

**Betr:**

**AStuV 21.3.2013**

**Vorlage B 13 / 0619**

**Erweiterung Dodenhof – Stellungnahme der Stadt Norderstedt**

**ANLAGE 2**

**Gutachterliche Stellungnahme durch BBE GmbH Hamburg**

**(8.3.2013)**

# Stellungnahme

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

---

erstellt im Auftrag der

**Stadt Norderstedt**

Rathausallee 50

22846 Norderstedt

**Ihre Ansprechpartner**

Dipl.-Kfm. Martin Schramm

**BBE Handelsberatung GmbH**

Wendenstraße 8-12

20097 Hamburg

Deutschland

Tel: +49 40 180 4106-22

Fax: +49 40 180 4106-10

E-Mail: schramm@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Hamburg, 8. März 2013

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Auftrag</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Darstellung und Bewertung der Einzelhandelssituation der Stadt Norderstedt</b> .....	<b>4</b>
2.1. Einzelhandelsbestand Stadt Norderstedt .....	4
2.2. Situation der "Zentralen Versorgungsbereiche" der Stadt Norderstedt.....	6
<b>3. Relevante Planvorhaben im Stadtgebiet von Norderstedt</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Aussagen zu den Ergebnissen der GMA-Analyse</b> .....	<b>15</b>
4.1. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential .....	16
4.2. Regionale Angebotsstrukturen .....	17
4.3. Umsatzberechnung der Dodenhof-Erweiterung .....	17
4.4. Umsatzumverteilung .....	19
<b>5. Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten</b> .....	<b>21</b>
5.1. Städtebauliche Aspekte .....	21
5.2. Raumordnerische Aspekte .....	24
<b>6. Fazit</b> .....	<b>26</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Norderstedt</b> .....	<b>6</b>
<b>Abbildung 2: Herold - Center</b> .....	<b>7</b>
<b>Abbildung 3: Norderstedt-Mitte</b> .....	<b>8</b>
<b>Abbildung 4: Schmuggelstieg</b> .....	<b>9</b>
<b>Abbildung 5: Glashütter Markt</b> .....	<b>10</b>
<b>Abbildung 6: Harksheider Markt</b> .....	<b>11</b>
<b>Abbildung 7: Planvorhaben Herold-Center-Erweiterung</b> .....	<b>12</b>

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1: Verkaufsflächenaufteilung Stadt Norderstedt</b> .....	<b>4</b>
<b>Tabelle 2: Umsatz-Kaufkraft-Relation Stadt Norderstedt</b> .....	<b>5</b>
<b>Tabelle 3: Verkaufsflächenvergleich</b> .....	<b>22</b>

## 1. Auftrag

Mit dem Schreiben vom 30. November 2012 wurde der Stadt Norderstedt von der Landesplanung Schleswig-Holstein im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Verwaltung im Zielabweichungsverfahren für die geplante Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen die Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme zu geben.

Angesichts der umfangreichen Kenntnisse über die Einzelhandelssituation der Stadt Norderstedt wurde die BBE Handelsberatung GmbH aufgefordert, Aussagen über die aktuelle Situation des Einzelhandels, die aktuellen Planungsvorhaben und die zu erwartenden Auswirkungen der Dodenhof – Erweiterung zu treffen. Dabei sollen die möglichen Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung unter raumordnerischen und städtebaulichen Aspekten überprüft werden.

Zur Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung sind folgende Erhebungs- und Analyseschritte bzw. Datengrundlagen zu nennen:

- Aktualisierung der Bestandsituation aller relevanten Anbieter und projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen in der Stadt Norderstedt,
- aktuelle Daten der BBE Handelsberatung, z.B. einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben,
- relevante sekundärstatistische Daten,
- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen über relevante Vorhaben im Stadtgebiet Norderstedt,
- Ergebnisse des 2012 durchgeführten „Zentren – Checks“ sämtlicher zentralen Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Norderstedt,
- Regionale Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung von Dodenhof in Kaltenkirchen (Stufe 2 vom August 2011),
- Stufe 1 der Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung von Dodenhof in Kaltenkirchen (Juli 2010).

Die Ergebnisse sind in der folgenden schriftlichen Stellungnahme dargestellt.

## 2. Darstellung und Bewertung der Einzelhandelssituation der Stadt Norderstedt

### 2.1. Einzelhandelsbestand Stadt Norderstedt

Auf Basis der aktualisierten Bestandserhebung verfügt der Einzelhandel der Stadt Norderstedt über eine Verkaufsfläche von ca. 111.700 m<sup>2</sup>. Bei 72.436 Einwohnern (Angaben der Statistikamt Nord zum 31.12.2011) errechnet sich eine Verkaufsflächendichte von 1,54 m<sup>2</sup>/EW. Dieser Wert ist in den vergangenen Jahren konstant geblieben, da die Stadt Norderstedt ihre Einzelhandelspolitik im Wesentlichen auf die Optimierung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilzentren ausgerichtet hat.

Im Vergleich mit anderen Mittelzentren kann die Verkaufsflächendichte der Stadt Norderstedt als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. In der Regel weisen Mittelzentren Verkaufsflächendichten von über 2,0 m<sup>2</sup>/EW auf. Zum Vergleich weist das Mittelzentrum Kaltenkirchen nach GMA-Angaben im Jahr 2010 eine Verkaufsfläche von 90.460 m<sup>2</sup> auf. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von 20.104 Personen errechnet sich eine Verkaufsflächendichte von 4,50 m<sup>2</sup>/EW. Das Mittelzentrum Kaltenkirchen weist somit bereits vor der geplanten Dodenhof-Erweiterung die dreifache Verkaufsflächendichte wie das Mittelzentrum Norderstedt auf.

Die Verkaufsfläche von ca. 111.700 m<sup>2</sup> verteilt sich auf die drei Bereiche: nahversorgungsrelevanter Bedarf (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), zentrenrelevanter Bedarf (u.a. Bekleidung, Textilien, Schuhe) und nicht zentrenrelevanter Bedarf (u.a. Bau- und Gartenmarktartikel, Möbel):

**Tabelle 1: Verkaufsflächenaufteilung Stadt Norderstedt**

Angebotsbereich	Verkaufsflächenaufteilung 2012
nahversorgungsrelevanter Bedarf	44.500
zentrenrelevanter Bedarf	31.050
nicht-zentrenrelevanter Bedarf	36.120
<b>Gesamt Norderstedt</b>	<b>111.670</b>

Im Vergleich zum Nahversorgungsbedarf und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten weisen die zentrenrelevanten Sortimente eine geringere Verkaufsfläche auf. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich das zentrenrelevante Sortiment durch die besondere städtebauliche Entwicklung (Zusammenschluss von vier Ursprungsgemeinden ohne großflächigen Zentrumsbereich) im starken Maße auf das Herold Center konzentriert. Es gibt keine ausgeprägten Angebotsstrukturen in den verschiedenen Stadtteilzentren. Deshalb ist die Gesamt - Verkaufsflächenausstattung bei den zentrenrelevanten Sortimenten vergleichsweise gering ausgeprägt. Diese Einschätzung wird durch die Gegenüberstellung von geschätzten Umsätzen und der in der Stadt Norderstedt vorhandenen Kaufkraft verdeutlicht.

**Tabelle 2: Umsatz-Kaufkraft-Relation Stadt Norderstedt**

Angebotsbereich	Kaufkraft Norderstedt in Mio. €	Umsatzschätzung Norderstedt in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation Norderstedt 2012 in %
nahversorgungsrelevanter Bedarf	248,5	244,0	98,2
zentrenrelevanter Bedarf	136,7	124,1	90,8
nicht-zentrenrelevanter Bedarf	74,1	53,8	72,6
<b>Gesamt Norderstedt</b>	<b>459,3</b>	<b>421,9</b>	<b>92,0</b>

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den gesamten Einzelhandel der Stadt Norderstedt liegt bei lediglich 92%. D.h. der Einzelhandelsumsatz der Stadt Norderstedt entspricht per Saldo lediglich 92% des vorhandenen Kaufkraftpotentials. Im Vergleich dazu gibt die GMA die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) der Stadt Kaltenkirchen (auf Basis der Erhebung im Jahr 2010) mit 209% an. Der Einzelhandel der Stadt Kaltenkirchen erzielt somit einen Kaufkraftzufluss, der mehr als doppelt so hoch ist als das ursprüngliche Kaufkraftpotential.

Auch im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente erzielt der Einzelhandel von Kaltenkirchen überdurchschnittlich Kaufkraftbindungswerte. So liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung bei 268%. Demgegenüber weist der Norderstedter Einzelhandel in den zentrenrelevanten Sortimenten lediglich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 90,8% auf. Dieser Wert deutet darauf hin, dass das Angebot der Stadt Norderstedt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente zurzeit nicht die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums ausfüllen kann und ein „Ansiedlungsbedarf“ besteht.

Als Ursache für diese unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung des Norderstedter Einzelhandels ist auf die Lage zwischen den leistungsstarken Magnetstandorten Kaltenkirchen (Modehaus) und Henstedt-Ulzburg (Fachmarktzentrum) im Norden und dem Alstertal Einkaufszentrum im Süden hinzuweisen. Insbesondere das Alstertal Einkaufszentrum mit seinen über 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche übt eine starke Anziehungskraft auf das Kaufkraftpotential der Stadt Norderstedt aus.

Zur langfristigen Funktionsfähigkeit des mittelzentralen Angebotes der Stadt Norderstedt ist deshalb die bereits seit mehreren Jahren geplante und planungsrechtlich abgesicherte Erweiterung des Herold-Centers von besonderer Wichtigkeit.

### Zwischenfazit

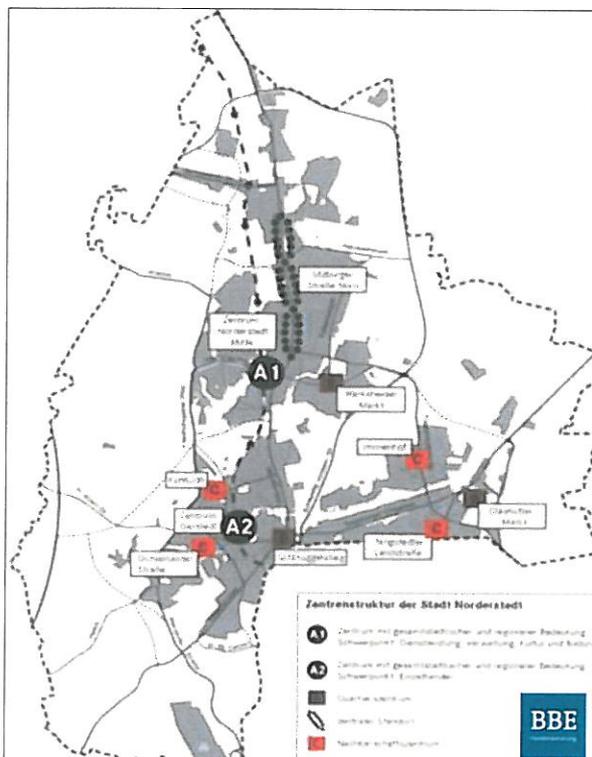
- Der Einzelhandel von Norderstedt weist im Vergleich mit anderen Mittelzentren und insbesondere im Vergleich mit dem Mittelzentrum Kaltenkirchen eine geringe Einzelhandelsverkaufsflächenausstattung auf. Die Stadt Norderstedt besitzt 1,54m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner. Der Durchschnittswert der Mittelzentren liegt bei ca. 2,0 m<sup>2</sup>/EW und der Wert von Kaltenkirchen bei 4,50 m<sup>2</sup>/EW.
- Auch bei der Umsatz-Kaufkraft-Relation zeigen sich deutliche Unterschiede. Während Norderstedts Gesamtumsatz ca. 92% des in der Stadt vorhandenen Kaufkraftpotentials entspricht, liegt der Wert für 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.

## 2.2. Situation der "Zentralen Versorgungsbereiche" der Stadt Norderstedt

Die Stadt Norderstedt hat im Flächennutzungsplan 2020 ein Leitbild für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung festgeschrieben. Im Hinblick auf die „Zentralörtliche Funktion“ der Stadt Norderstedt wird folgendes Leitziel formuliert: „Stärkung der zentralörtlichen Funktion in Norderstedt-Mitte und Garstedt (Herold-Center). Erhalt und Stärkung der historischen Ortsteilzentren und Ausbau dezentraler Nahversorgungseinheiten. Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Sortimente an dezentralen aber verkehrsgünstigen Standorten.“

Um diese Ziele, die mit den Zielen der Raum- und Landesplanung übereinstimmen, zu realisieren wurde das Zentrenkonzept mit Hauptzentren (A), Quartierszentren (B), Nachbarschaftszentren (C) und einem zentralen Standortbereich entlang der Ulzburger Straße in den FNP 2020 aufgenommen. Für die einzelnen „zentralen Versorgungsbereiche“ wurden Entwicklungsziele formuliert.

**Abbildung 1: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Norderstedt**



Im Rahmen eines „Zentren Checks“ wurden die Situation der verschiedenen Zentren im Jahr 2012 detailliert untersucht und Empfehlungen zur weiteren Entwicklung gegeben. Im Hinblick auf die Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung sind die Hauptzentren und Quartierszentren zu betrachten, die im Sinne des §34 Abs.3 BauGB als „zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen wurden.

Hierbei handelt es sich nach einem Urteil des BVerwG vom Oktober 2007 (4C 7.07) um: „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne dieser Definition sind im Stadtgebiet Norderstedt:

- **Hauptzentren:** Herold-Center und Norderstedt Mitte
- **Quartierszentren:** Schmuggelstieg, Harkesheider Markt, Glashütter Markt.

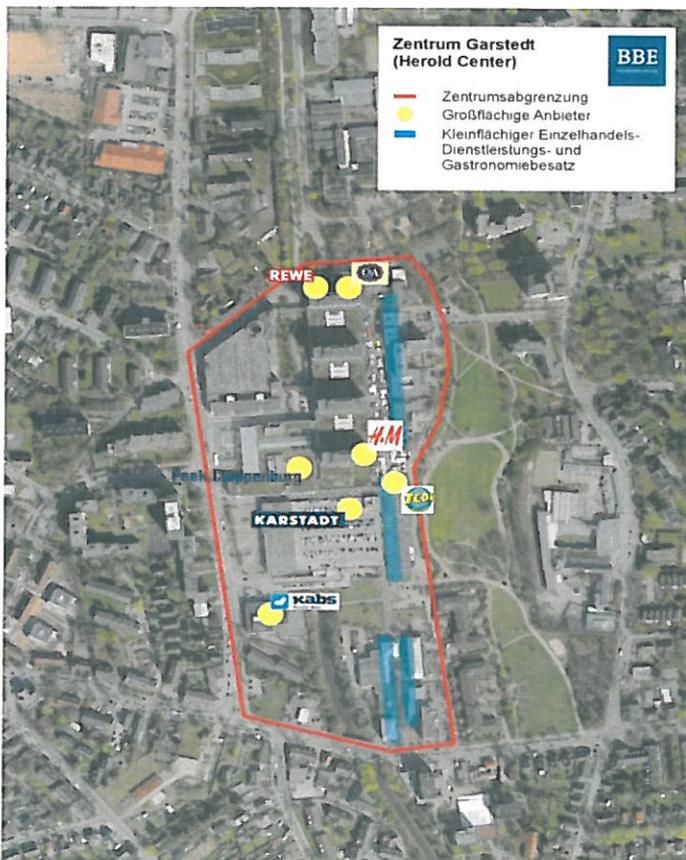
Im FNP 2020 sind den zentralen Versorgungsbereichen folgende Funktionen sowie Ziele/Entwicklungsperspektiven zugeordnet worden.

**Hauptzentrum: Garstedt (Herold-Center)**

Funktion: Gesamtstädtische und überörtliche/regionale Bedeutung; Schwerpunkt Einzelhandel

Ziele und Entwicklungsperspektive: Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentraler Funktion; Stärkung gegenüber zunehmender regionaler Konkurrenz u.a. durch Ansiedlung von Fachmärkten; Schließung baulicher Lücken, die den Zusammenhang der Geschäftslage unterbrechen; stadtgestalterische Aufwertung des Außenbereichs und des Umfeldes; Verbesserung der Erreichbarkeit durch geplante Verlängerung der Berliner Allee nach Norden und Süden.

**Abbildung 2: Herold-Center**



Angebotsbereich	Verkaufsflächenaufteilung 2012
nahversorgungsrelevanter Bedarf	4.520
zentrenrelevanter Bedarf	20.840
nicht-zentrenrelevanter Bedarf	3.500
<b>Gesamt Zentrum Garstedt Mitte (Herold Center)</b>	<b>28.860</b>



Das Herold Center nimmt im Rahmen der Einzelhandelsstruktur der Stadt Norderstedt eine Sonderrolle ein. Während das Herold Center nur ca. 26% der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Norderstedt ausmacht, liegt

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

der Anteil beim zentrenrelevanten Bedarf bei über 67%. Das Herold Center ist der zentrale Einkaufsort für den zentrenrelevanten Bedarf für die Stadt Norderstedt.

Deshalb ist eine langfristig stabile Entwicklung des Herold-Center für die Wahrung der Funktionalität des Einzelhandelsangebotes der Stadt Norderstedt von besonderer Bedeutung. Die Zielvorgaben im FNP 2020 tragen dieser besonderen Bedeutung Rechnung. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung verbessert die Wettbewerbsfähigkeit und schließt städtebaulich problematische Lücken.

Da es sich bei dem Herold-Center um das Einzelhandels spezifische Hauptzentrum der Stadt Norderstedt handelt, ist die Verkaufsflächenerweiterung sowohl unter raumordnerischen als auch unter städtebaulichen Aspekten als ausgesprochen positiv zu bewerten.

### Hauptzentrum: Norderstedt-Mitte

Funktion: Gesamtstädtische und überörtliche/regionale Bedeutung; Schwerpunkt Verwaltung, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Freizeit

Ziele und Entwicklungsperspektive: Stärkung der zentralen Funktion; Ausbau, Ergänzung und Weiterentwicklung auch der Versorgungsfunktion im Einzelhandel.

Abbildung 3: Norderstedt-Mitte



Angebotsbereich	Verkaufsflächenaufteilung 2012
nahversorgungsrelevanter Bedarf	3.770
zentrenrelevanter Bedarf	510
nicht-zentrenrelevanter Bedarf	-
<b>Gesamt Zentrum Norderstedt-Mitte</b>	<b>4.280</b>



Norderstedt-Mitte weist im Vergleich zum Herold Center eine deutlich geringere Verkaufsfläche auf. Insbesondere der zentrenrelevante Bedarf ist nur sehr begrenzt ausgeprägt. Es kommt darauf an, marktgerechte Verkaufsflächen in Norderstedt-Mitte zu entwickeln und entsprechend attraktive Angebotsstrukturen zu schaffen.

Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

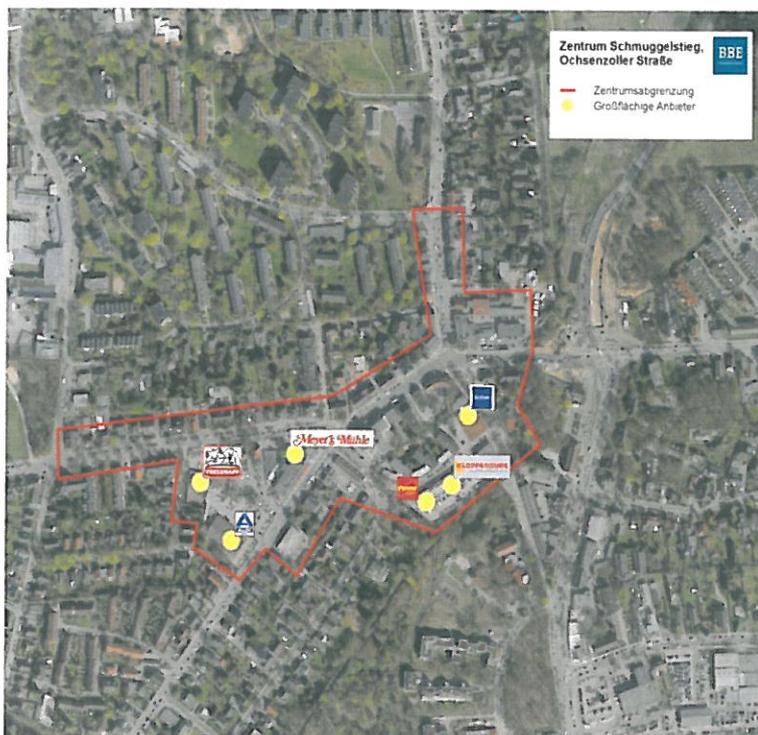
Angebotsschwerpunkt ist zurzeit der nahversorgungsrelevante Bedarf. Perspektivisch soll die Einzelhandelsfunktion durch marktgerechte thematische Schwerpunktsetzung und eine Verbesserung der Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden. Im Hinblick auf die städtebauliche Funktion von Norderstedt-Mitte als Hauptzentrum ist darauf zu achten, dass auch dieser zentrale Versorgungsbereich entsprechende Entwicklungsperspektiven besitzt.

**Quartierzentrum: Schmuggelstieg**

Funktion: Tages- und Wochenbedarf, z.T. ergänzende Angebote im aperiodischen Bereich.

Ziele und Entwicklungsperspektive: Stärkung und Ausbau des Quartierszentrums durch Ergänzung des Angebotes.

**Abbildung 4: Schmuggelstieg**



Angebotsbereich	Verkaufsflächenaufteilung 2012
nahversorgungsrelevanter Bedarf	3.180
zentrenrelevanter Bedarf	2.080
nicht-zentrenrelevanter Bedarf	4.400
<b>Gesamt Zentrum Schmuggelstieg</b>	<b>9.660</b>



Das Quartierszentrum Schmuggelstieg mit den angrenzenden Bereichen der Ochsenzoller Straße umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 10.000m<sup>2</sup>. Im Rahmen eines PACT Projektes wird die Einzelhandelsentwicklung seit Jahren von der Stadt Norderstedt begleitet und unterstützt. Vor dem Hintergrund der verkehrorientierten Lage und der Nähe zu Hamburg besitzt das Quartierszentrum positive Entwicklungsperspektiven. Ähnlich wie beim Herold Center kommen dem zentrenrelevante Bedarf die größten Entwicklungsperspektiven zu. Es bestehen gute Chancen in diesem zentralen Versorgungsbereich in Übereinstimmung mit raumplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen zu entwickeln und langfristig wettbewerbsfähig zu positionieren.

Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

**Quartierzentrum: Glashütter Markt**

Funktion: Tages- und Wochenbedarf.

Ziele und Entwicklungsperspektive: Stärkung und Ausbau des Quartierszentrums durch Ergänzung des Angebotes. Entwicklung des Standortes in Richtung Segeberger Chaussee und ZOB angestrebt.

**Abbildung 5: Glashütter Markt**



Angebotsbereich	Verkaufsflächen-aufteilung 2012
nahversorgungs-relevanter Bedarf	1.740
zentrenrelevanter Bedarf	710
nicht-zentren-relevanter Bedarf	-
<b>Gesamt Zentrum Glashütter Markt</b>	<b>2.450</b>



Der Glashütter Markt besitzt aufgrund seiner städtebaulichen Situation am bestehenden Standort nur geringe Entwicklungsperspektiven. Das Quartierszentrum kann seiner zentralen Versorgungsfunktion in der aktuellen Dimensionierung und Positionierung nicht gerecht werden. Im FNP 2020 wird bereits angedeutet, dass sich das Quartierszentrum in Richtung der Segeberger Chaussee entwickeln sollte. Eine Neupositionierung mit entsprechender Verkaufsflächenergänzung würde dazu führen, dass der Glashütter Markt seine Versorgungsfunktion auch langfristig ausüben kann.

**Quartierzentrum: Harksheider Markt**

Funktion: Tages- und Wochenbedarf.

Ziele und Entwicklungsperspektive: Stärkung und Ausbau des Quartierszentrums durch Ergänzung des Angebotes.

Das Quartierszentrum Harksheider Markt wurde in den vergangenen Jahren durch verschiedene städtebauliche Maßnahmen aufgewertet. Dabei ist die Verkaufsfläche begrenzt geblieben und auf den Nahversorgungsbedarf ausgerichtet. Insbesondere der zentrenrelevante Bedarf ist nur sehr gering ausgeprägt. Perspektivisch steht es im Vordergrund das Angebot im Nahversorgungsbedarf zu stabilisieren.

Abbildung 6: Harksheider Markt



Angebotsbereich	Verkaufsflächen- aufteilung 2012
nahversorgungs- relevanter Bedarf	1.160
zentrenrelevanter Bedarf	710
nicht-zentren- relevanter Bedarf	-
<b>Gesamt Zentrum Harksheider Markt</b>	<b>1.870</b>



Insgesamt weisen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt Angebotsstrukturen auf, die stark vom Nahversorgungsbedarf geprägt sind. Perspektivisch muss sich vor allem das Angebot bei den zentrenrelevanten Gütern weiter entwickeln. Im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche ist hierfür insbesondere das Herold-Center und die Quartierszentren geeignet.

Im Folgenden werden die konkreten Planvorhaben und mögliche Entwicklungsbereich im Stadtgebiet von Norderstedt angesprochen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Planungen oder Erweiterungsoptionen, die dem FNP entsprechen und unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten genehmigungsfähig sind.

#### Zwischenfazit

- Der zentrale Versorgungsbereich Herold Center Norderstedt weist zur Wahrung seiner Funktionalität einen erheblichen Entwicklungsbedarf auf. Dieser Entwicklungsbedarf resultiert aus dem bereits bestehenden Wettbewerbsverhältnis mit Dodenhof in Kaltenkirchen und dem AEZ im Norden von Hamburg. Darüber hinaus ist das Herold Center mit seinen planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungsoptionen der Standort mit dem größten Potential zur Reduzierung der gesamtstädtischen Verkaufsflächendefizite. Die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten hat zentrale Bedeutung für die Perspektiven des Einzelhandelsstandortes Norderstedt.
- Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche in der "polyzentrischen" Stadt Norderstedt müssen ebenfalls weiter entwickelt werden, um die Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und eine wohnortnahe Versorgung mit Nahversorgungsgütern und zentrenrelevanten Warengruppen zu gewährleisten.

### 3. Relevante Planvorhaben im Stadtgebiet von Norderstedt

Zentrales Planvorhaben im Stadtgebiet von Norderstedt ist die Angebots- und Präsentationsoptimierung des Herold Centers. Die Matrix Immobilien GmbH plant die Erweiterung des Herold Centers in mehreren Bauabschnitten. Im Rahmen dieser Erweiterung sollen Angebotsdefizite und Präsentationsmängel beseitigt werden.

Zu den Angebotsdefiziten zählen:

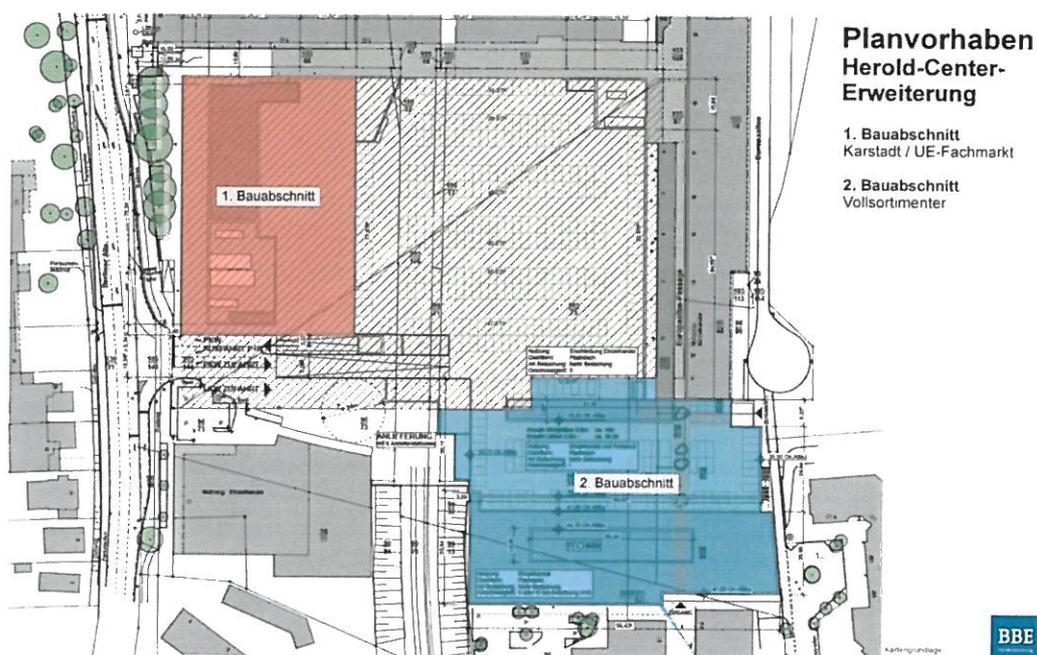
- Fehlen eines großflächigen Unterhaltungselektronik-Marktes
- Karstadt übt die Funktion des leistungsstarken Magnetanbieters mit breitem Sortiment nur begrenzt aus.
- Fehlen eine großflächigen Vollsortimentsanbieters mit guter Parkplatzanbindung
- Mangelhafte Anzahl an PKW-Stellplätzen

Zu den Präsentationsdefiziten zählen:

- Mangelhafte städtebauliche Anbindung der Europaallee an das Herold-Center
- Präsentationsdefizite in der De-Gasperi-Passage
- Gestaltungsdefizite bei den Freiflächen

Vor diesem Hintergrund ist es bereits im FNP 2020 geplant und im Bebauungsplan festgeschrieben, dass sich das Herold-Center vergrößern kann. Die Matrix Immobilien GmbH will diese Planungen in zwei Bauabschnitten umsetzen.

**Abbildung 7: Planvorhaben Herold-Center-Erweiterung**



## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

Im ersten Bauabschnitt (der Bauantrag wird seit Dezember 2012 bearbeitet) soll die Karstadt Fläche neugestaltet und vergrößert werden. Da das Vorhaben den geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne entspricht und städtebaulich gewollt ist, ist von einer vergleichsweise zügigen Genehmigung und Umsetzung auszugehen.

Die Gesamtverkaufsfläche des Karstadt-Objektes von 10.400 m<sup>2</sup>, die sich zurzeit auf zwei Ebenen verteilt, bleibt erhalten und wird ins Erdgeschoß verlagert. Das Karstadt Warenhaus und das Karstadt Sporthaus werden sich neu und leistungsstark präsentieren. Zusätzlich zu der Karstadt Verkaufsfläche werden im Erdgeschoß noch zwei weitere Ladenflächen mit 320 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Im Obergeschoß siedelt sich ein Unterhaltungselektronik-Fachmarkt mit 3.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an. Insbesondere die Ansiedelung des Unterhaltungselektronik-Fachmarktes ist für die Angebotsstruktur der Stadt Norderstedt und für die Attraktivität des Herold-Centers im Wettbewerb mit dem Alstertal Einkaufszentrum von besonderer Bedeutung. Die Integration eines Unterhaltungselektronik-Fachmarktes in die Erweiterungsabsichten von Dodenhof in Kaltenkirchen würde die Wettbewerbsfähigkeit des Herold-Centers nachhaltig gefährden.

Insgesamt steigt die Verkaufsfläche im ersten Bauabschnitt der Herold-Center Erweiterung um ca. 4.000 m<sup>2</sup>, die im Wesentlichen auf den Unterhaltungselektronik-Fachmarkt entfallen. Aber auch die Kompetenz und Präsentation des Karstadt Warenhauses als zentraler Magnetanbieter im Bekleidungs- und Sportbereich soll durch die Erweiterung gesteigert werden. Angesichts der Sortimentsausrichtung des Karstadt Warenhauses ist ein direktes Wettbewerbsverhältnis zum Dodenhof Mode- und Sportangebot sowie den umfangreichen Randsortimenten (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenke, Spielwaren, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren) zu sehen.

Im zweiten Bauabschnitt soll im Bereich zwischen Berliner Allee und Europaallee ein Neubau mit zwei Geschossen Einzelhandelsnutzung entstehen. Zur Aufwertung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Herold-Center soll ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter (ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angesiedelt werden, der von 10 bis 15 Ladeneinheiten mit Einzelhandelsnutzung ergänzt wird. Insgesamt wird eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> im zweiten Bauabschnitt entstehen. Angesichts der zentrenrelevanten Branchenstruktur dieser Herold-Center Erweiterung ist davon auszugehen, dass wesentliche Teile der zusätzlichen Ladeneinheiten auf die untersuchten Branchen: Bekleidung, Schuhe, Parfümeriewaren, Optik, Uhren und Schmuck entfallen.

Neben den beiden Bauabschnitten, die bereit beantragt sind bzw. sich konkret abzeichnen ist mittelfristig von einer "Norderweiterung" des Herold-Centers auszugehen. Hierbei handelt es sich um eine Umgestaltung des nördlichen Bereichs nach Verlagerung des bisherigen Lebensmittelanbieters in die neuen Flächen des zweiten Bauabschnittes. Eine potentielle Verkaufsflächenvergrößerung durch die Norderweiterung ist gegenwärtig noch nicht zu bestimmen.

Ebenfalls unbestimmt sind die möglichen Verkaufsflächen-Erweiterungen südlich des Möbelanbieters Kabs. Hierbei handelt es sich um "Mischgebietsflächen", die zurzeit als Parkplatz und Grünfläche genutzt werden. Dieser Bereich ist als Optionsfläche zu werten, die langfristig zu einer weiteren Verkaufsflächenvergrößerung dienen kann, um die Wettbewerbsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Herold-Center zu sichern.

Als weiteren Planungsbereich ist auf die Vergrößerung und Optimierung der Verkaufsflächen im **Quartierszentrum Schmuggelstieg** hinzuweisen.

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

Die Angebotsflächen des Lebensmittel-Discountmarktes und des Drogeriemarktes sollen erweitert werden. Dazu sind weitere fünf Ladeneinheiten geplant. Insgesamt wird die Verkaufsfläche des vergrößerten Angebotsschwerpunktes am Schmuggelstieg ca. 2.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Seit 2009 hat es im Rahmen des PACT eine Reihe von Gestaltungsmaßnahmen gegeben, die die Aufenthaltsqualität verbessert haben.

Mit Hilfe eines Quartiersmanagement werden Aktivitäten entwickelt, die das Quartierszentrum zu einem attraktiven Angebotsstandort im Zentrensystem von Norderstedt machen. Dabei wird in besonderem Maße darauf geachtet, auch zentrenrelevante Angebote anzusiedeln und zu fördern, damit das Quartierszentrum seiner zentralörtlichen Funktion gerecht werden kann.

Auch im **Quartierszentrum Glashütter Markt** bestehen Planungsabsichten. Das Quartierszentrum soll im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion und den Städtebau aufgewertet werden. Dafür soll es zu einer Schwerpunktverlagerung an die Segeberger Chaussee kommen. Im Rahmen des ISEK Prozesses wurden folgende Entwicklungserfordernisse für den Glashütter Markt aufgezeichnet:

- Verlagerung an die Segeberger Chaussee
- Markante Eingangssituation schaffen
- Optimierung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und Erreichbarkeiten
- Sicherung sozialer und kultureller Infrastruktur

Die Entwicklungserfordernisse am Glashütter Markt, die mit den Zielen des FNP und den landesplanerischen Zielen übereinstimmen wurden – im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche - bei den in der Vergangenheit bearbeiteten Ansiedlungsvorhaben der Stadt Norderstedt berücksichtigt. So hat sich die Stadt Norderstedt gegen großflächige Ansiedlungsvorhaben z.B. am Hummelsbütteler Steindamm außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entschieden, um die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Funktionalität zu entwickeln.

### Zwischenfazit

- Die Stadt Norderstedt weist mit den planungsrechtlich abgesicherten Vorhaben am Herold Center und am Schmuggelstieg Einzelhandelsprojekte auf, die in der Lage sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt weiter zu entwickeln, die Funktionalität zu erhöhen und die Verkaufsflächendefizite zu reduzieren.
- 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 bestehende 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 ausgehen.

#### 4. Aussagen zu den Ergebnissen der GMA-Analyse

Im Auftrag der Dodenhof Kaltenkirchen Immobilien und Dienstleistung KG erarbeitete die GMA im August 2011 eine „Regionale Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung von Dodenhof in Kaltenkirchen“.

Dabei wird von einer geplanten Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt 19.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgegangen. Diese Verkaufsfläche verteilt sich auf folgende Warengruppen:

Gesundheit / Körperpflege:	400 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Schuhe, Sport:	6.350 m <sup>2</sup>
Elektrowaren:	5.000 m <sup>2</sup>
Hausrat, Einrichtung, Möbel:	6.500 m <sup>2</sup>
Optik, Uhren, Schmuck:	600 m <sup>2</sup>
Sonstiger Einzelhandel (Sportgeräte)	400 m <sup>2</sup>

Die Planungsabsichten der Fa. Dodenhof haben sich seit der GMA Analyse verändert. Im Zielabweichungsverfahren für die Dodenhof-Erweiterung wird von einer Erweiterungsfläche von 12.200 m<sup>2</sup> ausgegangen. Diese Erweiterungsfläche verteilt sich folgendermaßen auf die einzelnen Warengruppen.

Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren:	5.300 m <sup>2</sup>
Möbel und Einrichtung (einschließlich Randsortimente):	6.500 m <sup>2</sup>

(Festsetzung des Verkaufsflächenanteils für die Randsortimente: Parfümerieartikel sowie Optik, Uhren, Schmuck auf maximal 7% der vorhandenen Verkaufsfläche des Kernsortimentes, höchstens jedoch 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Randsortiment).

Sportartikel:	400 m <sup>2</sup>
---------------	--------------------

(Festsetzung der zulässigen Höchstverkaufsfläche für Sportbekleidung auf unverändert 1.080m<sup>2</sup>)

Die Reduzierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung resultiert im Wesentlichen auf dem Verzicht der Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes. Die Planungsabsichten im Bereich Bekleidung/Schuhe belaufen sich auf 5.300 m<sup>2</sup> und sind offensichtlich geringer als in den von der GMA analysierten Planungen. Die ursprünglichen Planungsabsichten im Hinblick auf Gesundheit/Körperpflege (Parfümerie) und Optik, Uhren, Schmuck werden als Randsortiment des Einrichtungsangebotes aufrechterhalten.

Im Folgenden wird auf GMA Aussagen zu den Warengruppen eingegangen:

- Gesundheit/Körperpflege (Parfümerie)
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel (Sportgeräte)

Dabei werden einzelne Aspekte der GMA Analyse im Hinblick auf die Bedeutung für die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt untersucht.

## 4.1. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential

In der GMA Analyse (Stufe 2) wird auf der Seite 21 im Hinblick auf die Wohnorterberhebung der Kunden ausgeführt:

„Die empirischen Ergebnisse zeigen deutlich auf, dass die Reichweite des Möbel- und die des Modehauses teilweise voneinander differieren. Kann das Kaltenkirchener Dodenhof Möbelhaus – wie für großflächige Möbelhäuser typisch – auf einen modifizierten 45 – 60 Pkw-Fahrminutenradius ausstrahlen, ist für das Dodenhof Modehaus eher ein 30 bis 45 Fahrminutenradius als maximale Einzugsgebietsreichweite anzusehen.“

Diese Unterscheidung deckt sich mit den Erfahrungen der BBE Handelsberatung aus verschiedenen Marktanalysen von Möbelhäusern mit entsprechendem Randsortiment. Wenn das Modehaus einen geringeren Fahrradius anspricht, müssten unweigerlich die Umsatzanteile in den nahe gelegenen Einzugsgebietszonen höher liegen, als beim Möbelhaus.

Die von der GMA vorgenommene Einteilung der Einzugsgebietszonen ist nachvollziehbar und entsprechend empirisch unterlegt. Bereits an dieser Stelle ist jedoch kritisch anzumerken, dass es trotz der oben zitierten GMA Beobachtung, dass das Möbelhaus – Einzugsgebiet von dem Einzugsgebiet der übrigen Warengruppen abweicht, keine differenzierte Darstellung der verschiedenen Einzugsgebiete gibt.

Die Stadt Norderstedt befindet sich laut GMA Karte und anschließenden Erklärungen in der Zone I (15 Fahrminuten-Radius). Ebenfalls der Zone I werden die Städte Bad Bramstedt, Henstedt-Ulzburg und Quickborn zugeordnet. Diese Städte besitzen zum Zeitpunkt der GMA Analyse gemeinsam eine Einwohnerzahl von ca. 133.300 Personen (vgl. S.9 der GMA Analyse - Stufe 2). Zusätzlich muss die Einwohnerzahl großer Teile des Mittelbereiches von Kaltenkirchen zur Zone I gerechnet werden. Wie die GMA zu einer Einwohnerzahl in Zone I von ca. 115.800 kommt (vgl. S.26 GMA Analyse - Stufe 2), ist deshalb nicht nachvollziehbar. Insgesamt scheint das Einwohner- und Kaufkraftpotential in der Zone I deutlich größer zu sein, als von der GMA dargestellt.

Ebenfalls kritisch zu bewerten ist die Warengruppenzusammenfassung. Der Bereich Gesundheit, Körperpflege besitzt mit einem Kaufkraftpotential im gesamten Einzugsgebiet von 2,1 Mrd. € eine ähnliche Größenordnung wie der Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport mit 2,2 Mrd. €. Dieses vergleichsweise hohe Kaufkraftpotential für den Bereich Gesundheit, Körperpflege ist ebenfalls schwer nachvollziehbar.

Offensichtlich sind in diesem Bereich sämtliche Ausgaben für Arzneimittel enthalten. Die Arzneimittelausgaben sind für die Bewertung der Auswirkungen einer Drogerie- und Parfümerieabteilung in der vergrößerten Dodenhof Verkaufsfläche nicht relevant. Eine konkrete Aussage über die Auswirkungen auf betroffene Drogerie und Parfümerieanbieter ist so nur schwer möglich.

### Zwischenfazit

- Die kartografischen 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 einzelne Kommunen transparent und nachvollziehbar zu machen.
- 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.

## 4.2. Regionale Angebotsstrukturen

Im Rahmen der Darstellung der regionalen Angebotsstrukturen werden von der GMA insgesamt 53 zentrale Versorgungsbereiche aufgelistet. Für die Stadt Norderstedt sind die Hauptzentren Norderstedt-Mitte und das Herold-Center aufgeführt. Die Quartierszentren, die im Zentrenkonzept der Stadt Norderstedt als B-Zentren eingestuft werden und als zentrale Versorgungsbereiche mit breitem Angebotsmix aufgeführt werden, berücksichtigt die GMA nicht. Eine Überprüfung möglicher Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche ist auf Basis der GMA Untersuchung deshalb nicht möglich. Die Angaben zu den IST-Verkaufsflächen in Norderstedt-Mitte und im Herold-Center sind vor dem Hintergrund des aktuell durchgeführten Zentren-Checks nachvollziehbar.

Nicht erwähnt bleiben bei der Darstellung der regionalen Angebotsstrukturen die an den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Planungsabsichten. Die zuvor gegebene Darstellung der Planungsabsichten zeigt, dass insbesondere im Bereich des Herold-Centers erhebliche Planungsabsichten vorliegen, die bereits in den Flächennutzungsplan als Zielsetzung eingearbeitet sind. Der baurechtliche Schutz der zentralen Versorgungsbereiche umfasst neben den Bestandstrukturen auch die konkreten Planungsabsichten in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen.

### Zwischenfazit

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen sind sämtliche zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Die GMA hat nur die zwei Hauptzentren berücksichtigt. Die vier Quartierszentren, die ebenfalls als zentrale Versorgungsbereiche zu werten sind, bleiben unberücksichtigt. Die Planvorhaben in den insgesamt sechs zentralen Versorgungsbereichen werden von der GMA nicht berücksichtigt.
- Die regionalen Angebotsstrukturen der Stadt Norderstedt sind von der GMA nicht ausreichend dargestellt worden. Die Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen der Dodenhof Erweiterung entspricht deshalb nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

## 4.3. Umsatzberechnung der Dodenhof-Erweiterung

Die Umsätze der geplanten Dodenhof-Erweiterung werden anhand von „betreiber-, branchen- und marktüblichen Flächenproduktivitäten“ ermittelt. Dabei wird im Rahmen der „worst-case-Betrachtung von identischen Raumleistungen wie auf den Bestandsflächen ausgegangen. Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die zentralen Bereiche der Stadt Norderstedt sind vor allem die Umsätze in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport von Bedeutung, da diese Warengruppe prägenden Charakter für die jeweiligen zentralen Standorte besitzt. Nach der Modellrechnung der GMA erzielt die Erweiterungsfläche in dieser Warengruppe (bei der ursprünglichen Erweiterungsabsicht von 6.350m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) eine Umsatzleistung von ca. 21,0 Mio. €. Diese zusätzlichen Umsätze im Bereich **Bekleidung, Schuhe, Sport** verteilen sich auf die verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes wie folgt:

Zone I	5,3 Mio.€	25 %
Zone II	6,6 Mio.€	32 %
Zone III	5,5 Mio.€	26 %
Zone IV	2,6 Mio.€	12 %
Streuumsätze	1,0 Mio.€	5 %
<b>Gesamt</b>	<b>21,0 Mio. €</b>	<b>100 %</b>

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

Im Bereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** wird ein zusätzlicher Umsatz von 13,0 Mio. € von der GMA ausgewiesen. Diese zusätzlichen Umsätze verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes:

Zone I	3,8 Mio.€	29 %
Zone II	4,0 Mio.€	30 %
Zone III	3,6 Mio.€	28 %
Zone IV	1,0 Mio.€	8 %
Streuumsätze	0,6 Mio.€	5 %
<b>Gesamt</b>	<b>13,0 Mio. €</b>	<b>100 %</b>

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, dass speziell in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport der Anteil der Kunden aus den ersten beiden Zonen des Einzugsgebietes deutlich höher ausfallen müsste, als beim Möbelhaus.

Im Bereich Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie) weist die GMA einen Umsatzanteil von 60% für Kunden aus der Zone I aus. 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.

Diese Vermutung gilt sowohl für die untersuchte Verkaufsflächenerweiterung von 6.350 m<sup>2</sup> für Bekleidung, Schuhe, Sport als auch für die reduzierte Variante mit 5.300 m<sup>2</sup>, die zurzeit relevant ist.

### Zwischenfazit

- 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.
- Die regionalen Umsatzanteile des erweiterten Bekleidungs-, Schuh- und Sportangebotes in der Zone I sind eher mit regionalen Umsatzanteilen der Randsortimentskunden (Gesundheit/Körperpflege) in Höhe von 60% in der Zone I zu vergleichen.

#### 4.4. Umsatzumverteilung

Bei der Betrachtung der Umsatzumverteilungen durch die Dodenhof-Erweiterung wird zunächst auf die Auswirkungen auf das bestehende Angebot des Herold-Center eingegangen.

Von den 5,3 Mio. € Umsatz, den die Erweiterungsfläche in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport in der Zone I erzielt entfallen nach GMA Angaben ca. 3,8 Mio.€ auf die Umsatzumverteilung mit dem Herold-Center Anbietern. **Dies entspricht einem Anteil von ca. 72%.** Damit wird die herausgehobene Bedeutung des Bekleidungs-, Schuh- und Sportangebotes des Herold-Centers in der Zone I und die besondere Betroffenheit des Herold Centers durch die Dodenhof Erweiterung von dem GMA Gutachten deutlich unterstrichen.

Die Umsatzumverteilung mit den entsprechenden Anbietern in der Innenstadt von Kaltenkirchen und Bad Bramstedt beläuft sich auf 0,46 Mio. € und 0,25 Mio. €. Im Hinblick auf die übrigen zentralen Standorte in der Zone I lassen sich keine Auswirkungen nach GMA Darstellung ermitteln. Das gilt auch für das Angebot in Norderstedt Mitte oder am Schmuggelstieg.

Von den Umsätzen im Bereich Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie) in Höhe von 1,2 Mio. €, die von der Dodenhof-Erweiterung in Zone I getätigt werden, entfallen 0,24 Mio. € auf Umsatzumverteilung mit den verschiedenen Anbietern dieser Branche im Herold-Center. Das entspricht lediglich einem Anteil von 20%.

In der Warengruppe Optik, Uhren, Schmuck werden von der Dodenhof-Erweiterung nach GMA - Angaben ebenfalls 1,2 Mio. € in der Zone I erzielt. Davon entfallen 0,38 Mio. €, d.h. 32% auf Umsatzumverteilungen mit dem Herold-Center.

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.

Zwischen den Einkäufen in den zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Optik, Uhren und Schmuck sowie Parfümeriewaren besteht im Rahmen des "Erlebniseinkaufs" ein gewisser Beschaffungszusammenhang. Deshalb ist das Ausmaß der unterschiedlichen "Betroffenheit" bei der Umsatzumverteilung in den relevanten Warengruppen nicht nachvollziehbar. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass das Herold-Center in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Optik, Uhren und Schmuck sowie Parfümeriewaren ein hohes Maß an Sortimentskompetenz aufweist und ein herausgehobene Marktposition in der Zone I besitzt.

Die bisher getätigten Anmerkungen haben deutlich gemacht, dass die GMA-Analyse zu den Auswirkungen der Dodenhof Erweiterung an verschiedenen Stellen nicht nachvollziehbar ist und dem Anspruch einer worst-case Betrachtung nicht gerecht wird.

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

Der worst-case Ansatz kann unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen folgendermaßen dargestellt werden:

In der Warengruppe Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren wird im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens eine zusätzliche Verkaufsfläche von 5.300 m<sup>2</sup> untersucht. Auf Basis der GMA Verkaufsflächenleistung errechnet sich eine Umsatzerwartung von 17,5 Mio. €. Unter Berücksichtigung einer stärkeren Umsatzgewinnung in der Zone I des Einzugsgebietes (nach worst-case Ansatz: 60% wie von der GMA für den Bereich: Gesundheit, Körperpflege angesetzt) errechnet sich ein Umsatzanteil in der Zone I von 10,5 Mio. €. Die GMA geht davon aus, dass 72% der Bekleidungs- und Schuhumsätze im Rahmen der Umverteilung mit dem Herold-Center realisiert werden. So errechnet sich ein Umverteilungsumsatz von 7,6 Mio. €. Dieser Wert liegt doppelt so hoch wie ursprünglich von der GMA berechnet und würde eine Umverteilungsquote von **12%** bedeuten.

Die gleiche Plausibilitätsrechnung in der Warengruppe Gesundheit, Körperpflege ergibt bei einem nach wie vor zu erwartenden zusätzlichen Umsatz (auch bei dem neuen Antrag ist von einer Gesundheit, Körperpflege Verkaufsfläche von 400m<sup>2</sup> auszugehen) in Höhe von 2,0 Mio. € einen Umsatzanteil von 1,2 Mio. € für die Zone I. Wenn der gleiche Anteil für das Herold-Center zugrunde gelegt wird wie bei der Warengruppe Bekleidung, Schuhe errechnet sich ein Umverteilungsumsatz von 0,86 Mio. €. Das würde eine Umverteilungsquote zwischen der Dodenhof-Erweiterung und den Anbietern im Herold-Center von **6,5%** der bestehenden Umsätze bedeuten.

Im Bereich Optik, Uhren, Schuck ist in der worst-case Betrachtung eine Verkaufsfläche von maximal 550 m<sup>2</sup> möglich, die zu einem Zusatzumsatz von 3,19 Mio. € führt. Bei einem Anteil von 60% für Umsätze aus der Zone I errechnet sich eine Umsatzerwartung in dieser Zone von 1,9 Mio. €. Auf das Herold-Center würde dann in Analogie zum Bekleidungs- und Schuhbereich ein Anteil von 1,38 Mio. € entfallen. Dies würde eine Umsatzumverteilung von **24,7 %** bedeuten.

Die dargestellten Plausibilitätsüberlegungen zu den veränderten Verkaufsflächen und unter Berücksichtigung der GMA Angaben machen deutlich, dass die worst-case Betrachtung zu anderen Ergebnissen als in der GMA Analyse führen kann.

Unter Berücksichtigung der höheren regionalen Umsatzanteile in der Zone I (im Vergleich zum Möbelangebot) und unter Würdigung der herausgehobenen Stellung des Herold-Centers in den angesprochenen Warengruppen: Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, sowie Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie) und Optik, Uhren, Schmuck ergeben sich Umverteilungsquoten, die teilweise über dem Schwellenwert von 10% liegen.

Die von der GMA dargestellten Umsatzauswirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt sind im Vergleich zum Herold-Center deutlich geringer ausgeprägt. So belaufen sich die durchschnittlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte auf 0,7 % der aktuellen Umsatzleistung.

Die von der GMA ermittelten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Schmuggelstieg belaufen sich auf 1,6% der aktuellen Umsatzleistung. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass sich die Umsatzumverteilung im Bereich Optik, Uhren und Schmuck auf 6,5% der aktuellen Umsätze beläuft. Damit sind in dieser Warengruppe ähnliche Auswirkungen wie im Herold-Center für die Anbieter am Schmuggelstieg zu erwarten.

### **Berücksichtigung der Planungsvorhaben**

Durch die städtebaulich gewollte Vergrößerung des Herold-Centers und des Schmuggelstiegs wird sich Wettbewerbsfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich erhöhen. Parallel dazu wird sich die Umsatzleistung der dortigen Anbieter in den relevanten Warengruppen vergrößern. Durch diese Vergrößerung werden sich auch die Auswirkungen im Verdrängungswettbewerb erhöhen. Im Rahmen der worst-case Betrachtung sind diese langfristig geplanten Verkaufsflächen-Vergrößerungen zu berücksichtigen.

### **Zwischenfazit**

- Vor dem Hintergrund der stärkeren regionalen Umsätze in der Zone I (60%) und der besonderen Bedeutung des Herold Centers in den zentrenrelevanten Warengruppen ( 72% Auswirkungen beim 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%.
- 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 sich 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.

## **5. Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten**

### **5.1. Städtebauliche Aspekte**

Zur Beurteilung der schädigenden stadtbaulichen Auswirkungen eines Planvorhabens werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen berechnet. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 C 7.07) aus dem Jahr 2007 kann zusätzlich auch ein Verkaufsgrößenvergleich als Indiz für schädliche Auswirkungen herangezogen werden. Angesichts der Tatsache, dass ein Planvorhaben in räumlicher Nähe des zentralen Versorgungsbereiches ca. 75% der in dem zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsfläche aufweisen wird, sah es das Bundesverwaltungsgericht als hinreichend aussagekräftig an, dass schädliche Auswirkungen im Sinne des §34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

In der Zone I des von der GMA herausgearbeiteten Einzugsgebietes ist neben dem Dodenhof-Standort lediglich das Herold-Center als großflächige Einzelhandelsagglomeration für den gehobenen fachgeschäftsorientierten Bedarf anzusehen. Zwischen diesen beiden Standorten besteht deshalb ein besonderes Wettbewerbsverhältnis, das einen Größenvergleich rechtfertigt.

Die Verkaufsfläche des Dodenhof Modehauses wird nach der Erweiterung 11.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Das entspricht ca. 73% der Verkaufsfläche, die die GMA für das Herold-Center ermittelt. Beide Anbieter befinden sich in der Zone I dem Kerneinzugsgebiet des Dodenhof-Standortes, so dass ein direktes Wettbewerbsverhältnis zu erwarten ist. In Analogie zum oben angesprochenen Bundesverwaltungsgerichtsurteil sind schädliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Herold-Center in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Lederwaren zu erwarten.

**Tabelle 3: Verkaufsflächenvergleich**

Angebotsbereich	Verkaufsflächen Herold Center	Dodenhof nach Erweiterung
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	15.305	11.200
Drogerie, Parfümerie	2.280	550
Optik, Uhren und Schmuck	961	550
<i>Nicht untersuchungsrelev. Sortiment</i>	<i>6.504</i>	<i>48.800</i>
<b>Gesamt</b>	<b>25.050</b>	<b>61.100</b>

Auch in der Warengruppe Optik, Uhren und Schmuck beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche nach der Dodenhof-Erweiterung mit 57% der bestehenden Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich Herold-Center einen vergleichsweise hohen Anteil.

Der besondere Erlebniswert der Einzelhandelsagglomeration Dodenhof wird deutlich, wenn die zu erwartenden Gesamtverkaufsflächen in Relation gebracht werden. Nach der Vergrößerung wird das Einzelhandelsangebot der Fa. Dodenhof in Kaltenkirchen 61.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen. Davon entfallen 46.500 m<sup>2</sup> auf die Warengruppen: Möbel und Einrichtung (incl. Randsortimente).

Das Herold-Center besitzt nach GMA Angaben demgegenüber eine Gesamt-Verkaufsfläche in den vergleichbaren Warengruppen von 25.050 m<sup>2</sup>. Auch dieser Gesamtgrößenvergleich begründet die Vermutung, in Analogie zum erwähnten BVerwG Urteil, dass von der Dodenhof-Erweiterung schädliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Herold-Center zu erwarten sind.

Die städtebaulichen Auswirkungen der Dodenhof-Planung werden in der GMA-Untersuchung in einer Detailbetrachtung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Zu den städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt sind folgende Aussagen zu treffen:

### **Herold-Center**

Die GMA weist zu Recht darauf hin, dass das Herold-Center durch den AEZ Ausbau Umsatzeinbußen hinnehmen musste. Parallel wird festgestellt, dass das Angebot der Dodenhof-Erweiterung signifikante Überschneidungen mit dem Angebot des Herold-Centers aufweist. Nach den Berechnungen der GMA entfallen ca. 72% der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in der Zone I auf das Herold-Center. Bei einer notwendigen Korrektur der Marktanteile in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes (Unterschied: Möbel- und Mode-Einzugsgebiet) ist davon auszugehen, dass mehr als unwesentliche Umsatzrückgänge im Modebereich des Herold-Centers zu erwarten sind. Im Bekleidungsbereich sind im "worst case" Umsatzumverteilungen von **12%** zu erwarten. Dadurch würde es zu einem deutlichen Anstieg der Leerstandsituation kommen und die Wettbewerbsfähigkeit des Herold-Centers, das bereits Umsatzrückgänge durch die AEZ-Vergrößerung hinnehmen musste, würde sich verschlechtern.

Die Einteilung der GMA auf der "Betroffenheits-Skala" ist quantitativ nicht nachprüfbar und qualitativ nicht aussagefähig. Die tatsächliche städtebauliche Betroffenheit des Herold-Centers ist deutlich mehr im "roten Bereich" als von der GMA angegeben. Schädliche Auswirkungen auf die Bestandanbieter des Herold-Centers sind angesichts der unter "worst-case Gesichtspunkten" errechneten Umsatzumverteilungen zu vermuten.

Auch die Umsetzung der in mehreren Bauabschnitten geplanten Herold-Center Erweiterung, die aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu begrüßen ist, wird durch die Dodenhof-Erweiterung gefährdet.

### **Norderstedt-Mitte**

Die GMA stellt zu Recht fest, dass es zurzeit wenige Überschneidungspotentiale zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte und dem Dodenhof-Angebot gibt. Das Angebot in Norderstedt-Mitte soll im Rahmen der vielfältigen städtebaulichen Bemühungen jedoch entwickelt werden. Hierfür ist - ähnlich wie dem Schmuggelstieg - die Entwicklung eines Quartiersmanagements vorgesehen, um das Angebotsniveau zu heben. Entwicklungsmöglichkeiten sind vor allem unter anderem im fachgeschäftstypischen höherwertigen Bekleidungs-, Parfümerie-, Uhren- und Schmuckbereich zu sehen. Durch die Verkaufsflächenvergrößerung von Dodenhof würde dieses städtebaulich gewollte Entwicklungspotential in geringerem Maße entwicklungsfähig sein.

Die Beurteilung der städtebaulichen Betroffenheit bezieht ausdrücklich auch Entwicklungsperspektiven mit ein. Dieser Aspekt wird von der GMA-Analyse nicht berücksichtigt. Deshalb ist die Betroffenheit deutlich höher einzuschätzen als in dem GMA-Bericht dargestellt.

### **Schmuggelstieg**

Der zentrale Versorgungsbereich Schmuggelstieg besitzt in den Warengruppen Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie) und Optik, Uhren, Schmuck ähnliche projektrelevante Umsatzumverteilungswirkungen wie das Herold-Center. In der Warengruppe Hausrat, Einrichtung, Möbel liegt die zu erwartende Umsatzumverteilung nach GMA Angaben sogar höher als beim Herold - Center.

Trotz dieser erkennbaren Betroffenheit des zentralen Versorgungsbereiches Schmuggelstieg werden die Auswirkungen der Dodenhof-Erweiterung in der "Detailbetrachtung" nicht analysiert.

Es ist davon auszugehen, dass bei einer notwendigen Korrektur der Marktanteile in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes (Unterschied: Möbel- und Mode-Einzugsgebiet) noch mehr Umsatzrückgänge in den angesprochenen Warengruppen und im Modebereich des Schmuggelstiegs zu erwarten sind. Insbesondere im Bereich Optik, Uhren, Schmuck würde mit der möglichen Ausschöpfung des Randsortimentsumfangs ein Wettbewerber entstehen, der bei den kleinflächigen Anbietern im Schmuggelstieg - so wie bei Herold - Center - im "worst case" Umsatzumverteilungen von über 20 % zu erwarten lässt. Dadurch würde die Funktionsfähigkeit des Schmuggelstiegs nachhaltig gestört und die Leerstandsquote erhöht werden.

### **Glashütter Markt**

Parallel zur Situation am Schmuggelstieg wurde auch die Betroffenheit des zentralen Versorgungsbereiches Glashütter Markt nicht von der GMA thematisiert. Beim Glashütter Markt sind nicht die bestehenden Versorgungsstrukturen als gefährdet zu betrachten, sondern wie beim Bereich Norderstedt Mitte, die Entwicklungsoptionen, die ausdrücklich auch unter dem Schutzbereich der entsprechenden Paragraphen der Baugesetzgebung stehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt als auch im ISEK Konzept wird vorgesehen, die Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches neu zu strukturieren und in Richtung der Segeberger Chaussee zu entwickeln. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Warengruppen in die Entwicklung einbezogen werden, die bei der Dodenhof-Erweiterung im Fokus stehen. Das gilt insbesondere für den auch unter Nahversorgungsaspekten relevanten Bereich Gesundheit, Körperpflege (Parfümerie).

Vor diesem Hintergrund sind auch für den zentralen Versorgungsbereich Glashütter Markt negative Auswirkungen durch die Dodenhof-Erweiterung zu erwarten.

### Harkesheider Markt

Der zentrale Versorgungsbereich Harkesheider Markt ist als klassisches Nahversorgungszentrum konzipiert. Da am Standort keine städtebaulich gewollten Entwicklungsoptionen und Notwendigkeiten bestehen, ist von einer langfristigen Sortimentsausrichtung auf den Nahversorgungsbedarf auszugehen. Ein ausgeprägtes Wettbewerbsverhältnis ist von der Dodenhof-Erweiterung zu den Anbietern am Harkesheider Markt nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt in starkem Maße von den Entwicklungsplanungen der Firma Dodenhof in Kaltenkirchen betroffen sind. Bei Realisierung der Erweiterung in Kaltenkirchen würde das Angebot in Norderstedt unter starken Wettbewerbsdruck zwischen den von der Verkaufsfläche vergleichbaren Angebotsagglomerationen in Kaltenkirchen und im AEZ geraten. Städtebaulichen Auswirkungen in Form von funktionsschädlichen Leerständen wären zwangsweise die Folge.

### Zwischenfazit

- Der Verkaufsflächenvergleich (erweitertes Dodenhof Modehaus hätte 73% der entsprechenden Verkaufsfläche vom Herold Center) macht deutlich, dass mit der Vergrößerung von Dodenhof in Kaltenkirchen eine Einzelhandelsagglomeration außerhalb der Struktur der zentralen Versorgungsbereiche entsteht, die quantitativ mit dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich Herold Center vergleichbar ist. Die Vermutung von schädlichen Auswirkungen ist nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes begründet.
- Die Umsatzumverteilungen auf Basis der korrigierten Modellrechnung (worst-case Ansatz) liegen bei Bekleidung-, Schuhe und Sportartikeln (12%) und Drogerie, Parfümerie (24,7%) über dem Schwellenwert von 10%, so dass negative städtebauliche Auswirkungen für den Bestand der Herold Centers zu vermuten sind. Darüber hinaus ist die Herold Center Erweiterung, die planungsrechtlich gesichert ist, ebenfalls schädlichen Auswirkungen ausgesetzt.

## 5.2. Raumordnerische Aspekte

Zu den raumordnerischen Aspekten zählen das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsgebot, das Kongruenzgebot und das städtebauliche Integrationsgebot.

Die Erweiterung des Dodenhof-Standortes widerspricht per se nicht dem **Zentralitätsgebot**, da großflächige Anbieter des gehobenen Bedarfs nur an zentralen Standorten wie dem Mittelzentrum Kaltenkirchen angesiedelt werden können. Kritischer sind die anderen Aspekte der raumordnerischen Beurteilung zu sehen.

Das **Beeinträchtungsverbot** besagt, dass von dem Planvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung auf die Standortgemeinde und benachbarte zentrale Standorte ausgehen darf. Die Stadt Norderstedt ist eindeutig als benachbarter zentraler Standort zu bezeichnen und wird von der GMA der Zone I (vergl. S.23f des GMA Gutachtens der Stufe 2) - also der Zone mit der höchsten Marktdurchdringung durch das Dodenhof-Angebot - zugeordnet. Die zuvor gemachten Aussagen zu den GMA Marktanteilen in der Zone I bei den verschiedenen Warengruppe haben deutlich gemacht, dass die unterschiedliche Marktabschöpfung zwischen Möbel und den übrigen Warengruppen nicht hinlänglich einbezogen wurde und so der Grundsatz der worst-case Betrachtung nicht umgesetzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass in der worst-case Betrachtung die Umsatzumverteilung zwischen der Dodenhof-Erweiterung und dem Angebot des Herold Centers bei ca. 12% im Bekleidungsbereich und ca. 25% im Bereich Optik, Uhren und Schmuck liegt. Die GMA

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

Aussage, dass es zu keiner Beeinträchtigung durch die Dodenhof-Erweiterung kommen wird, lässt dich in Bezug auf das Herold-Center in Norderstedt nicht halten. Hier ist ein eindeutiger Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebot festzustellen. Diese Aussage gilt sowohl für eine Beeinträchtigung der Bestandssituation als auch für die lange geplanten Erweiterungsabsichten, die von der GMA nicht thematisiert werden.

Im Zusammenhang mit dem Beeinträchtigungsverbot ist darauf hinzuweisen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt sowohl in der ersten als auch in der zweiten Stufe der GMA Begutachtung eindeutig der Zone I des Dodenhof Einzugsgebietes zuzurechnen sind. Angesichts der Bedeutung der Stadt Norderstedt als Mittelzentrum im Verdichtungsbereich ist es sehr fraglich, wenn die GMA davon ausgeht, dass die Auswirkungen in der Zone I als Ausdruck der mittelzentralen Versorgungsaufgaben von Kaltenkirchen zu werten sind (Vgl. S.90 GMA Analyse 2. Stufe).

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass Art und Umfang der Einzelhandelsobjekte eines zentralen Ortes der zentralörtlichen Bedeutung und der Bevölkerungszahl des Ortes angemessen sein müssen. Unabhängig davon, dass es im Mittelzentrum Kaltenkirchen prinzipiell möglich ist, ein Möbelhaus und ein angrenzendes Modehaus anzusiedeln, muss der Umfang kritisch hinterfragt werden.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010 werden in Mittelzentren wie Kaltenkirchen Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 15.000m<sup>2</sup> als angemessen angesehen.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche des Dodenhof-Standortes wird nach der Erweiterung insgesamt 61.100 m<sup>2</sup> aufweisen. Die geplante Fläche liegt somit deutlich über den als angemessen angesehenen 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Aussage der GMA, dass das Möbelhaus kein "einkaufszentrum-typisches Sortiment" darstellt, kann nicht als Begründung für das Überschreiten des Schwellenwertes angesehen werden. Zum einen wird bei den Formulierungen des Landes-Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010 nicht zwischen den verschiedenen Einzelhandelsbranchen differenziert, sondern eindeutig von "Gesamtverkaufsfläche" gesprochen. Zum anderen gehört ein Möbelhaus durchaus zu den Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) die im Landes-Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010 eindeutig angesprochen werden. Hierfür lassen sich zahlreiche Beispiele aus dem Einzugsgebiet anführen. So ist Möbel Roller als Teil des neu entstandenen Fachmarktzentrum an der Autobahnabfahrt Elmshorn zu sehen und Möbel Hesebeck ist der Agglomeration im Gewerbegebiet Henstedt-Ulzburg zuzurechnen. Auch in Neumünster ist das Möbelhaus Brügge im Zusammenhang mit dem Freesen-Center zu sehen.

Selbst am Stammsitz der Firma Dodenhof in Posthausen ist das Möbelangebot mit den umfangreichen Randsortimenten als Teil der dort entstandenen Agglomeration zu sehen. Das "Herausrechnen" der Möbelverkaufsfläche aus dem Dodenhof-Angebot widerspricht somit der Realität an vielen Einzelhandelsstandorten und dem bewussten Einbeziehen von Agglomerationen in die Formulierung des Landes-Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010.

Die Erweiterungsplanung des Dodenhof-Standortes stellt somit einen eindeutigen und umfangreichen Verstoß gegen das Kongruenzgebot dar.

Auch die Forderung des Landes-Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010 wonach das Einzelhandelsvorhaben der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich des Standortes angemessen sein muss, wird nicht erfüllt. Sowohl beim Möbel als auch beim Bekleidungsbereich liegt der erwartete Umsatz am Dodenhof-Standort über der Kaufkraft des gesamten Mittelbereichs. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum Mittelbereich der Stadt Kaltenkirchen auch die Stadt Henstedt-Ulzburg gezählt wird, die über eine eigene größere Fachmarkttagglomeration verfügt, die auch den Mittelbereich anspricht.

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

Der bereits angesprochene Größenvergleich zeigt, dass das Dodenhof-Vorhaben sowohl im Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche als auch unter Berücksichtigung der erzielten Kaufkraftbindung deutlich über die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Kaltenkirchen hinausgeht und als nicht angemessen zu bezeichnen ist.

Der Dodenhof-Standort an der Autobahnabfahrt Kaltenkirchen entspricht nicht den Kriterien für einen städtebaulich integrierten Standort und verstößt somit gegen das **städtebauliche Integrationsgebot**. Diese Tatsache wird auch nicht dadurch relativiert, dass das Dodenhof Möbelhaus an dem Standort seit zehn Jahren etabliert ist. Der Dodenhof-Standort ist kein zentraler Versorgungsstandort im Sinne des Baurechts und er steht auch nicht in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund kann deutlich festgestellt werden, dass das Erweiterungsvorhaben nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot entspricht.

### Zwischenfazit

- Das Erweiterungsvorhaben der Fa. Dodenhof widerspricht den zentralen Vorgaben des Landes - Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010.
- Insbesondere das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot werden von dem Erweiterungsvorhaben verletzt.

Angesichts des deutlichen Verstoßes gegen die Ziele der Raumordnung und den gravierenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte im direkten Umfeld (Herold-Center in Norderstedt) sind nach Einschätzung der BBE Handelsberatung auch keine ausreichenden Gründe für eine Genehmigung im Zielabweichungsverfahren zu sehen.

## 6. Fazit

Die Untersuchung der Einzelhandelssituation der Stadt Norderstedt und die Bewertung der GMA Aussagen zur Dodenhof-Erweiterung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Einzelhandelsangebot der Stadt Norderstedt besitzt im Vergleich zu anderen Mittelzentren - insbesondere dem konkurrierenden Mittelzentrum Kaltenkirchen - eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (1,54 m<sup>2</sup>/EW in Norderstedt und 4,50 m<sup>2</sup>/EW in Kaltenkirchen) und Umsatz-Kaufkraft-Relation (92% in Norderstedt und 209% in Kaltenkirchen). Als Folge daraus lässt sich einerseits ein erhöhter Entwicklungsbedarf der Stadt Norderstedt zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion ableiten. Andererseits würde eine Erweiterung in Kaltenkirchen zu einer Verschärfung der Wettbewerbsungleichgewichte führen und den Bestand sowie die Entwicklungschancen in Norderstedt gefährden.
- Die Stadt Norderstedt weist angesichts ihrer atypischen Entwicklung als Zusammenschluss von vier Gemeinden eine besondere Einzelhandelsstruktur auf. In den vier Ursprungsgemeinden haben sich Quartierszentren entwickelt, die zusammen mit den Hauptzentren Norderstedt-Mitte und Herold-Center die zentralen Versorgungsbereiche bilden. Sämtliche zentralen Versorgungsbereiche und ihre Entwicklungsoptionen müssen hinsichtlich der Auswirkungen der Dodenhof Erweiterung untersucht werden. Das Herold-Center, als Hauptzentrum mit Schwerpunkt Einzelhandel, übernimmt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Deshalb steht das Herold-Center als herausgehobener gesamtstädtischer Versorgungsbereich in besonderer Weise unter dem Schutz der entsprechenden 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.

- Im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt 2020 wird eine Vielzahl von einzelhandelsrelevanten Planvorhaben aufgeführt, die die bestehenden Versorgungsdefizite beheben und die Funktionalität sichern sollen. Dies gilt insbesondere für die Erweiterung des Herold-Centers, die bereits seit längerer Zeit planungsrechtlich gesichert und bekannt ist. Die Wettbewerbsfolgen einer Dodenhof Erweiterung in den zentrenrelevanten Warengruppen werden sich negativ auf die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt auswirken. Parallel dazu sind auch die attraktivitätssteigernden Maßnahmen im existenten PACT am Schmuggelstieg und im entstehenden PACT in Norderstedt Mitte von den Auswirkungen der weiteren Attraktivitätssteigerung des Dodenhof Standortes in Kaltenkirchen betroffen.
- 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.
- Die GMA Analyse zur geplanten Erweiterung von Dodenhof weist an verschiedenen Stellen "mangelnde Plausibilität" 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 nachzuvollziehen und zu bewerten.
- In der GMA Modellrechnung für die zu erwartenden Marktanteile des Planungsvorhabens 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 Modehausumsätze in der Zone I zu niedrig berechnet und entsprechend die Umsatzumverteilungen mit dem Hauptwettbewerber Herold Center zu gering ausgewiesen.
- Angesichts der nicht plausiblen Darstellung der Einwohnerzahlen in der Zone I, der wenig aussagekräftigen Zusammenfassung von Warengruppen bei der Kaufkraftpotentialberechnung und der zu niedrigen Umsatzanteile in Zone I sind die GMA Aussagen zu den Umsatzumverteilungswirkungen nicht aussagekräftig.
- Trotz dieser methodischen Unstimmigkeiten an die Berechnungen der GMA, sind die GMA Ergebnisse für die Stadt Norderstedt 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 die besondere Relevanz der Dodenhof Planungen für das Herold Center.
- Eine - unter worst case Aspekten erforderliche - stärkere Berücksichtigung von Umsätzen in zentrenrelevanten 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 Versorgungsbereich Herold-Center zu erwarten sind. Damit verstößt das Erweiterungsvorhaben der Fa. Dodenhof in der vorliegenden Form dem Beeinträchtungsverbot im Rahmen der Prüfkriterien der Landes - Raumordnung im Zielabweichungsverfahren.
- 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 Schmuggel-

## Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

stieg und zukünftig auch in Norderstedt Mitte attraktivitätssteigernde Maßnahmen im Rahmen eines PACT Projektes durchgeführt. Sowohl die Erweiterungsmaßnahmen als auch die PACT Maßnahmen würden durch die Wettbewerbsverschärfung durch die Dodenhof Erweiterung gefährdet.

- Nach der Erweiterung wird die Bekleidungs-, Schuh und Sportfläche des Dodenhof Hauses in Kaltenkirchen 11.200m<sup>2</sup> aufweisen. Das entspricht ca. 73 % der Verkaufsfläche des Herold Centers in diesem Bereich. Das BVerwG ( BVerwG 4C7.07) sieht in diesem Verkaufsflächengrößenvergleich 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.
- Insgesamt ist die Dodenhof- Erweiterung in der vorgelegten Form nicht mit dem §34 Abs. 3 Bau GB zu vereinbaren. Außerdem widerspricht die Erweiterung den Zielen des Landes - Raumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 2010, da es zu einer Beeinträchtigung des Verkaufsflächenbestandes sowie der planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungen im Stadtgebiet von Norderstedt kommen wird und das Kongruenzgebot sowie das städtebauliche Integrationsgebot verletzt sind.

Dodenhof-Erweiterung in Kaltenkirchen

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

**BBE Handelsberatung GmbH**



**Martin Schramm**

Dipl.-Kfm.

Projektleitung

BBE Standortforschung

Hamburg, 8. März 2013