

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
18	Stadt Norderstedt, 18.11.2014 mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf der Stadt Kaltenkirchen soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 – Dodenhof – erneut erweitert werden. In der derzeit geltenden Fassung sieht der Plan eine zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 48.900 m² vor, aufgeteilt in die Hauptsortimente Möbel sowie die Nebensortimente Bekleidung/ Schuhe/ Sport/ Spielwaren. Diese Größenbegrenzung wurde mit der im Jahre 2004 erfolgten 3. Änderung des Bebauungsplanes durch eine Anhebung von zuvor 40.000m² etabliert. Die Begrenzung soll nunmehr auf insgesamt 56.200 m² angehoben werden, dies entspricht einer Erweiterung um 7.300 m² = rd. 15% (ANLAGEN 1 und 2). Der Planung vorausgegangen ist ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren der Landesplanung gem. § 4 Abs. 3 LaPlaG i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG. Als Ergebnis dieses Verfahrens hat die Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei in ihrem Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 u. a. festgestellt, dass die mit der städtischen Planung verbundene Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar sei, wenn die Erweiterung auf maximal 6.500 m² Verkaufsfläche beschränkt werde (ANLAGE 3). Es ist somit festzuhalten, dass der vorgelegte Planvorentwurf die im Zielabweichungsverfahren festgehaltenen Zulässigkeitsbedingungen nicht erfüllt, denn die vorgesehene Verkaufsflächengröße überschreitet den von der Landesplanung als noch vertretbar	Auf die Einwendung hin wird der B-Plan-Vorentwurf geändert und die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 55.400 m² festgesetzt. Dies entspricht dem Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens (Bescheid vom 4.3.2014), so dass die Abweichung von den in Ziffer

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	bezeichneten Erweiterungsrahmen um 800 m² – gerade für die zentrenrelevanten „Rand-sortimente“ wie Bekleidung/ Schuhe/ Sport/ Spielwaren. Die Planung ist somit nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dessen ungeachtet sind dem Planungsvorhaben aus Sicht der Stadt Norderstedt weitere Belange entgegenzuhalten, die bereits in ihrer Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren benannt, in der Zielabweichungsentscheidung jedoch nicht vollinhaltlich berücksichtigt worden sind. So bestehen weiterhin Vorbehalte hinsichtlich der Erfüllung der im LEP 2010 verankerten Ziele und Grundsätze hinsichtlich des Kongruenzgebots, des Beeinträchtigungsverbots und des Integrationsgebots, zumal es sich um dem Betrieb um den bereits derzeit größten Warenhausstandort der Region handelt – mit signifikanten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort in Norderstedt. Dies gilt insbesondere für die aktuelle und zukünftige Funktionsfähigkeit des Herold Centers in Norderstedt. Insoweit bekräftigt die Stadt Norderstedt ihre Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren auf Basis des Ausschussbeschlusses vom 21.03.2013 (Niederschrift zur Vorlage B 13/ 0619 – ANLAGE 4).	2.8 LEP 2010 als Ziele der Raumordnung gekennzeichneten Plansätzen dem Bebauungsplan nicht entgegensteht. Die Auswirkungen der Planung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt sind in einer Wirkungsanalyse (GMA, Juni 2014) vor dem Hintergrund der konkreten Erweiterungsplanung erneut untersucht worden. Für das Hauptzentrum Norderstedt Mitte sind in dieser Wirkungsanalyse Umsatzumverteilungen von insgesamt 0,19 Millionen € (entsprechend 3,74 %) prognostiziert worden. Nachweisbare sortimentspezifische Umsatzumverteilungen sind dabei allein in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie mit 0,14 Mio. € (entsprechend 5 %) festzustellen. GMA kommt in der qualitativen Einschätzung der zukünftigen Betroffenheit des Einzelhandelsstandorts Norderstedt-Mitte zu dem Ergebnis, dass das Hauptzentrum Norderstedt-Mitte durch die räumliche Distanz zum Dodenhof-Vorhabenstandort sowie den fast ausschließlich auf Kurzfristbedarfssortimente fokussierten Einzelhandelsbesatz von der Dodenhof-Erweiterungsplanung nicht nennenswert betroffen sein wird. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs ist auszuschließen. Die Weiterentwicklung des Hauptzentrums in den standortadäquaten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/Körperpflege ist auch nach Realisierung der Dodenhof-Planung uneingeschränkt möglich. Für das Hauptzentrum Herold Center prognostizierte GMA in der Wirkungsanalyse Juni 2014 eine Umverteilung von insgesamt 3,32 Mio. € entsprechend 3,52 %. Die höchsten absoluten und relativen Umsatzumverteilungen sind dabei in den Sortimentsbereichen Bekleidung/Wäsche (1,84 Mio. €/3,76 %) und Schuhe/Lederwaren (0,56 Mio. €/5,3 %) zu erwarten. Im Rahmen der qualitativen Beurteilung der zukünftigen Betroffenheit des Einzelhandelsstandorts Herold Center Norderstedt kommt GMA zu der Einschätzung, dass es im Hauptzentrum Herold Center durch das signifikante Überschneidungspotenzial mit dem Dodenhof-Erweiterungsvorhaben zu Umsatzumver-

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Anlage 4 (Vorlage B 13/ 0619 zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 21.03.2013) zum Schreiben der Stadt Norderstedt vom 18.11.2014 lautet: 1.) Das Einzelhandelsangebot der Stadt Norderstedt besitzt bereits heute im Vergleich zu anderen Mittelzentren - insbesondere dem konkurrierenden Mittelzentrum Kaltenkirchen - eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (1,54 m²/EW in Norderstedt gegenüber 4,50 m²/EW in Kaltenkirchen) sowie eine unterdurchschnittliche Umsatz-Kaufkraft-Relation (92 % in Norderstedt gegenüber 209 % in Kaltenkirchen). Als Folge daraus lässt sich einerseits bereits heute ein erhöhter Entwicklungsbedarf der Stadt Norderstedt zur Sicherung der zentralörtlichen Funktionen ableiten. Andererseits würde die beantragte Erweiterung in Kaltenkirchen zu einer weiteren Verschärfung der Wettbewerbsungleichgewichte führen und den Bestand sowie die Entwicklungschancen in Norderstedt gefährden. Dies gilt insbesondere für die aktuellen Bestrebungen für die bereits seit Jahren planungsrechtlich gesicherte und dringend notwendige Süd-Erweiterung des Herold-Centers.	teilungen kommen wird. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs wird jedoch nicht erwartet. Auch der Verkauf des Objektes Herold Center im November 2012 – also in Kenntnis der Dodenhof-Erweiterungspläne – an die Deutsche EuroShop belegt, dass hier seitens des neuen Eigentümers keine Befürchtungen bestehen. Durch die unverändert stabile Betreiber-/Vermietungssituation wird das Herold Center mögliche Umsatzrückgänge gut kompensieren können, auch wenn der eine oder andere (Großflächen-) Betreiber – unabhängig von der Dodenhof-Planung – möglicherweise nicht dauerhaft an diesem Standort gehalten werden kann. Wie der von der Stadt Norderstedt im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens beauftragte Gutachter BBE selbst einräumt, ist hauptsächlich die unmittelbare Nachbarschaft zum dominierenden regionalen Oberzentrum Hamburg (und dort insbesondere zum Alstertal Einkaufszentrum mit rd. 60.000 m²) ganz maßgeblich für den Kaufkraftabfluss aus Norderstedt in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, aber auch bei Elektrowaren, Medien sowie Bücher, Büro- / Schreibwaren und Spielwaren verantwortlich zu machen. Absolut gesehen erreicht Norderstedt aber mit rd. 115.000 m² VK noch fast 25.000 m² VK mehr Verkaufsfläche als die Stadt Kaltenkirchen (rd. 90.500 m²). Die aus Norderstedt nach Kaltenkirchen abfließende Kaufkraft entfällt größtenteils auf den Möbelbereich, bei dem Norderstedt in der Tat eine unterdurchschnittliche Versorgung aufweist. Norderstedts Möbele Einzelhandel wird aber nicht nur von Dodenhof in Kaltenkirchen tangiert, sondern - da von der Entfernung noch etwas näher - in höherem Umfang von Möbel Höffner in Hamburg-Eidelstedt und Möbel Schulenburg in Halstenbek. Die Erfüllung der mittelzentralen Funktion Norderstedts lässt sich allerdings nicht am Vorhandensein eines großen Möbelhauses festmachen. Gemäß der Angaben des Projektentwickler Matrix Immobilien wurde am 29.09.2014 nach insgesamt 16 Monaten Bauzeit der 1. Bauabschnitt der Restrukturierung und Erweiterung der De-Gasperi-Passage in direkter Nachbarschaft zum Herold-Center in Norderstedt (sog. Süderweiterung) übergeben. Insgesamt werden ca. 16.600 m² BGF (inkl. 300 Stellplätze) bei laufendem Betrieb des Karstadt-Warenhauses umfangreich saniert,

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	2.) Die Stadt Norderstedt weist angesichts ihrer historischen Entwicklung als Zusammenschluss von vier Gemeinden zudem eine besondere Einzelhandelsstruktur auf. In den vier Ursprungsgemeinden haben sich Quartierszentren entwickelt, die zusammen mit den beiden Hauptzentren Norderstedt-Mitte und Herold-Center die zentralen Versorgungsbereiche bilden. Sämtliche zentralen Versorgungsbereiche und ihre Entwicklungsoptionen müssen hinsichtlich der Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung erfasst und untersucht werden. Das Herold-Center, als Hauptzentrum mit Schwerpunkt Einzelhandel, übernimmt dabei gesamt-städtische Versorgungsfunktionen. Deshalb steht das Herold-Center als herausgehobener gesamt-städtischer Versorgungsbereich in besonderer Weise unter dem Schutz der entsprechenden raumplanerischen und sonstigen planungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Bestandsgefährdung und Entwicklungsbehinderung des Herold-Centers durch die Dodenhof-Erweiterung hätte nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die Funktionalität des Einzelhandels in der Stadt Norderstedt insgesamt. Dabei unterliegt das Herold-Center bereits seit Jahren einem zusätzlich starken Wettbewerbsdruck durch das benachbarte Alster-Einkaufszentrum (AEZ) in Hamburg.	umstrukturiert und erweitert. Neben einem modernen KARSTADT-Warenhaus wurde ein neuer KARSTADT SPORTS sowie ein SATURN Elektronikfachmarkt (rd. 2.500 m²) errichtet. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Ende 2014 soll auch zügig mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden, der auf zwei Ebenen Nahversorgungsnutzungen mit dem Ankermieter REWE-Center sowie ergänzenden Fachmärkten beinhaltet. Nach Matrix-Angaben konnte die Verkaufsfläche in diesem Bereich mit der sog. Süderweiterung nahezu verdoppelt werden. Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung Kaltenkirchen vom 30.10.2012 sind Elektrowaren nicht länger Gegenstand der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33. Lebensmittel werden bei Dodenhof in Kaltenkirchen überhaupt nicht angeboten, somit sind die beiden neuen Ankermieter des Herold Center nicht von der Dodenhof-Erweiterung betroffen. In der GMA-Auswirkungsanalyse Juni 2014 sind auch die Auswirkungen der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen auf die Norderstedter Quartierszentren Schmuggelstieg, Harksheider Markt und Glashütter Markt untersucht worden. Dabei ist festgestellt worden, dass allein im Quartierszentrum Schmuggelstieg absolut und relativ quantifizierbare Umsatzumverteilungen, nämlich 0,4 Mio. € entsprechend 2,01 %, zu erwarten sind. Städtebauliche Funktionsstörungen in den Norderstedter Quartierszentren in Folge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 sind bei diesen geringen Umverteilungen auszuschließen. Zu den Auswirkungen auf das Herold Center wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Schreiben der Stadt Norderstedt vom 18.11.2014 verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	3.) Gemäß der beantragten Erweiterung würde allein schon die Bekleidungs-, Schuh- und Sportfläche des Dodenhof-Hauses in Kaltenkirchen 11.200 m² aufweisen. Das entspricht ca. 73 % der entsprechenden Verkaufsfläche des Herold-Centers in diesem Segment. Das BVerwG (BVerwG 4C7.07) sieht in diesem Verkaufsflächenvergleich zwischen einem Angebot im zentralen Versorgungsbereich und einem Wettbewerbsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bereits ein hinreichend aussagekräftiges Indiz dafür, dass es zu schädlichen Auswirkungen für den Anbieter im zentralen Versorgungsbereich kommen wird. 4.) Im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt 2020 wird darüber hinaus eine Vielzahl von einzelhandelsrelevanten Planvorhaben aufgeführt, die die bestehenden Versorgungsdefizite beheben und die Funktionalitäten sichern sollen. Dies gilt nicht nur für die Erweiterung des Herold-Centers, die bereits seit längerer Zeit planungsrechtlich gesichert und bekannt sein sollte, jedoch in der GMA-Analyse im Auftrag von Dodenhof nicht enthalten und somit nicht bewertet wurde. Die Wettbewerbsfolgen einer Dodenhof-Erweiterung in den zentrenrelevanten Warengruppen werden sich negativ auf die Entwicklungsziele für den Einzelhandel des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Norderstedt auswirken. Parallel dazu sind auch die attraktivitätssteigernden Maßnahmen am Schmuggelstieg (im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach dem Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) und für Norderstedt-Mitte von den Auswirkungen der weiteren Attraktivitätssteigerung des Dodenhof-Standortes in Kaltenkirchen betroffen.	Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung/ Textilien/ Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Spielwaren wird 10.000 m² betragen, dies entspricht in Übereinstimmung mit dem Abschlussbescheid im Zielabweichungsverfahren vom 03.04.2014 einer Verkaufsflächenerhöhung um 1.100 m²; der Vorentwurf ist insoweit in Abstimmung mit der Landesplanung angepasst worden. Durch die Auswirkungsanalyse der GMA (Juni 2014) ist nachgewiesen, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen im Herold-Center kommen wird (vgl. vorstehend zum Schreiben der Stadt Norderstedt vom 18.11.2014). Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07) ist im vorliegenden Zusammenhang nicht einschlägig, da es eine Ansiedlung im unbeplanten Innenbereich auf der Grundlage des § 34 BauGB betrifft, während im vorliegenden Fall ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Erweiterung auf der Grundlage einer Bebauungsplan-Änderung erfolgt, der das Ergebnis der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist (§ 1 Abs. 7 BauGB). Diese Abwägungssituation ist bei einem Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nicht gegeben. In den Quartierzentren Glashütter und Harksheider Markt wurden rd. 2.400 bzw. 1.700 m² VK angetroffen, von denen 62 % bzw. 60 % ausschließlich auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen, die bei Dodenhof in Kaltenkirchen überhaupt nicht angeboten werden. Lediglich 675 m² (Glashütter Markt) bzw. 530 m² (Harksheider Markt) entfallen auf Dodenhof-relevante Erweiterungswarengruppen (= rd. 28 – 30 %) und werden zum Großteil durch diskontierende Fachanbieter / -märkte im Niedrigpreissegment (Kik 2x, Second-Hand Palmers etc.) abgedeckt, die mit dem Dodenhof-relevanten Qualitäts- und Angebotsspektrum keine nennenswerten Überschneidungspotenziale besitzen. Ähnlich verhält es sich auch mit dem Norderstedter Quartierzentrum Schmuggelstieg. Dort ist zwar mit dem seit mehr als 100 Jahren alteingesessenen Betreiber Gartenmöbel Meyers Mühle, der mit rd. 4.500 m² etwa 50 % der diesbezüglichen Verkaufsfläche stellt und neben Gartenbedarfsartikeln auch Gartenmöbel anbietet, ein Wettbewerber aus dem Möbelsegment präsent, allerdings ist eine Ausweitung dieser Sortimente bei Dodenhof nicht oder episodisch nur in sehr geringem Umfang geplant. Da die übrigen Sortiments-

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
5.)	Die verschiedenen Einzelhandelsentwicklungsbereiche der Stadt Norderstedt werden in der GMA-Analyse zur Dodenhof-Erweiterung nicht thematisiert. Neben der Herold-Center-Erweiterung gilt das für die Schmuggelstieg-Entwicklung und die Neupositionierung des Angebotes am Glashütter Markt. Insbesondere die planungsrechtlich gesicherten Vorhaben am Herold-Center sowie am Schmuggelstieg sind zwingend in die Analyse einzubeziehen, damit eine fundierte Aussage über die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen möglich ist.	strukturen ebenfalls in hohem Maße von den drei Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.200 m²), Gesundheit und Körperpflege (rd. 1.200 m²) sowie Blumen / zoologischer Bedarf (rd. 800 m²) geprägt werden, sind auch mit den übrigen Einzelhandelsstrukturen nur unwesentliche Sortimentsüberschneidungen anzutreffen. Auch aufgrund der z.T. sehr nennenswerten Distanzen zu dem Dodenhof-Standort über teilweise weit über 20 km ist daher nicht davon auszugehen, dass Planungen in den drei genannten Quartierszentren von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Kaltenkirchen beeinträchtigt werden. Ohnehin werden die Perspektiven sich dieser drei Standortbereiche auf die qualifizierte Nah- / Quartiersversorgung beschränken, die von der Dodenhof-Planung praktisch nicht tangiert wird. Die Auswirkungen auf die Quartierszentren sind – auch in Kenntnis der Einwendung der Stadt Norderstedt aus der Vorlage vom 21.03.2013 – in der Auswirkungsanalyse aus dem Monat Juni 2014 nochmals aktuell untersucht worden. Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf die Ausführungen oben zu Ziffer 2.) verwiesen. Die Erweiterung des Herold Centers ist der Stadt Kaltenkirchen bekannt, in der Auswirkungsanalyse Juni 2014 enthalten und wird in der Abwägung zum Satzungsbeschluss entsprechend berücksichtigt. Auf die Ausführungen oben unter Ziffer 1.) wird verwiesen. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte sind in der Auswirkungsanalyse Juni 2014 eingehend untersucht und bewertet worden (siehe oben); sie werden in der Abwägung zum Satzungsbeschluss entsprechend berücksichtigt. Insoweit wird auf die Ausführungen oben unter Ziffer 1.), 2.) und 4.) verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	6.) Es kann nicht im Sinne der Raumordnung und Landesplanung sein, dass der Bund und das Land einerseits die Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren zu den herausragenden kommunalen Zukunftsaufgaben zählt und neben dem finanziellen Engagement der Stadt selbst auch das Land mit erheblichen Steuergeldern wie am Schmuggelstieg (im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach dem Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) fördert bzw. in Norderstedt-Mitte gefördert hat. Andererseits aber das Land - im Falle einer Genehmigung der dritten Erweiterung - gegen die erklärten eigenen Ziele, z.B. des Landesentwicklungsplans (LEP), verstoßen würde. Zugleich würden damit alle Bestrebungen von kommunaler und privater Seite zur Stabilisierung und Revitalisierung solcher Ortsteilzentren und fragiler Innenstadtlagen in Frage gestellt und konterkariert werden.	Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Maßgaben der Staatskanzlei (Landesplanung) im Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014, so dass die Abweichung von den in Ziffer 2.8 LEP 2010 als Ziele der Raumordnung gekennzeichneten Plansätzen dem Bebauungsplan nicht entgegensteht. Von einem „Verstoß gegen die eigenen Ziele“ kann daher gerade keine Rede sein. Auch ansonsten entspricht die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen den gesetzlichen Anforderungen, sie ist insbesondere das Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB). Aufgrund der vorliegenden belastbaren Erkenntnisse, insbesondere aufgrund der Wirkungsanalyse der GMA, sowie aufgrund der Erwägungen in dem Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014 ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 zur Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren eingesetzte öffentliche Mittel ihre Wirkung verfehlen oder Bestrebungen von kommunaler und privater Seite zur Stabilisierung und Revitalisierung von Ortsteilzentren und fragilen Innenstadtlagen, namentlich in Norderstedt, infrage gestellt oder konterkariert werden.
	7.) Die GMA-Analyse zur geplanten Erweiterung von Dodenhof weist an verschiedenen Stellen "mangelnde Plausibilitäten" auf. So weicht die kartografische Darstellung der Kommunen im Einzugsgebiet (S. 23f. der GMA-Analyse vom August 2011) von den Angaben zur Einwohnerzahl in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes ab (S. 26 der GMA-Analyse vom August 2011). Ebenfalls nicht plausibel ist die Berechnung des relevanten Kaufkraftpotentials im Bereich Gesundheit/Körperpflege. Sowohl bei der Darstellung der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet als auch bei der Übersicht der relevanten Kaufkraftpotenziale ist eine differenzierte Darstellung erforderlich, um die GMA-Aussagen nachvollziehen und bewerten zu können.	Die Ausführungen der Stadt Norderstedt in der Vorlage vom 21.03.2013 beziehen sich auf eine Wirkungsanalyse der GMA aus dem Jahr 2011. Die von der Stadt Norderstedt geübten Kritikpunkte zu Ziffer 7. bis 9. der Vorlage treffen nicht zu, hierzu hat die Stadt Kaltenkirchen in einem Schreiben an die Staatskanzlei (Landesplanung) vom 18.06.2013 im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ausführlich Stellung genommen. Da nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens (Bescheid vom 4.3.2014) eine aktualisierte Wirkungsanalyse auf der Grundlage des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens erstellt worden ist, in der auch die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt nochmals aktuell untersucht worden sind (GMA, Juni 2014), wird von einer eingehenden Stellungnahme zu den Kritikpunkten der Stadt Norderstedt aus der Vorlage vom 21.3.2013, dort Ziffern 7. bis 9., abgesehen. Die Anlage zum Schreiben der Stadt Kaltenkirchen vom 18.06.2013, in der die Stadt zu den Kritikpunkten der Stadt Norderstedt aus der Vorlage vom 21.03.2013 Stellung nimmt, ist diesen Abwägungsvorschlägen beigelegt.

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	8.) In der GMA-Modellrechnung für die zu erwartenden Marktanteile des Erweiterungsvorhabens sind die Annahmen für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport wenig plausibel. Im deutlichen Gegensatz zur GMA-Aussage, dass das Möbelhaus einen weiteren Einzugsgebietsradius als das Modehaus anspricht, sind die Umsatzanteile des Modehauses (25 %) in der Zone I von der GMA niedriger angesetzt als beim Möbelhaus (29 %). Als Folge dieses Ansatzes werden die Modehaus-Umsätze in der Zone I zu niedrig berechnet und entsprechend die Umsatzumverteilungen mit dem Hauptwettbewerber Herold-Center zu gering ausgewiesen. 9.) Angesichts der nicht plausiblen Darstellung der Einwohnerzahlen in der Zone I, der wenig aussagekräftigen Zusammenfassung von Warengruppen bei der Kaufkraftpotentialberechnung und den zu niedrigen Umsatzanteilen in Zone I sind die GMA-Aussagen zu den Umsatzumverteilungswirkungen nicht aussagekräftig und somit keine fachlich geeignete Grundlage für das laufende Zielabweichungsverfahren der Landesplanung. 10.) Trotz dieser methodischen Unstimmigkeiten der Berechnungen der GMA, sind die GMA-Ergebnisse für die Stadt Norderstedt zunächst einmal auch zu bewerten: So wird von einem Umsatz der Dodenhof-Erweiterungsfläche im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in der Zone 1 von 5,3 Mio. € ausgegangen (S. 40 der GMA-Analyse vom August 2011). Davon entfallen 3,79 Mio. € auf Umsatzumverteilungen mit dem Herold-Center (S. 48 der GMA-Analyse vom August 2011). Das entspricht einem Anteil von 72 %. Die GMA-Analyse unterstreicht somit trotz der oben formulierten methodischen Einschränkungen die besondere Relevanz der Dodenhof-Planungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Herold-Center.	Siehe oben zu Ziffer 7.) Siehe oben zu Ziffer 7.) Der Umstand, dass die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Kaltenkirchen Auswirkungen auf das Herold Center Norderstedt hat, ist von der Stadt Kaltenkirchen erkannt worden. Schon in der Regionalen Auswirkungsanalyse (GMA, August 2011) heißt es zum Herold Center Norderstedt, dass es durch das hohe Überschneidungspotenzial mit dem Dodenhof-Erweiterungsvorhaben sowie der Situierung in der Zone II des Einzugsgebiets im Herold Center zu Umverteilung kommen wird. Die Umsatzumverteilungsprognosen aus der Auswirkungsanalyse Juni 2014 sind im Einzelnen bereits in dem Abwägungsvorschlag zum Schreiben Stadt Norderstedt vom 18.11.2014 aufgeführt. Städtebaulich relevante Funktionsstörungen, die der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 entgegenstehen könnten, sind jedoch – namentlich im Hinblick auf das Herold Center Norderstedt – nicht zu erwarten. Zu dem vermeintlichen Umsatzumverteilungsanteil von 72% wird auf die nachfolgenden Ausführungen (dort zu 3.) verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	11.) Eine - unter worst case-Aspekten erforderliche - stärkere Berücksichtigung von Umsätzen in zentren-relevanten Warengruppen in der Zone I (Umsatzanteile in Zone I wie im Drogeriebereich) führt dazu, dass die Umverteilungsquoten bei Bekleidung, Schuhe, Sport mit 12 % und Optik, Uhren, Schmuck mit 24,7 % deutlich über dem Schwellenwert von 10 % liegen und schädliche Auswirkungen für den Bestand im zentralen Versorgungsbe- reich Herold-Center zu erwarten sind. Damit verstößt das Erweiterungsvorhaben der Fa. Dodenhof in der vorliegenden Form deutlich dem Beeinträchtigungsverbot, dem Kongru- enzgebot sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot und somit den zentralen Prüfkrite- rien von Landesraumordnung und Landesentwicklung im laufenden Zielabweichungsverfahren.	Die Berechnungen betreffen die Erweiterungsplanung, die Gegenstand des Zielabwei- chungsverfahrens war. Die Erweiterungsplanung ist aufgrund des Zielabweichungsbe- scheides vom 4.3.2014 deutlich reduziert worden. Abgesehen davon sind die von der Stadt Norderstedt (und dem von ihr beauftragten Gutachter BBE) durchgeführten Berech- nungen nicht geeignet, eine höhere Umverteilungswirkung auf das Herold-Center zu be- legen als von GMA angenommen, und zwar aus folgenden Gründen. 1. Methodisch für Auswirkungsanalysen nicht zulässig ist die der Berechnung der Stadt Norderstedt zugrunde liegende rechnerische Verknüpfung von nachfrage- seitigen Parametern auf der einen Seite und Umsatzumverteilung auf der anderen Seite. Hier muss wie folgt differenziert werden: das Kaufkraftpotenzial spiegelt die nachfrageseitigen Parameter der Bürger eines Einzugsgebietes (z.B. Ein- kommen, Vermögen, Zinsen, Transferzahlungen etc.) wieder und ist zunächst einmal völlig unabhängig von den angebotsseitigen Parametern (Umsätze / Kas- sen der Einzelhändler) und damit von möglichen Umsatzumverteilungen, da der Bürger frei darüber entscheidet, ob und wo er seine Konsumausgaben deckt. Die Berechnung der Stadt Norderstedt verknüpft die beiden Rechenschritte unmittel- bar miteinander, für die aber ein zweistufiges Untersuchungsmodell (1. Schritt: Marktanteilkonzept, 2. Schritt: Umsatzumverteilungsmodell) erforderlich ist. 2. Die Berechnung der Stadt Norderstedt nimmt den von der GMA für eine Waren- gruppe des kurzfristigen Bedarfs ermittelten Anteil der Umsatzherkunft aus Zone I (Gesundheit und Körperpflege, 1,2 Mio. € , entsprechend 60 % des erwarteten Umsatzes für diese Warengruppe) und unterstellt diesen analog für alle anderen Warengruppen, ignoriert dabei aber die bestehenden, auf Basis empirischer Da- ten ermittelten Umsatzströme. Das Herold Center wiederum hat ein eigenes Ein- zugsgebiet, aus dessen verschiedenen Zonen werden, insbesondere im Überschneidungsbereich, in Folge der Konkurrenzsituation Umsätze umverteilt. 3. Die Stadt Norderstedt geht fälschlicherweise davon aus, dass in der Warengrup- pe Bekleidung, Schuhe, Sport 72 % der Umverteilungen in Zone I auf das He- rold-Center entfallen würden und nimmt diese 72 % pauschal als Anteil des Herold Centers für alle Sortimente an. Von der geplanten zusätzlichen Verkaufs- fläche für Bekleidung, Schuhe, Sport (seinerzeit 5.300 m²) wird auf einen Um-

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		satz von 17,5 Mio. € hochgerechnet und hiervon pauschal 60 % als Umverteilung für die Zone I angenommen. Hiervon werden 72% des dementsprechenden Umsatzes auf die Umsätze des Herold-Centers umverteilt, auf diese Weise gelangt die Stadt Norderstedt zu einer Umverteilungsquote von 12 %. Dieser Rechenvorgang wird entsprechen wiederholt für Gesundheit, Körperpflege (Umverteilungsquote demnach 6,5 %) und Optik, Uhren Schmuck (Umverteilungsquote demnach 24,7 %). Dass diese Vorgehensweise methodisch falsch und fachlich nicht geeignet ist, die zutreffende Situation abzubilden, zeigt eine Plausibilitäts-Kontrollrechnung zu den BBE-Annahmen: So müssten z.B. bei einem Umverteilungsanteil von rd. 12 % am Dodenhof-Erweiterungsumsatz in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport (13,3 Mio. €) und einem warengruppenspezifischen Brutto-Umsatz im Herold-Center (rd. 59,4 Mio. €) rein rechnerisch gut 7,1 Mio. € in dieser Warengruppe ausschließlich zu Lasten der Betreiber des Herold-Centers gehen, was mitunter einem Umsatzanteil am sortimentspezifischen Erweiterungsumsatz von über 53 % (!) entspräche. Da faktisch aber nach der Ende April 2014 durchgeführten empirischen Postleitzahlenauswertung der Dodenhof-Besucherkunden lediglich 5,1 % aus Norderstedt stammen, wird plakativ ersichtlich, dass diese Modellrechnung der Stadt Norderstedt nicht zutreffend sein kann. Insofern trifft die die Annahme, dass bei allen für das Herold Center relevanten Sortimenten die gleiche Nachfragestruktur besteht, die sich dann 1:1 in Umsatzumverteilungen umrechnen lässt, nicht zu. Das Einzugsgebiet für mittel- und langfristige Warengruppen ist nicht mit dem für Drogerie- und Parfümwaren gleichzusetzen und nicht in jeder Warengruppe ist jeder Standort gleich betroffen. Diese Art der Berechnung, welche die Empirie ausblendet und stattdessen den höchsten ermittelten Wert aussucht und für alle anderen Sortimente unterstellt, entspricht nicht den wissenschaftlichen Standards für Auswirkungsanalysen. Einen pauschalen Umverteilungswert von 72 % für das Herold-Center über alle Warengruppen zu unterstellen ist fachlich nicht zutreffend und irreführend.

Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung „Auf dem Berge“ der Stadt Kaltenkirchen

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	12.) Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die von der GMA nicht thematisierten, aber planungsrechtlich abgesicherten Entwicklungsoptionen an zentralen Versorgungsbereichen auf Basis der worst case-Überlegungen offensichtlich. Sowohl das Herold-Center als auch der Schmuggelstieg und der Glashütter Markt befinden sich in einem planungsrechtlich bereits gesicherten Erweiterungsprozess, um die Funktionalität des Angebotes in Norderstedt zu sichern. Darüber hinaus werden am Schmuggelstieg seit 2010 attraktivitätssteigernde Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach dem Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren durchgeführt. Sowohl die Erweiterungsmaßnahmen als auch die PACT-Maßnahmen würden durch die Wettbewerbsverschärfung durch die Dodenhof-Erweiterung gefährdet. 13.) Insgesamt ist die Dodenhof-Erweiterung in der vorgelegten Form nicht mit dem § 34 Abs. 3 BauGB zu vereinbaren: Von Vorhaben wie der jetzt erneut beantragten Dodenhof-Erweiterung dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zudem widerspricht die Erweiterung den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010, da es zu einer Beeinträchtigung des Norderstedter Verkaufsflächenbestandes sowie der planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungen im Stadtgebiet von Norderstedt kommen wird und das Kongruenzgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot verletzt sind. 14.) Die in ANLAGE 2 beigefügte gutachterliche Expertise des Büros BBE, Hamburg, ist als Anlage Bestandteil der Stellungnahme der Stadt Norderstedt..	Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche Herold Center, Schmuggelstieg und Glashütter Markt sowie deren Beurteilung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen oben zu Ziffern 1.), 2.), 4.) und 5.) verwiesen. § 34 BauGB ist für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 nicht einschlägig, da ein gültiger, rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Erweiterung auf der Grundlage einer Bebauungsplan-Änderung durchgeführt werden soll. Im Rahmen des Verfahrens zur Zielabweichung und des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 ist durch die Wirkungsanalysen der GMA (August 2011, Juni 2014) nachgewiesen, dass es in der Stadt Norderstedt und seinen zentralen Versorgungsbereichen nicht zu städtebaulich unvermeidbaren Umverteilungswirkungen kommen wird. Die vorgesehenen Festsetzungen beachten die Maßgaben der Staatskanzlei (Landesplanung) im Zielabweichungsbescheid vom 04.03.2014, so dass die Abweichung von den in Ziffer 2.8 LEP 2010 als Ziele der Raumordnung gekennzeichneten Plansätzen dem Bebauungsplan nicht entgegensteht. Die „gutachterliche Expertise des Büros BBE, Hamburg“ ist im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens eingereicht worden, die Stadt Kaltenkirchen hat dazu in einer Anlage zum Schreiben der Stadt Kaltenkirchen vom 18.06.2013, die diesen Abwägungsvorschlägen beigefügt ist, ausführlich Stellung genommen. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.