

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 12/0039
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 01.02.2012
Bearb.:	Frau Beate Kroker	Tel.: 207	öffentlich
Az.:	60/Frau Kroker -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	16.02.2012	Anhörung

**Bebauungsplan Nr. 63, Henstedt-Ulzburg, 2. Änderung "Ulzburg-Mitte" (Ulzburg-Center)
hier: Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Unterrichtung von der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Sachverhalt

Die Stadt Norderstedt wurde mit Schreiben vom 08.12.2011 erneut zu den geänderten Planungen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 Henstedt-Ulzburg 2. Änderung „Ulzburg-Mitte“ (Ulzburg-Center) beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 63 Henstedt-Ulzburg 2. Änderung „Ulzburg-Mitte“ wird mit folgenden Planungszielen aufgestellt:

- Beseitigung der desolaten stadträumlichen und stadtgestalterischen Situation am und um das bestehende Ulzburg-Centrum
- Herstellung eines adäquaten und stadträumlich wirksamen Abschluss für die bestehenden öffentlichen Räume (insbesondere Marktplatz und ggfs. Freifläche nördlich des Rathauses) nach Osten durch den Neubau des Einkaufszentrums
- Städtebaulich verträglicher Umgang mit dem vorhandenen Umgebungsbereich und teilweise fassadenmäßige Anbindung an bestehende bauliche Anlagen
- Bessere Wege- und Blickbeziehungen durch Schaffung von urbanen öffentlichen Räumen, Beseitigung von bisherigen un- bzw. untergenutzten „Restflächen“

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Hamburger Straße, Rathaus und Kirchweg (Anlage 1).

Mit Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Einkaufszentrums (CCU – City-Center-Ulzburg) am bisherigen Standort des Ulzburgcenters geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, an diesem Standort ein Einkaufszentrum mit ca. 12.500 m² Verkaufsfläche zu errichten (davon 10.900 m² städtebaulich und planungsrechtlich relevante Verkaufsfläche und 1.600 m² gastronomische Einrichtungen).

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Auf den 10.900 m² Verkaufsfläche sind Waren des periodischen Bedarfes (wie Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, Blumen, Zeitschriften) und Waren des aperiodischen Bedarfes [wie Waren des persönlichen Bedarfes: Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik; Medien und Technik: Bücher, Schreibwaren, Elektronik/ Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien; Spiel, Sport, Hobby, Gas/Porzellan/Keramik, Hausrat und Einrichtungsbedarf (Heimtex, Wohnaccessoires)] geplant.

So ist neben einem Lebensmittel-Frischemarkt auch ein Discounter geplant sowie ergänzende Nutzungen (Textil, Drogerie, Schuhe, Bäckerei, Gastronomie, etc.). Das Center soll sich zum Marktplatz orientieren und die erforderlichen Parkplätze (ca. 300) sollen in einer Tiefgarage angeboten werden.

Das Vorhaben wurde durch ein „Gutachten zur Ansiedlung des City-Center Ulzburg (CCU) in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg“ vom 17.02.2011 durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH auf seine kommunale und regionale Verträglichkeit untersucht.

Das Gutachten untersuchte für die Stadt Norderstedt die Verträglichkeit in Hinblick auf das Zentrum Norderstedt-Mitte (A1 Zentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung, Schwerpunkt: Dienstleistung, Verwaltung, Kultur und Bildung) und das Herold-Center (A2 Zentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung, Schwerpunkt: Einzelhandel). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die baurechtlich relevanten Verdrängungsquotienten in den zentralen Versorgungskernen der mit der Landesregierung angestimmten detailliert zu untersuchenden Kommunen im Umland (Norderstedt) in der geprüften „worst-case“-Betrachtung in allen Sortimentsbereichen unter der relevanten 10 % - Grenze liegt. Die Worst-Case – Betrachtung bedeutet, dass der negativste Fall angenommen wird, d.h. es werden keine Synergie-Effekte berücksichtigt, sondern nur reine Verdrängung.

Abschließend ist festzustellen, dass das Vorhaben keine negativen schädlichen Auswirkungen nach § 11 BauNVO auf die Norderstedter Zentren besitzt.

Die Verwaltung wird daher eine Stellungnahme abgeben, das Seitens der Stadt Norderstedt keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Anlagen:

1. Übersicht
2. Bebauungsplan Nr. 63 Henstedt-Ulzburg 2. Änderung