

# BERICHTSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr. M 03/0389</b>	
<b>601 - Planung und Bauaufsicht</b>			<b>Datum: 15.09.2003</b>	
<b>Bearb.</b>	:Frau Takla-Zehrfeld	<b>Tel.: 207</b>	<b>öffentlich</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>AZ.</b>	:Ta/Ju		<b>X</b>	

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr**

**16.10.2003**

**Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 38 -  
Erweiterung Alstertal-Einkaufszentrum Heegbarg  
hier: Stellungnahme der Stadt Norderstedt**

Die Verwaltung hat gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Poppenbüttel 38 – Erweiterung Alstertal-Einkaufszentrum Heegbarg - erhebliche Bedenken. Das geplante Vorhaben zielt vor allem auf die Erweiterung der Verkaufsflächen im Bereich Bekleidung/Schuh- und Lederwaren um 80 % ab (von 19.260m<sup>2</sup> VK auf 34.500 m<sup>2</sup> VK). Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Zentrenstruktur Norderstedts erheblich beeinträchtigt, und damit sind auch negative Auswirkungen auf die mittelzentrale Bedeutung der Stadt Norderstedt nicht auszuschließen.

Mit Schreiben vom 14. August 2003 wurde die Stadt Norderstedt durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Bauamt, Stadtplanungsabteilung, gemäß § 4a BauGB beteiligt. Die vorgesehene Frist zur Stellungnahme bis zum 15. September 2003 wurde auf Bitten der Verwaltung bis zum 6. Oktober 2003 verlängert, um den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr einbeziehen zu können. Da der Sitzungstermin am 02.10.2003 ausfällt und der nächste Termin der 16.10.2003 ist, ist bereits eine Stellungnahme der Verwaltung erfolgt.

**Beschreibung des Vorhabens:**

Das Bezirksentlastungszentrum Poppenbüttel besteht aus dem Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) und dem angeschlossenen Warenhaus am Krietenbarg mit insgesamt rd. 40.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche (VK) sowie diversen Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten. Östlich der Straße Heegbarg haben sich größere Bürokomplexe entwickelt, die heute in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit dem AEZ stehen. Zur Sicherung der Position des AEZ und einer verbesserten Kaufkraftbindung soll das Zentrum erweitert und städtebaulich attraktiver gestaltet werden, um die ansässigen Betriebe und deren Arbeitsplätze in ihrer Existenz langfristig sichern zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen Entwicklungsräume für die Erweiterung des AEZ und des südlich gelegenen Warenhauses um insgesamt 17.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Erhöhung der Verkaufsfläche ca. 43 %) geschaffen werden. In der Branche Bekleidung/Schuhe und Lederwaren ist dabei sogar eine Erhöhung um ca. 80 % vorgesehen (von 19.260 m<sup>2</sup> VK auf 34.500 m<sup>2</sup> VK).

**Folgende bauliche Maßnahmen sind geplant:**

Im Bereich des vorhandenen "Parkhauses Mitte" am Heegbarg wird ein Erweiterungsbau mit drei Verkaufsgeschossen und aufgesattelten Parkdecks erstellt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Das Warenhaus am Kritenbarg soll baulich erweitert und um eine Ebene aufgestockt werden.

Der Mehrbedarf von ca. 500 Stellplätzen wird durch 300 neu zu schaffende und 200 in Realisierung befindliche Stellplätze im Fitness- und Wellnesskomplex am Heegbarg abgedeckt.

Zwei neue Platzbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen durch die Umgestaltung der Straßen- und Freiräume am Heegbarg.

Die Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Stadtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg hat ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Zentrengefüge Hamburgs und das nördliche Umland zu prüfen. Der Stadt Norderstedt liegt die Kurzfassung des Gutachtens vom Juni 2003 vor.

Zu den in dieser Kurzfassung gemachten Aussagen ist anzumerken:

1. Bei der Berechnung der Umsatzumverteilung wurde die Zentrenstruktur Norderstedts nicht berücksichtigt. Aussagen zu den Auswirkungen auf den Einzelhandel im südlichen Schleswig-Holstein werden nicht differenziert angegeben. Angaben für die Zentren Norderstedt-Mitte, Garstedt Herold-Center und das Zentrum Schmuggelstieg werden nicht gemacht. Hierzu bedarf es noch weiterer Untersuchungen.
2. –Das AEZ liegt maximal 30 Minuten Fahrzeit von den o. g. Norderstedter Zentren entfernt. Daraus ergibt sich eine weitgehende Überschneidung des Einzugsgebiets der Norderstedter Zentren mit dem des AEZ. Auf Grund der Agglomerationswirkung der einzelnen Vorhaben im Umfeld des AEZ (hierbei ist zu erwähnen, dass am Standort dem AEZ gegenüberliegenden OBI-Baumarktes bereits ein Elektrofachmarkt genehmigt wurde, dessen Verkaufsflächen nicht Teil der vorgesehenen Erweiterungsfläche des AEZ sind) ist davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und Verkehrsinfrastruktur ein größeres Einzugsgebiet erzielt wird. Das bedeutet eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets des AEZ nach Nordwesten hin, d. h. in ein Gebiet hinein, für das Norderstedt als Mittelzentrum bisher eine Versorgungsfunktion einnimmt.
3. Auch die im Gutachten prognostizierte geringe Umsatzumverteilung im Umland kann gravierende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur in Norderstedt haben. Während im Gesamtstadtgebiet insgesamt ca. 13.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon ca. 8.550 m<sup>2</sup> VK im Herold-Center) im Bereich Bekleidung/Schuhe und Lederwaren zur Verfügung stehen, ist geplant, im AEZ die vorhandene Verkaufsfläche von ca. 19.260 m<sup>2</sup> auf 34.500 m<sup>2</sup> zu erhöhen, d. h. um 15.240 m<sup>2</sup> VK.

Es ist zu erwarten, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Einzelhandelsituation, insbesondere der dramatischen Entwicklung im Bekleidungseinzelhandel (zweistellige Umsatzrückgänge) und bei der vorgesehenen Erweiterung des AEZ im Bekleidungssektor um 15.240 m<sup>2</sup> VK, einzelne Betreiber in den drei o. g. Zentren in der Fortführung ihres Betriebs massiv gefährdet sind. Dies bedeutet, dass Betriebsschließungen drohen, die wiederum die Rentabilität weiterer Nutzungen und Funktionen gefährden würden. Deutliche Einbußen beim Sortiment Bekleidung würden Norderstedt in seiner Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Garstedt als Stadtrandkern 1. Ordnung schwächen und somit auch die Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellung massiv beeinträchtigen. Eine im Jahr 1998 in Norderstedt durchgeführte Haushaltsbefragung hat ergeben, dass in der Branche Bekleidung ca. 8,8 % aller Norderstedter nach Poppenbüttel zum Einkaufen fahren. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Anteil bei der Realisierung der geplanten AEZ-Erweiterung deutlich erhöhen wird.

4. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Kunden angesichts des vorgesehenen großen und vielfältigen Einkaufsangebots im Bereich AEZ, der neuen Ladenöffnungszeiten und der vergrößerten Anzahl von Stellplätzen öfter weitere Fahrtstrecken in Kauf nehmen werden als bisher. Der dadurch hervorgerufene zusätzliche Verkehr ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht zu vereinbaren.

Daraus ergibt sich aus Norderstedter Sicht die Anforderung einer Verträglichkeitsprüfung für die Erweiterung des AEZ, in der die Belange der Stadt Norderstedt wie oben dargelegt abgearbeitet werden.

## Anlage(n)

### Auszüge aus dem Gutachten

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

# Masterplan

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------