München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig **Lübeck** Ried(A)

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Frau Kerlies
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:
Julia Lemke
lemke@cima.de

Stellungnahme der cima zur geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Stormarnstraße“ in der Stadt Norderstedt

Lübeck, 17. Oktober 2017

Ausgangslage:

In der Stadt Norderstedt wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Stormarnstraße“ notwendig. Im Geltungsbereich des B-Planes 218 befindet sich das städtische Gebrauchtwarenhaus Hempels. Die Fläche des Gebrauchtwarenhauses ist heute als Gewerbegebiet festgesetzt; Einzelhandel ist mit Ausnahme von Annexhandel von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das planerische Ziel verbunden, das städtische Gebrauchtwarenhaus im Bestand zu sichern und Entwicklungsspielräume zu schaffen. Die Gesamtverkaufsfläche soll von derzeit rd. 1.700 m² auf zukünftig 4.600 m² erweitert werden. Hierfür soll das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Das Hempels Gebrauchtwarenaus bietet ausschließlich gebrauchte Artikel und Waren u.a. aus Haushaltsauflösungen an. Zielgruppe des Hempels Gebrauchtwarenhauses sind in erster Linie preisfokussierte, vielfach auch kaufkraftschwächere Kunden.

Mit der Erweiterung des Hempels Gebrauchtwarenhauses ist das planerische Ziel verbunden, den bestehenden Anbieter für gebrauchte Waren und Produkte den heutigen Markterfordernissen und insbesondere der stetig steigenden Nachfrage anzupassen. Die geplante Verkaufsflächenstruktur von 4.600 m² soll in erster Linie die betriebsinternen Arbeitsabfolgen und damit auch den Service am Kunden verbessern. Dazu zählen:

- breitere Gänge zum bequemeren Einkauf (auch mit Kinderwagen oder Rollstühlen), Schaffung von Barrierefreiheit und besserem Begegnungsverkehr
- großzügige Gestaltung des Verkaufsraumes, breitere Platzierung einzelner Artikel zur kundenfreundlichen Auslage
- Vermeidung von Überbauten zur optimalen Übersicht und Ansicht sowie zur besseren Erreichbarkeit der Produkte
- Ausdehnung der Lagerhaltung auf den Verkaufsraum, Reduzierung von Liefervorgängen und Optimierung der internen Logistik

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
BLZ 700 100 80, Kto. 305 522 805
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH
BLZ 763 910 00, Kto. 77780

Rechnerisch bzw. bilanziert entstehen knapp 2.900 m² neu; sortimentsbezogene Umstrukturierungen sind jedoch nicht geplant. Der Angebotsschwerpunkt liegt derzeit in der Branche Möbel; knapp 1.000 m² Verkaufsfläche entfallen heute auf Möbel (inkl. Betten, Büromöbel, Küchenmöbel etc.). Insgesamt 700 m² Verkaufsfläche sind gemäß Norderstedter Sortimentsliste den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten sind Bekleidung (ca. 200 m² Verkaufsfläche), Schuhe und Lederwaren (ca. 80 m² Verkaufsfläche) sowie Glas, Porzellan und Hausratartikel (ca. 300 m² Verkaufsfläche) zu zählen. Unterhaltungselektronikartikel, Lampen, Elektrohaushaltsgeräte, Bücher und Spielwaren sind nur mit untergeordneten Verkaufsflächenanteilen im Gebrauchtwarenhaus Hempels vorhanden; insgesamt entfallen ca. 120 m² Verkaufsfläche auf diese Sortimente.

Der rechtskräftige B-Plan setzt heute keine sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für das Gebrauchtwarenhaus Hempels fest. Auch zukünftig soll auf maximale Verkaufsflächenobergrenzen für die angebotenen Sortimente verzichtet werden, um eine möglichst große Freiheit bei der sortimentsspezifischen Verkaufsflächengestaltung zu ermöglichen. Nur so kann der Situation Rechnung getragen werden, dass die Angebotsstruktur des Hempels Gebrauchtwarenhauses von Woche zu Woche schwankt. Die Anlieferung von Waren ist in erster Linie durch Haushaltsauflösungen geprägt, die nicht planbar sind.

Nachfolgend gehen wir von folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteilen im Jahresdurchschnitt aus:

Planvorhaben Erweiterung Gebrauchtwarenhaus Hempels in Norderstedt

	Verkaufsfläche in m²
Gebrauchtwarenhaus Hempels insgesamt	**max. 4.600**
davon Möbel (Gartenmöbel, Wohnmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel etc.)	2.750
davon Glas, Porzellan und Hausratartikel	800
davon Bekleidung	500
davon Schuhe und Lederwaren	225
davon Unterhaltungselektronikartikel, Lampen, Elektrohaushaltsgeräte, Bücher und Spielwaren	325

Quelle: cima 2017

Im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme ist die Frage zu beantworten, welche Risiken (Kundenfrequenzverlagerungen, Umsatzverluste etc.) in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Hempels Gebrauchtwarenhauses von derzeit 1.700 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 4.600 m² Verkaufsfläche für die Hauptzentren Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) bestehen.

Wesentliche Voraussetzung für die Genehmigung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Hempels Gebrauchtwarenhauses in der Stadt Norderstedt ist somit der Nachweis, dass die Entwicklungsspielräume und Gestaltungspotenziale für die Hauptzentren Norderstedt

Mitte und Zentrum Garstedt (Herold-Center) durch die geplante Erweiterung des Gebrauchtwarenhauses Hempels nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Das planerische Ziel der Stadt Norderstedt ist eine Funktions- und Aufgabenteilung zwischen dem Gebrauchtwarenhaus an der Stormarnstraße und den innerstädtischen Einzelhandelslagen Norderstedt-Mitte und Herold-Center. Hierzu sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung soll diese hier vorgelegte Verträglichkeitsanalyse dienen.

Folgende Prämissen sind dabei zu berücksichtigen: Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert das Gebrauchtwarenhaus Hempels zunächst mit weiteren Anbietern von Gebrauchtwaren und Second-Hand Artikeln und nur eingeschränkt mit Facheinzelhandels- und Filialbetrieben mit „Neuwaren".

Fotos: cima 2017

Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation in der Stadt Norderstedt

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung Erweiterung des Gebrauchtwarenhauses Hempels in der Stadt Norderstedt war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der Hauptzentren (Norderstedt Mitte, Herold-Center) gemäß Zentrenstruktur des Mittelzentrums Norderstedt wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen des cima-Teams im Oktober 2017 aufgenommen.

Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den Branchen Möbel, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Glas, Porzellan und Hausratartikel, Unterhaltungselektronikartikel, Lampen, Elektrohaushaltsgeräte, Bücher und Spielwaren in den Hauptzentren (Norderstedt Mitte, Herold-Center) der Stadt Norderstedt.

Das A1 Zentrum Norderstedt-Mitte erstreckt sich entlang der Rathausallee zwischen der Ulzburger Straße im Osten und der Einmündung Buckhörner Moor im Westen. Das städtebauliche und funktionale Zentrum des zentralen Versorgungsbereiches bildet die S-Bahn Haltestelle Norderstedt-Mitte. In Bezug auf das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Norderstedt-Mitte fünf kleinteilige Bekleidungsfachgeschäfte erfasst; darunter fällt ein Second-Hand Anbieter (Schatzinsel). Ergänzend ist der Textilfilialist Ernstings Family vorhanden. Schuhe und Lederwaren sind ausschließlich mit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteilen im Randsortiment zu finden. Das Sortiment Glas, Porzellan und Hausrat wird in einem Facheinzelhandelsbetrieb (Fantasia & Sapori d'Italia bei Alberto) und im Weltladen angeboten sowie ferner im Randsortiment der Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte. Ein Buchladen bildet das vorhabenrelevante Angebot mit Büchern ab. Elektroartikel und Unterhaltungselektronik sind ebenfalls nur rudimentär vertreten. An der Ulzburger Straße befindet sich das Bettenfachgeschäft Betten Eppler, das dem Kernsortiment des Gebrauchtwarenhauses Hempels Möbel zuzuordnen ist.

Insgesamt sind die vorhabenrelevanten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 715 m² im zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte vertreten.

Angebotsanalyse A1 Zentrum Norderstedt Mitte	
	Verkaufsfläche in m²
vorhabenrelevante Sortimente insgesamt	**715**
davon Möbel (Gartenmöbel, Wohnmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel etc.)	90
davon Glas, Porzellan und Hausratartikel	170
davon Bekleidung	345
davon Schuhe und Lederwaren	10
davon Unterhaltungselektronikartikel, Lampen, Elektrohaushaltsgeräte, Bücher und Spielwaren	100

Quelle: cima 2017

Die maßgeblich relevanten Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches Norderstedt-Mitte sind als qualitätsorientierte Facheinzelhandelsbetriebe zu bewerten.

Fotos: cima 2017

Das A2 Zentrum Garstedt (Herold Center) ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt als weiteres Hauptzentrum und damit als ein schützenswerter Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet definiert. Das Herold-Center ist ein einheitlich geplantes Einkaufszentrum. Die Einzelhandelsstruktur wird durch eine Mischung aus Angeboten des periodischen und aperiodischen Bedarfs geprägt. Die Bedeutung des Herold-Center als Einzelhandelsstandort wird jedoch maßgeblich durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches abgebildet. Neben Facheinzelhandelsbetrieben sind hier zahlreiche Filialisten und Fachmarktkonzepte vorhanden.

Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter sind im Segment Bekleidung die Bekleidungsfilialisten C&A, H&M, Peek & Cloppenburg, Karstadt und Karstadt Sport, Cubus, New Yorker, S. Oliver, Gerry Weber etc. Schuhe und Lederwaren werden u.a. vom Schuhhaus Görtz, Schuhkay, Reno und Deichmann angeboten. Taschen und Rucksäcke (Lederwaren) werden vom Lederwarenfachgeschäft Firenze verkauft sowie im Randsortiment branchenfremder Anbieter. Hausratartikel, Glas und Porzellan werden durch den qualitätsorientierten Anbieter WMF und die Filialkonzepte Depot, Nanu-Nana, Fantasia und T€DI angeboten. Die wichtigsten Anbieter der Warengruppe Elektroartikel und Unterhaltungselektronik sind Saturn und Karstadt. Bücher werden im Wesentlichen von der Thalia Buchhandlung vorgehalten. Das Hauptsortiment des Hempels Gebrauchtwarenhauses Hempels Möbel konnte im Rahmen der cima vor-Ort Begehungen wiederum nicht erfasst werden.

Insgesamt sind die vorhabenrelevanten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 22.615 m² im Zentrum Garstedt vertreten.

Angebotsanalyse A2 Zentrum Garstedt	
	Verkaufsfläche in m²
vorhabenrelevante Sortimente insgesamt	**22.615**
davon Möbel (Gartenmöbel, Wohnmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel etc.)	-
davon Glas, Porzellan und Hausratartikel	2.080
davon Bekleidung	13.480
davon Schuhe und Lederwaren	3.105
davon Unterhaltungselektronikartikel, Lampen, Elektrohaushaltsgeräte, Bücher und Spielwaren	3.950

Quelle: cima 2017

Fotos: cima 2017

In Bezug auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Hempels Gebrauchtwarenkaufhauses zeigt die Wettbewerbsanalyse auf, dass ausschließlich ein Second-Hand Anbieter in der Norderstedter Mitte vorhanden ist. Einen planungsrechtlich gesicherten Schutz genießt dabei ausschließlich die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungbereiches, nicht jedoch der einzelne Betrieb.

Im direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung in den vorhabenrelevanten Branchen zwischen dem Gebrauchtwarenhaus Hempels und der innerstädtischen Einzelhandelslage Garstedt Zentrum (Herold-Center) wird deutlich, dass das Herold-Center auch nach der geplanten Erweiterung von Hempels über eine deutlich größere Verkaufsflächenausstattung verfügt als das Gebrauchtwarenhaus. Insbesondere in den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Glas, Porzellan und Hausratartikel stehen mehr als 18.500 m² im Zentrum Garstedt (Herold-Center) einer geplanten Verkaufsfläche von nur rd. 1.525 m² im Hempels Gebrauchtwarenkaufhaus gegenüber.

Im A1 Zentrum Norderstedt-Mitte sind in den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Glas, Porzellan und Hausratartikel nur 525 m² Verkaufsfläche erfasst. Das Gebrauchtwarenhaus Hempels wird diese Sortimente zukünftig auf bis zu 1.525 m² Verkaufsfläche zum Verkauf anbieten und damit unter quantitativen Bewertungsaspekten stärker aufgestellt sein als der zentrale Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte.

Neben der rein quantitativen Analyse der vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente sind jedoch auch qualitative Bewertungskriterien relevant.

Mit Hilfe einer qualitativen Angebotsanalyse wird nachfolgend herausgearbeitet, welche Zielgruppen von den relevanten Einzelhandelsstandorten Norderstedt-Mitte, Garstedt Zentrum und Hempels Gebrauchtwarenhaus angesprochen werden und welche Überschneidungen hinsichtlich der Sortimente sowie der Angebotsqualitäten bestehen.

Im Ergebnis wird klar herausgestellt, ob sich die Einzelhandelsstandorte ergänzen oder in einem direkten Wettbewerbs- und Konkurrenzverhältnis zu einander stehen.

Qualitative Branchenmixanalyse und Zielgruppenansprache

Die qualitative Branchenmixanalyse beschreibt das Angebotsniveau des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) im Vergleich zum Gebrauchtwarenhaus Hempels.

Bei der Analyse der Angebotsqualität sind insbesondere die Markenvielfalt und das Preisniveau des Einzelhandels von Bedeutung: Hier ist zunächst zwischen Unternehmen mit einer eindeutigen Markenorientierung (Monolabelstores z.B. Bonita, S.Oliver, Vero Moda, Engbers, Gerry Weber, WMF, Ara Shoes) oder einer besonderen Spezialisierung auf ein Angebotsniveau (Kaufhäuser mit verschiedenen Marken z.B. Karstadt, Peek & Cloppenburg, Saturn, Schuhaus Görtz etc.) zu unterscheiden.

Ein weiteres entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Werbung mit Marken eine Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt wird oder ob mittels eindeutiger „Discountorientierung“ nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Ein hoher Anteil von discountorientierten Betrieben ist in der Regel als ein Hinweis für eine Orientierung des Einzelhandels auf ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu verstehen.

Die cima unterscheidet bei der qualitativen Branchenmixanalyse in der Stadt Norderstedt zwischen drei Kategorien: „Preisfokussiert“ (niedriges Preissegment), „Konsumig“ (mittleres Preissegment) und „qualitätsorientiert“ (hohe Preissegment).

Beispielhaft wird die Zuordnung zu den Kategorien für einzelne Modemarken vorgenommen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jede Marke klar einem Preissegment zuzuordnen ist. Innerhalb der beschriebenen Marken können z.T. deutliche Schwankungen hinsichtlich der Angebotsqualität bestehen; so bieten z.B. H&M neben niedrigpreisigen auch konsumige Artikel an.

Qualitätsorientiert: Konsumig: Preisfokussiert:

Quelle: cima 2017

Der bewertete Einzelhandel im Herold-Center und im zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte ist geprägt durch eine starke Orientierung auf konsumorientierte Marken. Diese Einzelhandelsbetriebe wenden sich an breite Käuferschichten. Die angebotenen Markenwaren werden als Angebotskompetenz herangezogen. Im Bekleidungssektor fallen die meisten „Young Fashion"-Konzepte in dieses Segment. Die Absatzformen sind in der Regel aufgrund ihrer hohen Akzeptanz erfolgreich. Hier wird auch der „Smart Shopper" angesprochen, ohne dass jedoch das Angebot „billig" erscheint.

Während das qualitative Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte durch inhabergeführte Facheinzelhandelsbetriebe geprägt wird, die ein konsumiges und qualitätsorientiertes Angebot vorhalten; wird der Angebotsmix im Herold-Center in erster Linie durch Filial- und Fachmarktkonzeptes abgebildet.

Neben einer großen Anzahl an konsumigen Filialisten (S. Oliver, Vero Moda, Ulla Popken, Depot, Schuhaus Görtz etc.) sind die beispielhaft aufgeführten Filial- und Fachmarktkonzepte C&A, Ernstings Family, Deichmann und Nanu-Nana als preisfokussiert bewertet. Bei den preisfokussierten Einzelhandelsbetrieben steht im Absatzkonzept die Preisorientierung im Vordergrund. Die sogenannten preisfokussierten Anbieter stehen am ehesten in einem Wettbewerbsverhältnis zu dem Gebrauchtwarenhaus Hempels.

Die Angebotsqualität wird zudem über die Angebotsbreite und Angebotskompetenz in den einzelnen Sortimenten geprägt. Je größer die Angebotskompetenz in den jeweiligen Sortimenten, desto größer ist auch die angesprochene Zielgruppe.

Kaufhäuser wie Saturn und Peek & Cloppenburg sowie z.T. auch H&M sind sehr stark auf das jeweilige Kernsortiment spezialisiert (hier Elektroartikel bzw. Bekleidung). Über die große Auswahl sowohl an niedrigpreisigen als auch höherpreisigen Artikeln wird eine breite Zielgruppe angesprochen.

Im Vergleich bietet der Sonderpostenanbieter T€DI zwar einen vielfältigen Sortimentsmix an, die Angebotskompetenz in den einzelnen Sortimenten ist jedoch nur sehr gering. Die Zielgruppenorientierung spricht fast ausschließlich den preisfokussierten Kunden an.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Zuordnung einer Auswahl an erfassten Wettbewerbern in den Hauptzentren der Stadt Norderstedt im Vergleich zum Gebrauchtwarenhaus Hempels:

Auswahl an Einzelhandelsunternehmen in Norderstedt

Quelle: cima 2017

Die Auswertung der Qualitätsorientierung anhand des Preissegments und der Angebotskompetenz in den Sortimenten zeigt sehr deutlich auf, dass das Hempels Gebrauchtwarenhaus in keinem direkten Wettbewerbs- und Konkurrenzverhältnis zu den Anbietern in den Norderstedter Haupteinkaufslagen Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) steht. Auf der Ebene des Preisniveaus ist das Gebrauchtwarenkaufhaus Hempels im Durchschnitt aller Angebote dem niedrigpreisigen Genre zuzuordnen; die Waren sind alle gebraucht und aus zweiter Hand. Auch die Angebotskompetenz in den einzelnen Sortimenten ist nur gering. Insofern liegt die Profilierung von Hempels eindeutig auf ausgewählten Gebrauchtwaren mit einem niedrigen Preisniveau.

Vergleichbare Angebote sind im Herold-Center nicht vorhanden. Ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte ist ein Second-Hand Geschäft erfasst (Schatzinsel); der inhabergeführte Facheinzelhandel profitiert jedoch von den Synergien mit den weiteren Facheinzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich. Ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches in Folge der Erweiterung des Gebrauchtwarenhaus Hempels kann zweifelsfrei ausgeschlossen werden; dies gilt auch für den unwahrscheinlichen Fall, dass der bestehende Second-Hand Anbieter vom Markt geht.

Im Rahmen der qualitativen Bewertung der innerstädtischen Angebotssituation in den vorhabenrelevanten Sortimenten sind ferner die Verkaufsflächenanteile im niedrigen, mittleren und hohen Preissegment von Bedeutung. Nur rd. 20 - 25 % der bewerteten Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen Norderstedt-Mitte und Garstedt-

Zentrum (Herold-Center) entfallen auf die preisfokussierten Anbieter (C&A, Deichmann, Ernstings Family etc.). Damit entspricht der qualitative Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) nur zu sehr geringen Anteilen der Angebotsstruktur und Zielgruppenansprache des Hempels Gebrauchtwarenhauses.

Fazit und Empfehlung

Die Analyse des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes hat aufgezeigt, dass die Angebotssituation in den innerstädtischen Einzelhandelslagen Norderstedt-Mitte und Garstedt Zentrum (Herold-Center) zwar durch eine relevante Zahl von preisorientierten Filialisten und auch discountorientierenden Fachmärkten bestimmt wird, der Verkaufsflächenanteil dieser Einzelhandelsbetriebe jedoch nur durchschnittlich ausfällt. Die Struktur der bewerteten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentren in der Stadt Norderstedt) entspricht somit guten mittelzentralen Innenstadtlagen, die ihre Angebote an unterschiedliche Zielgruppen wendet.

Der vorhandene Angebotsmix aus konsumigem Facheinzelhandel und qualitätsorientierten Filialisten ist als sehr gut zu bewerten. Rd. drei Viertel der erfassten vorhabenrelevanten Verkaufsflächen sind den Kategorien konsumig und qualitätsorientiert zuzuordnen. Dieses Verteilungsmuster kennzeichnet den typischen Bestand eines Einkaufszentrums (hier Herold-Center).

Im Ergebnis steht das Hempels Gebrauchtwarenhaus in keinem eindeutigen Wettbewerb mit den Hauptzentren der Stadt Norderstedt.[1] Wesentlich Überschneidungen hinsichtlich der Angebotsqualitäten bestehen weder heute noch nach der geplanten Erweiterung des Gebrauchtwarenhauses. Aus Sicht der cima dürften auch zukünftig eindeutig keine Dopplungen der innerstädtischen Strukturen am Standort des Hempels Gebrauchtwarenhauses entstehen.

Nach Vorlage der Analyseergebnisse und der gutachterlichen Bewertung der Erkenntnisse sprechen wir die Empfehlung aus, am Standort des Gebrauchtwarenhauses Hempels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 „Stormarnstraße“ ein Sondergebiet für 4.600 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen mit der Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenkaufhaus“ festzusetzen.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche wird weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Norderstedt-Mitte und Garstedt Zentrum (Herold-Center) noch deren Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume wesentlich einschränken.

---

[1] Auch für den zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte kann ein Funktionsverlust in Folge der Erweiterung des Gebrauchtwarenhaus Hempels zweifelsfrei ausgeschlossen werden; dies gilt auch für den unwahrscheinlichen Fall, dass der bestehende Second-Hand Anbieter vom Markt geht.