

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
BBE für Stadt Norderstedt	1. Norderstedt ist einzelhändlerisch schlecht ausgestattet (S. 5)	<p>1.1: Der Einzelhandel von Norderstedt weist geringe Verkaufsflächenausstattung auf (1,54m² VK/EW; Ø Mittelzentren: ca. 2,0 m² VK/EW, Kaltenkirchen 4,50 m² VK/EW). Norderstedts Gesamtumsatz entspricht ca. 92% des in der Stadt vorhandenen Kaufkraftpotentials, Kaltenkirchen bei 209%. Das bestehende Angebot in Kaltenkirchen führt bereits heute zu drastischen Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet von Norderstedt. Der Einzelhandel der Stadt Norderstedt besitzt somit Wettbewerbsdefizite gegenüber dem Angebot in Kaltenkirchen. Vor diesem Hintergrund sind für den Einzelhandel der Stadt Norderstedt ein großes Entwicklungspotential und ein großer Entwicklungsbedarf festzustellen, damit die mittelzentrale Funktion erfüllt werden kann.</p>	<p>Zutreffend ist, dass das Mittelzentrum Norderstedt mit einer Zentralität von ca. 92 eine negative Einzelhandelsbilanz aufweist und damit über eine geringere Zentralität als Kaltenkirchen verfügt. Wie die 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 in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, aber auch bei Elektrowaren, Medien sowie Bücher, Büro- / Schreibwaren und Spielwaren für den Kaufkraftabfluss aus Norderstedt 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), wenngleich unbestritten ist, dass die Stadt Norderstedt im Vergleich der schleswig-holsteinischen Mittelzentren noch einzelhändlerisches Entwicklungspotenzial bietet.</p> <p>Die aus Norderstedt nach Kaltenkirchen abfließende Kaufkraft entfällt größtenteils auf den Möbelbereich, bei dem Norderstedt in der Tat eine unterdurchschnittliche Versorgung aufweist. Norderstedts Möbeleinzelhandel 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 jedoch nicht am Vorhandensein eines großen Möbelhauses festmachen.</p>
BBE für Stadt Norderstedt	2. Einzelhandelsplanungen nicht berücksichtigt (S. 14)	<p>2.1: Im GMA Gutachten wird auf Seite 67 angegeben, dass für das Herold Center keine Planungen bekannt sind. Angesichts der langen öffentlichen Diskussion über die Herold Center-Erweiterung und der seit Jahren bestehenden planungsrechtliche Absicherung der Herold Center Erweiterung ist diese GMA Aussage nicht nachvollziehbar. Eine Nichtberücksichtigung dieses abgesicherten Planungsvorhaben führt dazu, dass die GMA Aussagen über die "geringe Beeinträchtigung" des Herold Centers durch die Dodenhof Erweiterung von falschen Annahmen</p>	<p>Eine Erweiterung des Herold-Center stand seit Jahren in der Diskussion und ist - aus welchen Gründen auch immer - immer wieder gescheitert. Während der Gutachtenbearbeitung im Jahr 2011 war nicht zu erwarten, dass eine Umsetzung der seit etwa 10 Jahren immer wieder aufgeschobenen Erweiterungspläne bevorsteht. Erst mit dem Verkauf des Centers im Jahr 2012 an die börsennotierte Deutsche EuroShop AG (Kaufpreis: rd. 177 Mio. €) können die Erweiterungspläne als relativ konkret eingeschätzt werden, wobei sich der Norderstedter Karstadt-Hausleiter Karl Peter Knoll angesichts der nicht endenden wollenden Planungshistorie aus seiner fortbestehenden Skepsis keinen Hehl macht („Diese Ideen gab es schon häufig, seit mehr als zehn</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
		ausgehen.	<p><i>Jahren. Wir warten erst mal ab, bis der Eigentümer so weit ist.</i>“, siehe Hamburger Wochenblatt vom 11.02.2013).</p> <p>Durch die Erweiterung des Herold Centers (1. Bauabschnitt, 4.000 m²) ist entgegen der Annahme der BBE von einer prozentualen Minderung der Auswirkungen durch die Dodenhof-Erweiterung auszugehen, da sich durch die flächenseitig gesteigerte Attraktivität und Marktdurchdringung des Herold Centers eine Kaufkraftrückgewinnung (tlw. auch gegenüber dem Hauptwettbewerber Alstertal-EKZ in Hamburg) einstellen und somit auf einem höherem Umsatzniveau agiert wird. Die Erweiterung umfasst hauptsächlich einen großflächigen Elektronik-Fachmarkt (rd. 3.270 m²), im 2. Bauabschnitt (rd. 6.500 m²) soll ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter entstehen (rd. 2.800 m²).</p> <p>Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung Kaltenkirchen vom 30.10.2012 sind Elektrowaren nicht länger Gegenstand der Planung, somit sind die neuen Ankermieter der Erweiterung nicht von der Dodenhof-Erweiterung betroffen. Darüber hinaus stellt das Herold-Center einen langjährig etablierten Standort dar, der den Einzelhandel in Norderstedt, auch zu Lasten des ZVB Norderstedt-Mitte, eindeutig dominiert, so dass seitens der GMA keine wesentliche Beeinträchtigung für die Erweiterung des Herold-Centers gesehen wird; eher ist im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahmen das Gegenteil zu erwarten.</p>
BBE für Stadt Norderstedt	3. Einzugsgebiet und Einwohnerzahlen differieren (S. 16)	3.1: Kartografische Darstellung der Kommunen im Einzugsgebiet und die Angaben zur jeweiligen Einwohnerzahl in den verschiedenen Zonen weichen voneinander ab. Die tatsächliche Einwohnerzahl in den Zonen des Einzugsgebietes muss differenziert angegeben werden, um die Auswirkungen auf die einzelnen Kommunen transparent und nachvollziehbar zu machen	Norderstedt ist in der Zone II des Einzugsgebiets angesiedelt. Norderstedt ist sowohl bei der Berechnung der Einwohnerzahl, als auch der Kaufkraft zu Zone II gezählt worden. Das Einwohnerpotenzial in Zone I ist daher nicht größer als angegeben.

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
BBE für Stadt Norderstedt	4. Warengruppenzusammenfassung von Drogerie- / Parfümerieartikeln unter Gesundheit und Körperpflege, Warengruppenausgaben (S. 16)	4.1: Die Umsätze im Bereich Drogerie/Parfümerie dürfen nicht dem Potential im gesamten Gesundheitsbereich gegenübergestellt werden. Das Kaufkraftpotenzial muss nach relevanten Warengruppen differenziert dargestellt werden, damit die Ergebnisse konkret bewertet werden können.	<p>Zutreffend ist, dass die GMA auch die nicht-rezeptpflichtigen Apothekenumsätze bei der Umsatzbewertung von Umsätzen in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege eingerechnet. Diese Vorgehensweise ist unter den Gutachterbüros (z.B. GfK, BulwienGesa, Lademann & Partner etc.) üblich und stellt keine Besonderheit dar. Der Umstand, dass auf der Dodenhof-Erweiterung nur ein Teil dieser Warengruppe angeboten wird, wird bei der Bemessung der Marktanteile berücksichtigt. Da der Bereich Gesundheit und Körperpflege mit max. 550 m² ohnehin eine der geringsten Flächenbeanspruchungen aller Warengruppen darstellt sowie - gemeinsam mit dem sonstigen Einzelhandel - die mit Abstand geringsten Umverteilungen induziert, sind für diese Warengruppe keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für Norderstedt zu erwarten.</p>
BBE für Stadt Norderstedt	5. Auswirkungen auf Quartierszentren nicht berücksichtigt (S. 16)	5.1: Die regionalen Angebotsstrukturen der Stadt Norderstedt sind von der GMA nicht ausreichend dargestellt worden. Bei der Beurteilung der Auswirkungen sind sämtliche zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Die GMA hat nur die zwei Hauptzentren berücksichtigt. Die drei Quartierszentren, die ebenfalls als zentrale Versorgungsbereiche zu werten sind, bleiben unberücksichtigt. Die Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung entspricht deshalb nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.	<p>Die GMA hat im Zeitraum von März bis Mai 2011 in 19 Städten Schleswig-Holsteins und vier Bezirksentlastungszentren in Hamburg sämtliche einzelhandelsrelevanten Verkaufsstellen in allen 53 zentralen Versorgungsbereichen sowie allen dezentralen Lagen erhoben, insgesamt über 4.400 Betriebsstätten. Hiervon entfielen rd. 2,2 Mio. m² auf Schleswig-Holstein und rd. 143.000 m² auf Hamburg. Somit ist gewährleistet, dass alle relevanten Wettbewerber sowie alle potenziell betroffenen Versorgungsstrukturen erfasst und in der Umverteilungsberechnung berücksichtigt worden sind, dies gilt insbesondere auch für die dezentralen Standorte. Anschließend hat die GMA in einer umfangreichen Umverteilungsmatrix die möglichen städtebaulichen Wirkungen in den 19 analysierten Städten / Gemeinden und vier Hamburger Bezirksentlastungszentren ermittelt und neben den 53 im Detail dargestellten zentralen Versorgungsbereichen auch die Umverteilungswirkungen für alle dezentralen Lagen in den betrachteten Städten / Gemeinden aufbereitet. Die Entscheidung, in Tabelle 7 (GMA 2011, S.30) nur die Zentralen Versorgungsbereiche auf Ebene der Stadt- / Stadtteilzentren darzustellen, wurde unter anderem deswegen getroffen, weil die Nahversorgungszentren (NVZ) nur unwesentliche Sortimentsüberschneidungen mit Dodenhof vor / nach Erweiterung aufweisen, da die NVZ primär auf den kurzfristigen Bedarf, die Nahversorgung mit insbesonde-</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>re Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit sowie Körperpflege ausgerichtet sind. Die übrigen Sortimente sind nachrangig, weshalb sich nur unwesentliche Umverteilungsquoten ergeben, die zwar berechnet, aber aufgrund der geringen Überschneidungen im projektrelevanten Einzelhandel nicht ausführlich dargestellt worden sind. Dies gilt auch für die drei Norderstedter Quartierszentren (Schmuggelstieg, Glashütter Markt und Harksheider Markt). Die Umverteilungswerte für das teilstädtische Zentrum Schmuggelstieg sind in den GMA-Tabellen 13 und 15 dargestellt worden.</p>
BBE für Stadt Norderstedt	<p>6. Regionale Angebotsstrukturen nicht ausreichend dargestellt</p>	<p>6.1: Die Planvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen werden von der GMA nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Planvorhaben in den Quartierszentren der Stadt Norderstedt wurden nicht eingehend thematisiert, weil die Quartierszentren Schmuggelstieg, Glashütter Markt und Harksheider Markt nur unwesentliche Sortimentsüberschneidungen mit Dodenhof vor / nach Erweiterung aufweisen, da die sie primär auf den kurzfristigen Bedarf, die Nahversorgung mit insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit sowie Körperpflege ausgerichtet sind. Da, wie bereits ausgeführt, durch die Erweiterung des Herold Centers (1. Bauabschnitt, 4.000 m², 2. Bauabschnitt, 6.500 m²) entgegen der Annahme der BBE von einer Minderung der prozentualen Auswirkungen durch die Dodenhof-Erweiterung auszugehen ist und die tatsächlichen Umverteilungseffekte durch die Flächenreduzierungen aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung Kaltenkirchen vom 30.10.2012 hinter der denen der worst-case-Annahme der GMA zurückbleiben werden, sind städtebauliche Funktionsstörungen insoweit auszuschließen.</p>
BBE für Stadt Norderstedt	<p>7. Kundenanteile aus den Zonen des EZG stimmt nicht mit angegebener Reichweite der beiden Häuser überein</p>	<p>7.1: Anhand dieser Gegenüberstellung ist nicht erkennbar, die sich das Einzugsgebiet des Möbelhauses vom Einzugsgebiet des Modehauses unterscheidet, wie auf Basis der Untersuchungen zur Kundenherkunft zu vermuten wäre und von der GMA behauptet wurde. Es ist zu vermuten, das speziell in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport der Anteil der Kunden aus den ersten beiden Zonen des Einzugsgebietes deutlich höher ausfallen müsste, als beim Mö-</p>	<p>Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in sehr aufwändigen Dodenhof-Kundenkartenauswertungen (über 240.000 Kundenkartenvorgänge, davon rd. 174.000 Möbelhauskunden sowie rd. 65.000 Modehauskunden) ausschließlich empirische Daten in bisher nicht gekannt umfangreichen Stichprobenumfang herangezogen. Für die Kundenkartenauswertung wurden die Kundenkartenvorgänge von über 3 1/2 Jahren (01.03.2006 bis 31.10.2010) sowie Möbelaufträge von Nicht-Kundenkartenbesitzern ausgewertet (vgl. GMA 2013, S.25). Zusätzlich wurden bei der Kundenwohnerhebung an drei Tagen</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
		<p>belhaus. In der GMA Modellrechnung zur Berechnung der Erweiterungsumsätze von Dodenhof stammen 25% der Bekleidungs-, Schuh- und Sportumsätze aus Zone I während 29% der Möbelumsätze aus Zone I stammen. Dieses Ergebnis steht im Widerspruch zur GMA Aussage, dass das Möbelhaus einen weiteren Einzugsgebietsradius anspricht, als das Modehaus. Die regionalen Umsatzanteile des erweiterten Bekleidungs-, Schuh- und Sportangebotes sind deshalb in der Zone I höher anzusetzen als im Möbelbereich.</p>	<p>(Do., 04.03.2010 bis Sa., 06.03.2010) ganztägig insgesamt rd. 8.300 Kunden zu ihrem Wohnort befragt (Vgl. GMA 2013, S.21) Die Abgrenzung des Einzugsgebietes basiert allein auf empirischen Daten, erst bei der Zonierung wurden Zeit-Distanz-Werte in Form von modifizierten 15-, 30-, 45-, und 60-Pkw-Fahrminuten-Radien in Ansatz gebracht. Detaillierte Daten zur Kundenherkunft in einem Geografischen Informationssystem (GIS) wurden von der GMA aufbereitet und zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes herangezogen.. Die Annahmen zur Umsatzherkunft basieren auf dieser breiten empirischen Basis.</p> <p>Auf Seite 22 der Regionalen Wirkungsanalyse geht GMA im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Einzugsgebiets davon aus, dass der zusätzliche Umsatz im Bereich des erweiterten Modehauses vorrangig aus den Zonen I bis III des Einzugsgebietes zu rekrutieren ist, im Möbelbereich darüber hinaus auch aus der Zone IV. Diese Annahme ist auch dem Marktanteilskonzept und damit der Umsatzumverteilungsberechnung zugrunde gelegt worden. Aus den prognostizierten Marktanteilen für die Dodenhof-Erweiterung (Tabelle 11/Planungsvariante, Seite 41) folgt, dass für den Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sport folgende Anteile des prognostizierten Gesamt-Umsatzes von 21,0 Mio. € aus folgenden Zonen des Einzugsgebiets rekrutiert werden:</p> <p>Zone I: 25 %; Zone II: 31 %; Zone III: 26 %; Zone IV: 12 %; Streuumsätze: 5 %.</p> <p>Bei diesen Zahlen ist weiter zu berücksichtigen, dass das Kaufkraftpotential in der Zone IV deutlich höher ist als in den drei anderen Zonen des Einzugsgebiets, so dass der niedrigere Anteil am Gesamtumsatz zu einem überproportional niedrigen Marktanteil führt. So liegt ein Marktanteil in Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in den Zonen I bis III zwischen 6,2 und 1,0 %, während er sich in der Zone IV bei 0,1 bis 0,3 % bewegt. Dadurch ist die Aussage der GMA, dass der Bereich des erweiterten Modehauses den zusätzlichen Umsatz im Wesentlichen aus den Zonen I bis III des Einzugsgebiets zu rekrutieren muss, auch anhand der Zahlen zum Marktanteilskonzept belegt.</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>Für den Bereich des Möbelhauses (Sortiment Hausrat, Einrichtung, Möbel) stellt sich die reine Zahlensituation nicht gravierend anders dar. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs im Bereich des Möbelhauses lediglich 16,25 % ausmacht ($40.000 \text{ m}^2 + 6.500 \text{ m}^2 = 46.500 \text{ m}^2$), während im Bereich des Modehauses (Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sport) der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs 76 % beträgt ($8.100 \text{ m}^2 + 6.350 \text{ m}^2 = 14.450 \text{ m}^2$; nach dem aktuellen B-Plan-Aufstellungsbeschluss ist der Flächenzuwachs geringer, nämlich 5.300 m^2). Der Aspekt, in welchem Verhältnis zum vorhandenen Bestand eine Verkaufsflächenausweitung erfolgt, ist bei der Prognose der Marktanteile mit zu berücksichtigen. Für eine Möbelhauserweiterung um rund 20 % der vorhandenen Verkaufsfläche stellt es eine sehr viel höhere Leistung dar, aus Zone IV rund 10 % des zusätzlichen Umsatzes zu rekrutieren als für eine Modehauserweiterung um 80 %. Diese Werte müssen bei der Beurteilung des reinen Marktanteilkonzepts mit berücksichtigt werden, dadurch wird auch die Ausgangsannahme der GMA auf Seite 22 bestätigt, dass (nur) im Möbelbereich der zusätzliche Umsatz vorrangig auch aus der Zone IV zu rekrutieren ist.</p>
BBE für Stadt Nordstedt		<p>7.2: Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich die Umsatzanteile der Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport so deutlich von den regionalen Umsatzanteilen im Bereich Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie) unterscheiden sollen. Sowohl Bekleidung und Schuhe als auch Parfümeriewaren werden im Rahmen des Erlebniseinkaufs erworben. So legt auch der Vergleich mit dem Bereich Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie) die Vermutung nahe, dass die Auswirkungen in den Zonen I und II höher anzusetzen sind</p>	<p>Drogerie- und Parfümerieartikel sind dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen, während Bekleidung, Schuhe, Sport dem mittelfristigen Bedarf zugeordnet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass Kunden aus Zone IV anreisen, um bei Dodenhof in Kaltenkirchen Waren der Sortimentsgruppe Gesundheit & Körperpflege einzukaufen. Deshalb (und da der Bereich Gesundheit und Körperpflege mit max. 550 m^2 ohnehin eine der geringsten Flächenbeanspruchungen aller Warengruppen darstellt) wird seine Fernwirkung deutlich geringer eingeschätzt als die der Warengruppen des mittel- und längerfristigen Bedarfs. Die Annahmen zur Umsatzherkunft basieren auf einer breiten empirischen Basis die keinen Anlass dazu gibt, von höheren Umverteilungsvolumina auszugehen.</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
BBE für Stadt Norderstedt	8. Umsatzumverteilung (S. 19 ff.)	<p>8.1: Im Hinblick auf die übrigen zentralen Standorte in der Zone I lassen sich für Bekleidung, Schuhe, Sport keine Auswirkungen nach GMA Darstellung ermitteln. Das gilt auch für das Angebot in Norderstedt Mitte oder am Schmuggelstieg.</p>	<p>Für die Stadt Norderstedt sind in den Tabellen 13 und 15 die prozentualen und absoluten Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen Norderstedt Mitte, Herold Center und Schmuggelstieg soweit möglich und zulässig dargestellt worden. Teilweise konnten Einzelwerte für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche nicht dargestellt werden, da hier in vielen Fällen weniger als drei Betriebs bzw. weniger als 100.000 € Umsatzumverteilung festzustellen war; in Norderstedt Mitte gilt dies für alle Sortimentsbereiche. Eine Veröffentlichung von Umsätzen ist aufgrund datenschutzrechtlicher Belange nicht zulässig, wenn die Umverteilungen sich auf wenige Anbieter (< 3 Betriebe) beschränken; gleiches gilt, wenn die Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze liegt. Diese Tatbestände ändern aber nichts an den von GMA getätigten Verträglichkeitsaussagen. Für Bekleidung, Schuhe, Sport sind von GMA im ZVB Schmuggelstieg insg. 325 m² Verkaufsfläche und in Norderstedt Mitte 250 m² Verkaufsfläche erhoben worden.</p>
BBE für Stadt Norderstedt		<p>8.2: In der Warengruppe Hausrat, Einrichtung, Möbel werden von der Dodenhof-Erweiterung 3,8 Mio. € in der Zone I erzielt. Davon entfallen 270 000 € und 500 000 € Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Herold-Center und Schmuggelstieg. Die stärkere Betroffenheit des Schmuggelstiegs ist angesichts der Besatzstruktur am Schmuggelstieg wenig verständlich. Aber insgesamt sind die Auswirkungen in diesen nicht zentrenrelevanten Warengruppen für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht ausschlaggebend.</p>	<p>Im ZVB Schmuggelstieg wurden insgesamt 5.310 m² Verkaufsfläche für Hausrat, Einrichtung, Möbel erhoben (u.a. mit Gartenmöbel Mayer's Mühle, Matratzen Concord), im Herold-Center waren es 4.470 m², wobei hier Kabs Polsterwelt und Dänisches Bettenlager die flächengrößten Betriebe sind. Während den im ZVB Schmuggelstieg situierten Betrieben eher eine stärkere Typgleichheit zu Dodenhof attestiert werden kann, ist dies für die im ZVB Herold Center in geringerem Umfang der Fall. Eine Dissonanz zwischen Besatz und Umverteilung ist somit nicht erkennbar. Zutreffend ist hingegen, dass die Auswirkungen in diesen nicht zentrenrelevanten Warengruppen für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht ausschlaggebend sind.</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
BBE für Stadt Nordstedt		<p>8.3: Es besteht ein Beschaffungszusammenhang im Rahmen des Erlebniseinkaufs zwischen den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck und Parfümeriewaren, deswegen sollen die Umsatzumverteilungen in diesen Warengruppen sich ähneln, was bei der GMA nicht der Fall ist. GMA-Analyse ist deswegen nicht nachvollziehbar und entspricht nicht der worst-case-Betrachtung.</p>	<p>Allen Erfahrungen im Einzelhandel nach sind den Warengruppen unterschiedliche Versorgungsreichweiten zu attestieren. Für Bekleidung, Schuhe, Sport sowie für Möbel und Elektrowaren werden in aller Regel weitere Entfernungswege zurückgelegt, als für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümerieartikel. Per se zu unterstellen (wie es die BBE macht), dass es diesbezüglich keine Unterschiede bei den Versorgungsreichweiten einzelner Sortimente gibt, ist fachlich realitätsfern und sachlich ungerechtfertigt. Dass es Koppelungskäufe zwischen Bekleidung und Parfümeriewaren gibt ist nicht auszuschließen, Koppelungskäufe zwischen Bekleidung und Drogerieartikeln sind jedoch alles andere als die Regel. Ähnlich verhält es sich mit Koppelungskäufen zwischen Bekleidung sowie Uhren / Schmuck. Drogerie- und Parfümerieartikel sind dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen, während Bekleidung, Schuhe, Sport dem mittelfristigen Bedarf zugeordnet werden. Da der Bereich Gesundheit und Körperpflege mit max. 550 m² ohnehin eine der geringsten Flächenbeanspruchungen aller Warengruppen darstellt wird und seine Fernwirkung deutlich geringer eingeschätzt als die der Warengruppen des mittel- und längerfristigen Bedarfs.</p>
BBE für Stadt Nordstedt	<p>9. Worst-Case Betrachtung der Umsatzumverteilung ggü. Herold-Center (S. 20)</p>	<p>9.1: Vor dem Hintergrund der stärkeren regionalen Umsätze in der Zone I (60%) und der besonderen Bedeutung des Herold Centers in den zentrenrelevanten Warengruppen (72% der Umsätze stammen aus dem Herold Center) errechnen sich unter worst-case Gesichtspunkten 12% Umsatzumverteilung bei Bekleidung-, Schuhen, Sport und 6,5% bei Gesundheit, Körperpflege sowie 24,7% bei Optik, Uhren, Schmuck. Damit liegen die Umverteilungen in zentralen Branchen des Herold Centers über dem Schwellenwert von 10%.</p>	<p>Die von der BBE angeführten Berechnungen sind nicht geeignet, eine höhere Umverteilungswirkung auf das Herold-Center zu belegen als von GMA angenommen, und zwar aus folgenden Gründen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Methodisch für Auswirkungsanalysen nicht zulässig ist die von der BBE durchgeführte rechnerische Verknüpfung von konsumtiven Parametern auf der einen Seite und Umsatzumverteilung auf der anderen Seite. Um ‚nicht Äpfel mit Birnen zu vergleichen‘ muss hier wie folgt differenziert werden. Das Kaufkraftpotenzial spiegelt die nachfrageseitigen Parameter der Bürger eines Einzugsgebietes (z.B. Einkommen, Vermögen, Zinsen, Transferzahlungen etc.) wieder und ist zunächst einmal völlig unabhängig von den angebotsseitigen Parametern (Umsätze / Kassen der Einzelhändler) sowie damit möglichen Umsatzumverteilungen, da der Bürger frei

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>darüber entscheidet, ob und wo er seine Konsumausgaben deckt. Die BBE verknüpft die beiden Rechenschritte unmittelbar miteinander, für die aber ein zweistufiges Untersuchungsmodell (siehe Seite 39, 1. Schritt: Marktanteilkonzept, 2. Schritt: Umsatzumverteilungsmodell) erforderlich ist.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1323 421 2058 751">2. Die BBE nimmt den von der GMA für eine Warengruppe 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, verneint dabei die bestehenden, auf Basis empirischer Daten ermittelten Umsatzströme. Das Herold-Center hat ein eigenes Einzugsgebiet und aus dessen verschiedenen Zonen werden, insbesondere im Überschneidungsbereich, in Folge der Konkurrenzsituation Umsätze umverteilt. <li data-bbox="1323 759 2058 1399">3. Die BBE nimmt (fälschlicherweise) an, dass in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport 72 % der Umverteilungen in Zone I auf das Herold-Center entfallen würden und nimmt diese 72 % pauschal als Anteil des Herold-Centers für alle Sortimente an. Nun rechnet die BBE von der geplanten Verkaufsfläche (5.300 m²) für Bekleidung, Schuhe, Sport auf einen Umsatz von 17,5 Mio. € hoch und nimmt hiervon pauschal 60 % als Umverteilung für die Zone I an. Hiervon verteilen sie 72% des dementsprechenden Umsatzes auf die Umsätze des Herold-Centers um und gelangen zu einer Umverteilungsquote von 12 %. Diesen Vorgang wiederholen sie analog für Gesundheit, Körperpflege (Umverteilungsquote laut BBE: 6,5 %) und Optik, Uhren Schmuck (Umverteilungsquote laut BBE: 24,7 %). Die Annahme, dass bei allen für das Herold-Center relevanten Sortimenten die gleiche Nachfragestruktur besteht, die sich dann 1:1 in Umsatzumverteilungen umrechnen lässt, trifft jedoch 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

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>gleich betroffen. Diese Art der Berechnung, welche die Empirie ausblendet und stattdessen den höchsten ermittelten Wert aussucht und für alle anderen Fälle 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Hinzu kommt noch, dass die BBE von einer falschen Zone ausgegangen ist. Da Norderstedt sich in der Zone II befindet, müsste der von der BBE ermittelte Anteil des Herold-Centers, das unbestritten den stärksten Wettbewerbsstandort für Bekleidung, Schuhe, Sport in der Zone II darstellt, nicht 72 % betragen, sondern 58 %. Eine Überschreitung des Schwellenwertes lässt sich auf diese Art jedoch nicht nachweisen. 5. Auch ist auf das Gutachten von Junker + Kruse zu verweisen, die sich im Auftrag der Stadt Neumünster mit dem Gutachten der GMA befasst haben und in ihrer Berechnung „Überschlägige Veträglichkeitsberechnungen“ für Norderstedt zu denselben Ergebnissen gekommen sind wie die GMA, und somit mit den Ergebnissen des Büros BBE, das im Auftrag der Stadt Norderstedt gearbeitet hat, nicht im Ansatz übereinstimmt.
BBE für Stadt Norderstedt		<p>9.2: Durch die geplante Verkaufsflächenvergrößerung des Herold Centers wird sich die absolute Umsatzumverteilung zwischen Herold Center und dem zentrenrelevanten Angebot in Kaltenkirchen weiter erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil von 72% bei der Umsatzumverteilung weiter ansteigen wird. Dieser Aspekt ist bei der GMA Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt worden, da die planungsrechtlich gesicherte Erweiterung des Herold Centers nicht beachtet wurde.</p>	<p>Auf den fehlerhaft ermittelten und nicht über Sortimentsgrenzen hinweg anwendbaren Wert der BBE von 72 % ist bereits eingegangen worden. Der Argumentation, die Umverteilungsquoten gegenüber dem Herold Center würden weiter zunehmen, sobald das Herold-Center erweitert wird, ist nicht zutreffend. Zwar werden gegenüber stärkeren Wettbewerbern absolut höhere Umverteilungen erwartet - daher hat die GMA für Bekleidung, Schuhe, Sport einen Wert von fast 3,8 Mio. € für das Herold Center angenommen -, allerdings würden mit zusätzlicher Fläche und zusätzlichem Umsatz die prozentualen Belastungen für das Herold-Center naturgemäß sinken. Die bevorstehende Erweiterung umfasst hauptsächlich einen großflächigen Elektronik-Fachmarkt (rd. 3.270 m²), auf dem 2. Bauabschnitt (rd. 6.500 m²) soll ein groß-</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>flächiger Lebensmittel-Vollsortimenter entstehen (rd. 2.800 m²). Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung Kaltenkirchen vom 30.10.2012 sind Elektrowaren nicht länger Gegenstand der Planung und nahversorgungsrelevante Sortimente sind bei Dodenhof überhaupt nicht vorgesehen, somit sind die neuen Ankermieter der Erweiterung des Herold Centers nicht von der Dodenhof-Erweiterung betroffen. Daher wird seitens der GMA keine wesentliche Beeinträchtigung für die Erweiterung des Herold-Centers gesehen.</p>
<p>BBE für Stadt Nordstedt</p>	<p>10. Städtebauliche Auswirkungen: Nicht-Vereinbarkeit mit dem § 34 Abs. 3 BauGB (S. 21 ff.)</p>	<p>10.1: Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes BVerwG 4 C 7.07 (Jahr 2007), kann auch die VK-Größe (in dem Fall betrug VK des Planvorhabens 75 % der VK der ZVB) ein Indiz der schädlichen Auswirkungen sein. Dodenhof-Modehaus wird nach der Erweiterung 11.200 m² VK aufweisen (= 73 % der von der GMA ermittelten VK des Herold-Centers)</p>	<p>Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 C 7.07) ist der GMA bekannt, es bestätigt das Urteil der OVG Münster (OVG 7 A 964/05), das aus der Flächendimensionierung eines geplanten Elektrofachmarktes zentrenschädigende Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Witten ableitet. Dieses Urteil ist für den vorliegenden Fall jedoch nicht von Relevanz.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erstens ist § 34 BauGB für Dodenhof nicht anzuwenden, da - anders als im Fall Witten – ein gültiger, rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Erweiterung auf der Grundlage einer Bebauungsplan-Änderung durchgeführt werden soll. Im Fall Witten war der Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Bestimmtheit der Formulierung „city-typisch“ ungültig und das Vorhaben wurde nach § 34 BauGB beurteilt. 2. Zweitens spricht das Urteil ganz eindeutig von „Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde“, hierzu wird in Absatz 6 weiter ausgeführt: „Welcher Prozentsatz im genannten Sinne beachtliche Funktionsstörungen erwarten lasse, hänge auch von verschiedenen weiteren objektiv feststellbaren Faktoren ab. Hierzu zähle namentlich der Abstand zwischen dem beabsichtigten Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich“. Was für die Auswirkungen eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde festgestellt wurde, ist nicht 1:1 auf einen planerisch ab-

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>gesicherten Einzelhandelsstandort und dessen Auswirkungen auf eine Nachbargemeinde zu übertragen, da der Bebauungsplan 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.</p>
<p>BBE für Stadt Nordstedt</p>		<p>10.2: Wegen 12 % Umverteilung (laut BBE) im Bekleidungssektor besteht die Möglichkeit des Anstieges der Leerstandsituation im Herold-Center; auch im Bezug auf die Erweiterungspläne des AEZ. Die Betroffenheitsskala der GMA ist nicht nachprüfbar (GMA S. 69) und muss sich im roten Bereich befinden. Umsetzung der Herold Center-Erweiterung ist durch die Dodenhof-Erweiterung gefährdet.</p>	<p>Die Berechnungen der BBE sind, wie bereits dargelegt worden ist, aus mehreren Gründen nicht geeignet, um die tatsächliche Umsatzumverteilungssituation realistisch abzubilden und glaubhaft darzustellen. Die errechnete Umverteilungsquote von 12 % ist unrealistisch, daher sind die Ergebnisse nicht belastbar. Eine Gefährdung der Herold-Center-Erweiterung kann nicht bestätigt werden. Bezüglich des Erweiterungsvorhabens des Herold-Center-Hauptwettbewerbers, des AEZ, ist anzumerken, dass Verträglichkeitsbetrachtungen stets einzelfallbezogen erfolgen. Eine kumulative Betrachtung von zwei (oder mehr) Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf einen oder mehrere Einzelhandelsstandorte lässt sich aufgrund mannighafter interdependenter Binnen-, Außen- und Wechselwirkungen nicht methodisch einwandfrei ermitteln und sich höchst angreifbar. Dessen ungeachtet ist es richtig, dass es kumulative Auswirkungen geben und der regionale Einzelhandel hiervon betroffen sein könnte. Bezüglich der Thematik des Leerstandes hat die GMA bereits 2011 angemerkt, dass, unabhängig von der Dodenhof-Erweiterung, die Entwicklung des Karstadt- Warenhauses nicht abzusehen ist und mögliche Umsatzrückgänge durch die stabile Betreiber- / Vermietungssituation kompensiert werden können. Durch die nun offeneren konkreteren Planungen, Karstadt und Karstadt Sport im Erdgeschoss neu aufzustellen und das 1. OG mit einem leistungsfähigen, großflächigen Elektrofachmarkt zu belegen (Vgl. BBE 2013, S.13), sehen die Gutachter der GMA ihre damalige Einschätzung bestätigt. Dass die Dodenhof-Erweiterung ernsthaft die Herold Center-Erweiterung gefährdet, ist unplausibel und abwegig. So hat sich</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>die börsennotierte Deutsche EuroShop AG - trotz einer etwaigen Dodenhof-Planung - zum Kauf dieses Einkaufszentrums im Winter 2012 / 2013 entschieden (Kaufpreis: 177 Mio. €), was sie als treuhändisch im Sinne des Aktionärswohles agierende Shoppingcenter-AG nicht gemacht hätte, wenn ernsthaft Bedenken an der Zukunftsfähigkeit des Herold Centers bestünden. Auch sortimentsseitig werden sich für das Gros der Erweiterungsflächen (rd. 3.270 m² Elektromarkt, rd. 2.800 m² Lebensmittelmarkt) keine Sortimentsüberschneidungen mit Dodenhof ergeben, so dass die Dodenhof-Erweiterung eine mögliche Erweiterung des Herold Centers nicht gefährdet. Ungeachtet dieser Ausführungen zeigt sich deutlich, dass auch in Kenntnis der Dodenhof-Erweiterungspläne zahlreiche einzelhändlerische Parallelentwicklungen in der Region weiterhin möglich sind. Die Dodenhof-Erweiterung hat offenbar keinen Einfluss auf die Entscheidungen zur Errichtung von Möbel Kraft in Kiel, der Holsten-Galerie Neumünster, IKEA / Scandinavian Center in Lübeck, dem CCU in Henstedt-Ulzburg sowie der Herold Center-Erweiterung in Norderstedt.</p>
BBE für Stadt Norderstedt		<p>10.3: Städtebauliche Betroffenheit muss auch Entwicklungsperspektiven berücksichtigen. Im ZVB Norderstedt Mitte sind ggf. Möglichkeiten zur Entwicklung der Fachgeschäfte im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport vorhanden. Das Potenzial ist aber bei der Erweiterung von Dodenhof in geringem Maße entwicklungsfähig. Ebenso negative Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit vom ZVB Glashütter Markt. ZVB Harksheider Markt ist aktuell und künftig auf die Nahversorgung ausgerichtet und wird von daher nicht betroffen.</p>	<p>Mit der Frage der Entwicklungsperspektiven der betroffenen ZVB hat sich die GMA ausführlich auseinandergesetzt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den Bereich Norderstedt-Mitte wurde von der GMA festgestellt, dass eine „Weiterentwicklung des Hauptzentrums in den standortadäquaten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, sowie Gesundheit / Körperpflege auch nach der Realisierung der Dodenhof-Planung uneingeschränkt möglich“ ist (Vgl. GMA 2011, S.66). Entwicklungsperspektiven für Ansiedlungen im höherwertigen Bekleidungs-, Parfümerie-, Uhren- und Schmuckbereich, wie BBE sie sieht, hat die GMA im Jahr 2011 nicht zuletzt aufgrund der Dominanz des Shopping-Centers Herold-Center nicht gesehen. Mit der nun beschlossenen Erweiterung des Herold Centers, bei der wie BBE selbst angibt, „wesentliche Teile der zusätzlichen Ladeneinheiten auf die untersuchten Branchen: Bekleidung, Schuhe, Parfümeriewaren, Optik, Uhren und Schmuck entfallen“

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>(Vgl. BBE 2013, S.13), werden die Chancen, diese Fachgeschäfte im ZVB Norderstedt-Mitte anzusiedeln, sogar noch geringer eingeschätzt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die Einschätzung für den Glashütter Markt sieht ähnlich aus. Es bestehen keine Planungen oder anderweitige Interessensbekundungen, laut BBE kann lediglich „nicht ausgeschlossen werden [...], dass auch die Warengruppen einbezogen werden, die bei der Dodenhof-Erweiterung im Fokus stehen“, hierbei sind insbesondere Verkaufsflächen für Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie) gemeint. Allerdings wurde hierfür seitens der GMA keine nennenswerte Beeinträchtigung festgestellt, da der Bereich Gesundheit und Körperpflege mit max. 550 m² ohnehin eine der geringsten Flächenbeanspruchungen aller Warengruppen darstellt sowie - gemeinsam mit dem sonstigen Einzelhandel - die mit Abstand geringsten Umverteilungen induziert. 3. Für das Quartierszentrum Schmuggelstieg werden von BBE keine konkreten Planungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich benannt (vgl. BBE S. 9), auch hier dürfte der Wettbewerbsdruck des Herold-Centers der Realisierung derartiger Wünsche entgegenstehen. 4. Die Ausrichtung des ZVB Harksheider Markt auf die Nahversorgung hat die GMA ebenso eingeschätzt wie die BBE (BBE, Seiten 10, 24). 5. Grundsätzlich ist es daher zweifelhaft, ob die von der BBE benannten Entwicklungsperspektiven für höherwertigen Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen mit Ausnahme des Herold-Centers tatsächlich bestehen; dafür spricht auch, dass bislang keine Ansiedlungen stattgefunden haben. Dass im Einzugsgebiet von Dodenhof weiterhin Ansiedlungen stattfinden, ist vorstehend belegt worden (Vgl. zu 10.2)

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
BBE für Stadt Norderstedt		<p>10.4: GMA hat die Auswirkungen auf Schmuggelstieg nicht im Detail analysiert. Im Bereich Optik, Uhren, Schmuck sind aber im Worst-Case Auswirkungen von über 20 % zu erwarten.</p>	<p>Die Berechnungen der BBE sind, wie bereits dargelegt worden ist, aus mehreren Gründen nicht geeignet, um die tatsächliche Umsatzumverteilungssituation realistisch abzubilden und glaubhaft darzustellen. Die von BBE errechnete Umverteilungsquote von über 20 % ist abwegig und nicht belastbar. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das teilstädtische Zentrum Schmuggelstieg sind auszuschließen, eine Detailbetrachtung war daher nicht angezeigt..</p>
BBE für Stadt Norderstedt	<p>11: Raumordnerische Aspekte (S. 24 ff.)</p>	<p>11.1: Beeinträchtungsverbot: "Aussage, dass es zu keiner Beeinträchtigung durch die Dodenhof-Erweiterung kommen wird, lässt sich in Bezug auf das Herold-Center nicht halten"</p>	<p>In der GMA-Auswirkungsanalyse August 2011 ist zunächst nachgewiesen worden, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Beeinträchtungsverbot). Da die BBE bei der Berechnung einen falschen Anteil an der Umsatzherkunft hergeleitet hat, als auch inadäquate und für Auswirkungsanalysen nicht zulässige Rechenwege beschränkt hat, um im Nachhinein mit ausgesuchten Werten eine höhere Umsatzumverteilung zu konstruieren, entsprechen die hergeleiteten Umverteilungswerte von 12 – 25 % nicht den tatsächlichen für eine worst-case-Betrachtung anzunehmenden Werten, sondern sind weit übersteigert. Zutreffend ist, dass die drei analysierten Norderstedter ZVB (Hauptzentrum Herold Center, Hauptzentrum Norderstedt Mitte sowie teilstädtisches Zentrum Schmuggelstieg) nach den GMA-Berechnungen in keiner Warengruppe Umverteilungsquoten von über 7 % aufweisen, auch nicht für das Hauptzentrum Herold Center. Dieses Ergebnis ist in der „überschlägigen Verträglichkeitsberechnung“ von Junker & Kruse bestätigt worden. Dieses gilt umso mehr, als gemäß Beschluss der Stadtvertretung Kaltenkirchen vom 30.10.2012 nunmehr noch rd. 12.200 m² umfassen soll und somit rd. 4.600 m² weniger als in der GMA-Studie in der flächenreduzierten Variante geprüft (= - rd. 27 %), so dass sich die Norderstedt betreffenden Quoten weiter nach unten nivellieren. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
BBE für Stadt Norderstedt		<p>11.2: Angesichts der Bedeutung der Stadt Norderstedt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ist es sehr fraglich, wenn die GMA davon ausgeht, dass die Auswirkungen in der Zone I als Ausdruck der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu werten sind</p>	<p>Die Stadt Norderstedt wurde rechnerisch stets der Zone II zugeordnet. Somit ist Norderstedt nicht in die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Kaltenkirchen einbezogen, diese bezieht sich originär auf den raumordnerisch zugeordneten mittelzentralen Verflechtungsbereich, der einen großen Teil der Zone I einnimmt.</p>
BBE für Stadt Norderstedt		<p>11.3: Kongruenzgebot: Landes-Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010 sieht Flächen von bis zu 15.000 m² für Kaltenkirchen als angemessen. Dabei wird nicht zwischen den Sortimenten unterschieden. Gesamtverkaufsfläche von Dodenhof nach der Erweiterung zu groß.</p>	<p>Der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) sieht für Mittelzentren wie Kaltenkirchen mit mehr als 50.000 Einwohnern im Mittelbereich Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort vor.</p> <p>Gemäß der aktuellen Version der textlichen Festsetzungen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Auf dem Berge" der Stadt Kaltenkirchen vom 30.10.2012 (Vgl. Beschlussvorlage VL-187/2012 vom 23.10.2012) und der dort beschlossenen Flächenreduzierung beläuft sich die „einkaufszentrumstypische“ Gesamt-Verkaufsfläche im Modehaus (Sortimente Bekleidung, Sport, Spielwaren, Bestand und Erweiterung) nunmehr auf insgesamt 14.600 m². Hierdurch ist keine Überschreitung der 15.000 m²-Grenze für Einkaufszentren Mittelzentren mehr zu konstatieren.</p> <p>Die Qualifizierung der Möbelhaus-Fläche als (unter dem Blickwinkel des Kongruenzgebots) atypischen Sonderfall mit der Folge einer vom Modehaus getrennten Betrachtung wird insbesondere auch von den Gutachtern von Junker & Kruse nachvollzogen. Großflächige Möbelhäuser weisen typischerweise eine große Verkaufsfläche auf und überschreiten den mittelzentralen Versorgungsbereich. Die Dodenhof-Ansiedlung in Kaltenkirchen ist mit Unterstützung des Landes Schleswig-Holstein erfolgt und kann der Erweiterungsplanung jetzt nicht entgegengehalten werden.</p> <p>Festzustellen ist, dass Dodenhof in Kaltenkirchen nach dem Lan-</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>desentwicklungsprogramm LEP 2010 nach Art der Einrichtung (zulässig nach dem Kongruenzgebot Kaufhäuser, Fachgeschäfte, Fachmärkte sowie Einkaufszentren) zulässig ist. Auch das Sortiment Möbel entspricht dem für ein Mittelzentrum zugewiesenen landesplanerischen „aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarf“.</p> <p>Im Hinblick auf die Gesamtstruktur des Einzelhandels, die der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein muss, hatte GMA in der regionalen Auswirkungsanalyse August 2011 bereits festgestellt, dass dieses Erfordernis aus Sicht der Gutachter erfüllt ist, da Kaltenkirchen insgesamt (nach der Dodenhof-Erweiterung) etwa 68 % der Kaufkraft im mittelzentralen Verflechtungsbereich Kaltenkirchens bindet (271,2 Mio. Euro von 401,2 Mio. Euro). Um den landesplanerischen Anforderungen vollumfänglich im Hinblick auf Angemessenheit in puncto Bevölkerungszahl und sortimentspezifischer Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich gerecht zu werden, wurden ausgewählte Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen nach einer etwaigen Dodenhof-Erweiterung entsprechend einer von der GMA vorgeschlagenen flächenreduzierten Variante aufbereitet. Der dem Mittelzentrum Kaltenkirchen landesplanerisch zugeordnete Mittelbereich erstreckt sich von Weddelbrook / Hasenmoor im Norden, über Sievershütten / Stuvemborn im Osten und Henstedt-Ulzburg / Alveslohe im Süden sowie bis Heidmoor / Mönkloh im Westen und umfasst ein Einwohnerpotenzial von knapp 70.000 Menschen. Für diesen Mittelbereich übernimmt Kaltenkirchen eine übergreifende Versorgungsfunktion, dies gilt auch für sämtliche zentrenrelevante Sortimente. So entsprechen die von Kaltenkirchen übernommenen Versorgungsaufgaben auch dem planerisch definierten Versorgungsauftrag.</p> <p>Im Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport war im Gutachten August 2011 eine Überschreitung der Kaufkraft des mittelzentralen Verflechtungsbereichs um rund 8 % festzustellen. Durch die erhebliche Reduzierung des Vorhabens, gerade im Bereich der zentren-</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>relevanten Sortimente (Entfall Elektrofachmarkt, Reduzierung der Erweiterung im Bereich des Modehauses um über 1.000 m²) hat sich die Gesamt-Bindungsquote weiter reduziert. Die Überschreitung der Kaufkraft des mittelzentralen Verflechtungsbereichs im Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport wird durch die Reduzierung um 1.050 m² deutlich zurückgehen, so dass hier die Überschreitung voraussichtlich weitgehend abgebaut wird, der Umsatz in Kaltenkirchen in dieser Warengruppe also der Kaufkraft des mittelzentralen Verflechtungsbereichs entspricht.</p>
BBE für Stadt Nordstedt		<p>11.4: Integrationsgebot wird nicht erfüllt. Dies wird auch nicht dadurch relativiert, dass das Dodenhof Möbelhaus an dem Standort seit zehn Jahren etabliert ist.</p>	<p>Nach OVG Schleswig (Urteil vom 22.04.2010, 1 KN 19/09 - FOC Neumünster) ist das städtebauliche Integrationsgebot kein Ziel der Raumordnung. Die Nichteinhaltung des Integrationsgebots des LEP 2010 ist jedoch, da das Dodenhof-Areal in Kaltenkirchen nicht Teil eines ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs ist, und auch nicht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einem solchen steht, auch seitens der GMA erkannt worden. Allerdings qualifiziert sich der Standort Dodenhof für eine im LEP vorgesehene Ausnahme, die darin begründet liegt, dass es sich um ein Erweiterungsvorhaben an einem etablierten Einzelhandelsstandort handelt, das eben nur an diesem Standort stattfinden kann und eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches nachgewiesenermaßen nicht zu erwarten ist. (Vgl. GMA 2011, S.93). Das LEP 2010 besagt, „ausnahmsweise ist eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit der Nachweis erbracht wird, dass im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde eine Ansiedlung nicht möglich ist. [...] Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind durchaus auch außerhalb der Innenstadt- und Ortskernbereiche der Standortgemeinde im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig.“ Angesichts der Bestrebungen bei Dodenhof, sich mit der Innenstadt zu verzahnen</p>

Institution	Kritikpunkt	Anmerkungen / Stellungnahme	Kommentierung GMA
			<p>(City Marketing, Shuttle-Bussystem etc.) und der Vorteile für den Standort Kaltenkirchen haben die Gutachter die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung bejaht (GMA 2011, Seite 92 f.).</p>