

Präsentation Gemeindevertretung Trittau

NAHVERSORGUNGSKONZEPT

UND

WIRKUNGSANALYSE

bzgl. Einzelhandelsplanvorhaben

Aldi, Edeka Süllau, Famila, Markant

22946 Trittau

Hamburg, den 13. Oktober 2016

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

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

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

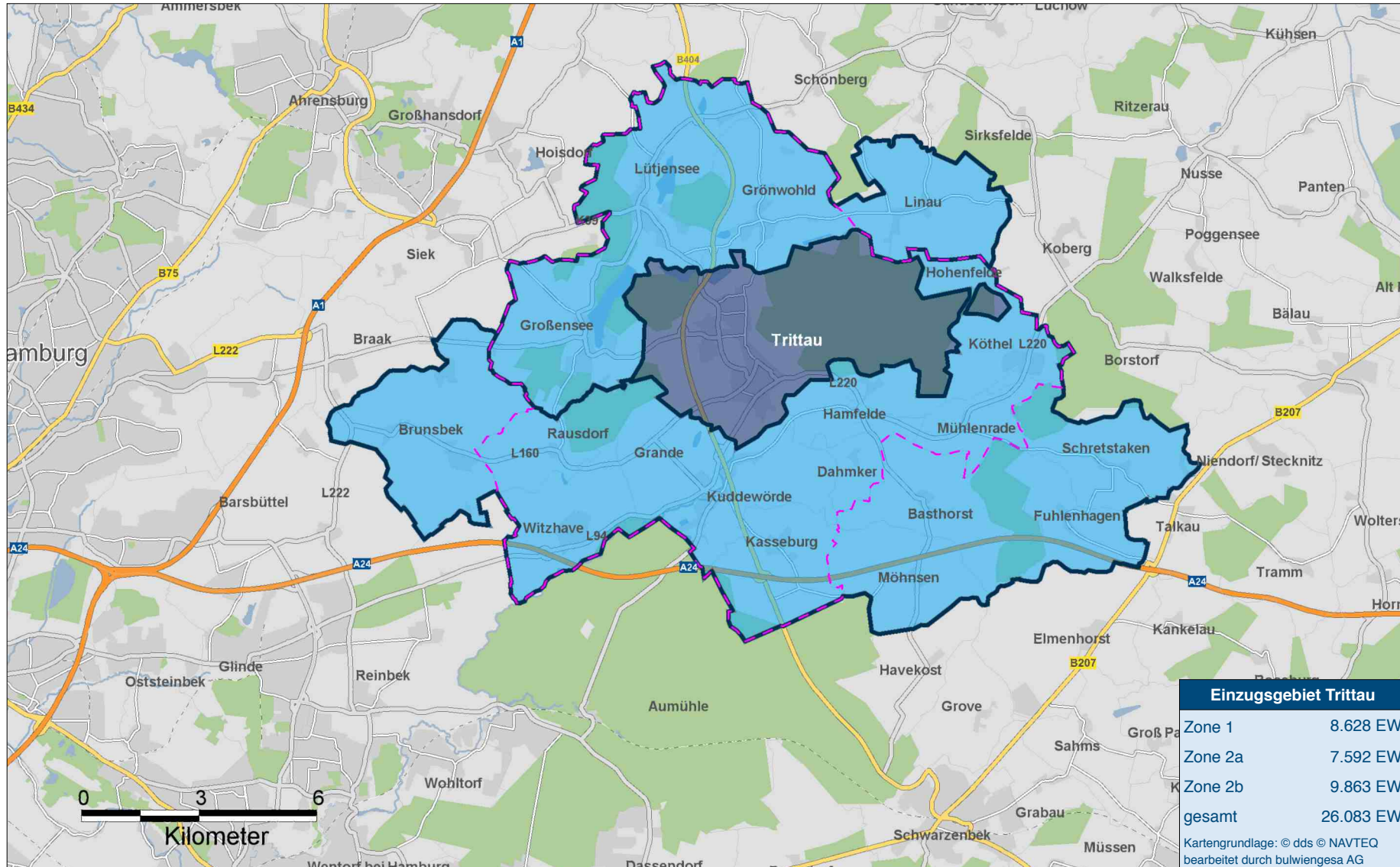


bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax. +49 40 42 32 22-12

I. NAHVERSORGUNGSKONZEPT

II. WIRKUNGSANALYSE

I. Nahversorgungskonzept - Einzugsgebiet Trittau



I. Nahversorgungskonzept - Daten zum Einzugsgebiet

Unterzentrum Trittau: Daten zum Einzugsgebiet - gegenwärtig					
Sortiment: Periodischer Bedarf (Apothekenumsätze anteilig)					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2015					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2014	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			€/Ew. p. a.	Tsd. € p. a.	%
Zone 1 max. 3 km	Gemeinde Trittau	8.628	2.812	24.265	31,9
Zone 2a max. 9 km	Gemeinden Großensee, Lütjensee, Grönwohld, Linau	7.592	3.009	22.848	30,0
Zone 2b max. 12 km	Gemeinden Basthorst, Möhn- sen, Mühlenrade, Schretstaken, Hamfelde (OD+RZ), Kasse- burg, Köthel (OD+RZ)), Rausdorf, Brunsbek, Dahmker, Grande, Kuddewörde, Witz- have, Hohenfelde, Fuhlenhagen	9.863	2.947	29.067	38,2
EZG	Alle Marktzone	26.083	2.921	76.179	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2016):		2.740	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer (Ø BRD =100)	Zone 1:	108	2.812	€/Ew. p. a.	
	Zone 2a:	130	3.009	€/Ew. p. a.	
	Zone 2b:	123	2.947	€/Ew. p. a.	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg Basis Zensus; Einwohner: Fortschreibung Zensus, Stand 31.12.14

Daten zum Einzugsgebiet Trittau - Prognose 2020					
Sortiment: Periodischer Bedarf (Apothekenumsätze anteilig)					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2020					
Zone	Gebiet	Einwohner- Prognose 31.12.2020	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			€/Ew. p. a.	Tsd. € p. a.	%
Zone 1 max. 3 km	Gemeinde Trittau (EW 2014 zzgl. 750 EW Wohnungsbau)	9.378	3.185	29.868	33,5
Zone 2a max. 9 km	Gemeinden Großensee, Lütjensee, Grönwohld, Linau	7.592	3.408	25.875	29,0
Zone 2b max. 12 km	Gemeinden Basthorst, Möhn- sen, Mühlenrade, Schretstaken, Hamfelde (2x), Kasse- burg, Köthel (2x), Rausdorf, Brunsbek, Dahmker, Grande, Kuddewörde, Witzhave, Hohenfelde, Fuhlenhagen	9.988	3.337	33.335	37,4
EZG	Alle Marktzone	26.958	3.304	89.078	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2020):		3.103	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer (Ø BRD =100)	Zone 1:	108	3.185	€/Ew. p. a.	
	Zone 2:	130	3.408	€/Ew. p. a.	
	Zone 3:	123	3.337	€/Ew. p. a.	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg Basis Zensus; Einwohner: Fortschreibung Zensus, Stand 31.12.14

Prognose-Variablen:

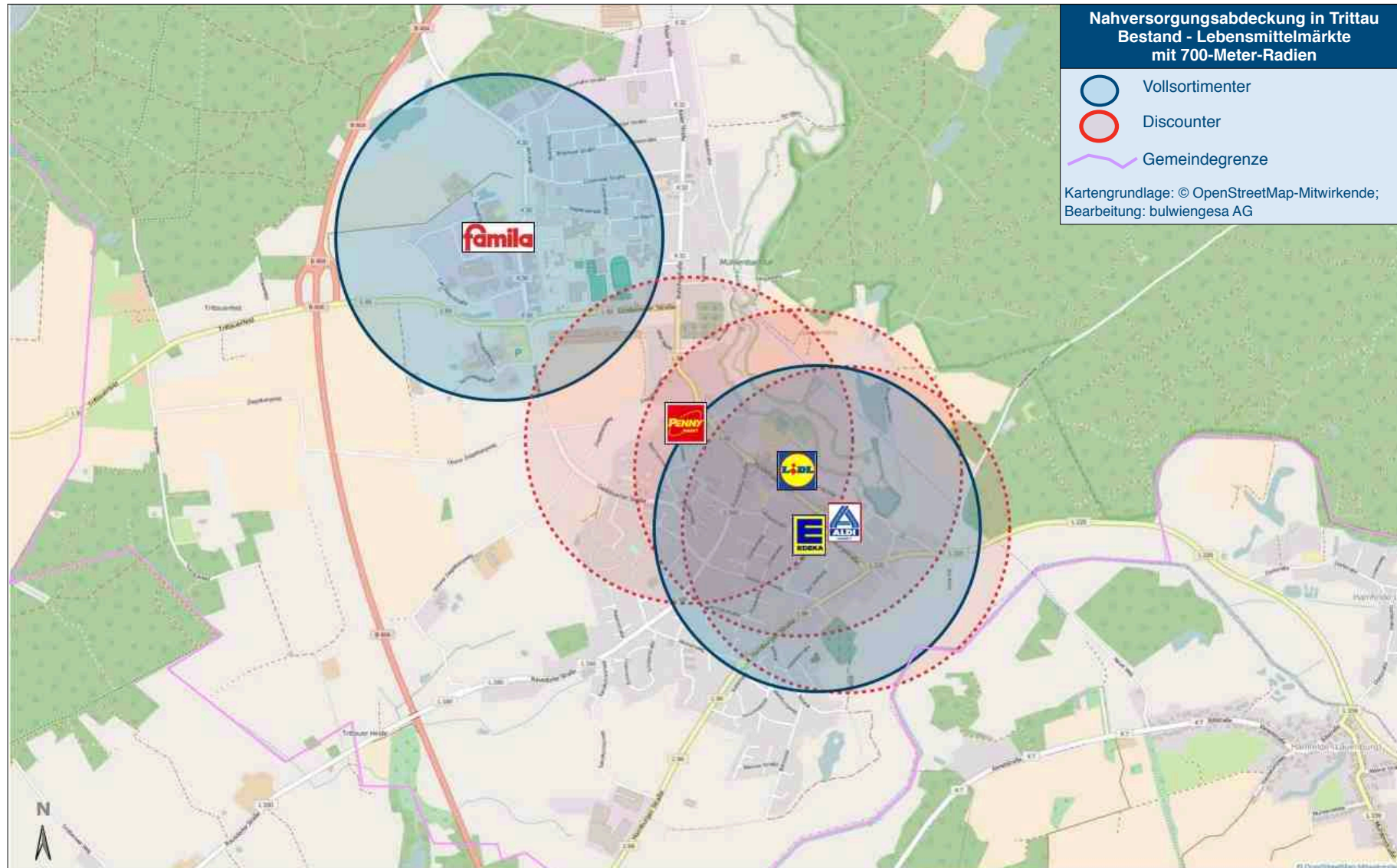
- Einwohnerentwicklung →
- Kaufkraftniveau →
- Pro-Kopf-Ausgaben für "Periodischen Bedarf" →

Annahmen:

- Trittau ca. + 800 EW, EZG gesamt ca. + 900 EW
- konstant
- Entwicklung von 2.740 Euro p. a. auf ca. 3.100 Euro p. a.

Ergebnis Nachfrageentwicklung 2020: Trittau → 29,9 Mio. Euro; EZG → 89,1 Mio. Euro p. a.

I. Nahversorgungskonzept - gegenwärtige Nahversorgungsabdeckung



I. Nahversorgungskonzept - Kaufkraftbindung und Flächenpotenziale

Ist- und Soll-Kaufkraftbindung in Trittau (Modellrechnung)						
	Zone 1 Trittau	Zone 2a Nördliches Umland	Zone 2b Südliches Umland	Einzugs- gebiet Total	Externe Streuzuflüsse	Umsatz- potenzial
Nachfragevolumen p. a.	24,3 Mio €	22,8 Mio €	29,1 Mio €	76,2 Mio €		
IST-Kaufkraftbindung	83,4 %	45,9 %	55,8 %	61,6%		
Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	20,2 Mio €	10,5 Mio €	16,2 Mio €	46,9 Mio €	5,6 Mio €	52,5 Mio €
SOLL-Kaufkraftbindung	88,0 %	50,0 %	60,0 %	65,9%		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	21,4 Mio €	11,4 Mio €	17,4 Mio €	50,2 Mio €	6,0 Mio €	56,2 Mio €

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in Trittau								
	Soll- Umsatz Mio. Euro p. a.	Soll- Auslastung Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene Verkaufsfläche qm	Flächenreserve VKF qm	
		von	bis	von	bis		min.	max.
Gegenwärtig	56,2	5.100	5.500	10.221	11.023	8.280	1.941	2.743
Prognose 2020	66,2	5.100	5.500	12.040	12.985	8.280	3.760	4.705

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

I. Nahversorgungskonzept - Auszug aus den Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung

- Die bestehende Nahversorgungsabdeckung ist zu erhalten bzw. zu verbessern, sodass sich die Einwohner der Gemeinde Trittau auch künftig angemessen fußläufig bei einem Lebensmittelmarkt versorgen können.
- Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen stehen in Balance mit dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Trittauer Ortszentrums und ausgeglichener Angebotsstrukturen. Entwicklungen von Verbundstandorten aus Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter außerhalb des Ortszentrums sollen zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums vermieden werden.
- Entwicklungen innerhalb des Ortszentrums soll Priorität vor Entwicklungen in Streu- und Randlagen eingeräumt werden.
- Ansässige Betriebe sollen grundsätzlich die Möglichkeit erhalten, sich markt- und standortgerecht weiterzuentwickeln (...).
- Die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes auf das Meierei-Grundstück (max. 2.950 qm VKF) ist im Sinne einer Aufwertung des Ortszentrums sinnvoll. (...) Frequenzerhaltende Nachnutzungsoptionen für den Altstandort sollten allerdings angestrebt werden, um die Verlagerung für das Standortumfeld im Übergang Poststraße/Vorburgstraße zu kompensieren und Erosionsrisiken vorzubeugen.
- Der rückwärtig zum Meierei-Grundstück geplante Vollsortimenter im Planbereich des B-Plans Nr. 6b (Schützenplatz) wäre allerdings nicht nur vertrieblich unterlegen, da deutlich kleiner dimensioniert, sondern wäre auch durch die rückwärtige Lage benachteiligt und in seiner Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt. (...) Infolgedessen erscheint es durchaus sinnvoll, die geplanten Geschäftsnutzungen im B-Plan Nr. 6b zugunsten des Nr. 22 fallen zu lassen.

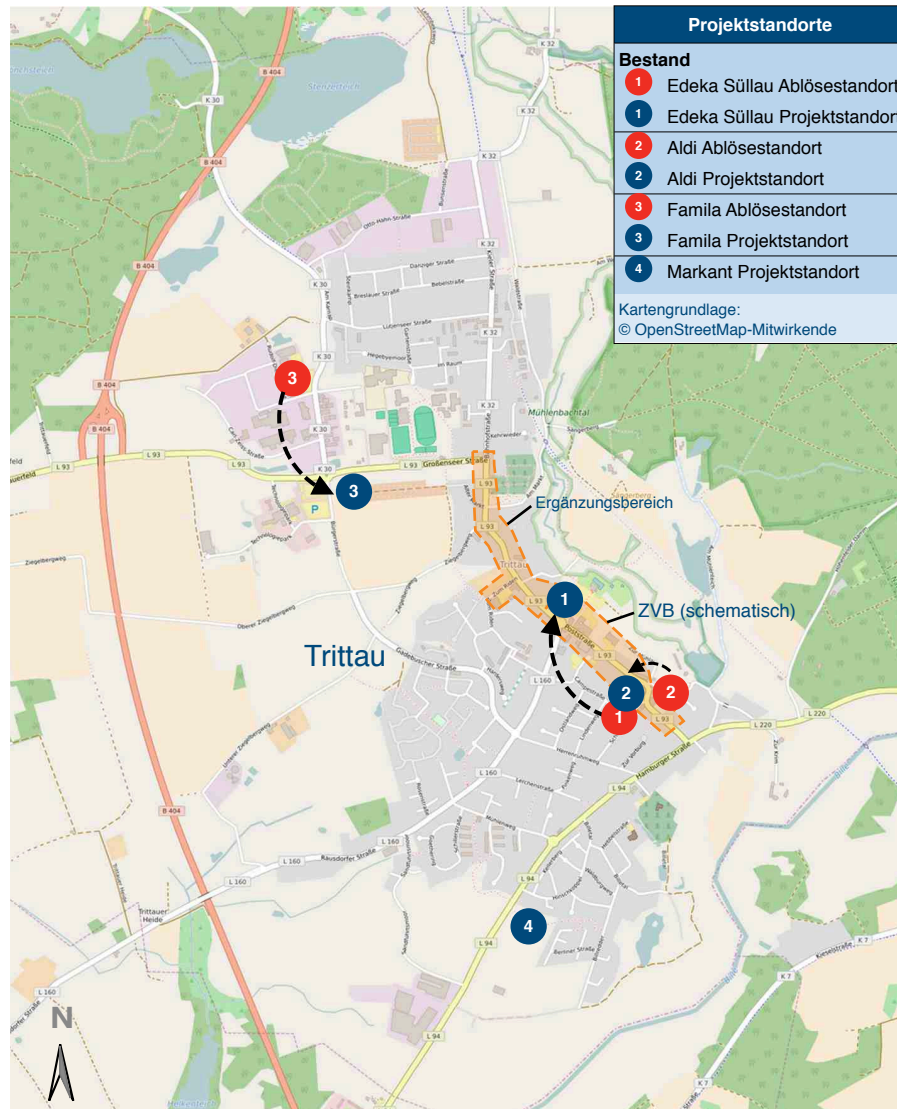
I. Nahversorgungskonzept - Auszug aus den Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung

- Die Ansiedlung eines Nahversorgers am südlichen Ortsrand in der Hamburger Straße zur Verbesserung des fußläufigen Zugangs zu Nahversorgungseinrichtungen für die Bewohner der südlichen Wohngebiete und eingebettet in die dort vorgesehene Siedlungserweiterung im Rahmen des B-Plans Nr. 57 ist vertretbar. (...)
- Auf die Herauslösung des Aldi-Discounters aus dem Ortszentrum und die Schaffung eines neuen Verbundstandortes mit einem Vollsortimenter an der Hamburger Straße, der Frequenzen aus dem Ortszentrum abziehen würde, sollte dagegen verzichtet werden. (...)
- Die Verlagerung und maßvolle Erweiterung des Familia-Marktes auf max. 4.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche an die Großenseer Straße ist im Sinne einer Neuordnung des Gewerbegebietes um die Bürgermeister-Hergenhan-Straße durchaus sinnvoll. (...)
- Die gesamte Maßnahme sollte einer fachgutachterlichen Wirkungsanalyse unterzogen werden; dies gilt auch für die Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente, sofern eine Erweiterung über das bisherige Maß hinaus vorgesehen wäre.
Eine Ausweitung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird unter Verweis auf die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums allerdings nicht empfohlen. (...)
- Der in dieser Untersuchung vorgenommene Ausblick der Markt- und Nachfrageentwicklung ist mittelfristig ausgelegt. Auch darüber hinaus ist in Trittau zumindest für eine weitere 5-Jahres-Periode mit anhaltendem Einwohnerwachstum aus der bisher eingeleiteten Baulandentwicklung zu rechnen.

I. NAHVERSORGUNGSKONZEPT

II. WIRKUNGSANALYSE

II. Wirkungsanalyse - Untersuchungsanlass und Planvorhaben



- Neustrukturierung der Einzelhandelsflächen:
 - Verlagerung Edeka Markt auf "Meierei-Areal", Erweiterung von ca. 1.500 qm auf ca. 2.950 qm VKF
 - Verlagerung Aldi-Markt auf den Edeka-Altstandort, Erweiterung von ca. 850 qm auf ca. 1.200 qm VKF.
 - Verlagerung Famila an die Großenseeer Straße, Erweiterung von ca. 3.000 qm auf ca. 4.000 qm VKF zzgl. Konzessionszone. Randsortimente werden nicht erweitert. Planungsrecht für großflächigen Einzelhandel am Altstandort wird aufgehoben und Wandlung des SO für großflächigen Einzelhandel in GE-Gebiet.
 - Errichtung eines Markant-Nahversorgers, ca. 1.800 qm VKF in der Hamburger Straße am südlichen Ortsausgang im Zuge der Siedlungserweiterung.
- Am Schützenplatz (B-Plan Nr. 6B) wird Planungsrecht für weitere Einzelhandelsansiedlungen wieder aufgehoben.

II. Wirkungsanalyse - Flächen-/Zielumsatzbilanz

Rechnerische Flächen-/Zielumsatzbilanz für die Projektvorhaben: Ausgangslage / Künftig												
	Ausgangslage Altobjekte *						Künftige Standorte der Neuansiedlungs-/Verlagerungsvorhaben **					
	Kernsortiment: Periodischer Bedarf		Rand/Aktionssortimente		Gesamte Ladeneinheit		Kernsortiment: Periodischer Bedarf		Rand/Aktionssortimente		Gesamte Ladeneinheit	
	VKF	Umsatz Mio. Euro	VKF	Umsatz Mio. Euro	VKF	Umsatz Mio. Euro	VKF	Umsatz Mio. Euro	VKF	Umsatz Mio. Euro	VKF	Umsatz Mio. Euro
Edeka Süllau	1.420 qm	11,6	80 qm	0,5	1.500 qm	12,1	2.800 qm	15,4	150 qm	0,8	2.950 qm	16,2
Aldi	750 qm	5,7	100 qm	0,9	850 qm	6,6	1.100 qm	7,3	100 qm	1,6	1.200 qm	8,9
Famila	2.400 qm	15,6	600 qm	1,9	3.000 qm	17,5	3.400 qm	18,4	600 qm	2,0	4.000 qm	20,4
Markant	--	--	--	--	--	--	1.700 qm	6,8	100 qm	0,4	1.800 qm	7,2

* Nachfrage gegenwärtig

** Nachfrage Mittelfristprognose 2020

Bilanz stellt den Ausgangsdimensionierungen und -umsätzen der abzulösenden Bestandsobjekte die in der Modellrechnung abgeleiteten Zielumsätze der Planvorhaben gegenüber. Allen Projektkomponenten gemein ist eine:

- Deutliche Verbesserung des akquisitorischen Potenzials der Standorte und Objekte
- Deutliche Attraktivierung der Marktauftritte (großzügigere Platzverhältnisse innerhalb der Märkte, verbesserte Abläufe, höhere Warenpräsenz)
- Möglichkeit des Sortimentsausbaus, insbesondere hinsichtlich Frischekompetenz der Vollsortimenter

Hinweis: mit zunehmender Dimensionierung gehen abnehmende Flächenproduktivitäten einher.

II. Wirkungsanalyse - Umsatzverlagerungen bei statischer Betrachtung

(statische Betrachtung, gegenwärtiges Nachfragevolumen)

Kumulierte Umsatzverlagerungen durch die Projektvorhaben im Kernsortiment Periodischer Bedarf - Prognosezeitpunkt t ₁				
Standort-/Lagebereich	Umsatz IST	Umsatz KÜNFTIG	Projektumsatz durch Umverteilung	Umverteilungs-/ Veränderungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Projekt Edeka Süllau	11,8	13,3	1,5	12,2
Projekt Aldi	5,7	6,3	0,6	9,6
Lidl Rossmann Budnikowsky	9,6	8,0	-1,6	-16,8
Kleinhandel im ZVB	2,4	2,0	-0,3	-12,9
Zwischensumme ZVB Ortszentrum	29,5	29,6	0,1	0,3
Zentrumsergänzungsbereich	5,9	5,0	-0,9	-15,1
Projekt Famila	15,6	16,1	0,5	3,2
Projekt Markant	0,0	5,9	5,9	
Kleinhandel in Streulage	1,5	1,3	-0,2	-10,9
Zwischensumme Zone 1 gesamt	52,5	57,9	5,4	10,4
Zone 2a	5,9	5,5	-0,3	-5,8
Zone 2b	0,5	0,5	-0,0	-4,5
Summe EZG gesamt mit Projekten	58,9	63,9	5,1	8,6
Summe EZG gesamt ohne Projekte*	25,7	22,4	-3,3	-12,9
Sandesneben, relevante LM-Märkte	19,2	18,9	-0,3	-1,6
Siek, relevante LM-Märkte	6,6	6,4	-0,2	-2,6
Ahrensburg, (FMA Kornkamp)	24,6	24,3	-0,3	-1,4
Großhansdorf, relevante LM-Märkte	21,1	20,8	-0,3	-1,3
Mölln, relevante LM-Märkte	39,6	39,3	-0,3	-0,9
Glinde, ZVB Innenstadt	26,9	26,4	-0,5	-1,9
Glinde, relevante LM-Märkte	24,0	23,7	-0,3	-1,5
Schwarzenbek, Ortszentrum	13,8	13,5	-0,2	-1,5
Schwarzenbek, Lupus Park	20,9	20,5	-0,4	-1,7
Barsbüttel, Ortszentrum	24,2	23,8	-0,4	-1,7
Barsbüttel, LM-Märkte Am Akku	16,2	15,9	-0,3	-1,7
Aumühle / Wohltorf	24,2	24,0	-0,2	-0,7

* die Umsatzsteigerungen der Projektvorhaben herausgerechnet

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

II. Wirkungsanalyse - Umsatzverlagerungen bei dynamisierter Betrachtung

(dynamisierte Betrachtung, Mittelfristprognose 2020)

Kumulierte Umsatzverlagerungen im Einzugsgebiet durch die Projektvorhaben im Kernsortiment Periodischer Bedarf – dynamische Betrachtung, Mittelfristprognose Zeitpunkt t₂			
Standort-/Lagebereich	Umsatz IST	Umsatz Mittelfristig Kernsortiment periodischer Bedarf	Umverteilungs-/ Veränderungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Projekt Edeka Söllau	11,8	15,4	29,7
Projekt Aldi	5,7	7,3	27,8
Lidl Rossmann Budnikowsky	9,6	9,3	-3,0
Kleinhandel im ZVB	2,4	2,4	1,8
Zwischensumme ZVB Ortszentrum	29,5	34,4	16,5
Zentrumsergänzungsbereich	5,9	5,8	-1,0
Projekt Famila	15,6	18,4	17,8
Projekt Markant	0,0	6,8	
Kleinhandel in Streulage	1,5	1,6	4,8
Zwischensumme Zone 1 gesamt	52,5	66,9	27,5
Zone 2a	5,9	6,1	4,8
Zone 2b	0,5	0,6	9,9
Summe EZG gesamt mit Projekten	58,9	73,6	25,1
Summe EZG gesamt ohne Projekte	25,7	25,8	0,4

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

- Umsatzumverteilungen werden bei dynamischer Betrachtung kompensiert und z. T. auch überkompensiert.
- Gefährdung Zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgungsstrukturen ist nicht gegeben.

ERGEBNIS DER WIRKUNGSANALYSE

- Trittau ist laut Landesplanung Schleswig-Holstein als Unterzentrum klassifiziert und damit für die Aufnahme der untersuchten Einzelhandelsvorhaben geeignet. Für günstige Makrostandortbedingungen sprechen die gute Verkehrsanbindung, Kaufkraftstärke und eine anhaltend wachsende Einwohner- bzw. Nachfrageplattform.
- Aldi und Edeka verlagern innerhalb des ZVB Ortszentrums und rahmen künftig den Haupteinkaufsbereich im Osten und Westen ein. Sie sind somit siedlungsstrukturell vollständig integriert und münden mit guter verkehrlicher und fußläufiger Erreichbarkeit in insgesamt sehr guten mikrostandortseitigen Rahmenbedingungen. Die Standorte Famila und Markant sind außerhalb des Zentrums gelegen, bieten aufgrund der eingeleiteten Siedlungserweiterungen südlich der Großenseer Straße bzw. in der Hamburger Straße künftig aber ausreichenden Siedlungsbezug. Neben der jeweils sehr guten individualverkehrlichen Erreichbarkeit wird eine gute fußläufige Erreichbarkeit nach Realisierung der Wohnbauvorhaben gegeben sein.
- Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung zeigt, dass bei Projektrealisierung die rechnerisch maximal möglichen Kaufkraftbindungsquoten in Trittau ausgeschöpft werden.

Für die Vorhaben Edeka, Aldi und Famila werden zum Zeitpunkt t_1 in der statischen Betrachtung (= nach Markteintritt aller Vorhaben in die Ausgangslage der Marktverteilung t_0) Gesamtumsatzchancen von rd. 7,6 Mio. Euro p. a., 14,0 Mio. Euro p. a. bzw. 17,9 Mio. Euro p. a. abgeleitet, die eine ausreichende Tragfähigkeit signalisieren.

Für Markant wird eine Umsatzchance von rd. 6,2 Mio Euro p. a. ermittelt, welche zum einen die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens möglicherweise in Frage stellen und zum anderen die Umsatzzugewinne bei Famila drücken dürfte.

Insoweit werden die im Nahversorgungsgutachten 2016 dargelegten, gegenwärtig nicht ausreichenden Tragfähigkeitsspielräume für die Realisierung aller Vorhaben in der vorliegenden Modellrechnung bestätigt. Auch die von den Vorhaben ausgelösten kumulierten Umsatzverlagerungen bewegen sich in Trittau z. T. auf einem erhöhten Niveau.

ERGEBNIS DER WIRKUNGSANALYSE

- Die anhaltend günstige demografische Entwicklung in Trittau und dem Einzugsgebiet sowie jährlich steigende Pro-Kopf-Ausgabebeträge im untersuchungsrelevanten Kernsortiment periodischer Bedarf ermöglichen jedoch mittelfristig eine wachsende Nachfrageplattform, die im Rahmen einer dynamisierten Mittelfrist-Betrachtung (2020) in der Modellrechnung (Zeitpunkt t_2) berücksichtigt wurde.

Bei unveränderten Kaufkraftbindungen sinken die von den Projektvorhaben ausgehenden Umverteilungswirkungen deutlich auf durchweg unkritische Quoten und werden z. T. überkompensiert, zudem steigen die Flächenproduktivitäten der Projektvorhaben und damit die nachhaltige Tragfähigkeit.

- Die Modellrechnung kommt daher zu dem Fazit, das mittelfristig alle Projektvorhaben tragfähig realisierbar sein dürften und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Die Auslastung des Markt-Marktes dürfte allerdings im unteren Bereich für derartige Vollsortimenter liegen.
- Die Projektvorhaben fügen sich den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2010. Trittau ist als Unterzentrum mit >10.000 Einwohner im Nahbereich für die Aufnahme der Planvorhaben geeignet. Sowohl das Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot werden spätestens zum Zeitpunkt t_2 , d. h. dem wahrscheinlichen Zeitpunkt des Markteintritts, erfüllt. Die Landesplanungsbehörde hat bereits grundsätzlich signalisiert, dies mittragen zu können.
- Zusammenfassend bieten die Projektvorhaben die Chance, die Nahversorgung in Trittau nachhaltig und zukunftsfähig auszubauen bzw. aufzustellen und somit die Zentralität sowie Attraktivität der Gemeinde und insbesondere auch des Ortszentrums zu stärken. Darüber hinaus wird eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte, v. a. auch im bislang "unterversorgten" Süden der Gemeinde, realisiert.

bulwiengesa AG

Moorfuhrtweg 13
22301 Hamburg
Telefon (040) 42 32 22 - 0
Telefax (040) 42 32 22 - 12
www.bulwiengesa.de
hamburg@bulwiengesa.de

Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon (030) 27 87 68 - 0
Telefax (030) 27 87 68 - 68

Bettinastraße 65
60325 Frankfurt/Main
Telefon (069) 75 61 467 - 60
Telefax (069) 75 61 467 - 69

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon (089) 23 23 76 - 0
Telefax (089) 23 23 76 - 76
