

[REDACTED]

Rathaus Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

per E-Mail: stadtplanung@norderstedt.de

Norderstedt, 05.09.2022

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 334 / Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir namens und in Vollmacht des Eigentümers des Herold-Centers, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, sowie im eigenen Namen als Centerbetreiber die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr und möchten Ihnen zu den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag zum im Betreff genannten B-Plan-Verfahren unsere Einschätzung mitteilen.

Als Einzelhandelsnutzungen sollen gem. dem Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner vom 02.10.2019 auf insgesamt ca. 2.140 qm Verkaufsfläche (die gesamte EG-Fläche darf für EH genutzt werden) die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts, eines Drogeriemarkts, einer Apotheke sowie einer Bäckerei vorgesehen sein.

Die geplante Festsetzung zur Art der Nutzung im Bebauungsplan bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandel soll wie folgt lauten:

Art der baulichen Nutzung

1. ...
2. *Das Vorhabengebiet dient insbesondere dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Es sind ausschließlich zulässig:*
 - *Wohngebäude*
 - *Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweiligen Verkaufsfläche unter 800 m²*

**Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 22 / 0483 des StuV am 01.12.2022 und StV am 13.12.2022
Hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

- Räume für freie Berufe
- Büroräume - Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen unzulässig. Eingangsbereiche sowie Nebenflächen in untergeordnetem Maße für darüber liegende Wohnnutzungen sind zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Die korrespondierende EH-Regelung in § 16 des Durchführungsvertrages ist wie folgt formuliert:

(1)

Die gewerblichen Flächen, die ausschließlich im Erdgeschoss liegen, dürfen durch Einzelhandel genutzt werden. Großflächiger Einzelhandel (mehr als 799 m² Verkaufsfläche (VK)) ist ausgeschlossen. Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Dr. Lademann & Partner, 02.10.2019 (Anlage 10) sind einzuhalten. Damit ist die gesamte VK für Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel einschließlich Apotheken im Plangebiet auf insgesamt höchstens 870 m² beschränkt. Darüber hinaus gelten folgende Einschränkungen und Bestimmungen:

- Zulässig sind maximal vier Ladengeschäfte mit einer VK zwischen 400 und 800 m² sowie maximal drei Ladengeschäfte mit einer VK unterhalb von 100 m² (VK ist die gesamte dem Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der VK mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die außerhalb der Verkaufsräume liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an. Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants u.ä.), Nebenflächen (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. Ladenpassagen), soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsflächen und Verwaltungsflächen (Büros, Toiletten etc.);
- Ladengeschäfte mit einer anderen VK sind nicht gestattet (z. B. 300 m²);
- maximal 800 m² VK mit dem Sortiment Lebensmittel sind gestattet;
- die Sortimente Sportbekleidung, Sportgeräte und Elektro sowie die Nutzungen: Fitnessstudio und Hartwarendiscounter sind ausgeschlossen.

(2)

Die Zugänge zu den Ladengeschäften liegen jeweils zur Außenseite des Gebäudes, straßenseitig. Die Ladengeschäfte sind weder durch einen Zugang untereinander noch durch einen im Gebäude gelegenen Durchgangsbereich verbunden (Mall-Charakter).

(3)

...

Aus unserer Sicht bestehen starke Bedenken im Hinblick auf die Zulassung von Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe und hier insbesondere für die Zulassung von Verkaufsfläche für Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel einschließlich Apotheken in einem Umfang von bis zu 870 qm, und zwar aus folgenden Gründen:

Die Situation des Einzelhandels hat sich bekanntermaßen seit 2019, zu dem das vorliegende Planungskonzept auf seine städtebauliche Verträglichkeit von Dr. Lademann & Partner geprüft wurde, fundamental verändert.

In den zwei Jahren Pandemie 2020/2021 hat sich die Transformation des stationären Einzelhandels stark beschleunigt. Zahlreiche Einzelhändler und Einzelhandelsketten haben diese Zeit nicht überstanden und mussten ihre Verkaufsräume schließen. Viele weitere haben ihre Ladenflächen verkleinert. Der Online-Handel hat starke Zuwächse erlebt und wird prognostisch weiter zu Lasten des Offline-Handels wachsen, die Verkaufsflächen werden weiter abnehmen. Ob wir weiterhin mit pandemiebedingten Einschränkungen im Einzelhandel rechnen müssen, kann derzeit niemand beantworten.

In 2022 ist der Handel zudem mit den Auswirkungen des Ukraine-Krieges konfrontiert. Bei exorbitant steigenden Energiekosten und einer Inflation in hohem einstelligen Bereich werden die Ausgaben für den privaten Konsum sinken und zwar nachhaltig. Diese zu erwartenden Umsatzverluste werden den durch Corona immer noch unter Druck stehenden Einzelhandel in den nächsten Jahren weiter schwächen.

Vor diesem Hintergrund halten wir die Absicht, in den EG-Flächen des Planvorhabens Einzelhandel zuzulassen, für falsch. Bei allgemeinem Rückgang von Verkaufsflächen neue Ladeneinheiten an dieser Stelle zuzulassen, die wiederum in Wettbewerb zu den bestehenden Einkaufslagen im Herold-Center und in der De-Gasperi-Passage treten, ist kontraproduktiv und verschärft die angespannte Lage, ohne dass es für die Schaffung von zusätzlichen Flächen einen vernünftigen Grund gibt.



Das beigefügte Gutachten von bulwiengesa weist unter Punkt 1.1 die aktuell nicht vermieteten Flächen im Umfeld des Planvorhabens auf, darunter auch die im Herold-Center: Sie belaufen sich aktuell auf knapp 2.000 qm Verkaufsfläche – im Vergleich zu 2019 bedeutet das zu der seinerzeitigen Leerstandsfläche von 200 qm eine Vervielfachung (!) und zeigt, wie angespannt die Lage ist.

Derzeit gelingt es uns noch, mit diesem Leerstand umzugehen, sehen aber bei unseren Bemühungen der Nachvermietung die großen Schwierigkeiten und Probleme, mit denen der Einzelhandel zu kämpfen hat.

Unsere Bitte und dringender Wunsch ist es daher, dass der Plangeber eine Festsetzung mit der Zulassung

- *Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweiligen Verkaufsfläche unter 800 m²*

noch einmal kritisch hinterfragt.



Der ZVB Hauptzentrum Garstedt bietet bereits alle Sortimente in einer guten Warentiefe an. Jede zusätzliche Ladeneinheit führt daher zu einer Umsatzumverteilung und damit zu Kannibalisierungseffekten unter den einzelnen Anbietern.

Die Bevölkerung wird nicht von einem zusätzlichen Angebot profitieren, da die zusätzlichen Flächen nicht zu einer besseren Versorgung oder größeren Angebotsvielfalt führen werden.

Wir plädieren daher dafür, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für Einzelhandelsbetriebe grds. ausgeschlossen werden. Zumindest machen wir uns die fachliche Meinung der beigefügten Analyse von bulwiengesa zu eigen, die ggf. noch Platz für einen Bio-Lebensmittelmarkt als neue Betriebsform im Planvorhaben sehen, ansonsten aber ebenfalls von neuen EH-Flächen abraten.

Und wir können nur die starken Bedenken des Gutachters bestätigen, sollte es zu einer Ansiedlung von bis zu 870 qm „VK für Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel einschließlich Apotheken“ kommen.

Der Drogeriemarkt bei uns im Herold-Center ist genau wie der in der De-Gasperri-Passage ein wichtiger Frequenzbringer und hat eine Magnetfunktion für das gesamte Center. Sollte tatsächlich ein Drogeriemarkt im Planvorhaben angesiedelt werden, hätte dies massive negative Auswirkungen auf die Besucherströme und den Umsatz in unserem Center, so wie von bulwiengesa dargestellt. Auf die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die eine Schließung des Drogeriemarktes in der De-Gasperri-Passage mit sich bringen könnte, hat der Gutachter eindrücklich hingewiesen.

Die Stellungnahme von bulwiengesa zeigt darüber hinaus anschaulich und nachvollziehbar auf, dass das Gutachten von Dr. Lademann & Partner aus 2019 wesentliche Punkte nicht oder methodisch falsch behandelt, und es daher als Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung ausfällt.

Wir bitten um Berücksichtigung der von uns geltend gemachten Bedenken und stehen Ihnen gerne für ein Gespräch oder zur Bereitstellung von weiteren Informationen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Gutachterliche Stellungnahme bulwiengesa vom 05.09.2022





Gutachterliche Stellungnahme

Norderstedt

Quelle: bulwiengesa AG

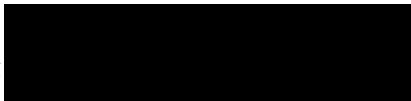
Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG	1
1.1	Wettbewerbsanalyse	2
1.2	DLP 2019: Planvorhaben untersuchte Sortimente / Betriebsstruktur	4
1.3	Einwohnerstand / Einzugsgebiet / Nachfragevolumen	5
1.4	Betriebs- / Umsatzstruktur des untersuchten Vorhabens.....	7
1.5	Wirkungsanalyse	11
2	GESAMTERGEBNIS	17
2.1	Bewertung Prüfergebnis DLP 2019	17
2.2	Bewertung des tatsächlichen städtebaulichen Risikopotenzials der Projektentwicklung und abschließende Empfehlung.....	18

Auftraggeber:
DES Shoppincenter GmbH & Co. KG
Heegbarg 30
22391 Hamburg

Projekt-Nr.: P2208-8719

Projektleitung:
Bereichsleitung



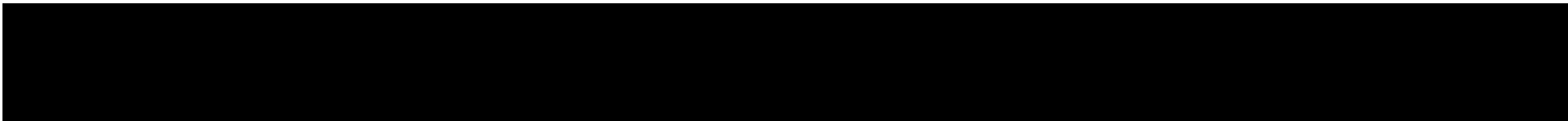
Hamburg, 5. September 2022

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.



Verzeichnis der Abkürzungen

AV	Ausgabenvolumen	LK/Lkr.	Landkreis
ALQ	Arbeitslosenquote	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
BA	Bauabschnitt	MA	Marktanteil
BAB	Bundesautobahn	MF	Mietfläche
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MI	Mischgebiet
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	MZ	Mittelzentrum
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
EFH	Einfamilienhaus	OTZ	Ortsteilzentrum
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PH	Parkhaus
EH	Einzelhandel	Pkw	Personenkraftwagen
EKZ	Einkaufszentrum	PP	Parkplätze/Stellplätze
EW	Einwohner	qm	Quadratmeter
EZG	Einzugsgebiet	ROG	Raumordnungsgesetz
FGZ	Fußgängerzone	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
FM	Fachmarkt	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FMZ	Fachmarktzentrum	SG	Samtgemeinde
GE	Gewerbe	SM	Supermarkt
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SO	Sondergebiet
GG	Gebrauchsgüter	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UE	Unterhaltungselektronik
GVZ	Güterverkehrszentrum	UKZ	Umsatzkennziffer
GZ	Grundzentrum	VA	Verbrauchsausgaben
HAKA	Herrenoberbekleidung	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HWS	Hauptwohnsitz	VKF	Verkaufsfläche
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VM	Verbrauchermarkt
KIKA	Kinderbekleidung	VZ	Versorgungszentrum
Kfz	Kraftfahrzeug	WA	Allgemeines Wohngebiet
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Konz.	Konzessionär	WZ	Wohnnahes Zentrum
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
		ZUP	Zentraler Umsteigepunkt

1 Vorbemerkung

» Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die Fa. Quarterback Premium 5 GmbH plant am Standort Berliner Allee 4-12 in 22850 Norderstedt die Neuentwicklung einer Mischimmobilie mit rd. 18.000 qm Bruttogeschossfläche auf einem rd. 7.000 qm großen Grundstück. Hierzu soll das ehemalige Kabs-Polsterwelt-Objekt sowie benachbarte Wohngebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Quarterback Premium 5 GmbH übernahm das Projekt zuvor von der Kabs Immobilien Invest GmbH.

Das Vorhaben ist mit 7 Vollgeschossen (inkl. ein Staffelgeschoss sowie ein Kellergeschoss) geplant. Im Erdgeschoss ist Einzelhandel und Gewerbe vorgesehen; in den Obergeschossen Wohnungen gruppiert um einen Innenhof ab dem 1. Obergeschoss. Rd. 158 Stellplätze sind in einer Tiefgarage, ebenerdig vorgelagert sowie auf einem Parkdeck geplant. Die Zu-/Abfahrt zur ebenerdigen Stellplatzfläche sowie zur Tiefgarage und Anlieferung ist mittels einer Umfahrung des Gebäudes vorgesehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Norderstedt fasste am 03.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1", welcher sich aktuell im Verfahren befindet. Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch findet im Zeitraum vom 25.07.2022 bis 05.09.2022 statt.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan soll ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor geschlossen werden.

Folgende textliche Festsetzungen werden in der Bebauungsplan-Begründung mit Stand 04.01.2022 getroffen:

"Das Vorhabengebiet dient insbesondere dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Es sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweiligen Verkaufsfläche unter 800 m²
- Räume für freie Berufe
- Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke"

Mit Datum vom 02.10.2019 erstellte die Firma Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 22159 Hamburg im Auftrag der Stadt Norderstedt die projektbegleitende Untersuchung "Die Berliner Allee in Norderstedt als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben"(nachfolgend "DLP 2019"). Diese ist als Anlage wiederum Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die Analyse beurteilte das Vorhaben noch unter abweichenden Planungsständen. So firmierte das Planvorhaben in 2019 noch unter dem Titel "Miles" - nunmehr lautet der Projekttitle "Quartier Garstedt".

Nachfolgend unterziehen wir im Auftrag der DES Shoppincenter GmbH & Co. KG die Untersuchung "Die Berliner Allee in Norderstedt als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben"(nachfolgend vereinfacht als "DLP 2019" bezeichnet") einer fachlichen Überprüfung.

1.1 Wettbewerbsanalyse DLP 2019

Die im Lademann-Gutachten (DLP 2019) skizzierte Ausgangslage des Einzelhandelsstruktur bzw. -angebotes im Hauptzentrum Garstedt mag für die untersuchungsrelevanten Warenguppen auch in 2022 noch weitgehend zutreffen. Die städtebauliche Verfassung des Lagebereiches Hauptzentrum Garstedt hat sich im Vergleich zur Analyse von DLP 2019 jedoch verschlechtert. Insbesondere in der De-Gasper-Passage haben sich die Besitzstrukturen mittlerweile stark reduziert, derart stark, dass dies aus heutiger Sicht einer grundlegend neuen städtebauliche Bewertung bedarf.

DLP 2019 weist in der Besitzcharakterisierung bereits darauf hin, dass die Europaallee um den Ankermieter Rossmann hinsichtlich der Verkaufsfläche stark gegenüber Herold-Center und De-Gasper-Passage abfällt.

Im 18.500 qm Verkaufsfläche messenden Herold-Center fallen DLP 2019 keine signifikanten Leerstände oder Trading-down-Effekte auf. Das Herold-Center weist demnach einen guten Branchenmix auf.

Die De-Gasper-Passage umfasst lt. DLP 2019 rd. 16.300 qm Verkaufsfläche, jedoch fallen die Frequenzen ggü. dem Herold-Center lt. DLP 2019 merklich geringer aus. Insoweit weist bereits PLP 2019 auf Lageschwächen im südlichen Zentrumsbereich hin.

>> Verschärfung der Leerstandssituation

Ein wesentlicher Unterschied zu DLP 2019 besteht in der Veränderung der De-Gasper-Passage, welche eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Herold-Center im Norden sowie dem Lagebereich Europaallee im Süden wahrnimmt.

Im Jahr 2020 gab der Karstadt-Konzern die direkt aneinanderliegenden Filialen des "Karstadt"-Warenhauses sowie die separate Einheit "Karstadt Sport" in der De-Gasper-Passage ersatzlos auf.

Die De-Gasper-Passage weist insgesamt rd. 23.600 qm Mietfläche auf (DLP 2019: davon 16.300 qm aktiv betriebene Verkaufsfläche (VKF)). Rd. 7.000 qm Verkaufsfläche des früheren Karstadt Warenhauses stehen seitdem im Erdgeschoss leer. Das ehemaligen Karstadt Warenhaus war bis dato der flächengrößte Ankerbetrieb der De-Gasper-Passage sowie des gesamten Hauptzentrums Garstedts. Eine Nachnutzung ist derzeit nicht absehbar.

Die ehemalige Karstadt Sport Filiale wird seit 10/2021 durch den Einrichtungsdiscouter Rusta nachgenutzt (rd. 2.100 qm VKF). Beide Einheiten sind über die De-Gasper-Passage zu betreten. Rusta weist – wie einst Karstadt Sport – einen zusätzlichen Antritt über das Parkdeck auf.

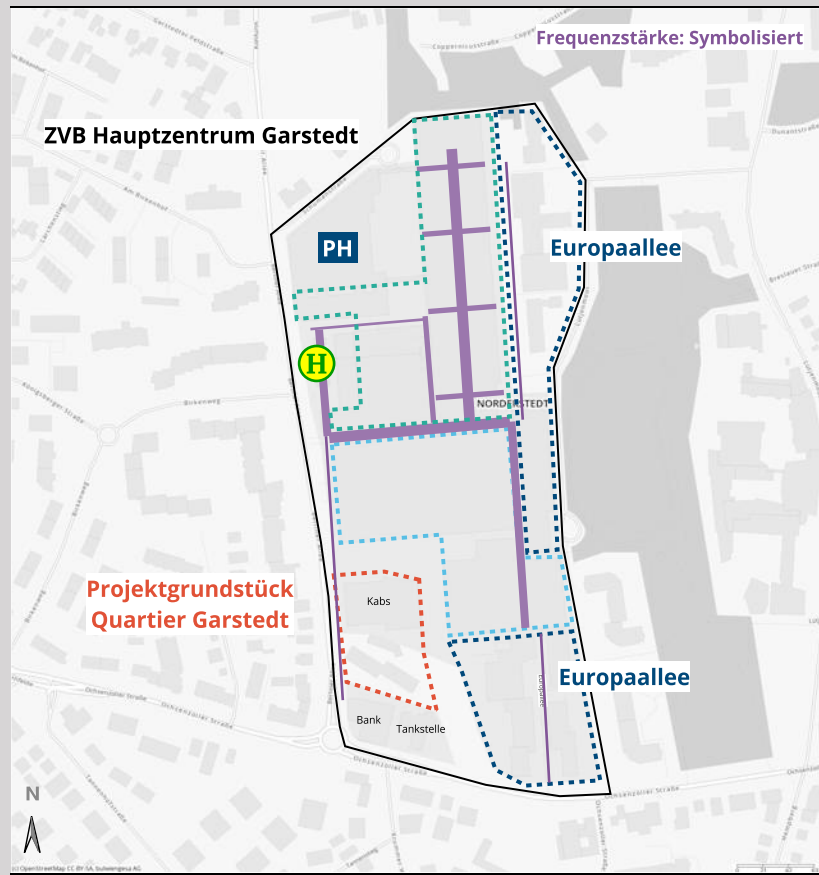
Mit der Umnutzung von Karstadt Sport auf den diskontierenden Einrichtungsanbieter Rusta sowie dem großflächigen Karstadt-Leerstand hat sich das Angebot stark reduziert und das Genre ist erheblich in den Discountbereich abgerutscht. Gleichzeitig ist von einem deutlichen Frequenzverlust durch den Karstadt-Wegfall auszugehen. Verbleibende Ankerbetriebe im östlichen Abschnitt der Passage sind demnach nur noch Rusta und der Rossmann-Droge-riefachmarkt.

Auch die Lagequalitäten innerhalb des Zentrumsbereiches haben sich örtlich erheblich verschlechtert. Insbesondere die De-Gasper-Passage und die Europaallee (überdachter Bereich östlich Rusta) sind durch Leerstände gekennzeichnet.

Die erst 2013–2016 errichtete De-Gasper-Passage im südlichen Abschnitt der Europaallee umfasst eine Mall mit Rewe-Center, TEDI-Sonderpostenmarkt sowie diversen Shopflächen. Es bestehen Aufzüge zum Parkdeck sowie eine Rollstieganlage. Dennoch sind in diesem Mallbereich gegenüber dem Rewe-Center als zusätzlichem Ankerbetrieb 3 Leerstände mit zusammen ca. 300 qm (Mietfläche) präsent.

ZVB Hauptzentrum Garstedt

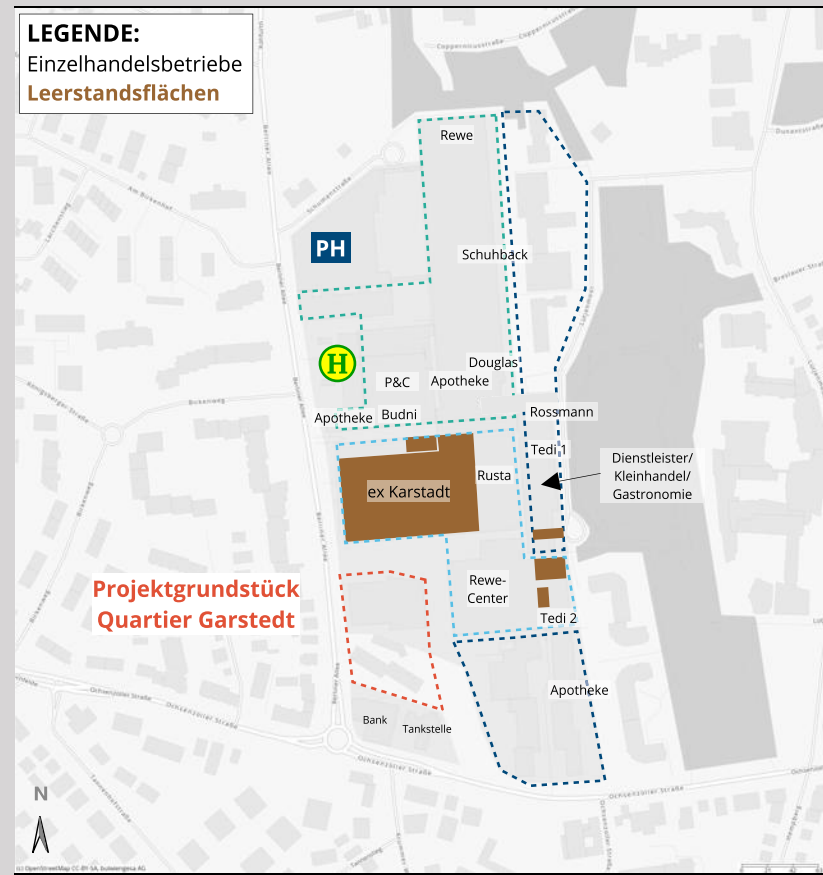
Funktionale Gliederung (Erdgeschosssebene)



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

ZVB Hauptzentrum Garstedt

Leerstände



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Im Bereich der De-Gasperi-Passage ist neben der ehem. Karstadtfläche eine weitere mittlere Einzelhandelsfläche (rd. 200 qm) gegenüber des Budni-Droge-riefachmarktes leergefallen.

Im Herold-Center bestehen aktuell zudem weitere Leerstände sowohl im Erd-geschoss als auch im 1. Obergeschoss mit zusammen nahezu ca. 2.000 qm Ver-kaufsfläche.

In der Gesamtbilanz stehen derzeit etwa 9.500 qm von insgesamt ca. 39.000 qm Verkaufsfläche lt. DLP 2019 (inkl. Möbel Kabs) im gesamten Zentralbereich leer. Dies entspricht einer mittlerweile erheblichen Leerstandsquote von gut einem Viertel der potenziellen Gesamt-Verkaufsfläche des Zentralbereiches bzw. noch >20 % unter Ausklammerung der Möbel-Kabs-Fläche. Somit hat sich die Leer-standssituation seit Vorlage von DLP 2019 erheblich verschärft.

Leerstandsflächen im Zentralbereich 2022:

- Herold-Center (div. kleinere und mittlere Flächen)	knapp 2.000 qm
- Ex Karstadt	ca. 7.000 qm
- Bereich Europaallee/De Gasperi-Passage (o. Karstadt)	ca. 500 qm
Total	ca.9.500 qm

1.2 DLP 2019: Planvorhaben untersuchte Sortimente / Betriebsstruktur

DLP 2019 geht von folgendem Branchenkonzept aus:

Flächenübersicht Planvorhaben					
Verkaufsfläche in qm					
	A	B	A+B=C	D	C+D
	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren, Gesundheits- und Pflegeartikel	Periodische Bedarf	Aperiodische Bedarf	Verkaufsfläche
Biomarkt	770	10	780		780
Drogeriemarkt	70	500	570	100	670
Apotheke		640	640		640
Bäckerei	50		50		50
Gesamt	890	1.150	2.040	100	2.140

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Die Berliner Allee in Norderstedt als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, 2019, S. 10

Die Sortimentsaufteilungen und Dimensionierungen der unterstellten Betriebs-typen weisen nach unserer Einschätzung bis auf die sehr große Apotheke keine Auffälligkeiten auf. Eine Verkaufsfläche von 640 qm für eine Apotheke erscheint allerdings erklärungsbedürftig. In großstädtischen Umgebungen kommen derartige Betriebe durchaus vor, führen dabei jedoch meist ein stark ausgeweitetes Randsortiment im Drogeriesegment und konkurrieren damit verstärkt mit Drogeriefachmärkten. Eine klassische durchschnittliche Apotheke dürfte eine Verkaufsfläche von rd. 50 bis 200 qm aufweisen.

Da DLP die Sortimente Drogeriewaren und Gesundheitswaren/Pflegeartikel zusammenfasst, können diese nicht differenziert untersucht werden. Sachgerecht ist dies nicht, da das Kernsortiment einer Apotheke klar von allen übrigen Einzelhandelssortimenten getrennt ist:

Apothekenpflichtige Pharmaziewaren, welche üblicherweise etwa 90 % zum Gesamtumsatz einer Apotheke beitragen, dürfen nur in Apotheken verkauft werden. In diesem Kernsortiment spielt sich Wettbewerb ausschließlich innerhalb des Apothekensegments ab.

Bei freiverkäuflichen Sortimenten (Nahrungsergänzungsmittel, Pflegeprodukte, Vitaminpräparate) steht eine Apotheke dagegen auch im Wettbewerb zu Drogeriemärkten und Reformhäusern.

DLP 2019 enthält sich jeglicher Aussage zu einer angenommenen Sortimentsdifferenzierung für die damals geplante Apotheke, welche auf Grund ihrer Dimensionierung durchaus von Branchenstandards abweichen kann. Haben die Gutachter hierzu jedoch keine Vorstellungen entwickelt, können sie jedoch keine aussagekräftige Auswirkungsanalyse vorlegen. Insoweit ist unklar, in welcher Intensität die im weiteren Gutachten berechneten Umsatzumschichtungen bei DLP 2019 jeweils auf Apotheken und auf Drogeriemärkte/Drogerieartikel einwirken werden.

1.3 Einwohnerstand / Einzugsgebiet / Nachfragevolumen

DLP 2019 verwendet Einwohnerzahlen mit Stand 31.12.2017 / 01.01.2018 für die Gemeinde Norderstedt (78.679 Einw.). Für das Prognosejahr 2021 rechnet DLP 2019 - beziehend auf die Bevölkerungsprognose für die Stadt Norderstedt bis zum Jahr 2035 - mit einem Einwohnerstand von rd. 79.800 Einwohnern bzw. mit ca. +1.100 Einwohnern/+1,4 % (s. DLP 2019 Kap. 3.2).

Tatsächliche Entwicklung (Statistikamt Nord, jew. 01.01. des Jahres)

Stadt Norderstedt Einwohner 01.01.2018: 78.679 Einw.

Stadt Norderstedt Einwohner 01.01.2021: 79.155 Einw.

Die tatsächliche Einwohnersteigerung 2018 - 2021 beträgt somit +476 Einwohner bzw. +0,6 %. Sie fiel weniger als halb so hoch aus, wie von DLP 2019 angenommen. Dies ist im vorliegenden Fall deshalb bedeutsam, weil das DLP-Rechenmodell voraussichtliche Nachfragesteigerung im Untersuchungsraum von den errechneten Verdrängungsquoten einer Status-quo-Analyse in Abzug bringt. Im vorliegenden Fall wird nur knapp die Hälfte der von DLP ausgewiesenen Entlastung tatsächlich in Ansatz gebracht werden können (vgl. Kap. 1.5 dieser Stellungnahme).

Das von DLP 2019 hergeleitete Einzugsgebiet (DLP 2019 Kap. 4.1 und 4.3) wird lediglich allgemein in Bezug auf die "Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte" begründet. Ebenso allgemein wird eine Zonierung nach Distanzzonen (Zone 1 und Zone 2) abgeleitet. Die tatsächliche Ausdehnung (Anfahrtdistanzen oder Anfahrtsisochronen) ebenso wie die enthaltenen Gebietseinheiten sind nicht beschrieben. Das Einzugsgebiet erfasst jedenfalls nicht die gesamte Stadt Norderstedt (exklusive Nordteil), greift jedoch andererseits erheblich nach Hamburg-Langenhorn im Süden und Hasloh im Westen aus. Die ermittelte Einwohnerzahl von 75.026 ist unabhängig von statistischen Grenzen offenbar aus einem GIS-System ermittelt und gilt anders als zuvor in Kap. 3.2 für die Stadt

Norderstedt anhand amtlicher Quellen dargestellt, nicht für 2018 sondern für das Jahr 2019. Die Steigerungsrate, die DLP 2019 darauf bis 2021 ansetzt (+634 bzw. +0,8 % auf 75.660 Einwohner) orientiert sich zeitanteilig an der von DLP 2019 in Kap. 3.2 abgeleiteten Einwohnervorhersage für Norderstedt¹.

Im Nachhinein kann aus der tatsächlichen Entwicklung wie zuvor dargestellt jedoch nur eine Einwohnersteigerung knapp halb so hoch wie von DLP angenommen bestätigt werden. Dies müsste nach DLP-Logik auch für das von DLP 2019 abgeleitete Einzugsgebiet anzuwenden sein. Eine Überprüfung anhand amtlicher Einwohnerzahlen (egal basierend auf Melderegister oder Statistikamt Nord) ist unmöglich, da DLP diese lediglich nachrichtlich darstellte und der räumliche Zuschnitt des Einzugsgebietes nicht auf statistischen Einheiten basiert, sondern auf (unbekannten) Raumzellen/Baublockdaten oder dergl. des unterlegten GIS-Systems.

Demzufolge müsste die Einwohnersteigerung gemäß der tatsächlichen Entwicklung in Norderstedt bis 2021 auf etwa 40 % des ausgewiesenen Wertes, mithin ca. +250 (statt +634) und somit die Zieleinwohnerzahl des Einzugsgebietes für 2021 auf aufgerundet rd. 75.300 zurückgenommen werden. Dieser Unterschied wirkt sich numerisch zunächst geringfügig aus, hat jedoch auf Grund des von DLP angewandten Rechenverfahrens in der anschließenden Auswirkungsanalyse Einfluss auf das gutachterliche Ergebnis.

DLP 2019 berechnet das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet für die Ausgangslage 2019 nicht differenziert für die untersuchungsrelevanten Sortimente, sondern für den gesamten periodischen und aperiodischen Bedarf, jedoch gemäß Fußnote exklusive Möbel, Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf. Warum genau diese Sortimente ausgenommen werden, wird nicht erklärt.

¹ Eine nachvollziehbare bzw. überprüfbare Herleitung fehlt. DLP 2019 begründet dies mit den "prognostizierten Bevölkerungsveränderungen" (s. dort S. 19), weshalb eine andere als die in Kap. 3.2 dargestellte Prognose nicht gemeint sein kann. Die Prognose gilt allerdings nur für die Stadt Norderstedt. Die Anwendung auf das gesamte stadtübergreifende Einzugsgebiet stellt insoweit eine fragwürdige Vereinfachung dar.

Das Nachfragevolumen² beträgt für das gesamte Einzugsgebiet demnach:

EZG Nachfragevolumen 2019:	485,7 Mio. Euro p. a.
EZG Nachfragevolumen 2021 (Prognose):	489,8 Mio. Euro p. a. (+0,8 %)

DLP begründet das Nachfragewachstum vereinfachend lediglich mit dem erwarteten Einwohnerwachstum 2019 – 2021, welches zuvor ebenfalls mit +0,8 % angegeben wurde.

Differenzierte Nachfragewerte für die untersuchungsrelevanten Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel sowie
- Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

werden jedoch nur für das Prognosejahr 2021 angegeben. Zu diesen Warengruppen erfolgt keine eigenständige Aussage hinsichtlich eines erwartbaren Nachfragewachstums. Implizit ist anzunehmen, dass DLP vereinfachend davon ausgehen, dass dieses ebenfalls linear zum Einwohnerwachstum erfolgen würde. Tatsächlich verhalten sich die Einzelhandelsbranchen hinsichtlich ihrer Marktentwicklung sehr unterschiedlich; die Einwohnerentwicklung hat dabei als einflussgebende Variable noch einen eher geringen Einfluss.

Das vereinfachende Ausblenden der Einzelhandelsmarktentwicklung hat den Effekt, dass steigende Märkte im Untersuchungsansatz nicht berücksichtigt werden (hier würde durch die Vereinfachung somit implizit ein Worst Case-Ansatz verfolgt), Märkte mit erodierenden Pro-Kopf-Ausgaben hingegen ebenfalls nicht. In diesem Fall allerdings besteht die Gefahr, dass ein derartiges, lediglich die Einwohnerentwicklung als Variable berücksichtigendes Analysemodell die Projektwirkungen unterzeichnet.

² Unklar ist, ob Marktanteile des Distanzhandels eingerechnet oder bereits herausgerechnet sind (beide Varianten kommen für vorhabenbezogene Auswirkungsanalysen vor). Daher werden den Rezipienten des Gutachtens Plausibilitätsvergleiche mit zugänglichen Quellen für konsumrelevante Verbrauchsausgaben unmöglich gemacht. Dieses Vorgehen entspricht nicht mehr den Qualitätsstandards für derartige Gutachten, s. "Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten", gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., hrsg. Juli 2020, darin Kap. 2.4.4.3/S. 66. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil Dr. Lademann & Partner an deren Erstellung mitwirkte und sich insoweit deren Umsetzung verpflichtet fühlen sollte.

In den Pandemie Jahren 2020/2021 verloren die meisten Nonfood-Branchen Marktanteile an den Distanz- und Onlinehandel, welche bisher noch nicht wieder zurückgewonnen werden konnten. Die Nahversorgung hingegen profitierte u. a. von Kontakt- und Bewegungseinschränkungen, vom verbreiteten Home Office sowie von den erzwungenen Schließzeiten der Gastronomie. In 2022 wendet sich das Blatt, da die privaten Haushalte u. a. vor dem Hintergrund stark steigender Energiekosten verstärkt an den Ausgaben für Nahversorgung sparen. Somit ist nach mehreren Jahren steigenden Marktvolumens nunmehr in der Nahversorgung mit Einschränkungen zu rechnen.

1.4 Betriebs- / Umsatzstruktur des untersuchten Vorhabens

Nachstehende Aufstellung fasst die von DLP 2019 unterstellte Sortiments- und Umsatzkonfiguration zusammen. Insgesamt rechnete DLP mit einem Gesamtzielumsatz von 9,5 Mio. Euro p. a., wovon 9,1 Mio. Euro p. a. in den untersuchungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs erwirtschaftet werden würden. 0,4 Mio. Euro p. a. für Nonfood-Nebensortimente im Bio-Markt wären demzufolge unerheblich und nicht untersuchungsrelevant.

Auf Basis einer Gesamtverkaufsfläche von 2.140 qm errechnet sich für das Vorhaben eine durchschnittliche Flächenauslastung von 4.446 Euro/qm. Diese erscheint allerdings vergleichsweise niedrig, insbesondere darin die Apotheke mit \varnothing 4.000 Euro/qm viel zu niedrig. Hierzu nachstehend unsere Einzelbewertung.

Betriebstyp	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeart.	Periodische Bedarf	Aperiodische Bedarf	Gesamt	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung Euro /qm VKF p. a.
	Umsatz Mio Euro p. a.	Umsatz Mio Euro p. a.	Umsatz Mio Euro p. a.	Umsatz Mio Euro p. a.	Umsatz Mio Euro p. a.		
Biomarkt	3,5	0,0	3,5	0,4	3,5	780 qm	4.500
Drogeriemarkt	0,3	2,4	2,7		3,1	670 qm	4.620
Apotheke		2,6	2,6		2,6	640 qm	4.000
Bäckerei	0,4		0,4		0,4	50 qm	7.000
Gesamtprojekt	4,1	5,0	9,1	0,4	9,5	2.140 qm	4.446

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Die Berliner Allee in Norderstedt als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, 2019, S. 34

>> Apotheke

Für die 640 qm Verkaufsfläche umfassende Apotheke wird ein Zielumsatz von 2,6 Mio. Euro p. a. durch DLP berechnet.

Lt. Angaben der Bundesvereinigung Deutscher Apothekenverbände (ABDA) erwirtschaftet eine durchschnittliche Apotheke in Deutschland einen Nettoumsatz von 3,08 Mio. Euro p. a. im Jahre 2022 (2019: 2,83 Mio. Euro Netto). Dabei erreichen 60 % der Apotheken dieses Umsatzmarke nicht, während einzelne große Apotheken weit oberhalb des Durchschnitts liegen. Die oberen 10 % der Apotheken erwirtschaften Nettoumsätze von mehr als 6,0 Mio. Euro p. a. (2019: ab 4,0 Mio. Euro), die oberen 20 % der Apotheken Netto-Umsätze von mehr als 4,25 Mio. Euro p. a. (rd. 5,0 Mio. Bruttoumsatz) (2019: ab 3,25 Mio. Euro).

Vor dem Hintergrund der übergroßen Apothekenverkaufsfläche von 640 qm dürfte mindestens ein durchschnittlicher Umsatz zu erwarten sein, realistischer dürfte die geplante Flagship-Apotheke jedoch einen Umsatz unter den Top 20 erreichen. Insoweit liegt die durch DLP angesetzte Umsatzleistung der Apotheke mit 2,6 Mio. Euro p. a. (brutto) in einem unrealistisch niedrigen Bereich, insbesondere auch die Auslastung von 4.000 Euro/qm: Üblicherweise kann bei Apotheken mit einer Spanne von 20.000 - 30.000 Euro/qm gerechnet werden. Auch im Sinne eines gebotenen Worst Case-Ansatzes müsste für die Apotheke also eine viel höhere Umsatzleistung angesetzt werden. DLP 2019 geht in seinem Gutachten der Frage, mit welchen Sortimenten eine Apotheke auf einer derartigen Verkaufsfläche (die meisten Bestandsapotheken belegen <100 qm VKF) operieren würde, allerdings nicht nach. Diese Verfahrensweise wäre jedoch unbedingt geboten, denn dass diese Verkaufsfläche nur für das Arzneimittel-Kernsortiment verwendet würde, ist kaum vorstellbar.

Marktüblich sind folgende Ergänzungen:

- Freiverkäufliche Pharmaziewaren und Körperpflegeprodukte, mithin auch Kernsortimente von Drogeriemärkten und Reformhäusern aufnehmend - dies wäre jedoch nicht plausibel in Kombination mit einem Drogeriemarkt im selben Objekt.
- Zusätzlich Sanitätswaren und Reha-Produkte aufnehmend, mithin Gebrauchsgüter aus dem Gesundheitssegment. In diesem Falle würden große Teile des Apothekenumsatzes jedoch nicht mit den von DLP untersuchten Sortimenten des periodischen Bedarfs sondern mit Gebrauchsgütern erwirtschaftet. Sanitätsprodukte generieren Auslastungen von etwa 10.000 Euro/qm³. Wenn rund etwa zwei Drittel der Gesamt-Verkaufsfläche der Apotheke (ca. 400 qm) für derartige Sortimente verwendet würden, mithin der Apotheke ein Sanitätshaus angegliedert würde, könnten diese realistischere vollständig auf den bisher ausgewiesenen und zu niedrigen Zielumsatz von 2,6 Mio. Euro aufgeschlagen werden. In dieser Kombination würde eine Apotheke mit angegliedertem Sanitätshaus rund 6-7 Mio. Euro p. a. umsetzen (ca. 10.000 Euro/qm) und es würde ein schlüssigeres Bild des Vorhabens gezeichnet. Auch in diesem Falle wäre der von DLP angenommene Zielumsatz von 2,6 Mio. Euro im Kernsortiment Arzneimittel/Pflegeprodukte jedoch weiterhin sehr niedrig (entsprechend ca. 10.000 Euro/qm). Dies wäre neben der erhöhten Verkaufsflächeninanspruchnahme bei einer stark erhöhten Wettbewerbsintensität für Apotheken in Norderstedt ggf. begründbar - diese jedoch besteht nicht und wird von DLP auch nicht argumentiert. Zudem könnte das untersuchte Projekt hier ohne Weiteres die Marktführerschaft übernehmen. Sollte ein Sanitätshaus angegliedert wären, müsste dessen Kernsortiment jedoch in die Auswirkungsanalyse aufgenommen werden, zumal entsprechende Wettbewerber (Fa. Stolle) bereits vor Ort ansässig sind.

³ Vgl. zu Auslastungs- und Leistungsdaten für Apotheken und Sanitätshäuser zusammengefasst u. a. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, S. 17

>> Drogeriefachmarkt

Die durch DLP berechnete Verkaufsfläche und Sortimentsaufteilungen des Drogeriefachmarktes ist als marktüblich zu bewerten. Jedoch liegt die angenommene Auslastung mit 4.620 Euro/qm ebenfalls recht niedrig. Ein durchschnittlicher Drogeriefachmarkt in Deutschland erreicht (Stand 2022) lt. TradeDimensions rd. 6.260 Euro/qm VKF bei einer ähnlichen Verkaufsfläche von 690 qm im Vergleich zum geplanten Markt. Selbst der niedriger ausfallende regionale Vergleichswert für Schleswig-Holstein weist noch Flächenleistungen von 5.150 Euro/qm VKF aus und liegt ebenfalls höher als von DLP berechnet. Der durchschnittliche Drogeriefachmarkt kommt auf einen Umsatz je Filiale von 4,3 Mio Euro p. a. (SH: 3,2 Mio. Euro p. a. bei \emptyset -VKF 610 qm).

DLP weist zwar nicht darauf hin, jedoch ist die Wettbewerbsintensität für Drogeriemärkte in Norderstedt im westlichen Stadtgebiet tatsächlich bereits erhöht, wohingegen im östlichen Stadtgebiet (Raum Glashütte) bisher noch keine Drogeriemärkte vertreten sind. Die Marktverteilung für Drogeriemärkte in Norderstedt ist also bereits in der Ausgangslage ungleichmäßig und diese Asymmetrie würde durch einen weiteren Drogeriemarkt im Lagebereich um das Herold-Center nochmals verstärkt (s. hierzu auch die Wettbewerbsübersicht bei DLP, S. 18).

Vor dem Hintergrund mehrerer bestehender Anfragen zu Drogeriefachmarktneansiedlungen (Moorbekpassage, GE Famila) ist durchaus ein weiteres Ansiedlungsinteresse in Norderstedt zu verzeichnen, so dass die asymmetrische Verteilung sich absehbar normalisieren könnte. In diesem Zusammenhang ist bereits die Sinnhaftigkeit einer weiteren Konzentration von Drogeriemärkten um das Herold-Center (wo bereits mit Budni und Rossmann zwei Drogeriemärkte vertreten sind) zu hinterfragen, denn diese leben in großem Maße auch von Nachfrage aus dem östlichen Stadtgebiet – diese jedoch dürfte nach Normalisierung des Standortnetzes künftig verstärkt wohnortnah vor Ort umgesetzt werden können.

Bereits das Bestandsnetz in Garstedt und Norderstedt-Mitte muss sich insoweit auf eine Abgabe von Marktanteilen einrichten. Der Markteintritt einer weiteren Drogerie verschärft die Wettbewerbslage erheblich. Dieser Umstand wird von DLP, obwohl aus der Wettbewerbsübersicht auf Seite 18 klar ablesbar – in der Wettbewerbsanalyse in Kap. 5.2.2 nicht erkannt. Sie beschreibt ohne jede analytische Bewertung lediglich den Status quo in Norderstedt.

Benchmarking Drogeriemärkte

BRD; Drogeriefachmärkte / Biomärkte >400 qm VKF (Auswahl)

Betreiber	Filialen n=	Ø-Umsatz in Mio. Euro p. a.	Ø-VKF in qm	Ø-Flächenpro- duktivität in Euro/qm
Budnikwosky	197	2,7	530	5.140
dm	2.084	4,8	620	7.760
Müller	566	5,5	1.320	4.150
Rossmann	2.237	3,7	610	6.080
Drogeriemärkte	5.084	4,3	690	6.260
Alnatura	134	3,9	610	6.370
Basic	25	4,9	710	6.960
Bio Company	59	4,5	590	7.640
Denree	388	1,8	570	3.100
EBL Naturkost	26	4,0	600	6.570
Erdkorn	6	3,3	710	4.600
LPG Biomarkt	9	7,3	830	8.770
SuperBioMarkt	28	3,9	640	6.130
Vollcorner	3	7,7	660	11.620
Weiling	21	2,4	610	4.040
Biomärkte	699	2,8	590	4.740

Quelle: TradeDimensions 2022

>> Biomarkt

Die durch DLP angesetzte Flächenproduktivität des geplanten Biomarktes liegt bei 4.500 Euro je qm VKF und somit in einem branchenüblichen Bereich. Ein durchschnittlicher Biomarkt in Deutschland erreicht eine Flächenleistung von gut 4.700 Euro je qm VKF bei einer etwas geringeren als der untersuchten Verkaufsfläche von Ø 590 qm (TradeDimensions, Stand 2022). Vor dem Hintergrund lediglich nur eines direkten Wettbewerbers in Norderstedt (QZ Schmutzgelstieg: Alnatura) wäre jedoch auch ein höherer Ansatz durchaus angebracht gewesen.

>> Bäcker

Die Umsatzleistung der Bäckerei ist aus unserer Sicht marktüblich bewertet.

>> Fazit

Der Drogeriemarkt ist durch DLP tendenziell unterbewertet. Die Apothekenleistung kann nur als Fehleinschätzung bezeichnet werden. Hier hätte sich DLP insbesondere über die beabsichtigte Sortimentsgliederung vergewissern müssen. Die Annahme, die geplante Apotheke würde auf dem 6-fachen einer marktüblichen Verkaufsfläche einen lediglich marktüblichen Umsatz erzielen, ist unrealistisch.

Sollte dort tatsächlich ein Teilsortiment Sanitäts-/Reha-Bedarf angeboten werden sollen, wäre dieses als weitere untersuchte Warengruppe in die Auswirkungsanalyse aufzunehmen.

1.5 Wirkungsanalyse

>> Methodik

DLP leitet ein vorhabenbezogenes Einzugsgebiet ab, gliedert es in zwei Markt-zonen und berechnet in Kap. 4.4 das nach Hauptwarengruppen differenzierte Nachfragevolumen. Die Wirkungsanalyse stellt die Nachfragebindung (von DLP "Marktanteil" genannt) des Vorhabens an diesem Nachfragevolumen dar und plausibilisiert hierüber in Kap. 6.1 dessen Umsatzermittlung.

Verwirrend ist, dass das in Kap. 6.1 angegebene Nachfragevolumen im Einzugs-gebiet nicht den zuvor in Kap. 4.4 ausgewiesenen Werten entspricht und nunmehr mit veränderter Diktion als "Marktpotenzial" und nicht mehr als "Nachfragepotenzial" bezeichnet wird. Die Abweichungen sind zwar nicht ergebnis-relevant (Bsp: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet für NuG in 2021 gem. Kap. 4.4: 238,4 Mio. Euro p. a.; in der Marktanteils- und Umsatzprognose lt. Kap. 6.1: 236,4 Mio. Euro p. a.), jedoch wird das Verständnis des Gutachtens für Dritte in Kombination beider Faktoren erheblich erschwert.

Im Nahbereich der Zone 1 erreicht das Vorhaben im Kernsortiment Drogerie-waren/Gesundheits- und Pflegeartikel eine Kaufkraftbindung (lt. DLP "Markt-anteil") von 19,8 % (DLP Seite 33). Diese Größenordnung signalisiert in aller Regel, dass dort auch mit erheblichen Verdrängungswirkungen zu rechnen ist, wie von DLP im weiteren Verlauf mit Größenordnungen von verbreitet um - 15 % (DLP Kap. 6.2.3 bzw. S. 39) auch ausgewiesen.

Da jedoch nur für das Planvorhaben die Kaufkraftbindung (= "Marktanteil") berechnet ist und nicht für das gesamte Wettbewerbsnetz, ermöglicht die DLP-Analyse keine ausreichende Plausibilitätskontrolle. Dies gilt auch für den Gut-achter selbst, wenn ein derartiges Verteilungsmodell nicht zumindest intern erzeugt worden ist. Insofern erzeugt ein derartiger vereinfachter Untersu-chungsansatz eine erhöhte Ergebnisunsicherheit. Analysen, die auf derart ver-einfachten Ansätzen basieren, sollten deshalb einen höheren Ergebnispuffer zu schädlichen Schwellwerten aufweisen.

>> Differenzierung von Wirkungen

Die von DLP ausgewiesenen Wettbewerbswirkungen weisen im Segment Droge-riewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel eine nicht erklärte schematische Berechnung ohne Differenzierung hinsichtlich des unterschiedlichen Wettbe-werbsbesatzes auf. Innerhalb des Hauptzentrums Garstedt treten lt. DLP 2019 folgende Umverteilungswirkungen in den 4 Lagebereichen auf:

ZVB HZ Garstedt – Herold-Center:	-15,1 % / -1,16 Mio. Euro
ZVB HZ Garstedt – De-Gasperi-Passage:	-15,0 % / -0,17 Mio. Euro
ZVB HZ Garstedt – Europaallee:	-15,1 % / -0,51 Mio. Euro
ZVB HZ Garstedt – Sonstige Lagen:	0,0 % / "kein relevanter Besatz"

Im Herold-Center sind nach DLP 2 Apotheken sowie ein Budni-Drogeriefach-markt als wesentliche Konkurrenten vertreten. Wettbewerber in der De-Gas-peri-Passage seien (damals) Karstadt und Rewe-Center. Während Karstadt in seinen Warenhäusern üblicherweise eine Parfümerieabteilung aufweist, führt Rewe dieses nur in geringen nachrangigen Größenordnungen. Der Lagebereich Europaallee umfasst neben dem Rossmann-Drogeriefachmarkt im nördlichen Bereich auch über eine Apotheke im südlichen frequenzschwachen Abschnitt.

Die Umverteilungsquoten variieren insgesamt nur sehr gering von -15 % in Zone 1 zu -10 % in Zone 2. Der gesamte projektbedingte Vorhabenumsatz in Höhe von 4,5 Mio. Euro p. a. wird innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt. Dies erscheint aus marktanalytischer Sicht nicht plausibel, da insoweit offenbar unterstellt wird, dass das Projekt keine Umsatzumschichtungen über das Ein-zugsgebiet hinaus auslösen würde. Dies steht im Widerspruch zum Ansatz der "Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen" (DLP, S. 39), denn dieser Umsatzbetrag macht immerhin rd. 0,83 Mio. Euro p. a. aus. Im Falle einer vollständigen Umlegung des Vorhabenumsatzes innerhalb des Einzugsgebietes müsste insoweit eine starke Reduzierung von Umsatzumschich-

tungen von Wettbewerbern im Nahbereich mit hoher Wettbewerbsrelevanz zu sehr niedrigen Umverteilungsquoten in den Randbereichen des Einzugsgebietes bei Wettbewerbern mit geringer Konkurrenzbeziehung führen. Diesem Ansatz wurde nicht gefolgt, so dass an den Einzugsgebietsrändern ein starker Abfall der Wirkung von -10 % zu keinen weiteren Umsatzveränderungen für entfernteren Besatz führt. Umgekehrt wird damit die Belastung im Nahbereich reduziert. Diese dürfte deshalb vermutlich höher als von DLP ausgewiesen ausfallen. Da DLP keine vollständige Marktverteilungsrechnung vorliegt, ist eine Prüfung der Modellansätze jedoch nicht möglich.

Ferner differenziert DLP in der Wirkungsanalyse nicht die Projektwirkungen der geplanten Apotheke sowie des Drogeriefachmarktes. Beide Vorhaben stehen mit unterschiedlichen und klar voneinander abgrenzbaren Wettbewerbern in Konkurrenz. DLP erbringt hier keine differenzierte Aussagen, es fehlen insbesondere Aussagen zu Auswirkungen der geplanten Apotheke in ihrem apothekenpflichtigen Arzneimittel-Kernsortiment.

Sachgerecht wäre eine Aufspaltung des Segments Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel in eine Sortimentsgruppe "Apothekenpflichtige Arzneimittel", welche nur in Apotheken geführt wird und bei marktüblichen Apotheken einen Umsatzanteil von rd. 90 % ausmachen. Dies würde Projektwirkungen differenzieren und nicht mit anderen Projektkomponenten verwässern lassen.

Lt. Angaben der Bundesvereinigung Deutscher Apothekenverbände (ABDA) erwirtschaftet die durchschnittliche Apotheke in Deutschland einen Nettoumsatz von 3,08 Mio. Euro p. a. im Jahre 2022. Setzt man trotz der übergroß geplanten Apotheke von 640 qm lediglich eine durchschnittliche Umsatzleistung an (rd. 3,6 Mio. Euro brutto p. a.), so verbleibt für den Drogeriefachmarkt nur noch ein Restbetrag von 1,4 Mio. Euro p. a. Das Umsatzvolumen im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel ist insoweit, wie bereits im vorangegangenen Abschnitt dargelegt, viel zu niedrig angesetzt.

Bei einem realistisch höheren Umsatz dürften sich die Projektwirkungen von -15 % deshalb deutlich erhöhen.

>> Wirkungsminderung - Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen und Marktwachstum

DLP setzt in seiner Auswirkungsanalyse den berechneten Umverteilungswirkungen sog. "wirkungsmindernde" Effekte entgegen, welche das auf den Wettbewerb einwirkende Verdrängungspotenzial teilweise erheblich und in ergebnisrelevantem Umfang herabsetzen. Insofern kommt diesen Effekten für das gutachterliche Ergebnis eine entscheidende Bedeutung zu.

Für das Kernsortiment "Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel" sind diese in der Übersicht auf Seite 39 des DLP-Gutachtens dargestellt.

Zunächst weist DLP das im gesamten Einzugsgebiet wirksame Verdrängungsvolumen von 5,33 Mio. Euro aus, bestehend aus 4,5 Mio. Euro p. a. aus Umverteilung durch umgelenkte Kunden, die ihren Wohnsitz im Einzugsgebiet haben und 0,83 Mio. durch Kunden, die außerhalb des Einzugsgebietes leben und vor dem an anderen Norderstedter Standorten einkaufen.

"Wirkungsmindernd" in Abzug gebracht werden insgesamt -0,21 Mio. Euro p. a. aus Partizipation am Marktwachstum in Norderstedt und -0,92 Mio. Euro p. a. durch "Kompensationseffekte nach Umlenkung von "Nachfrageabflüssen".

Die Gesamtentlastung summiert sich somit auf -1,13 Mio. Euro p. a., womit sich das vom Vorhaben ausgelöste Verdrängungsvolumen auf den örtlichen Wettbewerb um immerhin -21 % auf verbleibende 4,2 Mio. Euro p. a. reduziert.

Im Einzelnen:

- "Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen":

DLP beschreibt auf S. 38, dass "wirkungsmildernd" zu Buche schlägt, dass bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft nunmehr durch das Projektvorhaben zusätzlich im Einzugsgebiet gebunden wird und dass diese Rückflüsse umgebenden Wettbewerbsstandorten zu Gute kämen.

Dieser Ansatz ist marktanalytisch nicht nachvollziehbar. Zwar könnte durchaus möglich sein, dass dem übrigen Zentrum Garstedt durch das Untersuchungsvorhaben zusätzliche Kunden zugeführt werden, jedoch steht dieser Annahme zunächst bereits entgegen, dass lediglich der Bio-Lebensmittelmarkt dort als Betriebsform bisher nicht verfügbar war und insoweit das vorhandene Angebot erweitern würde. Die übrigen Angebotskomponenten (Drogeriemarkt, Apotheke, Backshop) sind im HZ Garstedt bereits mehrfach vorhanden und bewegen sich zudem in nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit tendenziell geringer Reichweite. Ausgerechnet die einzige weitere Angebotskomponente, die zusätzliche Zentralität bilden könnte (wenngleich, da ein sehr eingeschränktes Zielpublikum ansprechend, in sehr begrenztem Maße) wäre ein der geplanten Apotheke angeschlossenes Sanitätshaus – dessen Entfall DLP durch die Reduzierung der Apotheken-Verkaufsfläche jedoch faktisch einfordert, um vermeintlich die Verträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen.

Insgesamt ist also bereits für das Garstedter Zentrum in Frage zu stellen, ob diesem durch das Planvorhaben in nennenswertem Umfang zusätzliche Kunden zufließen oder ob das Vorhaben nicht vielmehr Kundenfrequenzen aus dem Inneren des Zentrums an dessen äußeren Rand verlagert und diese somit regelrecht abfängt, was im Gegenteil überaus unerwünscht wäre.

Vollends unplausibel ist jedoch die Annahme von DLP, dass Wettbewerber an entfernteren Standorten wie z. B. in Norderstedt-Mitte von Umsätzen profitieren könnten, die durch das Planvorhaben aus dem weiteren Umland in das Garstedter Zentrum gelenkt werden.

Für das HZ Norderstedt Mitte wird beispielsweise ein Umverteilungsvolumen von 1,04 Mio. Euro angesetzt, welches im Nachgang durch den oben beschriebenen Effekt "wirkungsmildernd" lt DLP um -0,37 Mio. Euro reduziert werden würde.

Zusammengefasst: Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Projektentwicklung im HZ Garstedt dazu führen sollte, dass zukünftig bisher aus dem Einzugsgebiet an Drogeriemärkte in der weiteren Umgebung (z. B. in Hamburg, Henstedt-Ulzburg usw.) abfließende Kaufkraft nun verstärkt Drogeriemärkten und vergleichbaren Anbietern z. B. im HZ Norderstedt Mitte zufließen soll – ausgelöst durch einen weiteren Drogeriemarktsiedlung im Hauptzentrum Garstedt.

Insofern sind diese "wirkungsmindernden" Effekte weitestgehend eine unbegründete Fiktion.

- "Kompensationseffekte durch Marktwachstum"

DLP setzt das zuvor prognostizierte Nachfragewachstum durch Einwohnerzuwachs bis zum Prognosejahr 2021 ein, um die hierauf entfallenden Umsätze des Wettbewerbsnetzes den vorhabenbezogenen Umsatzabzügen entgegenzusetzen.

Dies macht für Drogerieartikel etc. insgesamt rd. 0,21 Mio. Euro aus, um die die Verdrängungswirkungen des Vorhabens auf das Norderstedter Wettbewerbsnetz abgesenkt werden (DLP 2019 S. 39). Allerdings ist das von DLP in 2019 angesetzte Einwohnerwachstum in Norderstedt bis 2021 realiter nur zu etwa 40 % eingetroffen, so dass die Kompensationssumme entsprechend linear auf ca. 0,1 Mio. Euro p. a. abgesenkt werden müsste.

Hierzu eine grundsätzliche Anmerkung: Nach unserer Einschätzung spricht nichts dagegen, in steigenden Märkten im Rahmen einer Auswirkungsanalyse Marktwachstum, welches Verdrängungseffekte im Zeitablauf abmildern kann, analytisch zu berücksichtigen. Allerdings kommt hierbei eine zusätzli-

che prognostische Unsicherheit ins Spiel, denn vor allem Einwohnerprognosen zeichnen sich verbreitet dadurch aus, dass sie sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen – und dies durchaus in beide Richtungen. Es wäre daher geboten, dass der Gutachter eine Auswirkungsanalyse ohne derartige Effekte vorlegt und diese stattdessen in die Ergebnisabwägung aufnimmt. Treten diese Effekte nicht ein, kann die plangebende Gemeinde ihre Abwägungen anpassen; das gutachterliche Ergebnis der Auswirkungsanalyse selbst hätte jedoch weiterhin Bestand. Im vorliegenden Fall erweisen sich die von DLP angesetzten wirkungsmildernden Effekte aus Einwohnerwachstum retrograd als nicht haltbar, so dass das Gutachten eigentlich allein deshalb zurückgezogen und erneuert werden müsste. Allerdings ist die Größenordnung hier so gering, dass die Korrektur wenig Einfluss auf das Gesamtergebnis hätte.

In der Kombination beider Effekte jedoch ist die von DLP 2019 ausgewiesene "Wirkungsminderung" weit überhöht. Aus dem entlastenden Gesamteffekt sind lediglich rund 0,1 Mio. Euro aus tatsächlich eingetretenem Einwohnerwachstum aus dem Zeitraum 2019 – 2021 sowie allenfalls 0,07 Mio Euro, die dem übrigen HZ Garstedt durch Kunden zufließen, die bisher außerhalb der Stadt Norderstedt einkaufen und die durch das Planvorhaben dem HZ Garstedt zugeführt werden können, vertretbar. Dies sind in der Summe 0,2 Mio Euro p. a. entlastende Effekte anstatt 1,13 Mio Euro p. a.

Entsprechend wären in der Warengruppe Drogeriewaren etc. nicht 4,2 Mio. Euro p. a. in Norderstedt sondern jährlich etwa 5,1 Mio. Euro verdrängungswirksam.

Für die lt. DLP 2019 von Umverteilungswirkungen um ca. -15 % betroffenen Lagebereiche HZ Garstedt, Kohfuhr, Schmuggelstieg erhöhen sich die Verdrängungsquoten damit auf Größenordnungen auf -16 bis -18 %, im HZ Norderstedt Mitte von ca. -10,2 % auf ebenfalls ca. -15 %, womit erneut der Korrekturbedarf des Vorhabens verdeutlicht wird.

>> Städtebauliche Risiken

DLP berechnet für das Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel eine Umverteilungsquote von -15,1 % im HZ Garstedt. Es wird jedoch nicht deutlich, inwieweit lt. DLP städtebauliche Gefahren oder Risiken im HZ Garstedt auftreten können.

DLP konstatiert lediglich auf Seite 43: "..., dass beide (vorhandenen, Anmerkung bulwiengesa) Drogeriemärkte über keine optimale Lage im Hauptzentrum verfügen und stark auf ihre Stammkundschaft angewiesen sind. Gleiches gilt für die Betriebe im Herold-Center (Umsatzumverteilungsquote -15 %), wo neben zwei Apotheken auch mehrere Parfümerien und Betriebe mit Pflegeartikeln von dem prospektiven Vorhaben tangiert werden."

Im Lagebereich HZ Garstedt sind bereits 3 Apotheken aktiv. Es besteht das Risiko das mindestens eine dieser Apotheken durch die geplante übergroße Apotheke erdrückt wird. Hierdurch würde es zu einem kleinflächigen Leerstand kommen. Dies allerdings wäre durchaus abwägbar.

Jedoch sind die Drogeriefachmärkte Budni (Herold-Center Südteil) und Rossmann (De-Gasper-Passage/Europaallee) in Mikrolagen verortet, die durch großflächige Leerstände (v. a. ex Karstadt) und dadurch zurückgehende Frequenzen bereits gehandicapt sind. Die Leerstandsproblematik in der De-Gasper-Passage/Europaallee insb. mit der großflächigen Karstadt-Mieteinheit war 2019 allerdings noch nicht gegeben. Insoweit sind die Risiken einer weiteren Lageerosion für die De-Gasper-Passage/Europaallee heute wesentlich höher als noch in 2019 durch DLP zu bewerten.

Ein Ausscheiden insb. des Rossmann-Drogeriemarktes würde den Wegfall des wichtigsten verbliebenen Ankerbetriebes für die De-Gasper-Passage/Europaallee zur Folge haben.

Hierzu bedarf es nicht einmal einer Verdrängung durch einen zusätzlichen Wettbewerber – Rossmann könnte z. B. durch eine Verlagerung in das Planvorhaben seine eigene Lagequalität erheblich verbessern. Das Ergebnis wäre schlussendlich ebenfalls der Fortfall eines wichtigen Frequenträgers im Passagenbereich, welcher insbesondere für den dort ansässigen Dienstleister und Kleinhandel negative Folgewirkungen auslösen würde.

Dieses Szenario ist durchaus schlüssig, denn innerhalb einer Wegestrecke von 200 bis 300 Meter würden mit dem Planvorhaben zukünftig 3 Drogeriefachmärkte auf engem Raum mit stark intensiviertem Wettbewerb platziert. Der strukturell schwächste Standort wäre künftig der aktuelle Rossmann-Standort in der De-Gasperi-Passage/Europaallee.

>> DLP-Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung

Die Ermittlung einer erhöhten Umverteilungsquote im HZ Garstedt im Zusammenspiel mit nicht ausreichend dargelegten Risiken im städtebaulichen Bereich sowie das Fehlen einer differenzierten Betrachtung der Auswirkungen der Betriebstypen Apotheke und Drogeriefachmarkt führen DLP zu der pauschalen Empfehlung einer Verkaufsflächenreduzierung im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel.

Konkret empfiehlt DLP aufgrund der Umverteilungsquote im HZ Garstedt von 15 % im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel eine Verkaufsflächenreduzierung für die Apotheke von 640 qm auf verbleibende 100-200 qm und damit auf eine für Apotheken ohnehin marktüblichere Größenordnung. ("Eine Verkaufsfläche in der Größenordnung zw. 100 - 200 qm wird als verträglich angesehen").

Der Empfehlung einer Verkaufsflächenreduzierung folgt jedoch keine wirkungsanalytische Betrachtung für die reduzierte Variante. Diese wird ohne jegliche Begründung als per se verträglich angesehen. Es bleibt offen, welche Betriebstypen durch die Verkaufsflächenreduzierung entlastet werden und in welchem Maße sich dieser Effekt auf die Betriebstypen Drogeriefachmarkt und Apotheke auswirken könnte.

Wie vorstehend dargelegt, ist einerseits der Apothekenumsatz durch DLP ohnehin viel zu niedrig angesetzt (bzw. er würde vielmehr auf die von DLP empfohlene verbleibende Dimensionierung von 100-200 qm passen), zudem ist kaum anzunehmen, dass eine 640 qm VKF messende Apotheke ihren Umsatz vollständig im Kernsortiment erwirtschaften würde. In Kombination mit einem Drogeriemarkt wäre vielmehr die Ergänzung um ein Sanitätshaus-Sortiment plausibel. Dieser Umsatz wäre jedoch dem von DLP nicht untersuchtem Gebrauchsgüter-Spektrum zuzuordnen und nicht dem periodischen Bedarf. Da mit Fa. Stolle im HZ Garstedt bereits ein Sanitätshaus ansässig ist, eröffnet sich jedoch auch hier ein Wettbewerbsverhältnis in einem spezialisierten und engen Markt, weshalb das Sortiment Sanitäts- und Reha-Bedarf ggf. zusätzlich in die Auswirkungsanalyse aufgenommen werden sollte.

Die empfohlene Verkaufsflächenreduzierung der Apotheke würde in diesem Fall gar keine nennenswerte Umsatzreduzierung im Kernsortiment zur Folge haben, mithin in diesem Sortiment auch keinerlei Entlastung herbeiführen. Entsprechend könnte eine Reduzierung der Apotheke auf 100 - 200 qm VKF die vorher berechneten Risiken nicht ausräumen. Eine wirksame Umsatzreduzierung im periodischen Bedarf wäre nur zu erreichen, wenn der Drogeriemarkt erheblich reduziert würde – was jedoch nicht marktgängig und somit unrealistisch wäre – oder folgerichtig der Drogeriemarkt als Angebotskomponente aus dem Vorhaben entfernt werden würde. Damit würden nicht nur Verdrängungseffekte wirksam zurückgenommen, sondern auch das Risiko einer unerwünschten Standortverlagerung eines der vorhandenen frequenzbildenden Drogeriemärkte aus dem Center heraus in dessen Außenbereich ausgeschlossen.

>> Exkurs Fehlende Berechnung NBZ Immenhof (Apotheke)

Für das im östlichen Einzugsgebiet liegende NBZ Immenhof wird im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel kein relevanter Umsatzverlust durch DLP einberechnet.

Unserer Kenntnis nach war auch zum Untersuchungszeitpunkt im Jahr 2019 im NBZ Immenhof neben einem Rewe/Nahkauf Markt eine Apotheke aktiv. In der Wirkungsprognose werden durch DLP für das NBZ Immenhof jedoch keine Effekte berechnet. Hier scheint der Lagebereich schlichtweg "vergessen" worden zu sein.

2 Gesamtergebnis

2.1 Bewertung Prüfergebnis DLP 2019

Die vorgelegte Untersuchung weist schwer wiegende Fehler auf, die ergebniswirksam sind und die Gesamtaussage der Untersuchung in Frage stellen. Sie ist als Abwägungsgrundlage für das Planverfahren daher nicht geeignet. Im Einzelnen:

1. Die von DLP herangezogenen Datengrundlagen und die Methodik sind unzureichend erläutert und belegt. Hinsichtlich des Nachfragevolumens ist unklar, ob dies Marktanteile für den Distanz- und Onlinehandel einschließt, oder ob diese bereits herausgerechnet sind und das Nachfragevolumen vollständig dem stationären Ladenhandel zur Verfügung steht. Die DLP-Auswirkungsanalyse ist stark vereinfacht und erklärt lediglich die Umsatzherkunft des Planvorhabens über dessen Kaufkraftbindung (von DLP als "Marktanteil" bezeichnet), nicht jedoch auch die Umsätze des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Damit fehlt für deren Höhe eine Plausibilisierung. Ebenso kann nicht plausibilisiert werden, ob die von DLP ausgewiesenen Verdrängungseffekte mit den Kaufkraftströmen im Untersuchungsraum harmonisieren.
2. DLP 2019 fertigt die Untersuchung für den prospektiven Markteintritt im Jahre 2021 und zieht aus damaliger Sicht erwartbare Einwohnerzuwächse mit ihrem zusätzlichen Nachfragevolumen marktentlastend heran, indem dieses zusätzliche Nachfragevolumen von den berechneten Verdrängungswirkungen in Abzug gebracht wird. Das Einwohnerwachstum in Norderstedt fiel jedoch in diesem Zeitraum wesentlich schwächer aus; lediglich 40 % des vorhergesagten Einwohnerzuwachses wurde tatsächlich realisiert. Entsprechend sind die wirkungsmindernden Effekte daraus linear auf 40 % zu kürzen.

2 Gesamtergebnis

2.1 Bewertung Prüfergebnis DLP 2019

Die vorgelegte Untersuchung weist schwer wiegende Fehler auf, die ergebniswirksam sind und die Gesamtaussage der Untersuchung in Frage stellen. Sie ist als Abwägungsgrundlage für das Planverfahren daher nicht geeignet. Im Einzelnen:

1. Die von DLP herangezogenen Datengrundlagen und die Methodik sind unzureichend erläutert und belegt. Hinsichtlich des Nachfragevolumens ist unklar, ob dies Marktanteile für den Distanz- und Onlinehandel einschließt, oder ob diese bereits herausgerechnet sind und das Nachfragevolumen vollständig dem stationären Ladenhandel zur Verfügung steht.
Die DLP-Auswirkungsanalyse ist stark vereinfacht und erklärt lediglich die Umsatzherkunft des Planvorhabens über dessen Kaufkraftbindung (von DLP als "Marktanteil" bezeichnet), nicht jedoch auch die Umsätze des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Damit fehlt für deren Höhe eine Plausibilisierung. Ebenso kann nicht plausibilisiert werden, ob die von DLP ausgewiesenen Verdrängungseffekte mit den Kaufkraftströmen im Untersuchungsraum harmonisieren.
2. DLP 2019 fertigt die Untersuchung für den prospektiven Markteintritt im Jahre 2021 und zieht aus damaliger Sicht erwartbare Einwohnerzuwächse mit ihrem zusätzlichen Nachfragevolumen marktentlastend heran, indem dieses zusätzliche Nachfragevolumen von den berechneten Verdrängungswirkungen in Abzug gebracht wird. Das Einwohnerwachstum in Norderstedt fiel jedoch in diesem Zeitraum wesentlich schwächer aus; lediglich 40 % des vorhergesagten Einwohnerzuwachses wurde tatsächlich realisiert. Entsprechend sind die wirkungsmindernden Effekte daraus linear auf 40 % zu kürzen.

Vorteilhafter wäre gewesen, der Gutachter hätte eine statische Analyse angefertigt und mögliche entlastende Effekte aus (damals erwartbarer) Einwohnersteigerung bis 2021 in die Ergebnisabwägung verlagert. Der Plangeber könnte dann mit der Analyse gleichwohl weiterarbeiten und müsste ggf. seine Abwägung anpassen.

3. Die Zielumsatzprognose für den Drogeriemarkt im DLP-Gutachten ist tendenziell zu gering, für die Apotheke mit 2,6 Mio. Euro p. a. viel zu niedrig. Die für die Apotheke untersuchte Dimensionierung von 640 qm VKF liegt weit über einem marktüblichen Flächenrahmen von etwa 100 - 200 qm VKF. DLP nimmt gleichwohl an, dass die Apotheke nur einen knapp durchschnittlichen Umsatz in Höhe von 2,6 Mio. EUR p. a. und diesen zudem vollständig im untersuchten Kernsortiment Drogerieartikel/Pharmaziewaren als Teilsortiment des periodischen Bedarfs erwirtschaften würde. Tatsächlich würde die Überhangfläche wahrscheinlich mit Ergänzungssortimenten belegt, z. B. für Reha- und Sanitätsartikel und darauf entsprechend Gebrauchsgüterumsätze außerhalb des Kernsortiments erwirtschaftet. Der tatsächliche Zielumsatz einer derartigen Apotheke dürfte deshalb mehr als doppelt so hoch sein, wie von DLP angenommen.
4. Die von DLP 2019 angeführten sog. "wirkungsmindernden Effekte" aus Einwohnerwachstum sowie aus der durch das Planvorhaben bewirkten Rückführung von Kaufkraftabflüssen in die weitere Umgebung (z. B. nach Hamburg) sind entweder nicht schlüssig (Entlastung durch Minderung von Kaufkraftabflüssen) bzw. müssen reduziert werden (Entlastung aus Einwohnerwachstum, s. vorstehend Pkt. 1). Im Ergebnis fallen die von DLP ausgewiesenen Verdrängungsquoten an den Norderstedter Standorten in Größenordnungen von ca. 10 - 15 % im Drogeriemarkt- und Apothekensegment voraussichtlich noch deutlich höher aus und dürften eher 15 - 18 % erreichen.

5. Die von DLP vorgenommene Zusammenlegung des apothekenpflichtigen Arzneimittelsortiments mit dem Sortiment Drogerie- und Körperpflegeprodukte ist nicht sachgerecht und verwischt die Projektfolgen auf Apotheken einerseits und Drogeriemärkte, Parfümerien usw. andererseits.

Infolgedessen verbietet sich auch der von DLP verfolgte Ansatz, die überhöhten Projektrisiken durch eine Reduzierung der Apotheke auf einen marktüblichen Umfang von etwa 100 - 200 qm VKF wirksam reduzieren zu wollen. Damit würden Verdrängungswirkungen im Drogeriemarktsegment nicht zurückgeführt und es ist sogar zweifelhaft, ob überhaupt eine Umsatz- und Verdrängungsreduzierung im gesamten Kernsortiment Drogerieartikel/Arzneimittel/Pflegeprodukte erreicht werden würde. Dies träte jedenfalls dann nicht ein, wenn die Apotheke wie unter 3.) dargelegt einen Großteil ihres Verkaufsflächenpotenzials für verwandte Nonfood-Sortimente z. B. aus dem Reha- und Sanitätsbereich nutzen würde und zwar diese Nonfood-Sortimente mit der Verkleinerung entfielen, das Arzneimittel-Kernsortiment ebenso wie der Arzneimittelumsatz jedoch unberührt blieben.

2.2 Bewertung des tatsächlichen städtebaulichen Risikopotenzials der Projektentwicklung und abschließende Empfehlung

1. DLP stellt in seiner Auswirkungsanalyse den Wettbewerb des Planvorhabens lediglich deskriptiv dar und thematisiert nicht, dass das Drogeriemarktnetz in Norderstedt stadträumlich bereits in der Ausgangslage stark ungleichmäßig ausgeprägt ist. Alle vorhandenen Drogeriemärkte konzentrieren sich im Westteil der Stadt im Raum Schmuggelstieg - Garstedt - Norderstedt-Mitte. Diesen würde nochmals ein weiterer Drogeriemarkt hinzugefügt. Die gesamte Osthälfte weist jedoch noch keinen einzigen Drogeriemarkt auf, allerdings sind dort in der Zukunft durchaus Ansiedlungen zu erwarten. Damit geben die vorhandenen Drogeriemärkte im Westteil auf Sicht unweigerlich Marktanteile zu Gunsten einer verbesserten wohnortnahen Versorgung im Ostteil der Stadt ab, wodurch sich deren Tragfähigkeit perspektivisch zwangsläufig reduziert. Es erscheint nicht schlüssig, vor diesem Hintergrund den Wettbewerb unter Drogeriemärkten ausgerechnet im Westteil der Stadt weiter zu verschärfen. Es ist bereits in der Gegenwart absehbar, dass die damit geschaffene Netzdichte auf Sicht voraussichtlich nicht gehalten werden kann.
2. Die Primärrisiken des Vorhabens resultieren aus den Verdrängungswirkungen im Drogeriemarktsegment durch Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes im HZ Garstedt zusätzlich zu den beiden dort bereits vorhandenen Märkten, von denen vornehmlich Rossmann eine wichtige Ankerfunktion in einem erosionsgefährdeten und leerstandsbelasteten Lagebereich wahrnimmt. Insbesondere seiner Verdrängung/Verlagerung ist insoweit unbedingt vorzubeugen. Eine mögliche Verdrängung/Verlagerung einer der drei bereits vorhandenen Apotheken könnte hingegen durchaus abgewogen werden. Diesbezüglich bringt die von DLP vorgeschlagene Reduzierung der Apotheke keinerlei Entlastung - sie ist also ungeeignet, um den o. g. Risiken vorzubeugen.
3. Die Leerstandssituation im HZ Garstedt hat sich in den zurückliegenden Jahren erheblich verschärft. Aktuell stehen rund 20 % der Gesamtverkaufsfläche leer. In der Gesamtabwägung stellt sich somit die Frage, ob aktuell überhaupt noch ein hinreichender städtebaulicher Anlass für die Hinzufügung von rund 2.000 qm weiterer VKF besteht, zumal damit das Verdrängungsrisiko auf das übrige Garsteder Zentrum erheblich erhöht würde. Primäres Ziel sollte vielmehr eine Konsolidierung der aktiven Verkaufsfläche im bestehenden Zentrum sein und nicht eine weitere Flächenarrondierung. Daher empfehlen wir, Einzelhandelsnutzungen im Planvorhaben entweder völlig herauszunehmen oder diese ggf. auf einen Bio-Lebensmittelmarkt zu reduzieren, der als einzige Betriebsform am Standort neu angesiedelt würde.

» Mikrostandort De-Gasperi-Passage / Europaallee



Berliner Allee Blick in die De-Gasperi-Passage



De-Gasperi-Passage Blick gen Osten:
rechts Saturn, links P&C



Europaallee / De-Gasperi-Passage Blick gen Süden:
links Rossmann und Tedi, Hintergund Kleinhandel



De-Gasperi-Passage Südteil:
Rewe-Center sowie diverse Leerstände

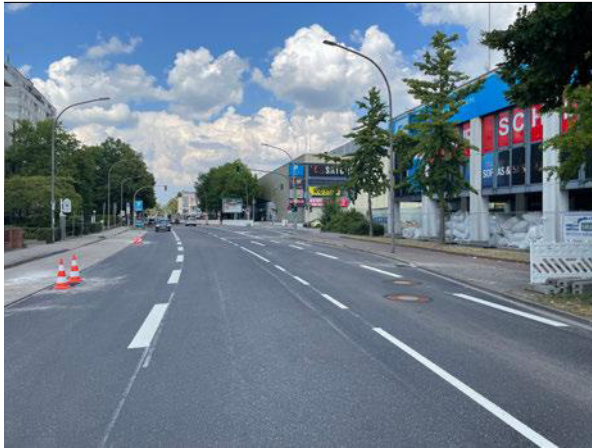


Berliner Allee Höhe Saturn/De-Gasperi-Passage



Einfahrt Parkdeck De-Gasperi-Passage

» Mikrostandort "Quartier Garstedt" (ex Kabs Polsterwelt)



Berliner Allee Blick gen Norden



Einfahrt Parkdeck De-Gasperi-Passage:
rechts ex Kabs/Projektvorhaben



ex Kabs/Projektvorhaben Berliner Allee



Berliner Allee Blick gen Norden Höhe Verkehrskreisel



Berliner Allee Blick gen Norden Höhe Verkehrskreisel



Blick gen Osten Verkehrskreisel: Bankfiliale/Tankstelle

» Mikrostandort Herold-Center



Berliner Allee Herold-Center, Nordteil, links Parkhaus



Berliner Allee Herold-Center, Nordteil, Busbahnhof



Berliner Allee Busbahnhof sowie De-Gasperri-Passage im Hintergrund



Herold-Center Innenhof



Herold-Center Mall Nord-Süd-Richtung



De-Gasperri-Passage links Eingang zum Herold-Center

» Mikrostandort Europaallee



Südteil Europaallee Blick gen Süden



Europaallee Blick gen Norden; Eintritt zur De-Gasperi-Passage mit Rewe-Center/Tedi/Leerständen



Europaallee überdachter Passagenbereich als Verbindung der De-Gasperi-Passage



Überdachte Europaallee rechts; Start der De-Gasperi-Passage Richtung Westen zu Rusta, Saturn



Europaallee Blick gen Süden Richtung überdachter Passagenbereich



Rückwärtiges Umfeld der Europaallee