

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 12/0209
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 06.06.2012
Bearb.:	Herr Wolfgang Seevaldt	Tel.: 211	öffentlich
Az.:	60/Herr Seevaldt -Io		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.06.2012	Anhörung

Beantwortung der Anfrage von Herrn Wiersbitzki in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 19.04.2012 zum Thema Gebrauchtwagenhändler an den Magistralen

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 19.04.2012 berichtet Herr Wiersbitzki, dass sich an den Magistralen zunehmend Gebrauchtwagenhändler niederlassen. Er fragt, ob solche Ansiedlungen verhindert werden können und ob in jedem Fall eine Nutzungsänderung beantragt würde. Er bittet um schriftliche Beantwortung. (vgl. Niederschrift StuV/064/X – Punkt 11.4)

Antwort der Verwaltung

Betriebe mit Gebrauchtwagenhandel suchen ihre Standorte bevorzugt an hochfrequentierten Hauptverkehrsstraßen, speziell Ausfallstraßen oder Durchgangsstraßen. Meist handelt es sich um bereits baulich genutzte Grundstücke mit relativ großem Freiflächenanteil, die eine große Aufstellfläche für die Fahrzeuge bieten. Oftmals erfolgt die Nutzung auch als Nachnutzung beispielsweise von ehemaligen Tankstellen bzw. ist die Nutzung als temporäre Übergangsnutzung angelegt, bis eine wirtschaftlich interessantere Verwertung des Grundstücks realisierbar ist.

Gebrauchtwagenhandel ist ein baugenehmigungsbedürftiges Vorhaben.

In Norderstedt haben sich insbesondere an der Segeberger Chaussee und der Ohechaussee Gebrauchtwagenhändler angesiedelt. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren verstärkt. Soweit dort Bebauungspläne bestehen, die keine Wohngebiete festsetzen oder speziell restriktiven Festsetzungen enthalten, ist Gebrauchtwagenhandel als eine besondere Form des Einzelhandels in Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten oder Gewerbegebieten bzw. auf der Grundlage des § 34 BauGB, sofern sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist, grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Aufgrund des speziellen Warensortiments und ihrer besonderen Ausgestaltung sind beim Gebrauchtwagenhandel, trotz der i. d. R. erreichten Großflächigkeit der Verkaufsfläche, keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbe-
reiche, auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr zu erwarten.

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

Betriebe des Gebrauchtwagenhandels, mit ihren i. d. R. großen Abstellfläche für das Fahrzeugangebot im Freien, sind insbesondere stadtgestalterisch problematisch. Es wird angenommen, dass die Intention der Anfrage insbesondere auf die Beeinträchtigung des Ortsbildes abzielt.

Versagungstatbestände aufgrund nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild lässt sich in der bestehenden städtebaulichen Situation an der Ohechaussee und an der Segeberger Chaussee im Einzelfall nicht begründen, da die Kriterien mit einer grob unangemessenen Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes sehr hoch angesetzt sind. Ähnliches gilt für Betriebe zum Verleih von Wohnmobilen und Wohnwagen sowie zum Teil auch für Betriebe mit Neuwagenverkauf mit größerem angeschlossenen Gebrauchtwagenhandel.

Eine planerische Steuerung der Neuansiedlung von Gebrauchtwagenhandel ist grundsätzlich über die Bauleitplanung möglich.

Da die in Norderstedt in dieser Hinsicht insbesondere problematischen Straßenzüge Ohechaussee und Segeberger Chaussee eine Länge von mindestens ca. 8 km aufweisen, wäre eine entsprechende Überplanung mit verbindlichen Bebauungsplänen nur sukzessive und auf längere Sicht umsetzbar. Denkbar, aber rechtlich durchaus komplex, wären Festsetzungen, die die Abstellflächen für Kfz-Handel im Freien quantitativ beschränken und z. B. durch Festlegungen der Lage und Gestaltung gestalterisch unerwünschte Wirkungen auf den öffentlichen Raum ausschließen. Kfz-Neuwagenhandel, der i. d. R. gestalterisch keine derartigen Fragen aufwirft, wäre dabei jedoch diesbezüglich anders zu behandeln. Derartige Festsetzungen müssten städtebaulich fundiert begründet sein und dürften nicht als eine reine Verhinderungsplanung erfolgen. Insofern wären derartige Bebauungspläne aus einem den gesamten Straßenzug erfassendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept herzuleiten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren anstehende Einzelentscheidungen zu Anträgen mit Gebrauchtwagenhandel wird die Verwaltung umfassend alle möglichen städtebaulich nachteiligen Auswirkungen prüfen.

Bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen in sensiblen Straßenzügen werden ebenfalls die Möglichkeiten entsprechender einschränkender Festsetzungen geprüft werden.

Auch vor dem Hintergrund der im wirksamen Flächennutzungsplan – FNP 2020 – beidseitig der Magistralen Ohechaussee und Segeberger Chaussee dargestellten Mischbauflächen, die die Entwicklung einer verstärkten Nutzungsmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorbereiten sollen, steht mittelfristig die Erarbeitung eines integrierten Verkehrs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die Straßenzüge Ohechaussee und Segeberger Chaussee auf der Agenda. In diesem Zusammenhang wird eine intensive und umfassende Auseinandersetzung mit der angesprochenen Fragestellung erfolgen.