Elbinsel Wilhelmsburg abgeleitet und entsprechende Empfehlungen für die Bebauungsplanung formuliert werden.

Die IBA Hamburg GmbH ist mit der Entwicklung der neuen Wohnquartiere auf den umfangreichen Flächen betraut, die zum Teil erst durch die Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) frei werden. Die GMA kann hier eine Verbindung zu den bezirklichen Nahversorgungskonzepten herstellen, die zwischen 2016 und 2018 durch die GMA erarbeitet worden sind (zum Bearbeitungszeitpunkt, Entwurfsfassung vorhanden). Ziel ist die zentrenverträgliche Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen auf der Elbinsel Wilhelmsburg. Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigenes Grundlagenmaterial, statistische Daten des Statistischen Landesamtes Nord, des Statistischen Bundesamtes und der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung. Im Juni 2018 erfolgten des Weiteren eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der Wettbewerbssituation durch die GMA. Die Vorgehensweise wurde in einem Abstimmungsgespräch am 06.07.2018 erörtert und mögliche Untersuchungsschwerpunkte definiert.

Zwei übergreifende ‚Hearings‘ gemeinsam mit dem Auftraggeber und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte fanden am 10.08. und 27.09.2018 statt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 22.10.2018
ELL KOF skh wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	6
1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	7
1.1 Baunutzungsverordnung 2017	7
1.2 Vorgaben der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	8
1.3 Planaussagen des bezirklichen Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Mitte	9
2. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	10
2.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	10
II. Potenzialanalyse Lebensmittelmärkte	14
1. Mesostandort Wilhelmsburg	14
2. Mikrostandort Projektgebiete	15
2.1 Wilhelmsburger Rathausviertel	15
2.1.1 Standortbeschreibung	15
2.1.2 Vorhabenbeschreibung	17
2.1.3 Planungen Nahversorgung	18
2.2 Elbinselquartier	18
2.2.1 Standortbeschreibung	18
2.2.2 Vorhabenbeschreibung	20
2.2.3 Planungen Nahversorgung	21
2.3 Spreehafenviertel	21
2.3.1 Standortbeschreibung	21
2.3.2 Vorhabenbeschreibung	23
2.3.3 Planungen Nahversorgung	24
2.4 Sonstige Entwicklungen Hamburg-Mitte / Harburg	24
3. Bewertung der Mikrostandorte	24
3.1 Mikrostandort Wilhelmsburger Rathausviertel	24
3.2 Mikrostandort Elbinselquartier	25
3.3 Mikrostandort Spreehafenviertel	26
3.4 Zusammenfassende Bewertung der Mikrostandorte hinsichtlich der Eignung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	26

4.	Einzugsgebiet und Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenziale	28
4.1	Potenzielle Einzugsgebiete der Untersuchungsstandorte	28
4.2	Potenzielles Einzugsgebiet Wilhelmsburger Rathausviertel	29
4.3	Potenzielles Einzugsgebiet Elbinselquartier	29
4.4	Potenzielles Einzugsgebiet Spreehafenviertel	30
4.5	Überschneidungspotenzial der Einzugsgebiete	34
4.6	Kaufkraft im Einzugsgebiet	35
4.6.1	Wilhelmsburger Rathausviertel	35
4.6.2	Elbinselquartier	36
4.6.3	Spreehafenviertel	36
5.	Versorgungs- und Wettbewerbssituation	37
5.1	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	37
5.2	Versorgungssituation im Untersuchungsraum	39
6.	Ermittlung der verträglichen / Empfehlenswerten Verkaufsflächengrößenordnung	42
6.1	Umsatzprognose auf Basis des Marktanteilkonzeptes	42
6.2	Kaufkraftpotenziale im Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege	45
III.	Wirkungsanalyse Lebensmittelmärkte	46
1.	Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	46
1.1	Methodik	46
1.2	Variante 1	46
1.2.1	Umsatzumverteilungen Variante 1	46
1.2.2	Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Variante 1	49
1.3	Variante 2	51
1.3.1	Umsatzumverteilungen Variante 2	51
1.3.2	Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Variante 2	53
IV.	Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben	54
1.	Genehmigungsfähigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO	54
2.	Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	54

I. Aufgabenstellung

Im Mai 2018 erteilte die IBA Hamburg GmbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erstellung einer Potenzial- und Verträglichkeitsbewertung für den Lebensmitteleinzelhandel für die drei Projektgebiete Spreehafenviertel, Wilhelmsburger Rathausviertel und Elbinselquartier. Darin sollen die Angebotstypen und Größenordnungen der Nahversorgung für die neu entstehenden Wohnquartiere auf der Elbinsel Wilhelmsburg abgeleitet und entsprechende Empfehlungen für die Bebauungsplanung formuliert werden.

Die Potenzial- und Verträglichkeitsbewertung umfasst folgende Bausteine:

- /// Beschreibung der Vorhaben / Grundlagen
- /// Standortbewertung des Makrostandortes und der drei Mikrostandorte
- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes für die drei Projektstandorte
- /// projektrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet der drei Projektstandorte
- /// Erfassung und Bewertung des projektrelevanten Wettbewerbs für die drei Projektstandorte
- /// Verträglichkeit der Vorhaben / empfehlenswerte Verkaufsflächengrößenordnung
- /// Fazit und Empfehlungen zum Umgang mit den drei Nahversorgungsplanungen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Potenzial- und Verträglichkeitsbewertung wurden im Juni 2018 intensive Begehungen der Standorte sowie sonstige Einzelhandelslagen insbesondere von Wettbewerbsstandorten und der zentralen Versorgungsbereiche Wilhelmsburg, Veringstraße und Kirchdorf-Süd vorgenommen.

Grundlage der Studie bilden der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes sowie die Vollerhebung des Einzelhandelsbestands der GMA für den Bezirk Hamburg-Mitte aus 2016, die im Zuge der Erarbeitung dieser Studie, soweit erforderlich, aktualisiert wurde.

1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gesetzlich reglementiert und wird durch städtebauliche Konzepte gesteuert. Die Maßgeblichen Regelwerke zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Untersuchungsraum werden nachfolgend wiedergegeben.

1.1 Baunutzungsverordnung 2017

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben führt § 11 Abs. 3 BauNVO in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer **zweistufigen Prüfung** getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird¹.

¹ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die **Regelvermutung** ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO **widerlegbar**. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

1.2 Vorgaben der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sind von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen und führen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hamburger Zentrenkonzept aus.

Sie enthalten ebenfalls Ansiedlungsregeln, die für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente geeignete Zentren bzw. Standorte außerhalb der Zentren darstellen.

Die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der Entwicklung von Betrieben mit **nahversorgungsrelevantem Warensortiment** sind:

- „ 4.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** 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.
- 4.1.2 Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb von Zentren verwirklicht werden, wenn sie in erster Linie der **Deckung der wohnortnahen Grundversorgung** dienen. Dabei soll die – i. d. R. mit einem höheren Flächenbedarf einhergehende – Versorgungsqualität durch Lebensmittel-Vollsortimenter berücksichtigt werden. Voraussetzungen sind:
- eine eindeutige Ausrichtung auf die Versorgung des unmittelbaren Umfelds,

- i. d. R. eine max. Größe von 800 m² Verkaufsfläche,
- eine städtebaulich integrierte, wohnortnahe Lage sowie
- die Verträglichkeit mit umliegenden Zentren.

4.1.3 In **Gewerbe- und Industriegebieten** sollen Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** grundsätzlich nicht verwirklicht werden².“

Die Leitlinien enthalten zudem eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste und definieren nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.³

1.3 Planaussagen des bezirklichen Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Mitte

Die Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Hamburg-Mitte⁴ leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel⁵ sowie den zentralen Ergebnissen der Nahversorgungsanalyse ab, wonach v. a.:

- die Nahversorgung vorzugsweise in den Zentren erfolgen soll, unter der Voraussetzung, dass im Ansiedlungs- und Ergänzungsbedarf andere Zentren und die „flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird,
- das Ziel einer Betriebstypenmischung besteht (= ausgewogenes Angebot),
- ausnahmsweise eine Entwicklung auch außerhalb von Zentren stattfinden und verwirklicht werden soll, wenn diese in allererster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dient. Auch hierbei gilt, dass andere Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Für den Stadtteil Wilhelmsburg werden eine Angebotsverdichtung im Bereich Kirchdorf-Süd durch Einbindung eines Vollsortimenters, eine räumliche Angebotsergänzung in den aktuell unversorgten Bereichen, sowie eine Sicherung der Nahversorgung bei Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (Nord-Süd-Achse, Rathausviertel) empfohlen.

² Vgl. OVG Hamburg, 2 E 7/11.N; BVerwG 4 BN 11.13: „Grundlage für einen Einzelhandelsausschluss, der zum Ziel hat, die Zentren der Stadt durch eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren zu stärken bzw. zu sichern, stellt ein niedergelegtes und durch die dafür zuständigen Entscheidungsgremien beschlossenes Einzelhandelskonzept dar. Der darauf gestützte Einzelhandelsausschluss muss vollständig der Verwirklichung dieser Planung dienen.“

³ Die Hamburger Leitlinien stellen ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit einen im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigenden öffentlichen Belang dar, vgl. VG Hamburg, 9 K 2548/12

⁴ Entwurfsfassung im Jahr 2017 auf Bezirksebene beschlossen

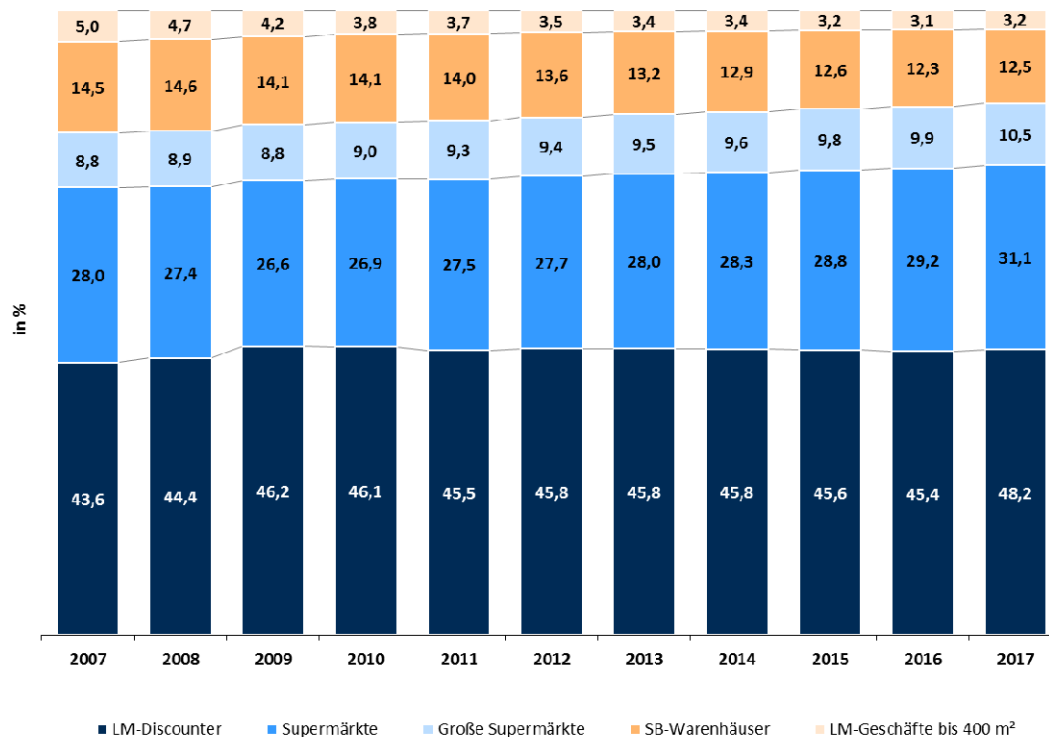
⁵ vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zu den Hamburger Nahversorgungskonzepten sowie Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, v. a. Punkte 4.1.1 – 4.1.3

2. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie des demographischen Wandels, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018

2.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁶

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁷ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁸ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel weisen Discounter mit mittlerweile ca. 45 % den größten Umsatzanteil auf; Supermärkte hingegen kommen auf 29 %, SB-Warenhäuser auf 12 %, Große Supermärkte auf knapp 10 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens.⁹ Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für die steigende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel, der auch eine Ausweitung der Sortimente mit sich bringt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von etwa 780 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell

⁶ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

⁷ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁸ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁹ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, S. 78f.; Köln 2017; GMA-Berechnungen.

Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche zeigte sich auch bei Supermärkten, was u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen ist, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt. So werden z. B. die Artikelzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu einem stärker erlebnisorientierten Einkauf. Dabei spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breitere Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) als kundenfreundlich gesehen. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Lebensmittelnah Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	12	2.030	17	4.825	19
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zei- tungen / Zeitschriften, Elektro- waren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	275	12	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: Handelsdaten aktuell 2017, S. 90 ff.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des

kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden¹⁰.

Die Sortimente der zu prüfenden Nahversorger sind wie folgt zu bewerten:

- Das Hauptsortiment (Lebensmittel, Getränke) ist als Sortiment des täglichen kurzfristigen Bedarfs als nahversorgungsrelevant zu bewerten. Üblicherweise sind rd. 75 – 80 % der Verkaufsflächen in Vollsortimentsbetrieben und Discountern mit Nahrungs- und Genussmitteln belegt; hierzu zählen auch Aktionswaren mit Lebensmitteln und Getränken.
- Die Artikel der Kategorie Nonfood I sind ebenfalls zum größten Teil als nahversorgungsrelevant eingestuft (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Putzmittel). Diese gehören also gleichfalls zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung. Der übrige Teil des Nonfood I-Bereichs (Tiernahrung) nimmt nur einen begrenzten Teil der Verkaufsflächen ein. Bei Vollsortimentern belegen diese Sortimente i. d. R. rd. 15 – 20 % der Verkaufsflächen, bei Discountern etwa 10 – 15 %.
- Bei den Nonfood II-Artikeln handelt es sich zumeist um Artikel, die in Lebensmitteldiscountmärkten im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also um ein dem Hauptsortiment klar untergeordnetes Randsortiment, das i. d. R. den Sortimentsanteil von 10 – 15 % nicht überschreitet. Bei Lebensmittelvollsortimentern liegt der Anteil i. d. R. nicht über 5 – 10 %.

Entscheidend für die weitere Bewertung von Einzelhandelslagen in Wilhelmsburg sind folgende Punkte:

- Die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- Alle Systemwettbewerber der Discounter verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das jeweilige Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Wilhelmsburg dar.
- Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d.h., Discounter in Wilhelmsburg unterscheiden sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte des jeweiligen Betreibers in der Region.

¹⁰ Vgl. EHI Retail Institute: EHI Research, Köln, 2014, S 319.

II. Potenzialanalyse Lebensmittelmärkte

Die mögliche Entwicklung von Lebensmittelstandorten in den drei Projektgebieten „Spreehafenviertel“, „Wilhelmsburger Rathausviertel“ und „Elbinselquartier“ ist vor dem Hintergrund der Situation auf der Elbinsel Wilhelmsburg bzw. der sonstigen Planungen im direkten Umfeld zu bewerten. Aus diesem Grund werden nachfolgend die wesentlichen Strukturen des Makro- bzw. Mesostandortes sowie wesentliche Entwicklungen in den angrenzenden Stadtquartieren dargestellt:

- Das Plangebiet Elbinselquartier stellt mit ca. 266.000 m² BGF das größte der drei Plangebiete dar. Im Norden des Quartiers sind die Errichtungen eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter / Discounter) und eines Drogeriemarktes geplant. Das Quartier soll im nördlichen Abschnitt der zu verlegenden B 4 / 75 entstehen.
- Das Wilhelmsburger Rathausviertel an den Rathauswettern umfasst ca. 174.000 m² BGF und entsteht nördlich der jetzigen Auf- und Abfahrt HH-Wilhelmsburg im zentralen Bereich der B 4 / 75. Hier sind bereits zwei Lebensmitteldiscounter vorhanden, die zur Versorgung der späteren Einwohner beitragen können.
- Das mit ca. 110.000 m² BGF kleinste der drei Plangebiete entsteht am Spreehafen abseits der B 4 / 75 Verlagerung. Das neue Quartier Spreehafenviertel soll nach Möglichkeit über ein eigenständiges Nahversorgungsangebot verfügen. Hierfür ist im Vorfeld die Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters aus einer städtebaulichen Randlage in das neue Quartier angedacht worden.

1. Mesostandort Wilhelmsburg

Der Stadtteil Wilhelmsburg liegt auf der gleichnamigen Elbinsel und stellt mit ca. 55.000 Einwohnern¹¹ auf ca. 35,4 km² den größten Stadtteil des Bezirks Hamburg-Mitte dar. Wilhelmsburg war zwischen 2007 und 2013 einer der Schwerpunkte der internationalen Bauausstellung in Hamburg¹². Im Präsentationsjahr 2013 fand zudem die internationale Gartenschau Hamburg (IGS – in 80 Gärten um die Welt) in Wilhelmsburg statt, woraus anschließend der Inselpark entstanden ist.

Nicht zuletzt durch die bisherigen Maßnahmen in Folge der internationalen Bauausstellung verzeichnet Wilhelmsburg einen starken Einwohnerzuwachs, allein von 2015 auf 2016 sind die Einwohnerzahlen um ca. 1.300 Einwohner bzw. ca. 2,4 % gestiegen. Die Gesamtstadt Hamburg konnte im gleichen Zeitraum einen Anstieg um ca. 1,5 % verzeichnen. Zwar lag in Wilhelmsburg im Jahr 2016 ein leicht negativer Wanderungssaldo (- 121 Einwohner) vor, dem stand jedoch ein positiver Geburtensaldo (+ 375 Einwohner) entgegen.

¹¹ Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile Berichtsjahr 2016.
¹² weitere Schwerpunkte: Veddel, Harburger Binnenhafen

Die Siedlungsstruktur der Elbinsel ist im Westen durch Hafen und Industrie, im Zentrum durch Wohnbebauung und im Osten durch die ursprüngliche Marschlandschaft geprägt. In Nord-Süd-Richtung verlaufen derzeit zwei größere Zäsuren durch den Stadtteil, die autobahnähnlich ausgebaute Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / 75) und die Gleisanlagen des Fern-, Güter-, Regional- und S-Bahn-Verkehrs. Durch die Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße direkt an die Gleisanlagen werden westlich der Gleise Entwicklungsflächen frei und es besteht zukünftig eine Zäsur weniger.

Über die B 4 / 75 und die östlich des Ortsteils Kirchdorf verlaufende BAB 1 ist Wilhelmsburg gut in das regionale / überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im ÖPNV besteht Anschluss an das Bus- und S-Bahnnetz.

Im Jahr 2016 waren ca. 19.299 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort) in Wilhelmsburg gemeldet. Der Anteil in Prozent der 15 bis unter 65-Jährigen lag mit ca. 50,6 % unter dem Hamburger Durchschnitt (57,1 %). Mit einem Anteil von 9,4 % der Arbeitslosen und 22,5 % Leistungsempfänger SGB II in Prozent der 15 bis unter 25-Jährigen liegt Wilhelmsburg deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (5,5 % bzw. 10,3 %), somit sind derzeit deutliche Schwächen in der Sozialstruktur erkennbar. Mit 60,4 % fällt zudem der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund etwa doppelt so hoch aus wie in der Gesamtstadt Hamburg (ca. 34,1 %).

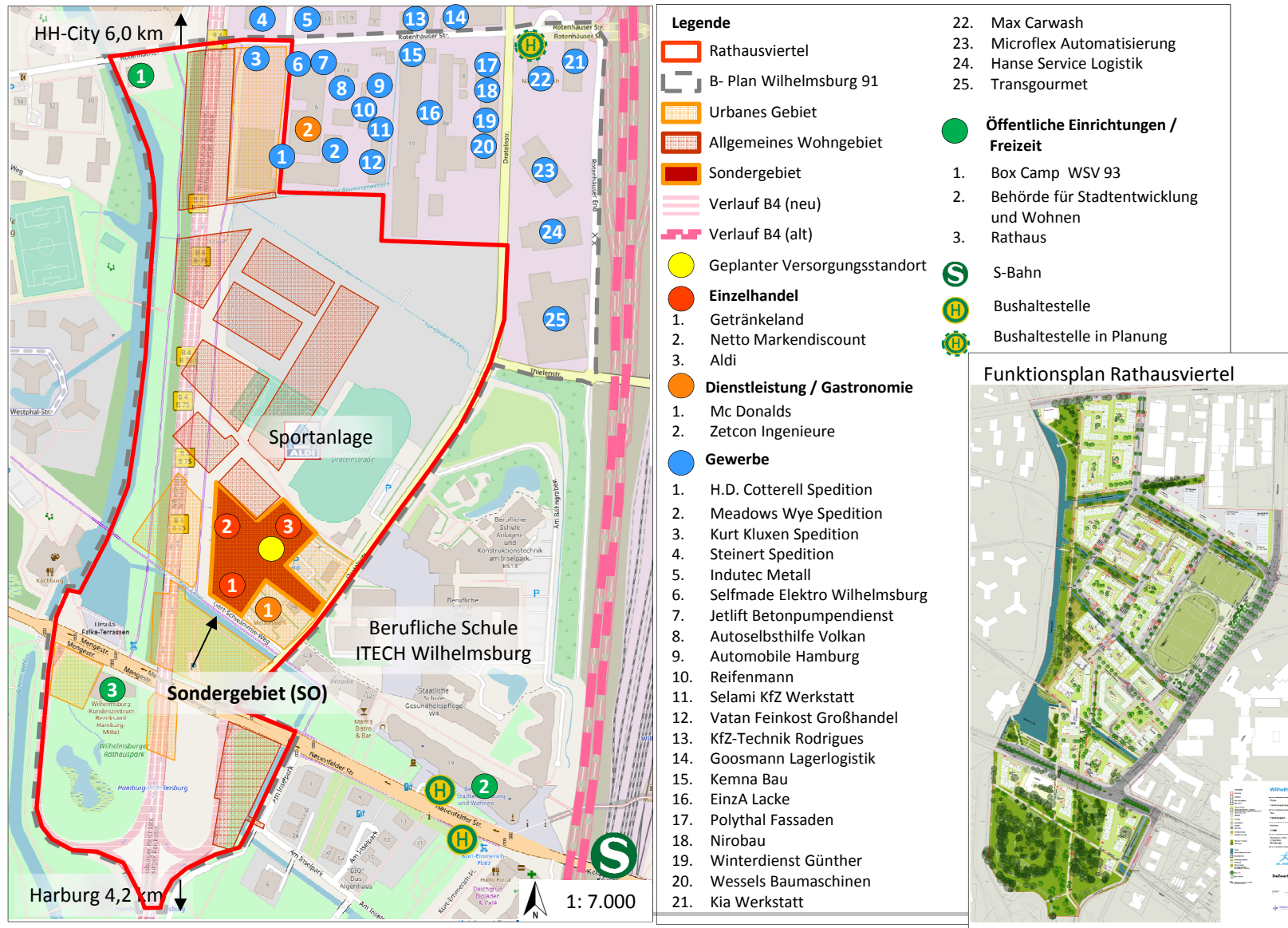
2. Mikrostandort Projektgebiete

2.1 Wilhelmsburger Rathausviertel

2.1.1 Standortbeschreibung

Das Wilhelmsburger Rathausviertel soll zwischen der Rotenhäuser Straße im Norden, der Dratelnstraße im Osten, der Anschlussstelle HH-Wilhelmsburg im Süden und den Rathauswettern im Westen entstehen. Das Areal grenzt unmittelbar an die neu entstandene Wilhelmsburger Mitte an und ist derzeit geprägt durch Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet, die Sportanlage an der Dratelnstraße und die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete. Die Wilhelmsburger Reichsstraße verläuft im Westen des Plangebietes, im Süden schließt der Inselpark an. Die Flächen nördlich der Sportanlage wurden von 2015 bis 2017 als Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete genutzt.

Karte 1: Mikrostandort Rathausviertel



2.1.2 Vorhabenbeschreibung

Das in Scharnierlage zwischen Elbinselquartier und der im Rahmen der internationalen Bauausstellung Hamburg geschaffenen neuen Wilhelmsburger Mitte gelegene Projektgebiet mit ca. 32 ha soll v. a. Wohnnutzungen aufweisen. Das Wohnquartier soll ca. 150.000 m² BGF umfassen, was ca. 1.500 Wohneinheiten und bei einer Wilhelmsburg-typischen, durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0¹³ ca. 3.000 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Durch private Vorhabenträger werden voraussichtlich bis zu 24.000 m² BGF hinzukommen, was ca. 240 weiteren Wohneinheiten bzw. ca. 480 weiteren Einwohnern entspricht.

Abbildung 2: Funktionsplan Wilhelmsburger Rathausviertel



Quelle: IBA Hamburg

¹³ Siehe: Hamburger Stadtteilprofile 2017.

Tabelle 2: Einwohnerzuwachs Wilhelmsburger Rathausviertel

Daten	Wilhelmsburger Rathausviertel
BGF in m ²	150.000 – 174.000
Wohneinheiten	1.500 – 1.740
Haushaltsgröße Ø	2,0
Einwohner (ca.)	3.000 – 3.480

2.1.3 Planungen Nahversorgung

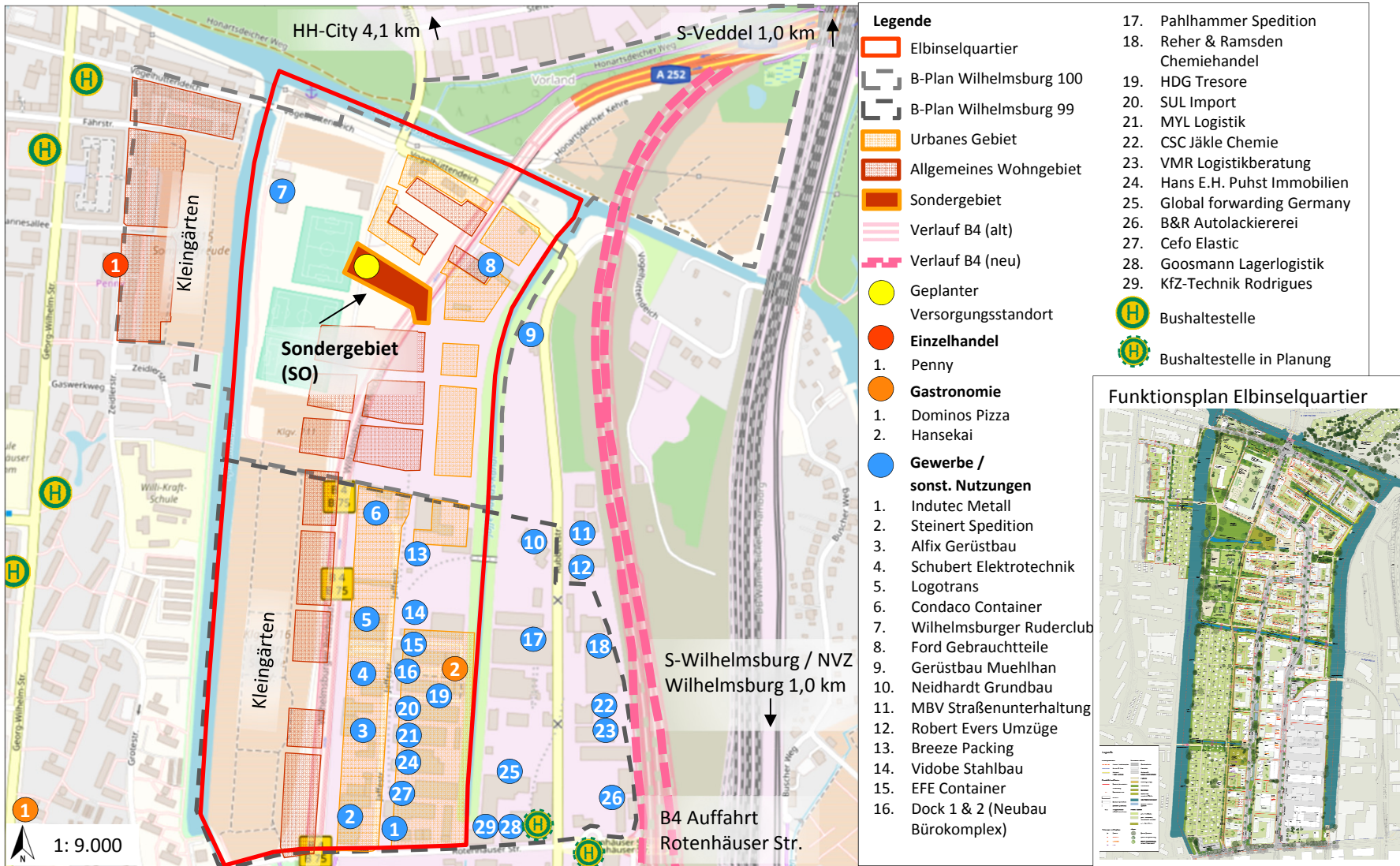
Am Standort Dratelnstraße sind im unmittelbaren Umfeld der beruflichen Schule bereits zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Netto), ein Getränkemarkt sowie ein McDonalds Schnellrestaurant in Gewerbegebietslage ansässig. Diese bieten nach dem Wegfall der Wilhelmsburger Reichsstraße und der Neuerrichtung von Wohngebieten / urbanen Gebieten im direkten Standortumfeld das Potenzial, zur wohnortnahen Grundversorgung der zukünftigen Einwohner beizutragen. Für das Wilhelmsburger Rathausviertel ist eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes ggf. durch Erweiterungen / Umstrukturierungen der bestehenden Betriebe und deren Einbeziehung in ein verdichtetes Wohnquartier zu überprüfen. Das Wilhelmsburger Rathausviertel befindet sich im fußläufigen Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs Wilhelmsburg.

2.2 Elbinselquartier

2.2.1 Standortbeschreibung

Der Standort des zukünftigen Elbinselquartiers zwischen Aßmannkanal im Westen, Ernst-August-Kanal im Norden, Jaffe-Davids-Kanal im Osten und Rotenhäuser Straße im Süden ist derzeit v. a. durch das Gewerbegebiet an der Jaffestraße und Kleingärten am Aßmannkanal geprägt. Die Wilhelmsburger Reichsstraße verläuft zentral durch das Plangebiet. Es sind überwiegend Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, der Logistik und des Baugewerbes vorhanden. Am Aßmannkanal ist außerdem auf einen Ruderclub hinzuweisen.

Karte 2: Mikrostandort Elbinselquartier



2.2.2 Vorhabenbeschreibung

Entwicklungsziel für das Quartier ist eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die vorhandenen Kleingartenflächen werden teilweise in der Größe optimiert bzw. verlagert, so dass die Anzahl der Parzellen per Saldo unverändert bleibt. Die auf Privatgrundstücken befindlichen Gewerbebetriebe sollen in die Planung integriert werden. Auf dem ca. 47 ha großen Projektgebiet sollen ca. 210.000 m² BGF neu errichtet werden, was etwa 2.100 zusätzlichen Wohneinheiten und einer Wilhelmsburg-typischen, durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0¹⁴ ca. 4.200 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Durch private Vorhabenträger werden voraussichtlich bis zu 56.000 m² BGF hinzukommen, was ca. 560 weiteren Wohneinheiten bzw. ca. 1.120 weiteren Einwohnern entspricht.

Abbildung 3: Funktionsplan Elbinselquartier



Quelle: IBA Hamburg

Tabelle 3: Einwohnerzuwachs Elbinselquartier

Daten	Elbinselquartier
BGF in m ²	210.000 – 266.000
Wohneinheiten	2.100 – 2.660
Haushaltsgröße Ø	2,0
Einwohner (ca.)	4.200 – 5.320

2.2.3 Planungen Nahversorgung

Für das Elbinselquartier ist in dem zentralen Entwicklungsbereich des Quartiers, unweit der neuen Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / B 75), ein Verbrauchermarkt vorgesehen. Hierbei kann es sich sowohl um einen Supermarkt als auch um einen Discounter handeln. In den ersten Planungen ist ebenfalls ein Drogeriemarkt angedacht. Durch die Kanäle, die als Barrieren zwischen den neu entstehenden Wohngebieten und dem zentralen Versorgungsbereich Veringstraße liegen, erscheint eine eigenständige wohnortnahe Grundversorgung sinnvoll. In einer zweiten Variante wird daher zusätzlich die Einrichtung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums geprüft.

2.3 Spreehafenviertel

2.3.1 Standortbeschreibung

Das exzentrisch situierte Areal des geplanten Spreehafenviertels liegt direkt südlich der Elbe bzw. der Harburger Chaussee zwischen dem Hafenbecken des Spreehafens im Norden und dem Gewerbegebiet an der Schlenzigstraße im Osten, im Süden trennt der Ernst-August-Kanal das Gebiet von der Gründerzeitlichen Bebauung des Reiherstiegviertels (Vogelhüttendeich, Georg-Wilhelm-Straße). Das Plangebiet ist überwiegend durch Grünflächen und eine Sportanlage geprägt, im Osten ist gewerbliche Nutzung vorhanden (u. a. Zwischennutzung wie Gebrauchtwagenhandel aber auch die Wärsilä Deutschland GmbH) sowie eine Flüchtlingsunterkunft an der Schlenzigstraße.

Karte 3: Mikrostandort Spreehafenviertel



2.3.2 Vorhabenbeschreibung

Das Spreehafenviertel soll an das südlich gelegene Reiherstiegviertel anschließen, die östlich gelegene Gewerbegebietslage arrondieren und die Sportanlagen im Bereich der jetzigen Grünflächen erweitern und neu ordnen. Auf dem rund 20 ha großen Areal sollen ca. 110.000 BGF verwirklicht werden. Es besteht Potenzial für ca. 1.100 Wohneinheiten und bei einer Wilhelmsburg-typischen, durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0¹⁵ für bis zu ca. 2.200 zusätzliche Einwohner.

Abbildung 4: Funktionsplan Spreehafenviertel



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Tabelle 4: Einwohnerzuwachs Spreehafenviertel

Daten	Spreehafenviertel
BGF in m ²	110.000
Wohneinheiten	1.100
Haushaltsgröße Ø	2,0
Einwohner (ca.)	1.760 – 2.200

¹⁵ Siehe: Hamburger Stadtteilprofile 2017.

2.3.3 Planungen Nahversorgung

Um die Nahversorgung für die Einwohner des geplanten Spreehafenviertels sicherzustellen soll ein eigener Verbrauchermarkt angesiedelt werden. Neben der Ansiedlung eines neuen Marktes könnte auch der ca. 900 m westlich in Gewerbegebietslage gelegene Aldi-Discounter vom Ernst-August-Stieg in das neue Wohnquartier verlagert und auf ein modernes Format umgestellt werden. An dem Gewerbestandort in exzentrischer Hafenrandlage bestehen für den Markt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche kaum Entwicklungsperspektiven, daher wird auch diese Variante überprüft. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes des Nahversorgungszentrums Veringstraße sowie des geplanten Verbrauchermarktes im Elbinselquartier.

2.4 Sonstige Entwicklungen Hamburg-Mitte / Harburg

Neben den Maßnahmen im Zuge der Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße ist auf weitere Einzelhandelsprojekte in den angrenzenden Stadtteilen der Bezirke Hamburg-Mitte und Harburg hinzuweisen. Im nördlich angrenzenden Stadtteil Veddel ist die Etablierung eines neuen Nahversorgungszentrums im Gespräch. Dieses soll neben Supermarkt und Discounter auch einen Drogeriemarkt und ergänzenden kleinteiligen Geschäftsbesatz umfassen. Im Harburger Binnenhafen, südlich der Elbinsel soll für die dortige Wohnbevölkerung ein Supermarkt angesiedelt werden. Für Wilhelmsburg hat letztere Planung jedoch nur geringe Relevanz. Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel auf der Veddel dürfte jedoch auch auf den Norden der Elbinsel ausstrahlen.

3. Bewertung der Mikrostandorte

3.1 Mikrostandort Wilhelmsburger Rathausviertel

Der Standort für die Einzelhandelsbetriebe im Wilhelmsburger Rathausviertel ist bereits durch die heutige Lage der bestehenden Betriebe definiert. Zukünftig sollen sich diese in die Bebauung zwischen Sportanlage und Elsa-Bromeis-Kanal integrieren. Insgesamt ist ein modernes Wohngebiet mit bis zu acht Vollgeschossen vorgesehen, wobei zwischen dem Wilhelmsburger Rathaus (Neunfelder Straße) und der Sportanlage an der Dratelnstraße gewerbliche Nutzungen in Erdgeschosslage vorgesehen sind.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird über die Dratelnstraße sowie über eine neue Planstraße gewährleistet. Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird nach wie vor durch die Bushaltestelle Dratelnstraße (Kreuzungsbereich mit der Neunfelder Straße) übernommen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen wird es sich bei Realisierung der Planung um ein zentral gelegenes Wohngebiet handeln, dass sowohl zu der neu geschaffenen Wilhelmsburger Mitte als auch zum ebenfalls neuen Elbinselquartier in Verbindung stehen wird. Handelt es sich bislang um einen autokundenorientierten Discounterstandort in Gewerbegebietslage, so wird der Standort mit Umsetzung der Maßnahmen städtebaulich integriert sein.

Zusammenfassend können die bestehenden Betriebe zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der zusätzlichen ca. 3.000 – 3.480 Einwohner beitragen. Im Zuge der Umstrukturierung des Quartiers bietet sich eine zeitgemäße Aufstellung der bestehenden Betriebe an. Aufgrund der geringen Distanz zum Wilhelmsburger Hauptzentrum am Bertha-Kröger-Platz (ca. 600 m) sollte die Versorgungsfunktion auf die wohnortnahe Grundversorgung beschränkt bleiben, da sich das neue Wohnquartier innerhalb des fußläufigen Versorgungsbereichs des bestehenden Zentrums Wilhelmsburg befindet.

3.2 Mikrostandort Elbinselquartier

Der für das Nahversorgungsangebot vorgesehene Standort befindet sich an der Verlängerung der Jaffestraße. Hier ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der von bis zu siebengeschossigen Gebäuden umgeben sein wird, in deren Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen geplant. Im unmittelbaren Umfeld soll zudem ein Quartierspark mit Spielplatz entstehen, außerdem ein Bildungs- und Gemeinschaftszentrum mit einer neuen Stadtteilschule und einer Grundschule. Für den Nahversorger ist ein zentraler Standort zwischen dem Quartiersplatz und der Schule vorgesehen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird durch die Jaffestraße gewährleistet sein, die nördlich des Schul- und Gemeinschaftszentrums einen Anschluss an die Straße Vogelhüttendeich herstellt. Mit dem ÖPNV wird der Standort über die neu geplante Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld des Nahversorgungsstandortes erreichbar sein. Die fußläufige bzw. fahrradseitige Erreichbarkeit wird durch breite Fuß- und Radwege entlang der Jaffestraße gewährleistet sein, zudem ist im unmittelbaren Standortumfeld eine Fahrradleihstation vorgesehen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen wird sich der Standort innerhalb des geplanten Quartierszentrums befinden. Es wird sich um einen städtebaulich integrierten Standort handeln, der auch aus dem Reiherstiegviertel und dem Spreehafenviertel gut erreichbar sein wird.

Zusammenfassend lässt sich für den vorgesehenen Standort an der Jaffestraße festhalten, dass dieser bei Realisierung der bestehenden Planungen für die Realisierung eines Nahversorgungszentrums gut geeignet sein wird. Mit zusätzlichen ca. 4.200 – 5.320 Einwohnern und weiteren ca. 2.200 Einwohnern im Spreehafenviertel ist ebenfalls eine ausreichende Mantelbevölkerung am Standort vorhanden.

3.3 Mikrostandort Spreehafenviertel

Der für das Nahversorgungsangebot vorgesehene Standort im Spreehafenviertel ist derzeit durch Gebrauchtwagenhändler geprägt und befindet sich nordöstlich der Tennisplätze. Mit Realisierung der Planungen soll eine Planstraße von der Harburger Chaussee nach Süden führen. Hier sollen Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu sieben Vollgeschossen entstehen. Für die Sportanlagen ist eine Verlagerung an den Ernst-August-Kanal vorgesehen. Östlich des Standortes wird das moderne Gewerbegebiet an der Schlenzigstraße erhalten bleiben, nur die Zwischennutzungen an der Harburger Chaussee / Hafenrandstraße werden überplant. Einige Gebäude wie z. B. der Standort von Wärsilä wurden erst vor kurzem neu errichtet.

Die verkehrliche Erreichbarkeit wird durch die Harburger Chaussee und die neue Planstraße gewährleistet. Eine ÖPNV-Erreichbarkeit wird voraussichtlich über eine Bushaltestelle an der Georg-Wilhelm-Straße bereitgestellt. Aus den Wohngebieten wird eine fußläufige und Fahrrad-Erreichbarkeit gegeben sein, obwohl der Standort nicht zentral im Neubaugebiet liegt. Dies wird u. a. über Durchgänge in den Baublöcken ermöglicht.

Städtebaulich wird es sich zukünftig um einen integrierten Standort handeln, da die vorgesehenen Ladengeschäfte direkt in die geplante Wohnbebauung eingebettet werden sollen. Der Standort liegt jedoch nicht im Zentrum des Quartiers, das sich im Bereich der Georg-Wilhelm-Straße befinden wird.

Zusammenfassend handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der für die wohnortnahe Grundversorgung der ca. 2.200 zusätzlichen Einwohner sorgen und auch der Versorgung der Angestellten im Gewerbegebiet an der Schlenzigstraße dienen wird. Zudem liegt er am gleichen Straßenzug (Hafenrandstraße / Harburger Chaussee) wie der städtebaulich nicht integrierten Bestandsstandort von Aldi. Entwicklungspolitisch wäre daher eine Verlagerung und zeitgemäße Erweiterung des bestehenden Discounters als Option zu überprüfen.

3.4 Zusammenfassende Bewertung der Mikrostandorte hinsichtlich der Eignung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Das **Wilhelmsburger Rathausviertel** wird bei Realisierung der Planung ein zentral gelegenes Wohngebiet darstellen, das sowohl zu der neu geschaffenen Wilhelmsburger Mitte als auch zum ebenfalls neuen Elbinselquartier in Verbindung steht. Der Standort befindet sich aufgrund der geringen Distanz von nur ca. 600 m zum Bertha-Kröger-Platz innerhalb des fußläufigen Versorgungsgebietes des Wilhelmsburger Hauptzentrums (Zentraler Versorgungsbereich), wodurch eine qualifizierte Nahversorgung zumindest für die zusätzlichen Einwohner im Süden des geplanten Wohngebietes bereits sichergestellt ist. Dem bezirklichen Nahversorgungskonzept ist zu ent-

nehmen, dass der Standort an der Dratelnstraße einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der zusätzlichen Einwohner im Nahbereich (Wilhelmsburger Rathausviertel), den MK-Baufeldern und des südlichen Elbinselquartiers übernehmen kann. Da bereits zwei Lebensmitteldiscounter am Standort vorhanden sind, die unterhalb der Großflächigkeit (ab 800 m² VK) liegen, ist dieser Standort zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung prädestiniert. Für den Standortbereich der Nahversorger ist eine Ausweisung als Sondergebiet (SO) vorgesehen.

Der für die Nahversorgungsfunktion vorgesehene Standort im geplanten **Elbinselquartier** ist durch die städtebaulich integrierte Lagequalität als integraler Bestandteil des neuen Quartierzentrums mit Quartierspark und Spielplatz, dem Bildungs- und Gemeinschaftszentrum mit einer neuen Stadtteilschule und einer Grundschule gekennzeichnet. Der Standort liegt innerhalb der neu entstehenden Wohnbebauung, wird auch durch den ÖPNV und für Fuß- / Radverkehr gut erreichbar sein und soll als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Die fußläufige Versorgungsfunktion würde bisher hauptsächlich durch den Penny-Discounter an der Zeidlerstraße (ca. 700 m² VK) gewährleistet werden (vgl. Kapitel 6.2), so dass angesichts der zusätzlichen ca. 4.200 – 5.320 Einwohnern im Elbinselquartier und weiteren ca. 2.200 perspektivischen Einwohnern im unweit gelegenen Spreehafenviertel für die Versorgung der neu entstehenden Wohngebiete ein zusätzlicher Versorgungsbedarf besteht. Perspektivisch kann dieser Standortbereich in Ergänzung zum nordwestlich gelegenen Nahversorgungszentrum Veringstraße die Funktion eines zweiten Nahversorgungszentrums im Norden Wilhelmsburgs übernehmen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der angestrebten Versorgungsqualität für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet.

Im **Spreehafenviertel** soll ein Nahversorger am östlichen Rand des Wohngebietes in einem Sondergebiet (SO) installiert werden. Aufgrund der Einbettung und des Zugangs über die für Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehene Planstraße, der Erreichbarkeit aus dem gesamten Plangebiet durch Durchgänge und der bisherigen Versorgungssituation, nach der v. a. der Penny-Markt in der Zeidlerstraße (ca. 700 m² VK) die Versorgung leisten müsste, ist dieser Standort grundsätzlich zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geeignet.

4. Einzugsgebiet und Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenziale

4.1 Potenzielle Einzugsgebiete der Untersuchungsstandorte

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung der Vorhaben zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an die Planstandorte gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung und Zonierung der Einzugsgebiete werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// Planungen zu den Projektgebieten in Wilhelmsburg und sonstige Entwicklungen im Standortumfeld (Harburger Binnenhafen, Veddel, Norden)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit der Standorte auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur der Vorhaben
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Wilhelmsburg (vgl. Kapitel 6)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Für die drei zu untersuchenden Standorte werden sich die Möglichkeiten zur Ausbildung eines Einzugsgebietes teilweise deutlich voneinander unterscheiden:

- /// Die geplanten Standorte konzentrieren sich auf den Nordwesten der Elbinsel Wilhelmsburg. Hierdurch kommt es zu Überschneidungen mit den Einzugsgebieten bestehender Anbieter, die ebenfalls auf den Nordwesten der Elbinsel konzentriert sind, sowie Überschneidungen der Einzugsgebiete der Vorhaben untereinander.
- /// Bei der Ermittlung der für die drei Standorte vorhandenen Potenziale wird jeweils von Prognosewerten ausgegangen. D. h. es wurden die Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2017 um die jeweils durch die projektierten Baugebiete hinzutretenden Einwohner ergänzt. In der Realität werden auch auf kleineren, privaten Flächen Einwohnerzuwächse generiert werden. Diese kommen in der Praxis noch dazu, bleiben bei der Prognose jedoch unberücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise wird der worst-case-Ansatz der Verträglichkeitsuntersuchung unterstrichen.

4.2 Potenzielles Einzugsgebiet Wilhelmsburger Rathausviertel

Das Einzugsgebiet des Wilhelmsburger Rathausviertels wird sich gegenüber dem bestehenden Einzugsgebiet der bereits etablierten Lebensmitteldiscounter kaum verändern. Es wird den südlichen Bereich des Stadtteils Wilhelmsburg umfassen und im Norden durch das Zentrum Veringstraße sowie die neuen Betreiber im Elbinselquartier begrenzt werden. Das Einzugsgebiet wird auch Teile des Einzugsgebietes des Elbinselquartiers umfassen bzw. überlagern, da das Wilhelmsburger Rathausviertel v. a. für den südlichen Bereich dieses Wohnquartiers den am besten erreichbaren Discounterstandort darstellt.

Tabelle 5: Einwohner im Einzugsgebiet Rathausviertel

	Einwohner		
	Bestand	Planung	Prognose
Zone I	635	3.000 – 3.480	3.635 – 4.115
Zone II	35.544	2.420 – 3.090	37.964 – 38.634
Summe Einzugsgebiet	36.179	5.420 – 6.570	41.599 – 42.749

GMA-Berechnungen 2018

4.3 Potenzielles Einzugsgebiet Elbinselquartier

Das Einzugsgebiet der geplanten Nahversorgungsanbieter im Elbinselquartier wird sich auf die neuen Quartiere Elbinselquartier und Spreehafenviertel konzentrieren, aber die gesamte westliche Hälfte des Stadtteils Wilhelmsburg (bis an die neue B 4 / 75 bzw. die bestehenden Bahngleise) umfassen. Durch die gute Erreichbarkeit im motorisierten Individualverkehr, im ÖPNV und für Fußgänger / Fahrradfahrer wird der Bereich an der Jaffestraße v. a. Supermarktkunden ansprechen, da der Westen des Stadtteils Wilhelmsburg v. a. durch Lebensmitteldiscounter geprägt ist.

Tabelle 6: Einwohner im Einzugsgebiet Elbinselquartier

	Einwohner		
	Bestand	Planung	Prognose
Zone I	1.981	5.520 – 6.970	7.501 – 8.951
Zone II	29.887	3.760 – 4.460	33.647 – 34.347
Summe Einzugsgebiet	31.868	9.280 – 11.430	41.148 – 43.298

GMA-Berechnungen 2018

4.4 Potenzielles Einzugsgebiet Spreehafenviertel

Das Spreehafenviertel liegt am nördlichen Rand der Elbinsel und schließt nahezu unmittelbar an das einzelhändlerisch bereits gut ausgestattete Reiherstiegviertel an. Zudem wird das Elbinselquartier das Einzugsgebiet im Südosten begrenzen. Das Einzugsgebiet des Spreehafenviertels wird sich daher v. a. auf das Reiherstiegviertel sowie im Nordosten bis auf die Veddel erstrecken und bis an die Hafennutzung heranreichen.

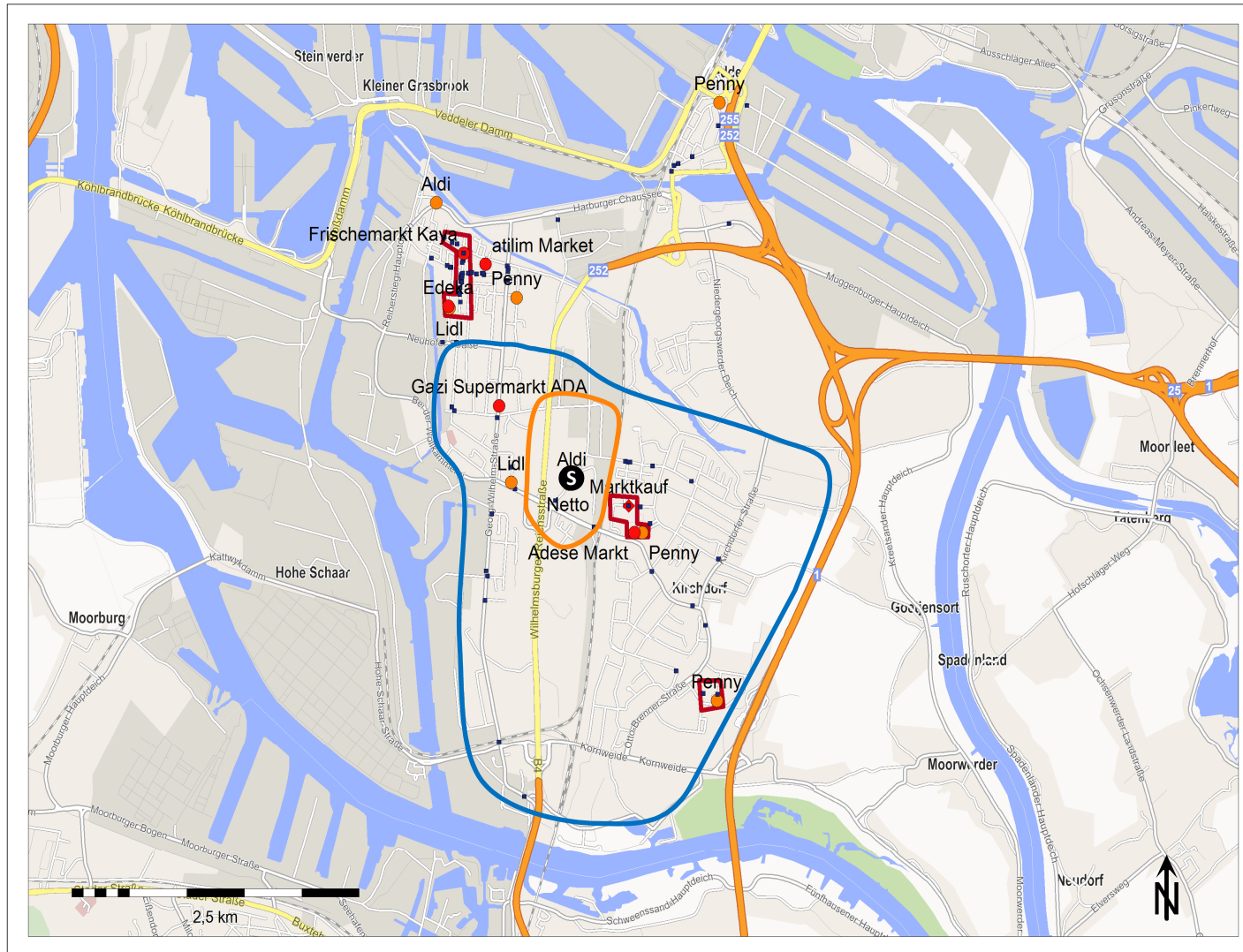
Auch hier ist von einer Überlappung des Spreehafen-Einzugsgebietes mit dem des Elbinselquartiers zu erwarten.

Tabelle 7: Einwohner im Einzugsgebiet Spreehafenviertel

	Einwohner		
	Bestand	Planung	Prognose
Zone I	2.767	1.760 – 2.200	4.527 – 4.967
Zone II	23.697	4.520 – 5.750	28.217 – 29.447
Summe Einzugsgebiet	26.464	6.280 – 7.950	32.744 – 34.414

GMA-Berechnungen 2018

Karte 4: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber Rathausviertel



Legende

Zone I

Zone II

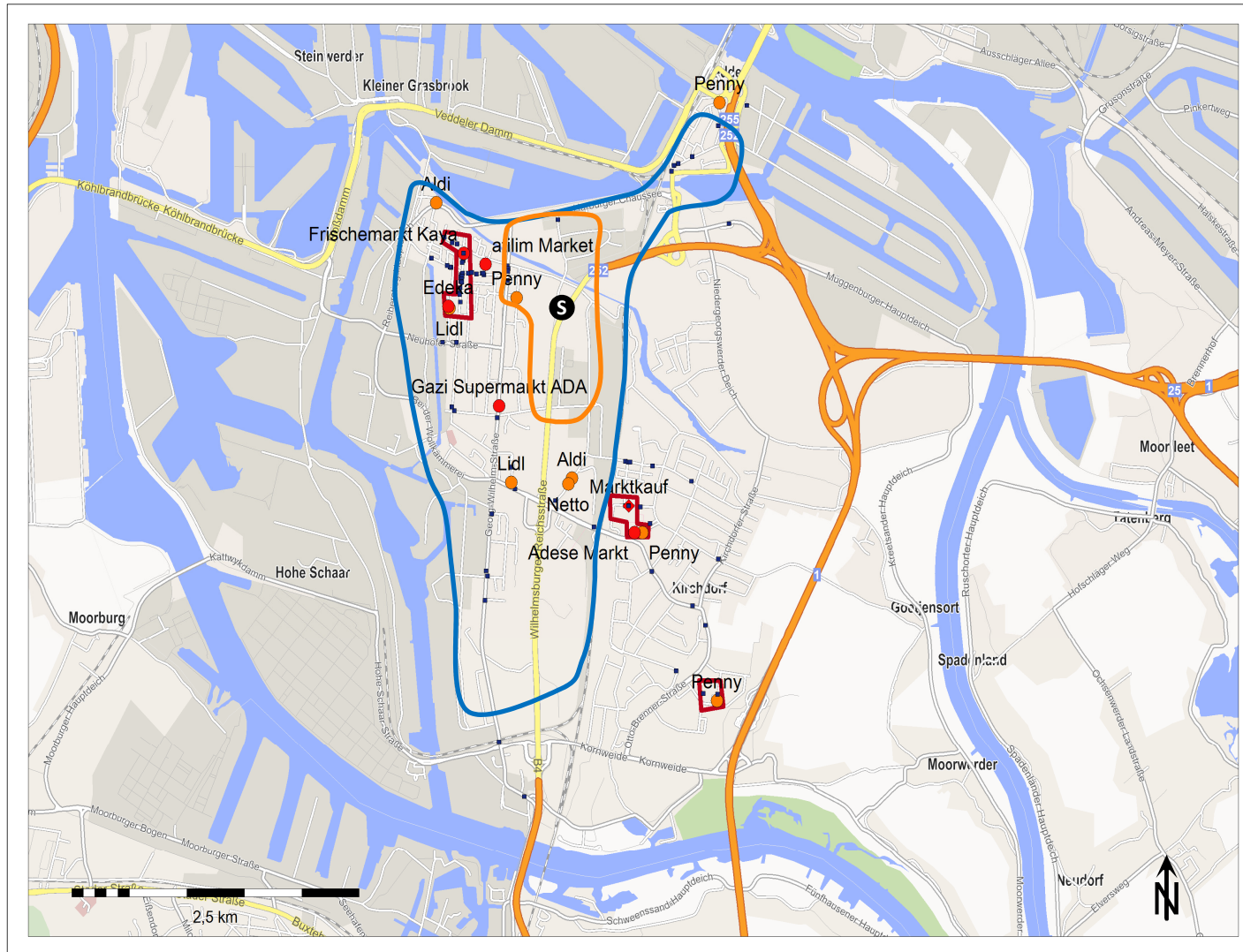
Standort

Zentraler Versorgungsbereich

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018

Karte 5: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber Elbinselquartier



Legende

 Zone I

 Zone II

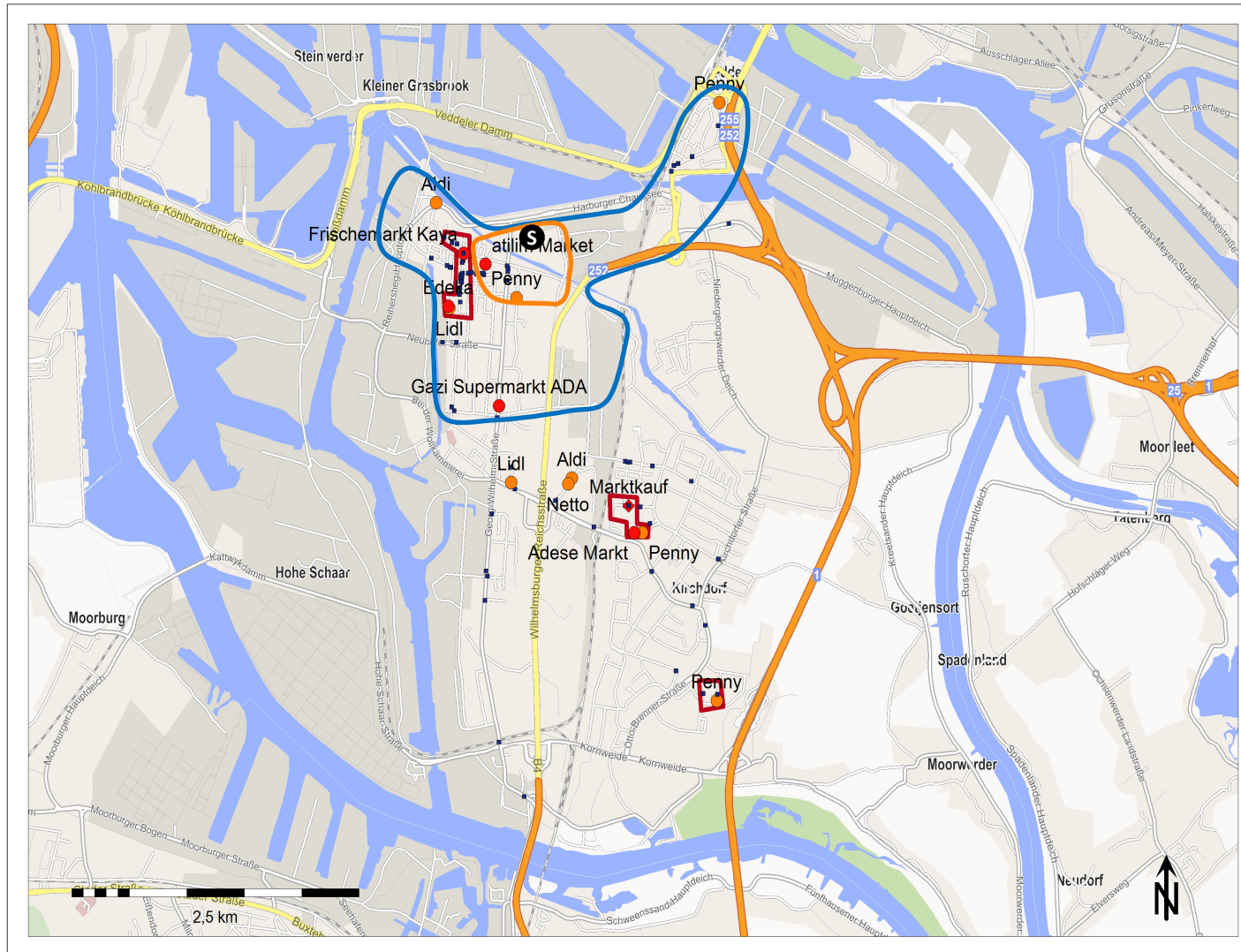
S Standort

 Zentraler Versorgungsbereich

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018

Karte 6: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber Spreehafenviertel



Legende

 Zone I

 Zone II

S Standort

 Zentraler Versorgungsbereich

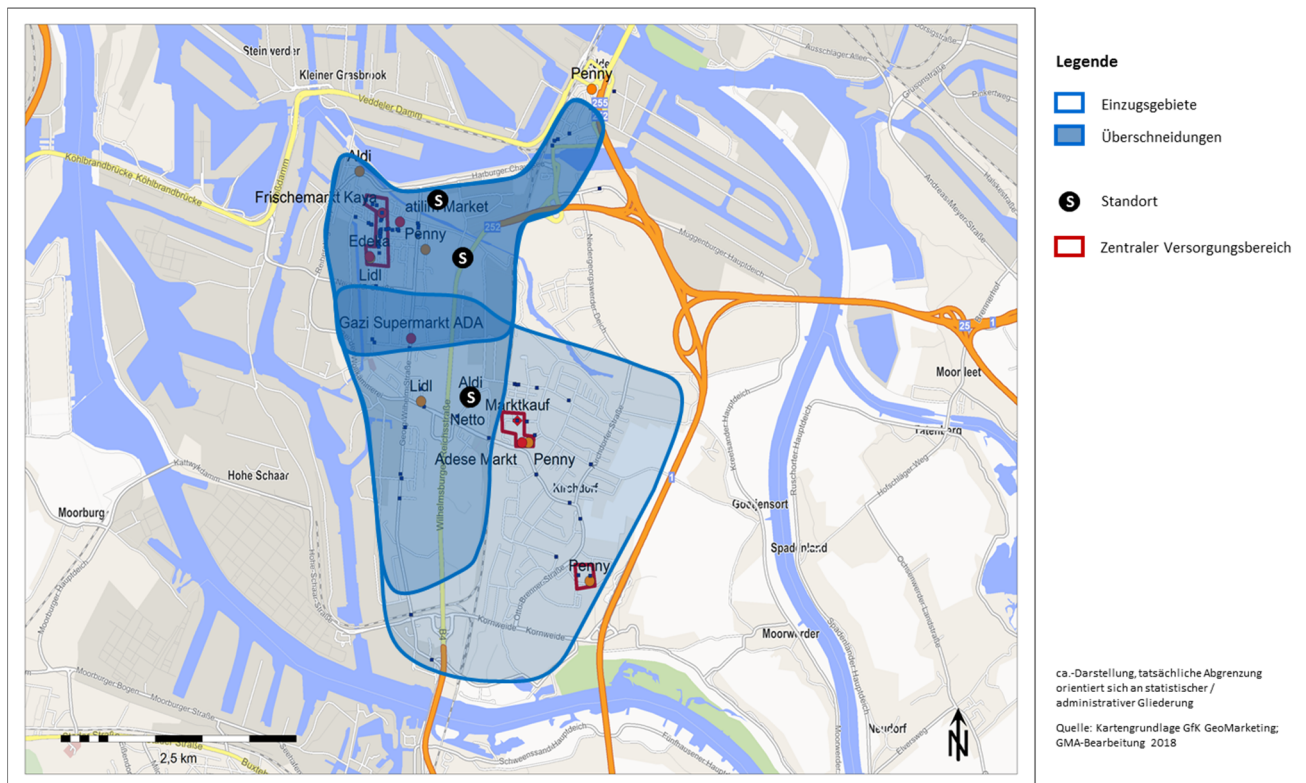
ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018

4.5 Überschneidungspotenzial der Einzugsgebiete

Da die neu geplanten Nahversorgungsbetriebe allesamt im Bereich der bisherigen Wilhelmsburger Reichstraße liegen, ergeben sich nennenswerte Überschneidungen zwischen den einzelnen Einzugsgebieten. Aufgrund der räumlichen Nähe der Standorte untereinander und der Lage im Norden der Elbinsel wird der Standort im Spreehafenviertel den nördlichen Teil des Einzugsgebietes des Elbinselquartiers ansprechen, gleichzeitig überdecken sich beide mit dem des Nahversorgungszentrums Veringstraße. Der Standort im Wilhelmsburger Rathausviertel liegt näher an der Neuenfelder Straße, die eine Verbindungsfunktion zwischen dem Westen der Elbinsel und den Ortsteilen Kirchdorf und Georgswerder herstellt. Daher kann das Wilhelmsburger Rathausviertel verstärkt nach Süden und Osten ausstrahlen, das Einzugsgebiet weist dennoch Überschneidungen mit denen der übrigen Standorte auf.

Abbildung 5: Überschneidungspotenzial der betrieblichen Einzugsgebiete



4.6 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die ländereinzelnhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2017 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.035.¹⁶

Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.210 (= 36,6%)
/// Nichtlebensmittel	ca. € 3.825 (= 63,4%)
▪ davon Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	ca. € 286 (= 4,7%).

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Elbinsel Wilhelmsburg ist von einem durchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten von 88,6 – 101,0 auszugehen (Bundesdurchschnitt = 100).¹⁷

Folgende Kaufkraftpotenziale sind in den drei Einzugsgebieten vorhanden:

4.6.1 Wilhelmsburger Rathausviertel

Im Wilhelmsburger Rathausviertel wird durch ca. 3.000 – 3.480 zusätzliche Einwohner im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial **von ca. 5,4 – 6,3 Mio. €** p. a. vorhanden sein. Für **Drogeriewaren** sind zusätzlich **ca. 0,7 – 0,9 Mio. €** zu prognostizieren.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Einwohner sowie der übrigen Planungen wird sich nach Fertigstellung der drei Wohngebiete ein Einzugsgebiet mit insgesamt ca. 41.600 – 42.700 Einwohnern ergeben, die bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Kaufkraft von ca. 81,8 – 84,0 Mio. € und bei Drogeriewaren von ca. 11,1 – 11,4 Mio. € repräsentieren werden. Der Großteil des Kaufkraftpotenzials wird in Zone II des Einzugsgebietes zu finden sein, während der Nahbereich überwiegend durch das Wohnbauvorhaben selbst geprägt sein wird.

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken. Durch den Onlinehandel besteht keine Korrelation mehr zwischen Pro-Kopf-Ausgabewerten und der realen Verkaufsflächenentwicklung. Daher wird auf abweichende Prognosewerte verzichtet.

¹⁷ Quelle: MB Research, Nürnberg 2018.

Tabelle 8: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet Wilhelmsburger Rathausviertel

	Kaufkraft in Mio. €					
	Bestand		Planung		Prognose	
	Lebens- mittel	Drogerie	Lebens- mittel	Drogerie	Lebens- mittel	Drogerie
Zone I	1,3	0,2	5,4 - 6,3	0,7 - 0,8	6,7 - 7,6	0,9 - 1,0
Zone II	70,7	9,6	4,4 - 5,7	0,6 - 0,8	75,1 - 76,4	10,2 - 10,4
Summe Einzugsgebiet	72,0	9,8	9,8 - 12,0	1,3 - 1,6	81,8 - 84,0	11,1 - 11,4

GMA-Berechnungen 2018

4.6.2 Elbinselquartier

Im Elbinselquartier wird durch ca. 4.200 – 5.320 zusätzliche Einwohner im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial **von ca. 7,6 – 9,6 Mio. €** p. a. vorhanden sein. Für **Drogeriewaren** sind zusätzlich **ca. 1,0 – 1,3 Mio. €** zu prognostizieren.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Einwohner sowie der übrigen Planungen ergibt sich nach Fertigstellung der drei Wohngebiete ein Einzugsgebiet mit insgesamt ca. 41.100 – 43.300 Einwohnern, die bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Kaufkraft von ca. 75,5 – 79,4 Mio. € und bei Drogeriewaren von ca. 10,1 – 10,7 Mio. € repräsentieren werden. Mit 13,7 – 16,3 Mio. € Kaufkraft im Nahbereich (Zone I) wird das Elbinselquartier eine gute Ausgangssituation zur Etablierung von Nahversorgungsstrukturen aufweisen.

Tabelle 9: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet Elbinselquartier

	Kaufkraft in Mio. €					
	Bestand		Planung		Prognose	
	Lebens- mittel	Drogerie	Lebens- mittel	Drogerie	Lebens- mittel	Drogerie
Zone I	3,7	0,5	10,0 - 12,6	1,3 - 1,7	13,7 - 16,3	1,8 - 2,2
Zone II	54,9	7,4	6,9 - 8,2	0,9 - 1,1	61,8 - 63,1	8,3 - 8,5
Summe Einzugsgebiet	58,6	7,9	16,9 - 20,8	2,2 - 2,8	75,5 - 79,4	10,1 - 10,7

GMA-Berechnungen 2018

4.6.3 Spreehafenviertel

Das Spreehafenviertel wird durch ca. 1.760 – 2.200 zusätzliche Einwohner im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial **von ca. 3,2 – 4,0 Mio. €** p. a. vorhanden sein. Für **Drogeriewaren** sind zusätzlich **ca. 0,4 – 0,5 Mio. €** zu prognostizieren.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Einwohner sowie der übrigen Planungen ergibt sich nach Fertigstellung der drei Wohngebiete ein Einzugsgebiet mit insgesamt ca. 32.700 – 34.400 Einwohnern, die bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Kaufkraft von ca. 60,2 – 63,3 Mio. € und bei Drogeriewaren von ca. 8,1 – 8,5 Mio. € repräsentieren werden. Der Großteil des Kaufkraftpotenzials wird in Zone II des Einzugsgebietes zu finden sein, während der Nahbereich überwiegend durch das Wohnbauvorhaben selbst geprägt sein wird.

Tabelle 10: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet Spreehafenviertel

	Kaufkraft in Mio. €					
	Bestand		Planung		Prognose	
	Lebensmittel	Drogerie	Lebensmittel	Drogerie	Lebensmittel	Drogerie
Zone I	5,0	0,7	3,2 - 4,0	0,4 - 0,5	8,2 - 9,0	1,1 - 1,2
Zone II	43,8	5,9	8,2 - 10,5	1,1 - 1,4	52,0 - 54,3	7,0 - 7,3
Summe Einzugsgebiet	48,8	6,6	11,4 - 14,5	1,5 - 1,9	60,2 - 63,3	8,1 - 8,5

GMA-Berechnungen 2018

5. Versorgungs- und Wettbewerbssituation

5.1 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Zur Bewertung der Vorhaben ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch die Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

- / Der **zentrale Versorgungsbereich Wilhelmsburg** (übergeordnetes Zentrum) hat seinen einzelhändlerischen Schwerpunkt in dem im Jahr 2014 erweiterten Einkaufszentrum Luna-Center mit dem Marktkauf SB-Warenhaus und ergänzendem Fachmarktbesatz. Hier sind u. a. Budnikowsky, Rossmann, Penny sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Dienstleister / Gastronomieanbieter vorhanden. Im Lebensmittelbereich sind ca. 7.000 m² Verkaufsfläche anzutreffen, bei Gesundheit / Körperpflege ca. 1.300 m² Verkaufsfläche. Das Luna-Center befindet sich noch mitten in der Marktetablierungsphase, so dass noch nicht alle Flächen (vor allem im Obergeschoss) vermietet sind.
- / Der **zentrale Versorgungsbereich Veringstraße** (Nahversorgungszentrum) erstreckt sich entlang der namensgebenden Straße und umfasst auch die Betriebe am Veringhof. In der gewachsenen Versorgungslage sind Edeka, Lidl und Budnikowsky vertreten, außerdem zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske und eine Parfümerie. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 3.200 m², bei Gesundheit / Körperpflege sind ca. 520 m² Verkaufsfläche vorhanden.

- / Der **zentrale Versorgungsbereich Kirchdorf-Süd** (Nahversorgungszentrum) dient vorwiegend der Einwohner der gleichnamigen Großsiedlung im Südosten der Elbinsel Wilhelmsburg. Den strukturprägenden Lebensmittelanbieter stellt ein Penny-Markt dar. Insgesamt sind bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 1.100 m² Verkaufsfläche vorhanden.
- / In **Nahversorgungs- und Streulagen** sind in Wilhelmsburg weitere größere und kleinere Anbieter vorhanden, teils als Solitärbetriebe und teils im Standortverbund (z. B. Ladenzeilen). Hier ist insbesondere auf Lidl am Reinstorfweg, Aldi am Ernst-August-Stieg und Penny in der Zeidlerstraße hinzuweisen.

Insgesamt ist die Wettbewerbssituation in Wilhelmsburg stark durch Lebensmitteldiscounter, türkische Frischemärkte und das große Marktkauf SB-Warenhaus geprägt. Edeka im zentralen Versorgungsbereich Veringstraße stellt den einzigen Supermarkt auf der Elbinsel dar. Die türkischen Frischemärkte sind in beiden zentralen Versorgungsbereichen sowie in Streulagen vorhanden. Die drei Drogeriemärkte konzentrieren sich auf die zentralen Versorgungsbereiche Veringstraße und Wilhelmsburg. Zum Erhebungszeitpunkt waren insgesamt 75 kleinflächige Lebensmittelgeschäfte, Kioske, Apotheken und Betriebe des Lebensmittelhandwerks anzutreffen sowie neun Tankstellenshops. Den Großteil der Lebensmittelversorgung stellen derzeit die neun Lebensmitteldiscounter (inkl. Penny auf der Veddel) sicher.

Tabelle 11: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Algermissenstraße 2	Penny	950
Am Veringhof 6	Lidl	1.010
Am Veringhof 8	Edeka	1.270
Dierksstraße 15	atilim Market	370
Erlerring 5	Penny	800
Ernst-August-Stieg 7	Aldi	790
Georg-Wilhelm-Straße 104	Gazi Supermarkt ADA	500
Krieterstraße 36	Adese Markt	350
Reinstorfweg 14	Lidl	1.290
Sieldeich 9	Penny	600
Veringstraße 16	Frischemarkt Kaya	300
Vogelhüttendeich 48	Budnikowsky	430
Wilhelm-Strauß-Weg 4	Budnikowsky	650
Wilhelm-Strauß-Weg 6	Marktkauf	5.500
Wilhelm-Strauß-Weg 6	Rossmann	550
Zeidlerstraße 21	Penny	660

GMA-Erhebung 06 / 2018, Verkaufsflächen ohne Flächen der Konzessionäre

5.2 Versorgungssituation im Untersuchungsraum

Die fußläufige Nahversorgung lässt sich durch die Möglichkeit beschreiben, einen Nahversorger innerhalb von 10 Gehminuten erreichen zu können. Um dies messbar zu machen wird üblicherweise ein Radius von 500 – 800 m, allerdings max. von 1.000 m in Ansatz gebracht¹⁸.

Für Wilhelmsburg lässt sich auf diese Weise eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung nachweisen. Versorgungslücken sind nur in den Ortsteilen Kirchdorf und Georgswerder auszumachen.

Qualitativ ist festzustellen, dass die Versorgungsleistung in Wilhelmsburg überwiegend durch Lebensmitteldiscounter sichergestellt wird, während Supermärkte (Lebensmittelvollsortiment) deutlich unterrepräsentiert sind (Edeka, Marktkauf). Das Ziel einer Mischung von Betriebstypen (Vollsortimenter/Discounter) für ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot wird derzeit in Wilhelmsburg überwiegend nicht erreicht.

Im **Wilhelmsburger Rathausviertel** ist derzeit eine flächendeckende Versorgung vorhanden, wobei insbesondere der Norden des geplanten Wohnquartieres in erster Linie durch die bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sowie den Getränkemarkt sichergestellt wird. Über die Neuenfelder Straße / Mengestraße ist eine Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich Wilhelmsburg und den Lidl-Markt an der Mengestraße gewährleistet. Eine Modernisierung und langfristige Standortsicherung der bestehenden Betriebe im Kontext der Neubebauung würde die bestehende Versorgungsfunktion nachhaltig sicherstellen und wäre angesichts der eher geringen Sockelbevölkerung im Nahbereich der Ansiedlung eines dritten Lebensmitteldiscounters vorzuziehen.

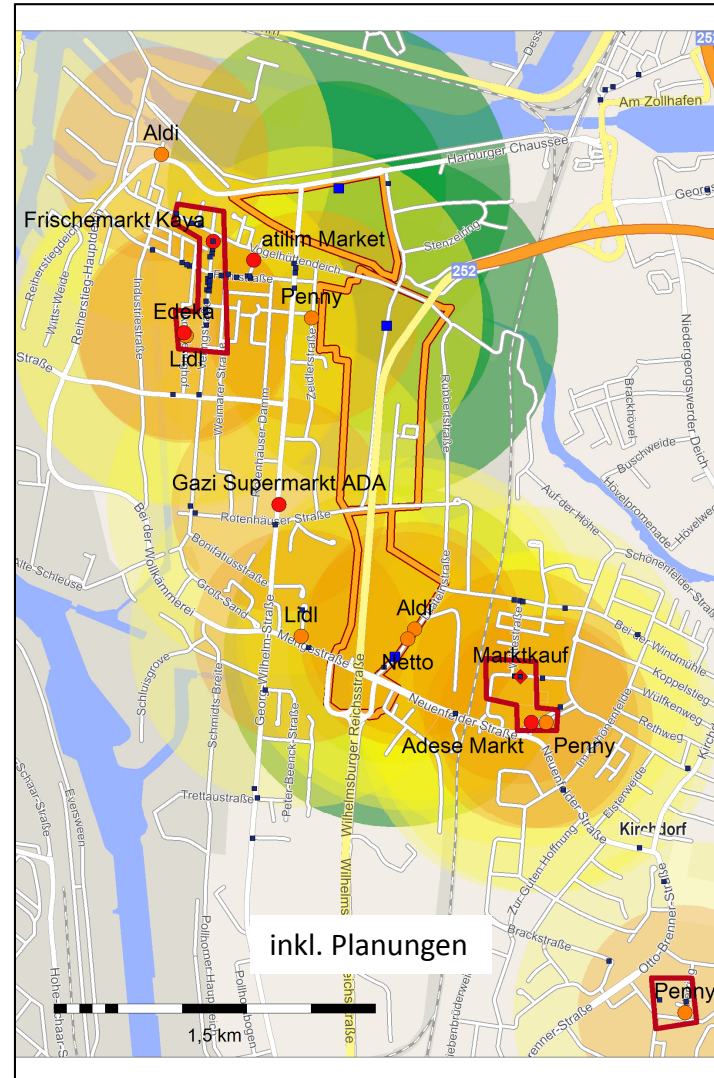
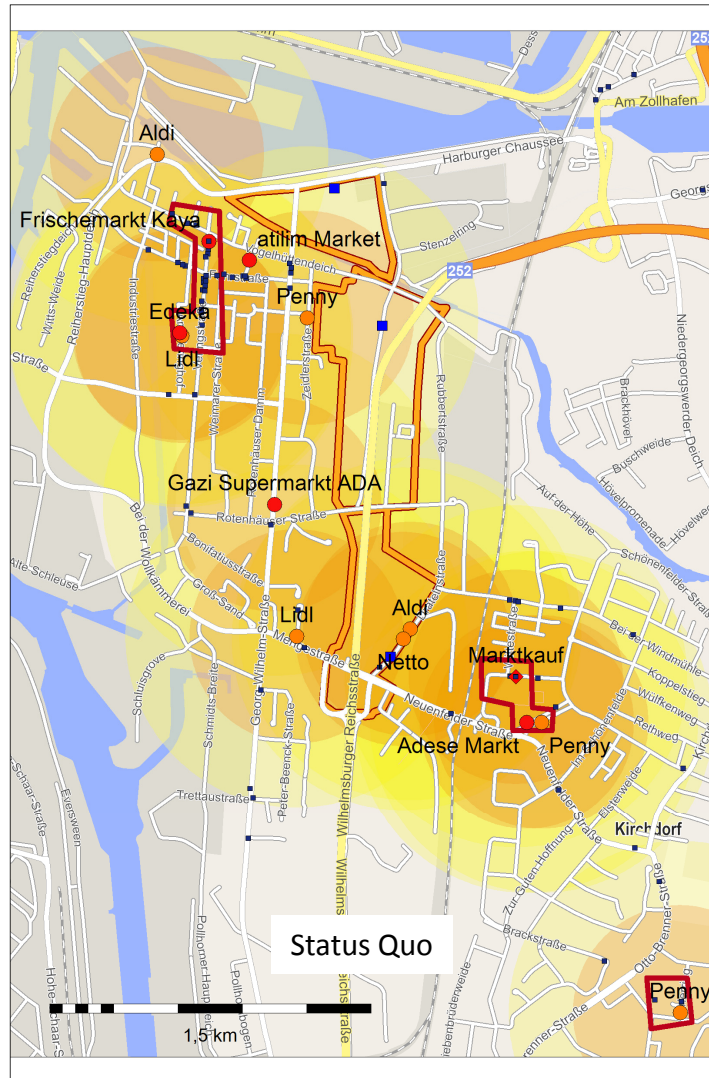
Für das geplante **Elbinselquartier** ist festzustellen, dass eine fußläufige Versorgung derzeit hauptsächlich über den Penny-Markt in der Zeidlerstraße möglich wäre. Dieser befindet sich jenseits des Aßmannkanals und kann derzeit nur über die Rotenhäuser Straße erreicht werden, die sich zwischen Elbinselquartier und Wilhelmsburger Rathausviertel befindet. Um die Versorgung der ca. 4.200 – 5.320 zusätzlichen Einwohner allein im Elbinselquartier sicherzustellen ist dieser Bestandsmarkt im Sockelgeschoss eines Wohnhauses, der mit ca. 700 m² Verkaufsfläche und wenigen vorgelagerten Parkplätzen der Grundversorgung des unmittelbaren Wohnumfelds dient, zudem tendenziell zu klein dimensioniert. Nach Herstellung einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer auf Höhe der Mannesallee / dem geplanten Schul- und Gemeinschaftszentrum wird sich die Anbindung jedoch deutlich verbessern. Wie in Karte 7 dargestellt kann sich im Osten des

¹⁸ vgl. hierzu exemplarisch HCU; HafenCity Universität Hamburg und IREBS-International Real Estate Business School Regensburg: qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, März 2013; GMA-Langzeitstudie zu tatsächlichen Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel; 2015 / 2016), GMA-Befragungsergebnisse im Rahmen von Kundenwohnorterhebungen an zahlreichen Einzelhandelsstandorten im Bundesgebiet, auch in der Metropolregion Hamburg.

Quartiers eine Versorgungslücke ergeben. Somit besteht im Elbinselquartier der Bedarf nach einer fußläufigen und qualifizierten Nahversorgung. Eigenständige Nahversorgungsstrukturen könnten die Versorgung des Gebietes quantitativ sowie hinsichtlich der Versorgungsqualität sicherstellen (grüne Radien). Sofern für den Penny-Markt in der Zeidlerstraße Modernisierungs- bzw. Erweiterungsabsichten bestehen, die am Bestandsstandort nicht umgesetzt werden können, würde eine Verlagerung des Marktes in den neu entstehenden Bereich am Quartiersplatz im Elbinselquartier in Ergänzung zu dem geplanten Vollsortimenter für eine Abrundung des Angebotes sorgen und zugleich die Versorgungsfunktion für den Standortbereich Zeidlerstraße aufrechterhalten.

Im **Spreehafenviertel** wird die fußläufige Nahversorgung durch den zentralen Versorgungsbe- reich Veringstraße (u. a. Edeka, Lidl, Budnikowsky) sowie Aldi am Ernst-August-Stieg, Penny an der Zeidlerstraße und einen türkischen Lebensmittelmarkt in der Dierksstraße gewährleistet. Über die Georg-Wilhelm-Straße und den Vogelhüttendeich sind die bestehenden Anbieter bereits heute gut erreichbar, auch wenn Edeka und Lidl in etwas mehr als 10 Gehminuten zu erreichen sind, da sie im Südwesten des Zentrums Veringstraße liegen. Durch einen eigenständigen Lebensmittelanbieter ließe sich vor allem die Versorgungsqualität verbessern, die durch den kaum noch zeitgemäßen Penny-Discounter und den türkischen Lebensmittelmarkt nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann. Das Wohngebiet wird sich allerdings ebenfalls innerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets der Nahversorgungsstrukturen des Elbinselquartiers befinden, so dass kein unmittelbarer Handlungsbedarf für eigenständige Nahversorgungsangebote zu erkennen ist. Die Planung bietet andererseits die Chance, den städtebaulich nicht integrierten Aldi-Discounter von der gewerblich geprägten Randlage Ernst-August-Stieg in einen siedlungsstrukturell integrierten Kontext zu verlagern und gleichzeitig eine wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen.

Karte 7: Fußläufige Versorgungssituation im Untersuchungsraum



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- geplante Ansiedlung

Versorgungsradien Bestand

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

Versorgungsradien Planung

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Zentraler Versorgungsbereich
- Projektgebiete

Quelle: Kartengrundlage GfK
GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2018

6. Ermittlung der verträglichen / Empfehlenswerten Verkaufsflächengrößenordnung

6.1 Umsatzprognose auf Basis des Marktanteilkonzeptes

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsätze an den drei Standorten wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Um dem worst-case-Ansatz gerecht zu werden wird jeweils der untere Prognosewert der Einwohner- und Kaufkraftberechnung zur Umsatzberechnung herangezogen.

Die aufgrund der vorhandenen und zukünftig hinzutretenden Kaufkraftpotenziale abgeleiteten Verkaufsflächengrößen werden in einem zweiten Schritt einer Einzelfallprüfung unterzogen, um eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Erst nach Prüfung auf die Verträglichkeit kann abschließend dazu Stellung genommen werden, ob diese theoretisch abgeleiteten Verkaufsflächengrößen auch städtebaulich verträglich umsetzbar sind.

Folgende Umsatzprognosen lassen sich für die drei Projektstandorte ableiten:

Im **Wilhelmsburger Rathausviertel** werden in zentraler Lage im Stadtteil Wilhelmsburg ca. 3.000 – 3.480 zusätzliche Einwohner Platz finden. An diesem Standort sind bereits Nahversorgungsstrukturen vorhanden (Aldi, Netto). Gleichzeitig befindet sich dieser Bereich innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes des übergeordneten Zentrums Wilhelmsburg (u. a. Marktkauf, Penny). Aufgrund der Nähe zu diesem Zentrum ist die Einrichtung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums an diesem Standort nicht empfehlenswert. Zur wohnortnahen Grundversorgung des unmittelbaren Umfeldes wird die Modernisierung der bestehenden Anbieter (zwei Discounter, Getränkemarkt) unter Einbeziehung in die neu entstehenden Wohnstrukturen empfohlen.

Tabelle 12: Umsatzprognose Standort Rathausviertel

Zonen	Kaufkraft Food	Marktanteil Food	Umsatz Food	Umsatz- herkunft Food in %
	in Mio. €			
Zone I	6,7	20,0%	1,3	24%
Zone II	75,1	5,0%	3,8	66%
Einzugsgebiet	81,8	6,4%	5,1	90%
Streuumsätze			0,6	10%
insgesamt			5,7	100%

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

¹⁹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Für die Erweiterungsflächen der beiden **Discounter** lässt sich eine zusätzliche **Gesamtumsatzleistung von ca. 7,1 Mio. €** (brutto) ableiten. Hiervon entfallen ca. 5,7 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Alternativ lässt sich für einen zusätzlichen **Lebensmittelvollsortimenter** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 6,3 Mio. €** (brutto) ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,7 auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Das Vorhaben **Elbinselquartier** befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Wilhelmsburg und wird ca. 4.200 – 5.230 zusätzliche Einwohner umfassen. Zudem liegt das Areal zentral zwischen den drei großen Projektgebieten in Wilhelmsburg. Daher eignet sich der Standort zur Versorgung der Einwohner der Neubaugebiete und zur Steigerung der Versorgungsqualität im Norden der Elbinsel durch die Ansiedlung eines Supermarktes. Ein möglicher Supermarkt oder Discounter dürfte folgende Marktanteile erreichen können:

Tabelle 13: Umsatzprognose Standort Elbinselquartier

Zonen	Kaufkraft Food	Marktanteil Food	Umsatz Food	Umsatz- herkunft Food in %
	in Mio. €			
Zone I	13,7	20	2,7	30
Zone II	61,8	9	5,6	60
Einzugsgebiet	75,5	11 – 12	8,3	90
Streuumsätze			0,9	10
insgesamt			9,2	100

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) bei ca. 10 % und bei einem Lebensmitteldiscounter bei ca. 20 %. Somit lässt sich für einen **Lebensmittelvollsortimenter** eine theoretische **Gesamtumsatzleistung von ca. 10,2 Mio. €** (brutto) ermitteln. Hiervon entfallen ca. 9,2 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Für einen potenziellen **Lebensmitteldiscounter** ist eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 11,5 Mio. €** (brutto) zu ermitteln. Hiervon entfallen ca. 9,2 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 2,3 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Das **Spreehafenviertel** befindet sich in nördlicher Randlage des Stadtteils Wilhelmsburg und wird das bestehende Reiherstiegviertel um ca. 2.200 Einwohner erweitern. Untersucht wird die Einrichtung eines wohnortnahen Grundversorgungsangebotes für das unmittelbare Umfeld. Somit bietet sich der Standort als Erweiterung des Reiherstiegviertels sowohl zur Ansiedlung eines

neuen Nahversorgers als auch zur Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes aus der Gewerbegebietslage Ernst-August-Stieg in eine städtebaulich integrierte Lage an. Ein möglicher Supermarkt oder Discounter dürfte folgende Marktanteile erreichen können:

Tabelle 14: Umsatzprognose Standort Spreehafenviertel

Zonen	Kaufkraft Food	Marktanteil Food	Umsatz Food	Umsatzherkunft Food in %
	in Mio. €			
Zone I	8,2	20	1,6	22
Zone II	52,0	10	5,2	68
Einzugsgebiet	60,2	11,4	6,8	90
Streuumsätze			0,8	10
insgesamt			7,6	100

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Am Standort Spreehafen lässt sich im Foodbereich eine potenzielle Umsatzleistung von ca. 7,6 Mio. € (brutto) erreichen. Inkl. der Randsortimente aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich lässt sich für einen **Lebensmittelvollsortimenter** ein **Gesamtumsatz von ca. 8,4 Mio. €** (davon ca. 0,8 Mio. € Randsortimente) und für einen **Lebensmitteldiscounter** eine potenzielle **Gesamtumsatzleistung von ca. 9,5 Mio. €** (inkl. ca. 1,9 Mio. € mit Randsortimenten) ermitteln.

Aus diesen potenziell an den einzelnen Standorten erreichbaren Umsätzen lassen sich mittels der **betriebstypenspezifischen Flächenproduktivität** (Umsatz je m² Verkaufsfläche) die entsprechenden Verkaufsflächengrößen ermitteln. Dabei wird für Lebensmittelvollsortimenter eine Flächenproduktivität von ca. 4.000 € / m² VK angenommen, bei Lebensmitteldiscountern liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei 6.500 € / m² VK.²⁰ Für die einzelnen Standorte ergeben sich aus der Potenzialberechnung folgende rechnerische Verkaufsflächengrößen:

Wilhelmsburg-Rathausviertel

Erweiterung der Bestandsmärkte Aldi und Netto um je ca. 550 m² Verkaufsfläche

Elbinselquartier

Lebensmittelvollsortimenter (neu): ca. 2.500 m² Verkaufsfläche

Spreehafenviertel

Lebensmitteldiscounter (neu / Verlagerung): ca. 1.400 m² Verkaufsfläche.

²⁰ Durchschnittswert; Quelle z. B. EHI handelsdaten aktuell.

6.2 Kaufkraftpotenziale im Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege

Wie dem Kapitel zur Kaufkraftberechnung zu entnehmen ist, fallen die zusätzlichen Kaufkraftpotenziale im Bereich Gesundheit / Körperpflege eher gering aus, da diese nur 4,7 % der warengruppenspezifischen Verbrauchsausgaben einnehmen. Ist im Elbinselquartier mit einem Kaufkraftzuwachs um ca. 1,0 – 1,3 Mio. € (brutto) zu rechnen, so entfallen auf das Wilhelmsburger Rathausviertel ca. 0,7 – 0,9 Mio. € und auf das Spreehafenviertel ca. 0,4 – 0,5 Mio. €. Berücksichtigt man außerdem die Kaufkraft, die durch Wohnungsbauprojekte in Georgswerder hinzutreten wird (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €), so ergibt sich in diesem Sortimentsbereich ein Kaufkraftzuwachs um ca. 2,3 – 2,8 Mio. € (brutto). Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 4.500 € / m² VK lässt sich hieraus theoretisch der Bedarf nach einem zusätzlichen Drogeriemarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche ableiten.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher zu empfehlen, einen potenziellen, nicht großflächigen Drogeriemarkt in ausreichender Entfernung zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Somit kommt für die mögliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes der Standort Elbinselquartier in Frage.

III. Wirkungsanalyse Lebensmittelmärkte

1. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

1.2 Variante 1

1.2.1 Umsatzumverteilungen Variante 1

Für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung im Zuge der Entwicklung der Nahversorgung in Wilhelmsburg werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Im **Wilhelmsburger Rathausviertel** sind an der Dratelnstraße bereits Aldi (ca. 790 m² VK), Netto (ca. 820 m²) und Getränkeland (ca. 470 m² VK) ansässig. Es wird angenommen, dass das zusätzliche Kaufkraftpotenzial, das in der Potenzialanalyse mit 5,7 Mio. € im Lebensmittelbereich ermittelt worden ist, an diesem Standort dazu verwendet wird, die bestehenden Anbieter zeitgemäß aufzustellen und die Discounter um je max. 550 m² VK zu erweitern.
- /// Für das **Elbinselquartier** wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters angenommen. Aufgrund der Ergebnisse der Potenzialanalyse wird eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 m² geprüft. Auf dieser Fläche dürfte ein Lebensmittelvollsortimenter einen Umsatz von ca. 10,2 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen ca. 9,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Dieser wird voraussichtlich durch einen nicht großflächigen Drogeriemarkt ergänzt werden.

- Für das **Spreehafenviertel** hat die Potenzialanalyse im Lebensmittelbereich einen möglichen erzielbaren Umsatz von 7,6 Mio. € ergeben. Würde der Aldi Lebensmittelmarkt am Ernst-August-Stieg von seinem bisherigen Standort um ca. 800 m Luftlinie in östlicher Richtung an die Harburger Chaussee verlagert werden, könnte er auf einer potenziellen Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.400 m² eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 9,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 7,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,9 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben ggf. nach erfolgter Erweiterung bewertet, d. h. es wurde bei Verlagerung / Erweiterung im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich andere Lebensmittelmarktmärkte, in untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

Umsatzherkunft		Elbinsel-quartier	Wilhelms-burger Rathaus-viertel	Spree-hafen-viertel
		in Mio. €		
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung der bestehenden Märkte		9,7	4,7
	▪ Umsatzumverteilungen in Hamburg, davon	2,8	2,2	0,6
	▪ ggü. ZVB Wilhelmsburg	1,0	1,1	0,0
	▪ ggü. ZVB Veringstraße	0,7	0,3	0,3
	▪ ggü. ZVB Kirchdorf Süd	0,0	0,1	0,0
	▪ ggü. sonstigen Anbietern in Wilhelmsburg	1,1	0,7	0,3
	▪ zusätzliche Nachfrage durch Wohnausbau	6,4	2,4	2,3
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	9,2	14,3	7,6
Nichtlebens-mittelbereich	▪ Umsatzleistung der bestehenden Märkte		1,4	1,0
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	1,0	3,6	0,9
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,0	5,0	1,9
Umsatz insgesamt		10,2	19,3	9,5

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2018, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Die neu geplanten Nahversorgungsstandorte werden ebenso wie die bestehenden Anbieter von der Kaufkraft der zusätzlichen Einwohner profitieren. Gleichzeitig treten die neuen Standorte gegenüber den bestehenden Standorten in Konkurrenz um die Kaufkraft der zusätzlichen Einwohner sowie um die der bereits in Wilhelmsburg vorhandenen Einwohner. Hierbei ist die Verkaufsflächengröße der neu hinzutretenden Anbieter so zu steuern, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierzu ist eine kumulative Betrachtung der Auswirkungen der drei Plangebiete erforderlich.

Tabelle 16: Kumulative Umsatzumverteilungsquoten

Einzugsgebiet	Nahrungs- und Genussmittel		
	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzum- verteilungs- quote in %
ZVB Wilhelmsburg	2,1	32,6	6 %
ZVB Veringstraße	1,3	19,3	6 – 7 %
ZVB Kirchdorf Süd	0,1	5,3	1 – 2 %
Streu Wilhelmsburg	2,1	36,9	5 – 6 %
Umverteilung gesamt	5,6	94,1	6 %

GMA-Berechnungen 2018, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Bei einer **kumulierten Betrachtung** der drei Entwicklungsvorhaben ergeben sich im Nahrungs- und Genussmittelbereich keine Umsatzrückgänge von über 10 %. Diese reine Additivbetrachtung entspricht dem ‚worst case‘.

In der Realität ist zu erwarten, dass alle Vorhaben bei gleichzeitiger Realisierung aufgrund der Einzugsgebiets- sowie Sortimentsüberschneidungen von deutlichen Kannibalisierungseffekten²¹ betroffen sein werden. Je nach konkreter Standort- / Betreibersituation, der Flächengröße und Wettbewerbssituation sowie des Einzugsgebietes etc. können diese Effekte unterschiedlich hoch ausfallen und nach den langjährigen GMA-Erfahrungen Werte zwischen 5% und 35 % annehmen.

Um auf der völlig sicheren und rechtlich unangreifbaren Seite zu sein, hat die GMA Kannibalisierungseffekte in der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.

1.2.2 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Variante 1

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen²². Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

²¹ „Kannibalisierung“ bezeichnet ursprünglich die Absatzsteigerung eines Produktes auf Kosten eines vergleichbaren, höherpreisigen Produktes des gleichen Unternehmens, was zu Umsatzrückgang und ggf. Verdrängung des teureren Produktes führt.

²² Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebauliche Auswirkungen durch die Vorhaben zu erwarten:

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Wilhelmsburg** ist mit einer Umsatzumverteilung von ca. 2,1 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzrückgang um ca. 6 % entspricht. Den größten Anteil am Umsatzrückgang wird das Vorhaben im Wilhelmsburger Rathausviertel verursachen. Durch die Discounter-Verlagerung am Spreehafenviertel wird der zentrale Versorgungsbereich Wilhelmsburg nicht beeinträchtigt. Zwar weist insbesondere das Luna-Center im zentrenrelevanten Angebotsbereich noch Entwicklungsbedarf auf, für das im nahversorgungsrelevanten Bereich stark ausgestellte Zentrum (u. a. Marktkauf, Rossmann, Budnikowsky im Luna-Center, Penny in der Algermisenstraße) ist jedoch nicht mit städtebaulichen oder nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt.
- Im **zentralen Versorgungsbereich Veringstraße** liegt der Umsatzrückgang bei ca. 1,3 Mio. € und damit bei etwa 6 – 7 %. Insbesondere die Planungen im Elbinselquartier, aber auch im Spreehafenviertel, wirken sich besonders auf die Betriebe in der Veringstraße aus. Somit stellt das Zentrum Veringstraße bzw. der dortige zentrale Versorgungsbereich den limitierenden Faktor für die in den beiden Bereichen geplanten Anbieter dar. Insgesamt ist für das Zentrum Veringstraße nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Selbst bei kumulierter Betrachtung wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigt.
- Im **zentralen Versorgungsbereich Kirchdorf Süd** liegt der Umsatzrückgang mit ca. 0,1 Mio. € bei ca. 1 – 2 %. Daher sind nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte zu erwarten. Das kleine Nahversorgungszentrum stellt durch die Insellage innerhalb der Großsiedlung eine eigenständige Einzelhandelslage dar, die kaum im Wettbewerb mit den projektierten Standorten steht. Somit ist nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt.
- Gegenüber Anbietern in **Streulagen** zwischen den geplanten Standorten ist insgesamt eine Umsatzumverteilung von ca. 2,1 Mio. € zu erwarten, was gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben einen Umsatzrückgang um ca. 5 – 6 % bedeutet. Dies betrifft insbesondere den Lidl-Discounter am Reinstorfweg, den Penny-Discounter in der Zeidlerstraße sowie die türkischen Märkte an der Georg-Wilhelm-Straße und der Krieterstraße. Eine wesentliche Beeinträchtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ist auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 2,8 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern

wie z. B. Fachmärkten im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Verwirklichung der geplanten Vorhaben in Variante 1 gegenüber zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum keine negativen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

1.3 Variante 2

1.3.1 Umsatzumverteilungen Variante 2

Für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung im Zuge der Entwicklung der Nahversorgung in Wilhelmsburg werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen abweichend zu Variante 1 folgende Annahmen getroffen:

- Für das **Elbinselquartier** wird angenommen, dass im Quartierszentrum perspektivisch ein neues Nahversorgungszentrum entstehen wird. Hierzu empfiehlt es sich, die im Rahmen der Errichtung der neuen Wohnquartiere geplanten Nahversorgungseinrichtungen im Elbinselquartier zu konzentrieren. Somit würde der Aldi Discounter vom Ernst-August-Stieg nicht ins Spreehafenviertel, sondern in das neue Nahversorgungszentrum im Elbinselquartier verlagert. Folglich wird für das Elbinselquartier die Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt geprüft. Für den Lebensmittelvollsortimenter wird eine Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² geprüft, auf der ein Umsatz von ca. 10,2 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte. Davon entfallen ca. 9,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Für den Lebensmitteldiscounter wird eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m² geprüft, die einem Umsatz von bis zu 9,1 Mio. € entspricht. Hiervon entfallen ca. 7,3 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 1,8 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben ggf. nach erfolgter Erweiterung bewertet, d. h. es wurde bei Verlagerung / Erweiterung im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

- Für das **Spreehafenviertel** ist in dieser Variante kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Die Bewohner werden sich verstärkt auf das südlich anschließende Elbinselquartier sowie auf das bestehende Nahversorgungszentrum Veringstraße ausrichten.
- Im **Wilhelmsburger Rathausviertel** wird analog zu Variante 1 weiterhin angenommen, dass die bestehenden Anbieter (Aldi, Netto) um je max. 550 m² VK erweitert werden.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich andere Lebensmittelmärkte, in untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

Umsatzherkunft		Elbinsel-quartier	Wilhelms-burger Rathaus-viertel
		in Mio. €	
Lebensmittelbereich	■ Umsatzleistung der bestehenden Märkte	4,7	9,7
	■ Umsatzumverteilungen in Hamburg, davon	3,4	2,2
	■ ggü. ZVB Wilhelmsburg	1,0	1,1
	■ ggü. ZVB Veringstraße	1,0	0,3
	■ ggü. ZVB Kirchdorf Süd	0,0	0,1
	■ ggü. sonstigen Anbietern in Wilhelmsburg	1,4	0,7
	■ zusätzliche Nachfrage durch Wohnausbau	8,3	3,5
	■ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	16,4	15,4
Nichtlebens-mittelbereich	■ Umsatzleistung des bestehenden Aldi-Marktes	1,0	1,4
	■ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	1,7	2,5
	■ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	2,7	3,9
Umsatz erweiterter Markt insgesamt		19,1	19,3

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2018, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Bei einer **kumulierten Betrachtung** der beiden Entwicklungsvorhaben ergeben sich im Nahrungs- und Genussmittelbereich keine Umsatzrückgänge von über 10 %. Diese reine Additivbetrachtung entspricht dem ‚worst case‘.

Tabelle 18: Kumulative Umsatzumverteilungsquoten

Einzugsgebiet	Nahrungs- und Genussmittel		
	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzum- verteilungs- quote in %
ZVB Wilhelmsburg	2,1	32,6	6 – 7 %
ZVB Veringstraße	1,3	19,3	6 – 7 %
ZVB Kirchdorf Süd	0,1	5,3	1 – 2 %
Streu Wilhelmsburg	2,1	36,9	5 – 6 %
Umverteilung gesamt	5,6	94,1	5 – 6 %

GMA-Berechnungen 2018, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

1.3.2 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Variante 2

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind in der Variante 2 im Vergleich zu der Variante 1 keine höheren wettbewerblichen Wirkungen zu erwarten. Es ändert sich lediglich der Standort des Discounters. Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass durch die Verwirklichung der geplanten Vorhaben in Variante 2 gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum keine negativen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

IV. Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben

1. Genehmigungsfähigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Ergebnisse der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit sind gemäß Variante 1 wie folgt zusammenzufassen:

- /** Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind in den Varianten 1 und 2 nicht zu erwarten. Durch die Verwirklichung der Vorhaben innerhalb städtebaulich integrierter Lagen ist eine Sicherung der Nahversorgung in den jeweils neu entstehenden Wohngebieten zu erwarten. Zudem werden auch bestehende Betriebe von den zusätzlichen Kaufkraftpotenzialen profitieren können. Betriebsschließungen sind infolge der Vorhaben bei Einhaltung der geprüften Verkaufsflächengrößenordnungen auszuschließen.
- /** Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg-Wilhelmsburg sind nicht zu erwarten. Selbst bei kumulierter Betrachtung sind die höchsten Umsatzrückgänge i. H. von ca. 7 % innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Veringstraße zu erwarten. In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen (Wilhelmsburg, Kirchdorf Süd) liegen die Umsatzrückgänge teils deutlich niedriger. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb Hamburgs sind ebenfalls auszuschließen.

Für die drei Projektstandorte kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche widerlegt werden. Somit sind die Vorhaben innerhalb der vorgesehenen Sondergebiete zulässig, da durch die Vorhaben keine negativen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

2. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die Ergebnisse der Prüfung der Vereinbarkeit sind für die Variante 1 wie folgt zusammenzufassen:

- /** Die drei betrachteten Planstandorte befinden sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.
- /** Die Planstandorte werden mit Realisierung der Vorhaben jeweils städtebaulich integriert und wohnortnah sein. Die Wohnnutzung wird dabei zukünftig weiter ausgebaut, u. a. im Rahmen der Vorhaben selbst und unterstützt die Integrationswirkung des Standortes.
- /** Die Verträglichkeit mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ist in allen drei Fällen selbst bei kumulierter Betrachtung gewährleistet.

Für die Standorte Wilhelmsburger Rathausviertel und Spreehafenviertel ist somit abschließend festzuhalten, dass diese in erster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dienen werden. Im Wilhelmsburger Rathausviertel stellen die vorhandenen Discounter einen guten Ausgangspunkt für die zentrenverträgliche Sicherung der wohnortnahen Versorgung dar. Im Spreehafenviertel ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor dem Hintergrund der geplanten Zentrenfunktion des Elbinselquartiers nicht empfehlenswert. Ansiedlungen sind zum Schutz des Zentrums Veringstraße sowie des Elbinselquartiers auf unter 800 m² VK zu begrenzen.

Das Vorhaben im Elbinselquartier könnte perspektivisch aufgrund der Lage, der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des vorgesehenen Angebotes die Funktion einer Nahversorgungslage bzw. eines weiteren Nahversorgungszentrums übernehmen und das Versorgungsnetz des Hamburger Bezirks Hamburg-Mitte qualifiziert ergänzen. Daher ist der Standortbereich ebenfalls geeignet, bestehende Discounter, die im Wilhelmsburger Norden in Streulagen ansässig sind²³, an einen integrierten Versorgungsstandort zu verlagern.

Somit greift für die drei Standorte in der geprüften Variante 1 die Ausnahmeregelung der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, nach der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise auch außerhalb von Zentren verwirklicht werden können, wenn sie in erster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dienen.

In der Variante 2 (Vorzugsvariante) wird das potenzielle Nahversorgungszentrum Elbinselquartier als zu entwickelnder Zentraler Versorgungsbereich in das Nahversorgungskonzept des Bezirks Hamburg-Mitte aufgenommen²⁴. Hierdurch wird eine Bündelung der Angebote des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, Dienstleistungen, Gastronomie sowie Ärzte etc. im Zentrum des neuen Quartiers erreicht. Die Angebote sollen im Zusammenhang mit dem Quartiersplatz, dem Quartierspark mit Spielplatz sowie dem Bildungs- und Gemeinschaftszentrum realisiert werden und über die neu geplante Bushaltestelle erreichbar sein.

Folgende Betriebstypen / Verkaufsflächenobergrenzen für großflächigen Einzelhandel sind an den jeweiligen Standorten zu empfehlen:

²³ z. B. Penny, Zeidlerstraße; Aldi, Ernst-August-Stieg

²⁴ Als der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes im Jahr 2016 erarbeitet wurde, war die Entwicklung im Elbinselquartier noch nicht absehbar. Nach Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im September 2018, wird im Elbinselquartier die Einrichtung eines neuen Nahversorgungszentrums angestrebt.

Tabelle 19: Zusammenfassung

	Elbinselquartier	Wilhelmsburger Rathausviertel	Spreehafenviertel
Betriebstyp Lebensmittel-einzelhandel	Lebensmittel-vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter	Lebensmitteldiscounter	Kleinflächiger Lebensmittel-einzelhandel
Max. Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte in m²	Neuansiedlung Vollsortimenter max. 2.500 m ² ; Verlagerung / Erweiterung Aldi max. 1.400 m ²	Erweiterung Aldi und Netto ²⁵ um je max. 550 m ² (je max. auf 1.350 m ²)	Neuansiedlung max. 800 m ²
Betriebstyp Drogerie	Drogeriemarkt (nicht großflächig)	-	-

GMA 2018

²⁵ ca. 800 m² + 550 m² = ca. 1.350 m²

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Mikrostandort Wilhelmsburger Rathausviertel	16
Karte 2: Mikrostandort Elbinselquartier	19
Karte 3: Mikrostandort Spreehafenviertel	22
Karte 4: Einzugsgebiet Rathausquartier	31
Karte 5: Einzugsgebiet Elbinselquartier	32
Karte 6: Einzugsgebiet Spreehafenviertel	33
Karte 7: Fußläufige Versorgungssituation im Untersuchungsraum	41
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	12
Tabelle 2: Einwohnerzuwachs Wilhelmsburger Rathausviertel	18
Tabelle 3: Einwohnerzuwachs Elbinselquartier	21
Tabelle 4: Einwohnerzuwachs Spreehafenviertel	23
Tabelle 5: Einwohner im Einzugsgebiet Rathausviertel	29
Tabelle 6: Einwohner im Einzugsgebiet Elbinselquartier	29
Tabelle 7: Einwohner im Einzugsgebiet Spreehafenviertel	30
Tabelle 8: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet Wilhelmsburger Rathausviertel	36
Tabelle 9: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet Elbinselquartier	36
Tabelle 10: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet Spreehafenviertel	37
Tabelle 11: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	38
Tabelle 12: Umsatzprognose Standort Rathausviertel	42
Tabelle 13: Umsatzprognose Standort Elbinselquartier	43
Tabelle 14: Umsatzprognose Standort Spreehafenviertel	44
Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	48
Tabelle 16: Kumulative Umsatzumverteilungsquoten	49
Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	52
Tabelle 18: Kumulative Umsatzumverteilungsquoten	53
Tabelle 19: Zusammenfassung	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017	10
Abbildung 2:	Funktionsplan Wilhelmsburger Rathausviertel	17
Abbildung 3:	Funktionsplan Elbinselquartier	20
Abbildung 4:	Funktionsplan Spreehafenviertel	23
Abbildung 5:	Überschneidungspotenzial der betrieblichen Einzugsgebiete	34