

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 19/0331</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 05.06.2019</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Stein, Isabel</b>	<b>Tel.:-203</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>/wi</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>20.06.2019</b>	<b>Entscheidung</b>

## Grundsatzbeschluss zur Einleitung von Bebauungsplanänderungsverfahren zum Thema Einzelhandel

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt die geplanten Vorhaben zur Kenntnis.  
 Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Vorbereitungen zur Einleitung der Bebauungsplan-Änderungsverfahren für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und die Erweiterung des Edeka samt Neuansiedlung eines Drogeriemarktes nicht vorzunehmen.  
 Sonstige Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung in Norderstedt Mitte werden begrüßt. Dafür gegebenenfalls erforderliche Bebauungsplanänderungen sollen vorbereitet werden.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Abstimmungsergebnis:  
 Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder: .....;  
 davon anwesend .....; Ja-Stimmen: .....; Nein-Stimmen: .....; Stimmenenthaltung: .....

### Sachverhalt

Der Verwaltung liegen zwei Anfragen bestehender Einzelhandelsbetriebe zur Neuansiedlung bzw. Erweiterung vor. Beide Vorhaben bedürften einer jeweiligen Bebauungsplanänderung.

Da die Einzelhandelsversorgung auf gesamtstädtischer Ebene und unter Berücksichtigung bestehender (Nah-)Versorgungszentren zu betrachten ist, sollen nun beide Vorhaben gemeinsam vorgestellt werden.

### Vorstellung der Vorhaben

Vorhaben: Ansiedlung eines Drogeriemarktes neben dem Famila Getränkemarkt – Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“

Auf dem Grundstück der Stormarnstraß 42-44 befinden sich derzeit der Famila Getränkemarkt und ein Anbieter für Tierfutter (Futterhaus) sowie die zugehörigen Stellplätze. Für den Bereich östlich des Gebäudes wird nun angefragt, einen Drogeriemarkt mit rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Weitere Änderungen (Anzahl Stellplätze, Zufahrten etc.) sollen nicht erfolgen (vgl. Anlage 3 der Vorlage B 19/0331). Ziel der Drogeriemarkt-Ansiedlung ist laut

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	---------------------

Antragssteller die Abrundung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf.

Da im Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“ derzeit mit Ausnahme für den Getränkemarkt und den Tierfutter-Anbieter Einzelhandel ausgeschlossen ist, müsste für den Bereich eine Bebauungsplanänderung erfolgen.

Vorhaben: Erweiterung Edeka und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Moorbekpassage – Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung)

Die Moorbekpassage in der Rathausallee 35-39 plant, den bestehenden Edeka zu erweitern und einen Drogeriemarkt innerhalb der Passage anzusiedeln. Der Edeka (derzeit mit 1.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) soll auf rd. 1.450 m<sup>2</sup> vergrößert werden, um laut Antragssteller die Kundenattraktivität zu steigern (breite Gänge, übersichtliche Produktpäsentation, niedrige Regalhöhen, mehr Querungswege etc.) und innerbetriebliche Abläufe für Mitarbeiter zu optimieren. Die Erweiterung soll innerhalb bereits bestehender Passagenfläche im nördlichen Bereich zur Rathausallee hin erfolgen und würde mit der Schließung des derzeitigen Eingangs einhergehen; eine alternative Eingangsmöglichkeit über die Rathausallee wäre aber über den mittig gelegenen Zugang weiterhin möglich.

Der Drogeriemarkt soll auf der südlichen Seite der Passage auf bereits bestehenden Geschäftsflächen entstehen und eine Verkaufsfläche von rd. 600 m<sup>2</sup> erhalten (vgl. Anlage 4 der Vorlage B 19/0331).

Als Ziel der geplanten Maßnahme nennt der Antragssteller die mittel- bis langfristige Positionierung der Passage als etabliertes Nahversorgungszentrum in Norderstedt Mitte. In Verbindung mit dem bestehenden Gesundheitszentrum im 1. Obergeschoss und den zu erhaltenen ergänzenden Anbieterstrukturen wie z.B. Apotheke, Optiker, Zeitschriften/Tabak und Bäckerei/Bistro soll die Passage auch zukünftig als klassisches Nahversorgungszentrum dienen.

Im anzuwendenden Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung) ist großflächiger Einzelhandel in Kerngebieten ausgeschlossen; der bestehende Lebensmittelmarkt wurde seinerzeit mit einer Befreiung ermöglicht, da städtebauliche und öffentliche Belange nicht berührt werden.

Es müsste eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, der neben der beschriebenen Großflächigkeit auch weitere, im Rahmen dieses Beschlusses nicht gegenstandsrelevante Änderungswünsche (GRZ, GFZ, Baulinie etc.) seitens der Passagen-Betreiber, enthalten würde.

**Einschätzung der Vorhaben laut jeweiligem Einzelhandelsgutachten**

Vorhaben: Ansiedlung eines Drogeriemarktes neben dem Familia Getränkemarkt – Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“

Die Analyse der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse haben ergeben, dass durch die zu erwartenden Umsatzverteilungen und Auswirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Norderstedt nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden und dass ihre Entwicklung somit nicht gefährdet ist. Untersucht wurden dabei die Versorgungsbereiche Norderstedt Mitte, Herold-Center, Gewerbegebiet Stonsdorf, Standort Ulzburger Straße Süd (332-360), Quartierszentrum Harksheider Markt, Quartierszentrum Schmuggelstieg und das Center Ochsenzoll

Die Umverteilungsquote liegt im Gesamtgebiet bei rd. 3,4 % und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, wobei einzelne Standorte (Norderstedt Mitte 5,7%, Quartierszentrum Harksheider Markt < 1,0 %, Schmuggelstieg 1,4%) von diesem Mittelwert abweichen (vgl. Anlage 5 der Vorlage B 19/0331).

Vorhaben: Erweiterung Edeka und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Moorbekpassage – Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung)

Die Analyse der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes von rd. 440 m<sup>2</sup> auf 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

zzgl. der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes von max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Moorbekpassage haben ergeben, dass die Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung nach sich ziehen. Die Modellrechnungen zur Umverteilung haben gezeigt, dass es zu keiner negativen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung oder einer Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche in Norderstedt kommt. Die Umsatzumverteilungsquote liegt für den gesamten Untersuchungsraum (Norderstedt Mitte, Nachbarschaftszentrum Kohfurth, Gewerbegebiet Stonsdorf, Standort Ulzburger Straße Süd (332-360), Quartierszentrum Harksheider Markt) bei rd. 7,1 % und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10%; einzelne Standorte (Norderstedt Mitte 18,2 %, Nachbarschaftszentrum Kohfurth 0,8 %) weichen jedoch erheblich von der Gesamtbetrachtung im Untersuchungsraum ab. Die Realisierung der beiden Vorhaben geht zwar mit einer deutlichen Erhöhung der Wettbewerbsintensität im unmittelbaren Umfeld der Moorbekpassage einher, auf einzelbetrieblicher Ebene dürften die prognostizierten Umverteilungseffekte die wirtschaftliche Tragfähigkeit der relevanten Wettbewerber jedoch nicht in Frage stellen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um sog. Binnenwirkungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Norderstedt Mitte handelt – per Saldo würde das Hauptzentrum (A-Zentrum gem. Zentrenstruktur im Flächennutzungsplan) tatsächlich einen Umsatzzuwachs erfahren und damit auch eine Stärkung der Funktionsbedeutung.

Die beiden Planvorhaben in der Moorbekpassage leisten somit insgesamt einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung Norderstedt Mittes, wenngleich auch die am unmittelbaren Standortumfeld vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (z.B. Rewe City, Budni) voraussichtlich von spürbaren Binnenwirkungen innerhalb des städtischen Hauptzentrums betroffen sein werden (vgl. Anlage 6 der Vorlage B 19/0331).

### **Einschätzung der Verwaltung**

Beide Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche werden u.a. zusammen vorgestellt, da sie jeweils Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Norderstedt Mitte haben.

Während die Ansiedlung des Drogeriemarktes im Gewerbegebiet Stonsdorf eine Umverteilungsquote von 5,7 % bewirken würde, führt die Erweiterung des Edekas zu einem großflächigen Einzelhandel samt Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Moorbekpassage sogar zu einer Umverteilungsquote von 18,2 %. Beide Vorhaben haben somit Auswirkungen auf den Besatz von Norderstedt Mitte.

### Vorhaben: Ansiedlung eines Drogeriemarktes neben dem Familia Getränkemarkt – Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“

Das vorgelegte Gutachten beschreibt zwar, dass die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Norderstedt durch die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Gewerbegebiet Stonsdorf nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden und ihre Entwicklung somit nicht gefährdet ist.

Bereits 2012 wurde ein Antrag auf Bebauungsplanaufstellung durch Familia gestellt. Damals sollte ein Discounter (Aldi) am Standort Stormarnstraße 42-44 angesiedelt werden. Diesen Änderungsantrag lehnte die Politik trotz positivem Einzelhandelsgutachten ab, da auch diese Auswirkungen auf die Einzelhandelsnutzungen in den Zentren negativ bewertet wurden.

Das Gewerbegebiet Stonsdorf soll zudem gemäß Bebauungsplan Nr. 218 für gewerbliche Betriebe vorgehalten werden. Die Stadt empfiehlt, an der politischen Zielsetzung festzuhalten

Weiterhin wird die Stärkung des Harksheider Marktes als Nahversorgungszentrum von Seiten der Stadt favorisiert, damit eine fußläufige Versorgung für die vielen bestehenden und neuen Wohngebiete in der Umgebung auch zukünftig möglich ist. Die (Wieder-) Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Harksheider Markt wäre nahezu ausgeschlossen, wenn ein ebensolcher Markt im Gewerbegebiet eröffnet wird.

Vor dem Hintergrund der vorgebrachten Argumentation soll der Anfrage daher nicht gefolgt werden.

Vorhaben: Erweiterung Edeka und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Moorbekpassage – Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung)

Das vorgelegte Gutachten beschreibt, dass die untersuchten Versorgungsbereiche in Norderstedt durch die Erweiterung des Edeka und die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb der Passage keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung nach sich ziehen werden.

Die Stadt unterstützt die Moorbekpassage in ihren Bemühungen, für Norderstedt Mitte und die dortige Bevölkerung attraktiv und zukunftsfähig zu sein und kann die hier vorgestellten Änderungswünsche nachvollziehen.

Allerdings wird es durch die Umverteilungsquote von 18,2 % zur Schwächung der Angebotsstruktur (Vollsortimenter, Discounter) kommen, welche wiederum den verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Einkommen zu Gute kommt.

Um diese Strukturen jedoch zu erhalten, sollte die Erweiterung nicht weiter verfolgt werden.

Zudem wird die Umstrukturierung der Passage von kleinteiligen Läden zu großflächigeren Anbietern nicht nur positive städtebauliche Effekte erzielen (z.B. schlechtere Durchwegung und Anbindung an Rathausallee, geschlossene Fensterfronten etc.)

Vor dem Hintergrund der vorgebrachten Argumentation empfiehlt die Verwaltung, der Anfrage nicht zu folgen.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan – Bereich Gewerbegebiet Stonsdorf und Harksheider Markt
2. Übersichtsplan – Bereich Norderstedt Mitte
3. Lageplan – geplanter Drogeriemarkt
4. Lageplan – geplante Veränderung Moorbekpassage
5. Gutachten BBE – Geplante Ansiedlung Drogeriemarkt
6. Gutachten BBE – Geplante Erweiterung Edeka und Ansiedlung Drogeriemarkt