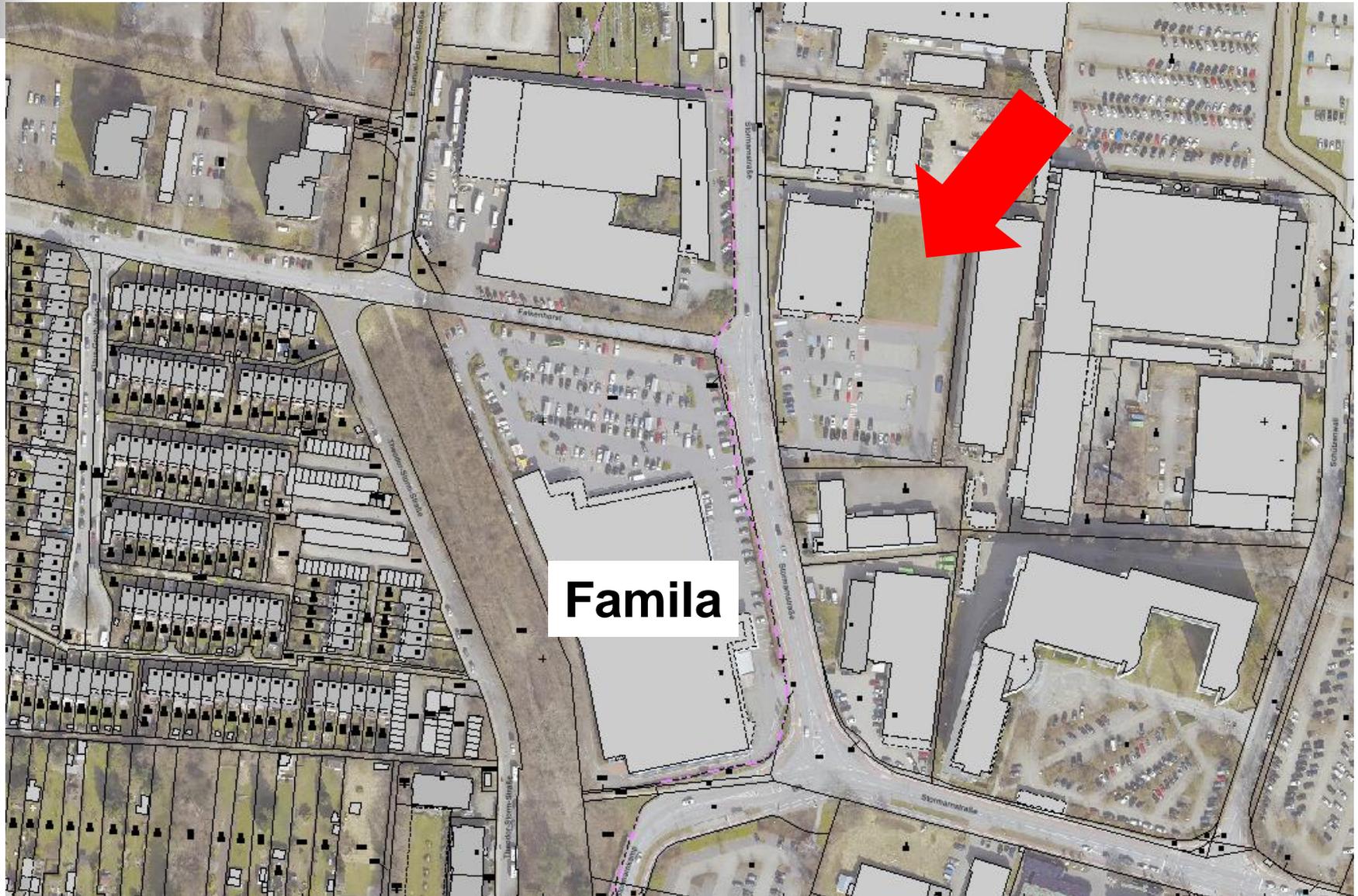


Grundsatzbeschluss zur Einleitung von Bebauungsplanänderungsverfahren zum Thema Einzelhandel

Drogeriemarkt im Bereich Famila



Drogeriemarkt im Bereich Famila

Ansiedlung eines Drogeriemarktes neben dem Famila Getränkemarkt

- Drogeriemarkt mit rd. 650 m² Verkaufsfläche
- Keine Änderungen (Anzahl Stellplätze, Zufahrten etc.)

Ziel: Abrundung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes am Standort Gewerbegebiet Stonsdorf

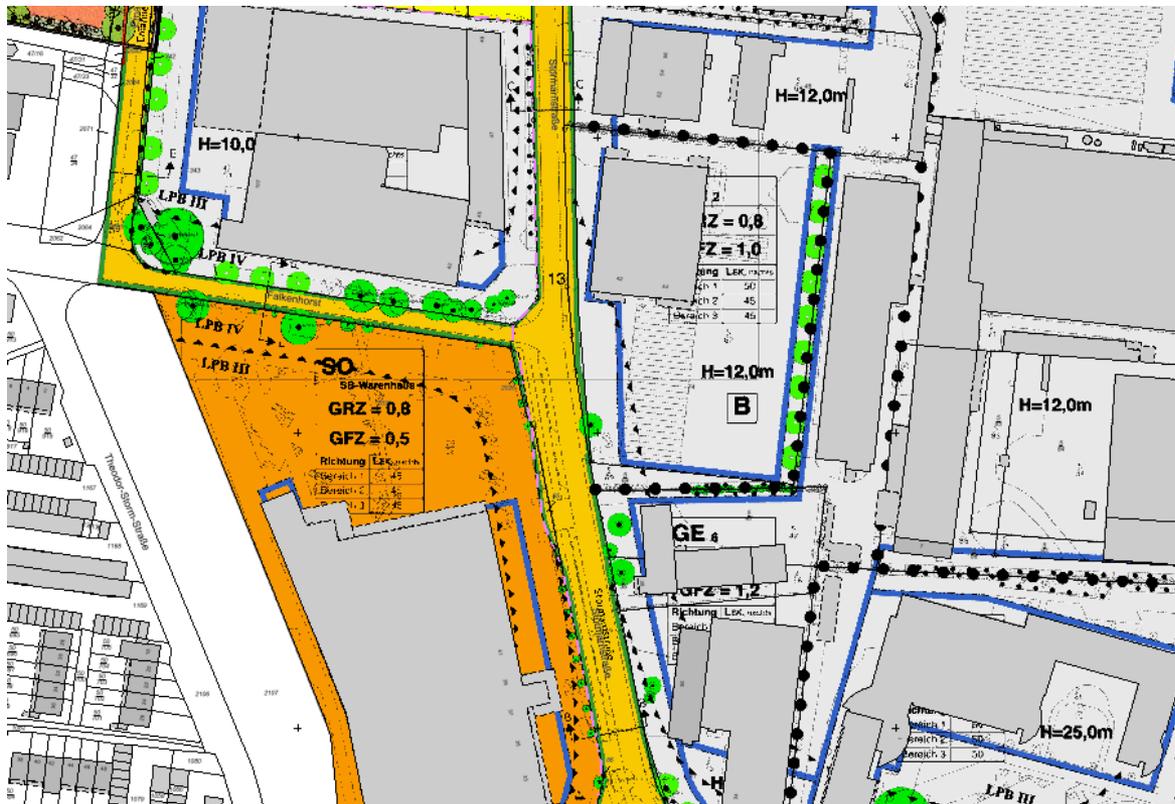


Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“

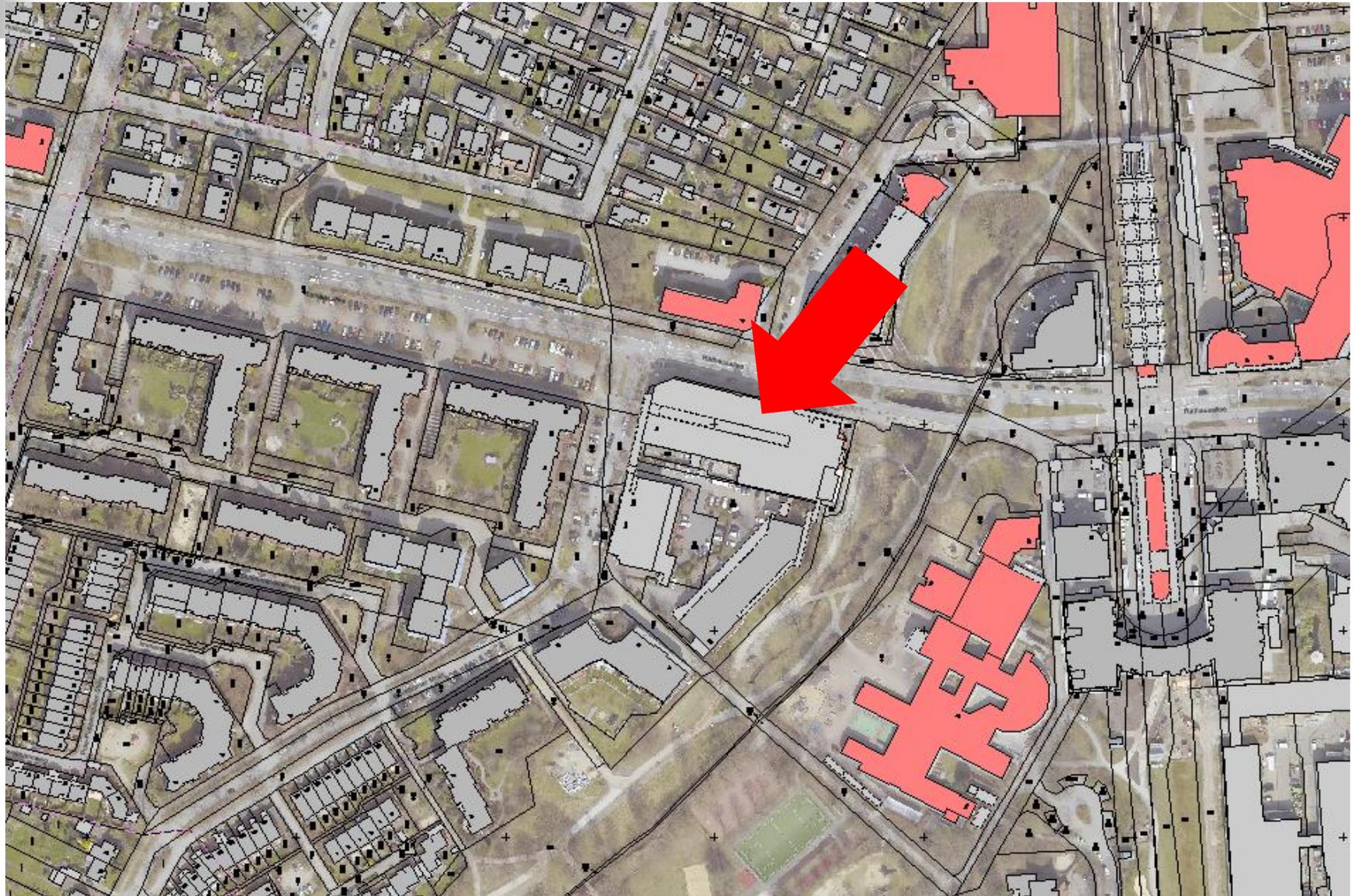
Ansiedlung eines Drogeriemarktes neben dem Famila Getränkemarkt

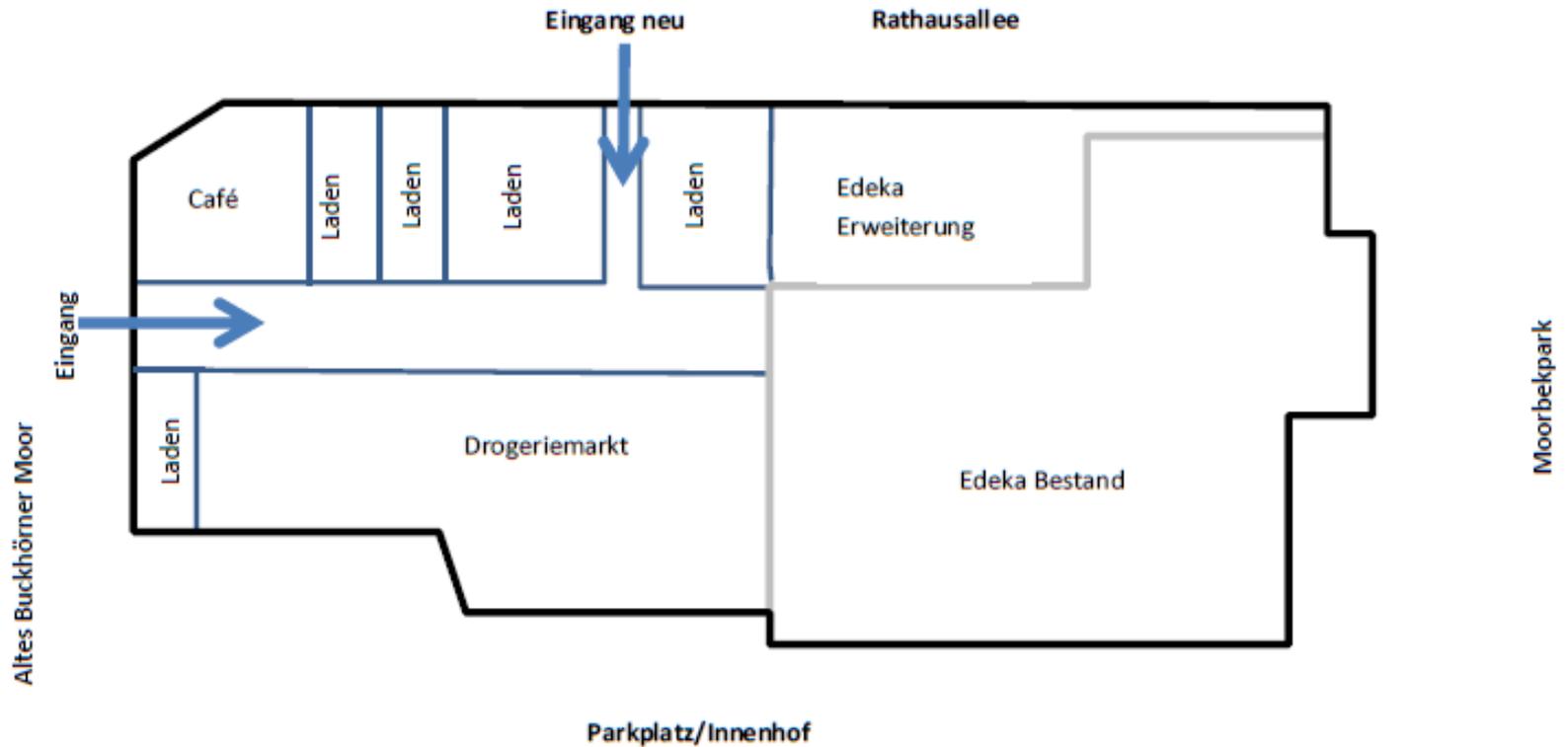
Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“ sieht ausschließlich Getränkemarkt und Tierfutter-Anbieter vor

> Bebauungsplanänderung erforderlich.



Drogeriemarkt und Edeka Erweiterung





Erweiterung Edeka und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Moorbekpassage

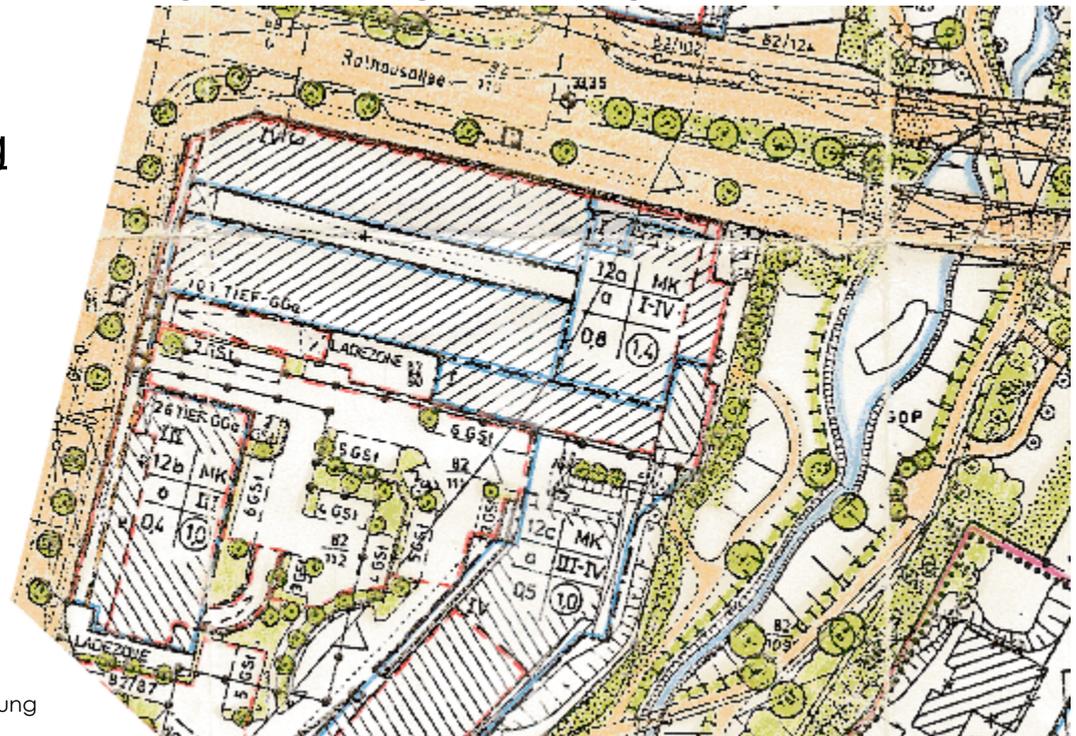
- Edeka Erweiterung auf 1.450 m² (derzeit 1.010 m² Verkaufsfläche)
- Drogeriemarkt mit rd. 600 m² Verkaufsfläche

Ziele:

- Kundenattraktivität steigern (breite Gänge, übersichtliche Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, mehr Querungswege etc.)
- innerbetriebliche Abläufe optimieren
- Positionierung der Passage als etabliertes Nahversorgungszentrum in NoMi

Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung) schließt großflächigen Einzelhandel im Kerngebiet aus.

- Bebauungsplanänderung erforderlich.



Auswirkungsanalyseergebnis der Wettbewerbssituation : die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Norderstedt werden nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt

Die Umverteilungsquote: rd. 3,4 %
> unter Schwellenwert von 10%,

Tabelle 6: Umsatzverlagerungseffekte

| Lage | Max. Umsatzumverteilung in % |
|---|------------------------------|
| Norderstedt Mitte | 5,7% |
| Quartierszentrum Harksheider Markt | < 1,0% |
| Quartierszentrum Schmuggelstieg | 1,4% |
| Zentrum Garstedt Mitte (Herold Center) | 3,4% |
| Zentraler Standort Ulzburger Straße | 2,3% |
| Sonstiger Standort Gewerbegebiet Stonsdorf | 6,0% |
| Center Ochsenzoll (Hamburg-Langenhorn) | <1,0% |
| Gesamt | 3,4% |
| diffuse Umsatzumverteilungen von anderen Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet von Norderstedt lokalen Umland | - |
| Summe | - |

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegebedarf, Putz

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich,

Drogeriemarkt im Bereich Famila

Einschätzung der Verwaltung

1. Das Gewerbegebiet Stonsdorf soll gemäß Bebauungsplan für gewerbliche Betriebe vorgehalten werden. Die Stadt empfiehlt, an der politischen Zielsetzung festzuhalten.
2. 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.

Auswirkungsanalyseergebnis der Wettbewerbssituation: keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung.

Die Umsatzumverteilungsquote: rd. 7,1 %
> unter Schwellenwert von 10%

Norderstedt Mitte mit 18,2 % weicht von der Gesamtbetrachtung im Untersuchungsraum ab.

Das Hauptzentrum NoMi würde insgesamt aber einen Umsatzzuwachs und Stärkung der Funktionsbedeutung erfahren.

| Lage | Max. Umsatzumverteilung in % |
|--|------------------------------|
| Norderstedt Mitte | 18,2% |
| Quartierszentrum Harksheider Markt | 6,4% |
| Nachbarschaftszentrum Kohfurt | 0,8% |
| Zentraler Standort Ulzburger Straße | 7,5% |
| Sonstiger Standort Gewerbegebiet Stonsdorf | 3,4% |
| Gesamt | 7,1% |
| diffuse Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes (insbesondere Edeka-Märkte) | - |
| Summe | 7,6% |

* Ohne Bestandsmarkt Edeka in der MOORBEX-PASSAGE

** Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegebedarf, Putz-, Wa

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH. Rundungsdifferenzen möglich. 2018

Einschätzung der Verwaltung:

1. Umverteilungsquote von 18,2 % führt zur Schwächung der Angebotsstruktur (Vollsortimenter, Discounter), welche wiederum den verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Einkommen zu Gute kommt.
2. 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.

Vielen Dank!