

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Stadt Norderstedt
 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
 Fachbereich Planung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
 Stand: 11.11.2022

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.	Einwender 1 05. 09. 2022	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				X
1.1		Als Einzelhandelsnutzungen sollen gem. dem Verträglichkeitgutachten 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 Einzelhand-	Hierbei handelt es sich um eine Wiedergabe einiger Textfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>delsbetrieben. Es sind ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>3. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen unzulässig. Eingangsbereiche sowie Nebenflächen in untergeordnetem Maße für darüber liegende Wohnnutzungen sind zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um Regelungen zur Art der Nutzung im Durchführungsvertrag.</p>				
		<p>Die korrespondierende EH-Regelung in § 16 des Durchführungsvertrages ist wie folgt formuliert:</p>					
		<p>(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</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Einschränkungen und Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Schau- fenster, 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. a.), Nebenflächen (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z. B. Ladepassagen), soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderspielflächen, 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; <p>die Sortimente Sportbekleidung, Sportgeräte und Elektro sowie die Nutzungen: Fitnessstudio</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>und Hartwarendiscounter sind ausgeschlossen.</p> <p>(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 (Mail-Charakter).</p> <p>(3) ...</p>					
1.2		<p>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 Pflegetikel einschließlich Apotheken in einem Umfang von bis zu 870 qm, und zwar aus folgenden Gründen:</p>	<p>Es ist nachvollziehbar, dass Vermieter von benachbarten gelegenen Einzelhandelsflächen zusätzliche Konkurrenz fürchten.</p> <p>Die geäußerten Bedenken der Einwander wurden jedoch im Rahmen des Verfahrens durch das von der Stadt beauftragte Gutachten vom Büro Dr. Lademann und Partner abgearbeitet. Speziell die genannte Drogeriemarktnutzung wurde besonders beleuchtet und entsprechend geregelt.</p> <p>Der Stadt Norderstedt ist die objektive Begutachtung der Einzelhandelsituation vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungstendenzen und der speziellen Situation in Garstedt sehr wichtig. Darum wurde von der Stadt aktuell erneut Dr. Lademann & Partner damit beauftragt, die in der Anregung vorgebrachten methodischen Defizite der Begutachtung zu überprüfen. Im folgenden Abwägungstext werden Textpassagen dieser erneuten Stellungnahme (26.10.2022) zitiert (siehe unten).</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.3		<p>Die Situation des Einzelhandels hat sich bemerkenswerten 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.</p>	<p>Die allgemeinen Tendenzen im Einzelhandel sind der Stadt Norderstedt und dem beauftragten Gutachter bekannt. Deren Auswirkungen wurden im Rahmen des von der Stadt beauftragten Gutachtens sowie der erneuten Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner aufgearbeitet und in Form der getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen zur Beschränkung des Einzelhandels berücksichtigt. Neben der gutachterlich nachgewiesenen Verträglichkeit ist es auch erklärte städtebauliche Zielsetzung gewerbliche Nutzungen (nicht auf Einzelhandel beschränkt) zumindest in der Erdgeschosszone in diesem Bereich der Stadt zu ermöglichen. Es handelt sich um einen sehr zentralen Bereich, der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 180 größtenteils sogar als Kerngebiet festgesetzt ist. Von daher wird mit dieser Planung bereits eine Verringerung der Gewerbe-/Ladenflächen zugunsten von Wohnungsbau umgesetzt. Die Einschätzungen zur Einzelhandelsentwicklung werden zur Kenntnis genommen.</p>				X
1.4		<p>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.</p>	<p>Inwieweit der Ukrainekonflikt und die Energiekrise langfristige Auswirkungen auf den Einzelhandel in Norderstedt haben ist noch nicht absehbar. Die Einschätzungen zu den Auswirkungen des Ukraine Konfliktes werden zur Kenntnis genommen.</p>				X
1.5		<p>Vor diesem Hintergrund halten wir die Absicht, in den EG-Flächen des Planvorhabens Einzel-</p>	<p>Die Erdgeschossfläche ist aufgrund der Lage für die Wohnfunktion ungeeignet. Städtebaulich ist eine ge-</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>handel 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.</p>	<p>werbliche Nutzung zumindest im Erdgeschoss gewünscht. Die ermöglichten Nutzungen umfassen nicht nur Einzelhandel, sondern auch Gastronomie uvm., welche die zentrale Funktion dieses Quartiers stärken können. Auch ist anzumerken, dass noch nicht einmal die gesamte EG-Fläche für Einzelhandel vorgesehen ist, da hier auch ca. 30 Stellplätze untergebracht werden sollen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>				
1.6	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Hinweis: Im Rahmen der eingereichten Stellungnahme hat der Einwender, bezugnehmend auf das vorliegende Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro bulwiengesa erstellen lassen. Die gutachterliche Stellungnahme vom Büro bulwiengesa wurde als Anlage beigefügt.</p> <p>Bei leerstehenden Ladenlokalen handelt es sich um temporäre Auswirkungen aktueller Entwicklungen. Die Ausführung hierzu wird zur Kenntnis genommen. In den untenstehenden Ausführungen dieser Abwägung wird im Detail der von bulwiengesa formulierte Vorwurf entkräftet, dass methodische Fehler im von der Stadt beauftragten Gutachten (Dr. Lademann & Partner) vorliegen.</p>	<p>Auch die Stadt Norderstedt ist darum bemüht, den Einzelhandel im Zentrum zu stärken. Eine Reihe von Projekten zum Wohnungsbau (z.B. nördlich Schurmanstr. und Kösliner Weg) aber auch Investitionen in die öffentliche Infrastruktur (z.B. Bildungshaus und Umge-</p>		X		X
1.7							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.8	<p>Unsere Bitte und dringender Wunsch ist es daher, dass der Plangeber eine Festsetzung mit der Zulassung</p> <p><i>-Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweiligen Verkaufsfläche unter 800 m2 noch einmal kritisch hinterfragt.</i></p> <p>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.</p> <p>Die Bevölkerung wird nicht von einem zusätzlichen Angebot profitieren, da die zusätzlichen Flächen nicht zu einer besseren Versorgung oder größeren Angebotsvielfalt führen werden.</p>	<p>staltung Willy-Brandt-Park) machen dies deutlich. Auch die vorgenannten Untersuchungen und getroffenen Festsetzungen sowie Regelungen im Durchführungsvertrag machen deutlich, dass Rücksicht auf den Bestand genommen wird. Jedoch ist es auch Aufgabe der Stadtplanung sinnvolle Nutzungsarten zu ermöglichen, die einer lagegerechten Arrondierung des Zentrums gerecht werden können.</p> <p>Gutachterlich konnten durchaus Sortimente identifiziert werden, die noch Potenzial haben ausgebaut zu werden.</p> <p>Außerdem hat das Heroldcenter andere Lagequalitäten (z.B. U-Bahn im Gebäude, überdachte Passage) als die Handelsflächen im EG des neuen Vorhabens. Insofern kann die neue Fläche durchaus zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung beitragen. Es muss im Übrigen ja auch nicht immer der Einzelhandel sein, der ein Zentrum definiert und zu einem attraktiven Ort der Stadt macht.</p>	<p>Diesem Anliegen kann nicht entsprochen werden. Es ist nicht Ziel der Stadtplanung durch Überregulierung in den Markt für Gewerbeflächen derart tief einzugreifen. Bauleitplanung ist wettbewerbsneutral und vermittelt keinen Konkurrenzschutz. Da Bebauungspläne auf eine sehr lange Rechtsgültigkeitsdauer ausgelegt sind, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, dass Nutzungsarten auf aktuelle Bedürfnisse beschränkt werden (ausschließliche Zulassung Biomarkt). Vielmehr ist es das Ziel eine städtebaulich resiliente Bau- und Nutzungsstruktur zu ermöglichen, die das Zentrum sinnvoll arrondiert.</p>			X	
1.9	<p>Wir plädieren daher dafür, dass im Geltungsreich 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.</p>	<p>Diesem Anliegen kann nicht entsprochen werden. Es ist nicht Ziel der Stadtplanung durch Überregulierung in den Markt für Gewerbeflächen derart tief einzugreifen. Bauleitplanung ist wettbewerbsneutral und vermittelt keinen Konkurrenzschutz. Da Bebauungspläne auf eine sehr lange Rechtsgültigkeitsdauer ausgelegt sind, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, dass Nutzungsarten auf aktuelle Bedürfnisse beschränkt werden (ausschließliche Zulassung Biomarkt). Vielmehr ist es das Ziel eine städtebaulich resiliente Bau- und Nutzungsstruktur zu ermöglichen, die das Zentrum sinnvoll arrondiert.</p>	<p>Diesem Anliegen kann nicht entsprochen werden. Es ist nicht Ziel der Stadtplanung durch Überregulierung in den Markt für Gewerbeflächen derart tief einzugreifen. Bauleitplanung ist wettbewerbsneutral und vermittelt keinen Konkurrenzschutz. Da Bebauungspläne auf eine sehr lange Rechtsgültigkeitsdauer ausgelegt sind, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, dass Nutzungsarten auf aktuelle Bedürfnisse beschränkt werden (ausschließliche Zulassung Biomarkt). Vielmehr ist es das Ziel eine städtebaulich resiliente Bau- und Nutzungsstruktur zu ermöglichen, die das Zentrum sinnvoll arrondiert.</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.10		<p>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.</p> <p>Der Drogeriemarkt bei uns im Herold-Center ist genau wie der in der De-Gasper-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-Gasper-Passage mit sich bringen könnte, hat der Gutachter eindrücklich hingewiesen.</p>	<p>Aufgrund der Kerngebietsfestsetzung ist übrigens im derzeit gültigen Bebauungsplan 180 mehr Einzelhandelsfläche möglich als in diesem Bebauungsplan festgesetzt wird. Tendenziell geht die Planung der Stadt somit in eine ähnliche Richtung unter Beibehaltung der für diesen Ort sinnvollen städtebaulichen Zielsetzung der Nutzungsmischung.</p> <p>Gerade dem Thema Drogeriemarkt wurde sich besonders stark gewidmet und entsprechende Festsetzungen sowie Vertragsregelungen eingeführt. Verlagerungseffekte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Garstedt sind hierbei dem normalen freien Spiel der Marktkräfte geschuldet, die nicht zwangsmäßig eine Verschlechterung der Gesamtsituation nach sich ziehen. Heroldcenter und De-Gasper-Passage haben andere Standortqualitäten, z.B. für Sortimente des aperiodischen Bedarfes, als die neue Fläche an der Berliner Allee.</p> <p>Auch hier wird auf die o.g. städtebauliche Zielsetzung der Stadtplanung für diesen zentralen Bereich verwiesen, eine flexibel nutzbare Erdgeschosszone als Arrondierung des Zentrums zu ermöglichen.</p> <p>Es sind keine vorhabenbedingten Umsatzverlagerungen zu erwarten, die zu einer Schädigung des Einzelhandels in einem solchen Maße führen könnten, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird.</p>			X	
1.11		<p>Die Stellungnahme von bulwiengesa zeigt darüber hinaus anschaulich und nachvollziehbar auf, dass das Gutachten von Dr. Lademann & Partner aus 2019 wesentliche Punkte nicht oder</p>	<p>Im Rahmen der Abwägungsvorbereitungen wurde durch Büro Lademann & Partner (DLP) die eingereichte Stellungnahme und die Aussagen von bulwiengesa geprüft und entsprechende Antworten</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.12	<p>Bulwiengesa: Die von DLP herangezogenen Datengrundlagen und die Methodik sind unzureichend erläutert und belegt. Hinsichtlich des Nachfragolumens ist unklar, ob dies Marktanteile für den Distanz- und Onlinehandel einschließt, oder ob diese bereits herausgerechnet sind und das Nachfragolumen vollständig dem stationären Ladenhandel zur Verfügung steht.</p>	<p>methodisch falsch behandelt, und es daher als Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung ausfällt.</p> <p>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.</p>	<p>formuliert: In der gutachterlichen Stellungnahme vom 05. September 2022 unterzieht das Gutachterbüro bulwiengesa in einem ersten Kapitel das Gutachten "Die Berliner Allee in Norderstedt als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben" einer inhaltlichen Prüfung, bevor es zusammenfassend in Kapitel 2 eine Bewertung des Gesamtergebnisses darstellt. Im Folgenden wird zu den einzelnen Aussagen der Bewertung von bulwiengesa Stellung genommen.</p> <p>Kapitel 2.1 - Bewertung Prüfergebnis DLP 2019 Punkt 1 (Kapitel 2.1, Seite 17) DLP: In dem in Kapitel 4.4 (DLP-Gutachten 2019) dargestellten Nachfragepotenzial sind auch die Ausgaben für den Distanz- und Onlinehandel enthalten. Der Bereich der Nahversorgung (sog. Fast Moving Consumer Goods) zählt zwar zu den wachstumsstärksten Segmenten im Online-Handel, allerdings noch auf einem vergleichsweise niedrigen Anteilsniveau. Gleichwohl ist in der Auswirkungsanalyse in Kapitel 6.2 (DLP-Gutachten 2019) berücksichtigt, dass nicht das komplette Nachfragepotenzial dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht.</p>			X	
1.13	<p>Bulwiengesa: 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</p>		<p>DLP: Die Auswirkungsanalyse in Kapitel 6.2 (DLP-Gutachten 2019) erfolgt unter Einbezug der in den vorherigen Analyseschritten aufgezeigten Ergebnisse. So wurden die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.14		<p>Höhe eine Plausibilisierung. Ebenso kann nicht plausibilisiert werden, ob die von DLP ausgewiesenen Verdrängungseffekte mit den Kaufkraftströmen im Untersuchungsraum harmonisieren.</p> <p>Bulwiengesa: DLP 2019 fertigt die Untersuchung für den prospektiven Markteintritt im Jahre 2021 und zieht aus damaliger Sicht erwartbare Einwohnerzuwächse mit ihrem zusätzlichen Nachfragesvolumen marktlastend heran, indem dieses zusätzliche Nachfragesvolumen 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.</p>	<p>standortgewichtet ermittelt (vgl. Kapitel 5.2 - DLP-Gutachten 2019). Die Umsatzprognose für das Vorhaben erfolgte über eine Abschöpfungsanalyse, um der baurechtlichen Forderung nach einem realitätsnahen worst-case-Ansatz gerecht zu werden. Oder mit anderen Worten: Welchen max. Umsatz kann das Vorhaben unter den gegebenen nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen aus seinem Einzugsgebiet „abschöpfen“ (zogl. räumlich nicht genau zuordenbaren Streuumsätzen). Dies entspricht der üblichen gutachterlichen Praxis und ist auch gerichtlich bestätigt.</p> <p>Punkt 2 (Kapitel 2.1, Seite 17) DLP: Dem pauschalen Ansatz von bulwiengesa, nur 40 % des vorhergesagten Einwohnerzuwachses in die Betrachtung einzubeziehen kann nicht gefolgt werden. So ist zunächst der Vergleich des gesamtstädtischen Wachstums von Norderstedt – welches in Kapitel 3.2 (DLP-Gutachten 2019) dargestellte wurde - nicht mit dem Wachstum innerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Kapitel 4.3 - DLP- Gutachten 2019) gleichzusetzen. Das Einzugsgebiet umfasst nur einen Teil der Stadt Norderstedt, jedoch zusätzlich Gebietsteile der Gemeinde Hasloh und des Hamburger Stadtteils Langenhorn. Als Datengrundlage dienen die Angaben der statistischen Ämter, aufgearbeitet von MB-Research in einem 100 x 100 m-Raster für unser hauseigenes GIS. Somit erfolgt eine präzise Ermittlung der Bevölkerungszahlen innerhalb des Einzugsgebiets. Auf diese Basis bezieht sich auch die Einwohnerentwicklung innerhalb des Einzugsgebiets bis zum Jahr der Marktwirksamkeit (im vorliegenden Fall 2021). Dabei wurden sowohl für die Gebietsteile in Norderstedt als auch in</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>Hamburg-Langenhorn und in Hasloh eine spezifische Bevölkerungsprognose herangezogen (Datengrundlage: Stadt Norderstedt und MB-Research) [vgl. Anmerkung bulwiengesa, S. 5].</p> <p><i>Eine aktuelle Auswertung der Bevölkerungszahlen innerhalb des Einzugsgebiets mit der Datengrundlage von 2021 zeigt einen Bevölkerungsstand von rd. 76.083 Einwohnern innerhalb des Einzugsgebiets. Die Bevölkerungszahl liegt somit sogar über der im DLP-Gutachten 2019 dargestellten Prognose von 75.660 für das Jahr 2021. Die im Gutachten von Dr. Lademann & Partner verwendete Prognose kann daher sogar als ein worst-case-Ansatz gewertet werden.</i></p> <p><i>Zudem weisen Dr. Lademann & Partner darauf hin, dass sich die im Gutachten dargestellte Einwohnerentwicklung innerhalb des Einzugsgebiets zwischen 2019 und 2021 von 634 Einwohnern bereits durch die damals geplanten Wohnbautwicklungen im fußläufigen Nahumfeld deckt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Garstedter Tor rd. 230 Wohneinheiten, • Kösliner Terrassen rd. 300 Wohneinheiten, • Schumanstraße rd. 200 Wohneinheiten. <p><i>Darüber hinaus beinhaltet auch die Projektentwicklung um das Vorhaben etwa 190 Wohneinheiten, so dass bereits mit der Realisierung des Gesamtvorhabens eine deutliche Bevölkerungszunahme sowie Steigerung des Nachfragepotenzials einhergeht. Diese Einwohnerzuwächse sind (natürlich) in der von bulwiengesa angesprochenen Bevölkerungsentwicklung noch nicht enthalten, da das Vorhaben auch noch nicht umgesetzt ist.</i></p> <p><i>Es kann somit festgehalten werden, dass das Vorhaben in eine umfassende Quartiersentwicklung einge-</i></p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.15		<p>Bulwiengesa:</p> <p>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 Gebrauchsgüter-Umsätze außerhalb des Kernsortiments erwirtschaftet. Der tatsächliche</p>	<p>bettet ist und somit – ebenso wie bereits heute ansässigen Betriebe – von dieser dynamischen Bevölkerungsentwicklung profitieren werden. Der Einbezug der Bevölkerungsentwicklung in das Modell ist gerechtfertigt, die Wirkungen des Vorhabens sind nicht unterschätzt. Die Verwendung dynamischer Prognosemodelle in Auswirkungsanalysen wurde u.a. durch ein Urteil des OVG Münster vom 1.12.2015 (10 D 91/13.NE) auch ausdrücklich bestätigt: „Ließe man absehbare Entwicklungen unberücksichtigt, könnte die Prognose ihren Zweck, eine bestimmte Marktsituation für einen bestimmten Zeitpunkt einigermaßen realistisch vorherzusagen, nicht erfüllen.“</p> <p>Punkt 3 (Kapitel 2.1, Seite 17)</p> <p>DLP: Bezüglich der Umsatzprognose für die geplante Apotheke mit rd. 640 qm Verkaufsfläche kann Folgendes festgehalten werden: Die von bulwiengesa aufgezeigten Flächenproduktivitäten von 20.000 bis 30.000 €/qm für Apotheken beinhalten auch rezeptpflichtige bzw. verschreibungspflichtige Umsätze – diese sind gleichwohl nicht einzelhandelsrelevant. Der Umsatzanteil rezeptpflichtiger Sortimente liegt bei einer durchschnittlichen Apotheke bei rd. 85 %.</p> <p>Prüfungsrelevanten sind allerdings nur die rezeptfreien OTC-Produkte (OTC: over the counter) bzw. Ergänzungssortimenten - diese nehmen bei Apotheken typischerweise einen Umsatzanteil von 15 % ein. Berücksichtigt man dies bei der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für Apotheken, so ergibt sich eine Spannweite von 3.000 – 4.500 Euro/qm.</p> <p>Des Weiteren sei an dieser Stelle auch angemerkt, dass der Umgang bzgl. der Flächenproduktivitäten für</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.16		<p>Zielumsatz einer derartigen Apotheke dürfte deshalb mehr als doppelt so hoch sein, wie von DLP angenommen. In diesem Sinne vgl. bulwiengesa-Gutachten, S. 8 (Kapitel 1.4): 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.</p> <p>Bulwiengesa: Auch die Prognose der Flächenproduktivität des Drogeriemarkts wurde von bulwiengesa als</p>	<p>die Apotheken innerhalb des Einzugsgebiets auf Grundlage der OTC-Produkte/frei verkäufliche Ergänzungssortimenten erfolgte. Die von Dr. Lademann dargestellte Bewertung wurde somit stringent für alle Wettbewerber herangezogen. Bezüglich der Verkaufsflächengröße können die von bulwiengesa getätigten Spekulationen über die Ansiedlung eines Sanitätshauses nicht bestätigt werden [vgl. Anmerkung bulwiengesa, S. 8 in Kapitel 1.4]. Der Projektentwickler plant weiterhin „nur“ die Ansiedlung einer Apotheke. Einzelne Anbieter wie EASYApotheke bieten ihre Waren auf überdurchschnittlich großen Verkaufsflächen an. Diese erreichen laut Angaben im Bundesanzeiger im Schnitt einen Umsatz von 2,6 Mio. € bei einer typischen Verkaufsflächengröße von rd. 200 qm (Daten aus dem Jahr 2020). Bei EASYApotheke werden OTC-Produkte/Ergänzungssortimente jedoch zu einem höheren Anteil verkauft (etwa 50 %). Demnach liegt der Umsatz für EASYApotheke im Bereich der OTC-Produkte bei rd. 1,3 Mio. €. Der von Dr. Lademann & Partner in der Prüfung unterstellte Umsatz für die Apotheke von 2,6 Mio. € (Flächenproduktivitäten von 4.000 Euro/qm) ist daher analytisch hergeleitet und entspricht eindeutig dem geforderten worst-case- Ansatz. Die von Dr. Lademann & Partner empfohlene Verkaufsflächenreduzierung wird damit auch eine deutliche Wirkungsentlastung induzieren.</p> <p>DLP: Hier gilt es Folgendes festzuhalten: • Die Verkaufsflächengröße des geplanten Drogeriemarkts mit rd. 670 qm liegt über der Verkaufsfläche</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.17		<p>„tendenziell zu gering“ eingestuft.</p> <p>Bulwiengesa: Die von DLP 2019 angeführten sog. "wirksamindernden Effekte" aus Einwohnerwachstum sowie aus der durch das Planvorhaben bewirkten Rückführung von Kaufkraftflüssen in die weitere Umgebung (z. B. nach</p>	<p>eines durchschnittlichen dm (etwa 620 qm VKF) oder Rossmann-Drogeriemarkts (etwa 605 qm VKF). Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass auch bei Drogeriemärkten der Umsatz nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Betriebstyps der Drogeriemärkte besteht innerhalb des Einzugsgebiets eine intensive Wettbewerbsstruktur (sechs Drogeriemärkte innerhalb des Einzugsgebiets). • Positiv für die Flächenleistung des zukünftigen Drogeriemarkts wurden allerdings die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts bzw. des Gesamtvorhabens in der Bewertung für berücksichtigt. • Würde man durch die Corona-Pandemieinduzierte Umsatzzuwächse im Drogeriesegment für das Vorhaben berücksichtigen, müsste man das auch im Umkehrschluss für die bestehenden Betriebe tun, was die prozentualen Umverteilungsquoten nicht signifikant verändern würde. Die von Dr. Lademann & Partner im Gutachten prognostizierten Flächenproduktivität für den betrieberneutral geprüften Drogeriemarkt entspricht daher im Lichte der aufgeführten Argumente den standortspezifischen Flächenleistung und maximal erzielbaren Umsätze. <p>Punkt 4 (Kapitel 2.1, Seite 17) DLP: Wie bereits unter Punkt 2 erläutert, ist der Effekt des Einwohnerwachstums gegenüber den tatsächlich im Jahr 2021 innerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Bevölkerungsgröße sogar unterschätzt worden. Es handelt sich bei der Auswirkungsanalyse somit um</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>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.</p>	<p>einen worst-case-Ansatz. Im Lichte der tatsächlich stattgefundenen Bevölkerungszuwächse dürften sich die ausgewiesenen Verdrängungsquoten noch einmal (leicht) reduzieren. Von diesen Einwohner- bzw. Nachfragezuwächsen profitieren sowohl die bestehenden Betriebe als auch das Planvorhaben. Bezüglich der Rückholung von Kaufkraftabflüssen gilt es Folgendes festzuhalten: Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Wenn die Verbraucher aktuell nicht in der eigenen Einzugsgebietszone einkaufen, gehen diese Umsatzzanteile den Händlern der eignen Einzugsgebietszone auch nicht verloren. Dies ist im Segment Drogeriewaren, Gesundheit- und Pflegeartikel insbesondere für die Zone 2 der Fall. Ein Teil des Umsatzes, den das Vorhaben mit Kunden aus der Zone 2 generiert, geht den Händlern in der Zone 2 nicht verloren, da die Verbraucher ohnehin an andere Standorte fahren – Entweder in der Zone 1 des Einzugsgebiets oder an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Bulwiengesa kritisiert zwar die Anwendung dieses wirkungsmildernden Effekts, verschweigt aber, dass wir darüber hinaus für die Zone 1 des Einzugsgebiets auch noch einen wirkungsverschärfenden Effekt berücksichtigt haben. Die in der Zone 1 vorhandenen</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.18		<p>Bulwiengesa: 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 Drogeriearti-</p>	<p>Betriebe profitieren umgekehrt auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen (Zone 2). Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen großen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfenden auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets bzw. der Zone 1 auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverstärkend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einzelner Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die aktuellen Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Stellt man diese beiden Effekte gegenüber, beträgt der wirkungsmildernde Effekt innerhalb des Einzugsgebiets per Saldo rd. 0,09 Mio. € und nicht wie von Bulwiengesa genannt 0,92 Mio. €</p> <p>Punkt 5 (Kapitel 2.1, Seite 18) Zunächst sei noch einmal darauf hingewiesen, dass in der Betrachtung des pharmazeutischen Bedarfs sowohl in der Nachfrage- als auch Angebotsanalyse von Dr. Lademann & Partner lediglich die frei verkäuflichen OTC-Produkte/Ergänzungssortimente in Apotheken einbezogen wurden und nicht - wie von Bulwiengesa vermutet - rezeptpflichtige bzw. verschreibungspflichtige Waren, die nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzuordnen sind. Die von Bulwiengesa vermutete Zusammenlegung des verschreibungspflichtigen Arzneimittelsortiments mit dem Sortiment Drogerie- und Körperpflegeprodukte wäre in der Tat nicht sachgerecht und wurde im Gutachten aus dem Jahr 2019 auch nicht so angewendet. Es erfolgte bei der Betrachtung der Apotheken (Planvorhaben und bestehende Betriebe im Einzugsgebiet) lediglich der Einbezug der (einzelhandelsrelevanten) freiverkäuflichen OTC-</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.19		<p>kel/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.</p> <p>Bulwiengesa: DLP stellt in seiner Auswirkungsanalyse den Wettbewerb des Planvorhabens lediglich deskriptiv dar und thematisiert nicht, dass das Drogerienetz 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 perspektiv-</p>	<p>Produkte/Ergänzungssortimente. Vor diesem Hintergrund ist eine Bewertung des Vorhabens im zusammengeführten Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel als sachgerecht zu bewerten. Als Beispiel sei auf den Verkauf einer Sonnencreme verwiesen: Diese wird sowohl im Drogeriemarkt als auch als Teil der Ergänzungssortimente in einer Apotheke (ggf. mit anderer Wertigkeit versehen) verkauft. Es besteht somit eine teilweise Überlappung des Angebots bzw. des freiverkäuflichen Sortiments. Daher ist eine Überprüfung der Auswirkungen im zusammengeführten Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel sachgerecht.</p> <p>Kapitel 2.2 - Bewertung des tatsächlichen städtebaulichen Risikopotenzials der Projektentwicklung und abschließende Empfehlung Punkt 1 (Kapitel 2.2, Seite 18) DLP: Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im östlichen Stadtgebiet zur Stärkung der Nahversorgung wird durch das Vorhaben an der Berliner Allee nicht in Frage gestellt. Gleichwohl müssen die Auswirkungen einer solchen Ansiedlung im östlichen Stadtgebiet im Rahmen der dortigen Bauleitplanung ermittelt und bewertet werden. Der Vorhabenstandort an der Berliner Allee befindet sich innerhalb eines Hauptzentrums der Stadt Norderstedt. Damit ist die Planung konzeptionell und städtebaulich richtig verortet. Eine Konzentration entsprechender Betriebe ist planerisch gewollt und nicht in Frage zu stellen. Auch die bereits heute bestehenden Drogeriemärkte innerhalb des Hauptzentrums haben die Möglichkeit,</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.20		<p>visch 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.</p> <p><i>Bulwiengesä:</i> Die Primär Risiken 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 durch die von DLP vorgeschlagene Reduzierung der Apotheke keinerlei Entlastung - sie ist also ungeeignet, um den o. g. Risiken vorzubeugen.</p>	<p>ihren Marktauftritt durch Modernisierungsmaßnahmen aufzuwerten und in einen aktiven Wettbewerb mit dem Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu treten. Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass Wettbewerb innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs kein Ausschlusskriterium für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts darstellt. Zumal dieser zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Hauptzentrum Garstedt beiträgt.</p> <p>Punkt 2 (Kapitel 2.2, Seite 18) DLP: Das Gesamtvorhaben bzw. der Drogeriemarkt soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Garstedt angesiedelt werden. Daraus folgt, dass von dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich ausgehen können, da es nur um eine Umverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs geht (OVG Münster, NVwZ 2007, 727, 732, siehe auch BVerwG, NVwZ 2009, 781). Soweit es um ein Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs geht, kann die Funktion dieses zentralen Versorgungsbereichs durch den neuen Betrieb nicht betroffen sein. Angesichts der Wettbewerbsneutralität des Baurechts sind Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs somit grundsätzlich irrelevant. Folge davon ist, dass von dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich HZ Garstedt wurden somit rein vorsorglich in den Blick genommen, um die</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.21		<p>Bulwiengesa: 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.</p>	<p>Wirkungen vollständig raumwirksam abbilden zu können.</p> <p>Punkt 3 (Kapitel 2.2, Seite 18) Wie viele andere Städte in Deutschland ist seit 2020 auch die Stadt Norderstedt von einer Kaufhaus-Schließung in zentraler Lage betroffen. Der Umgang mit den leerstehenden Flächen gestaltet sich dabei zumeist sehr schwer und ist auch immer an den jeweiligen Eigentümer geknüpft. Ein Patent-Konzept für die Nachnutzung gibt es nicht. Zwischen reinen Handlungen, Mix-Used-Konzepten sowie Konzepten gänzlich ohne Handel bestehen eine Vielzahl von Möglichkeiten für eine Nachnutzung des ehemaligen Warenhauses in Norderstedt. Diese sind allerdings stark an die Pläne des Eigentümers gebunden. Ein Stopp jeglicher Entwicklungen im gesamten Zentrum bis (ggf.) ein Nachnutzungskonzept realisiert wird, halten Dr. Lademann & Partner für ein falsches Signal. Durch die Realisierung des Planvorhabens kommt es vielmehr zu einer Aufwertung des gesamten Zentrums, welches weitere Entwicklungen (auch bzgl. des Kaufhauses) anstoßen kann.</p> <p>Mit der Nachnutzung einer Teilfläche durch den Einrichtungsdiscounter Rusta konnte bereits ein Teil der Leerstandsfläche abgebaut werden. Neben dem starken Magnetbetrieb Rewe-Center sowie den weiteren Einzelhändlern Rossmann und Tedi besteht nun ein weiterer Anker in der Europaallee.</p> <p>Mit dem zwischenzeitlich erfolgten Ausscheiden des Möbelhauses Kabs ist ein weiterer Leerstand im Hauptzentrum Garstedt entstanden. Dieser wird allerdings durch das Vorhaben abgefangen und mit einem</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.22		<p>Bulwiengesa: Unserer Kenntnis nach war auch zum Unterscheidungzeitpunkt 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.</p>	<p>konkreten Nachnutzungskonzept belegt, welches zur Aufwertung des gesamten Zentrums beiträgt. Gerade weil das Zentrum in den letzten Jahren an Attraktivität verloren hat, ist es erforderlich, dem Hauptzentrum mit frischen Investitionen und modernen Be-trieben neue Frequenzen zuzuführen. Die zusätzlich geplanten Wohneinheiten werden zudem zusätzliche Einwohner direkt im Zentrumsbereich ermöglichen und damit die Nachfrage erhöhen.</p> <p>Kapitel 1.5 – Wirkungsanalyse (Seite 16 – Abschnitt: Exkurs) Der NBZ Immenhof wurde in der Wirkungsprognose berücksichtigt, wie in Tabelle 10 („Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel“), Tabelle 11 („Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“) und Tabelle 12 („Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich“) ersichtlich ist. Hier scheint bulwiengesa eine Spalte in den Wirkungstabellen schlichtweg „übersehen“ zu haben. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die gutachterliche Stellungnahme von bulwiengesa nicht dazu geeignet ist, die bisherigen Aussagen des Verträglichkeitsgutachten und die hieraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Regelungen im Durchführungsvertrag in Zweifel zu ziehen.</p>			X	

Helterhoff

2. III, Herr Dr. Magazowski, z.K.
3. 60, Frau Rimka, z.K.
4. z.d.A.
5. Ø den Fachdienststellen zur Kenntnis per mail