

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 05/0123
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 07.04.2005
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld, Claudia	Tel.: 206	öffentlich
Az.	: 6013/bü		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

21.04.2005

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.42 a + b der Gemeinde Barsbüttel; Antrag der Gemeinde Barsbüttel vom 03. Februar 2005 auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz;
hier: Stellungnahme der Stadt Norderstedt zur Einleitung des Zielabweichungsverfahrens**

Beschlussvorschlag

Die Stadt Norderstedt nimmt im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.42 a+b der Gemeinde Barsbüttel wie folgt Stellung:

1. Gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.42 a+b der Gemeinde Barsbüttel hat die Stadt Norderstedt keine Bedenken. Die Änderung sieht die Erweiterung der Verkaufsflächen im großflächigen Einzelhandel in den Branchen Möbel sowie Bau- und Gartenmarkt vor. Gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Erweiterung sind Umsatzumverteilungen im Nahbereich Barsbüttel in der Branche Möbel von 7,7 % und der Branche Bau- und Gartenmarkt von 3,4 % zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilung in den betreffenden Branchen der Haupt- und Randsortimente im weiter entfernt liegenden Norderstedt damit ebenfalls unter 10 % liegt und das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Norderstedts haben wird.

Das Vorhaben in Barsbüttel ist nur eines von vielen Vorhaben im Möbele Einzelhandel, die in den letzten Jahren im Hamburger Randgebiet und Umland verwirklicht wurden. Weitere Verkaufsflächenausweitungen sind bereits genehmigt und werden gegenwärtig umgesetzt (Dodenhof Kaltenkirchen). Dadurch hat sich das Verkaufsflächenangebot im Bereich Möbel und Wohneinrichtungen in Kaltenkirchen, Halstenbek, Elmsborn, Bad Segeberg und Schnelsen/Hamburg stark erhöht und wird sich weiter erhöhen. Deshalb wird es für das Mittelzentrum Norderstedt auch langfristig kaum möglich sein, dem weiteren hohen Kaufkraftabfluss in der Branche Möbel entgegenzusteuern.

2. Mit der am 31. Januar 2005 bereits in Kraft getretenen Teilfortschreibung 2004 des Landesrahmenordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein hat die Landesplanung ein Instrument zur Steuerung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs präzisiert, dass die Stadt Norderstedt begrüßt. Es wird davon ausgegangen, dass die Landesplanungsbehörde die dort formulierten Ziele konsequent umsetzt.

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

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 04.03.2005 hat die Abteilung der Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein die Stadt Norderstedt im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2004 beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.42 a+b im Bereich der Sondergebiete SO1 „Möbelhandel“ und SO2 „Bau- und Gartenmarkt“ herbeizuführen, die nach derzeitigem Stand mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist.

In gleicher Sitzung beschloss die Gemeindevertretung für die Änderung des o. g. Bebauungsplans im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 bei der Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz von den Zielen in Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplanes (LROPl.) zu beantragen.

Entwicklungsgeschichte des Vorhabens

Erstmals im November 1999 beantragte die Gemeinde Barsbüttel bei der Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren zur Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten einzuleiten. Die beantragte Verkaufsfläche (VK) von ca. 49.500 qm umfasste 30.500 qm VK für ein Einrichtungshaus, 6.000 qm VK für ein SB-Möbelhaus, 3.000 qm VK für ein Technisches Kaufhaus und 10.000 qm VK für einen Baumarkt. Die Landesplanung hat daraufhin mit Bescheid vom Dezember 2000 folgende Verkaufsflächen und Sortimente zugelassen:

- ein Möbelhaus mit max. 30.000 qm VK inklusive 5.000 qm VK für Randsortimente und zwar maximal 4.000 qm VK (13,3%) für möbelergänzende Randsortimente (Bad- und Küchenzubehör, Gardinen und Bettwaren) sowie maximal 1.000 qm VK (3,3 %) für zentrenrelevante Randsortimente (Glas, Keramik, Porzellan, Haushaltswaren und Geschenkartikel)
- einen Bau- und Gartenmarkt mit max. 9.000 qm VK, davon höchstens 10% der VK für Randsortimente (Möbel, Teppiche, Auto- und Fahrradzubehör, Wohnraumleuchten, Heimtextilien, Haushaltsgeräte, Glas, Porzellan, Keramik, Reinigungsmittel und Fachliteratur).

Beabsichtigte Planung

Die Planung sieht Folgendes vor:

- Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses: die VK soll von 30.000 qm auf 37.500 qm erweitert werden. Von der Erweiterungsfläche sollen insgesamt 6.000 qm VK für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.
- Erweiterung der Verkaufsflächen des Bau- und Gartenmarktes von 9.000 qm VK auf max. 12.000 qm VK, davon höchstens 10% (1.200 qm VK) für Randsortimente.

Der Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan ist die Gemeinde Barsbüttel Stadtrandkern II. Ordnung und in der Regel für Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 qm VK geeignet.

Die oben dargestellte Planung der Gemeinde Barsbüttel ist nach dem derzeitigen Stand nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dem Vorhaben stehen das

Kongruenzgebot (Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 8 des Raumordnungsplanes) sowie das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 7.5 Abs. 4 Satz 2 des LROPl) entgegen.

Kongruenzgebot – Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.

Beeinträchtigungsverbot – Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Zielabweichungsverfahren und die Auswirkungen des Vorhabens auf Norderstedt

Um die Planungen der Gemeinde Barsbüttel beurteilen zu können, hat die Landesplanungsbehörde gutachterliche Aussagen zu den möglichen raumordnungsrelevanten und verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen gefordert. Daraufhin legte die Gemeinde Barsbüttel zwei Gutachten vor:

- Auswirkungsanalyse 2005 der BBE Unternehmensberatung GmbH als Aktualisierung der Projektstudie vom Januar 2000 und
- Verkehrstechnische Stellungnahme vom 4. Februar 2005 des Büros Masuch + Olbrisch.

Das Vorhaben liegt an der A1 nordöstlich von Hamburg und ca. 25 km von Norderstedt entfernt. Auf Grund der verkehrlichen Anbindung ist von Norderstedt aus mit einer Fahrzeit von ca. 45 Minuten bis zum Vorhaben zu rechnen.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Unternehmensberatung teilt das Einzugsgebiet in einen Nahbereich (ca. 15 Minuten Fahrzeit, 10 – 15 km Entfernungsradius) und in einen Fernbereich (ca. 30 Minuten Fahrzeit, 20 – 30 km Entfernungsradius) ein. Danach liegt Norderstedt außerhalb des untersuchten Einzugsgebiets und wurde im Gutachten nicht berücksichtigt.

Auf Grund der Erfahrungen mit der Ansiedlung bzw. Verkaufsflächenausweitung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den letzten Jahren, der allgemein ungünstigen wirtschaftlichen Lage des Handels angesichts stagnierender Kaufkraft und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung führen Erweiterungen sowie Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben meistens zur Umsatzumverteilung bzw. zur Verdrängung vorhandener Betriebe.

Nach einer Vielzahl gutachterlicher Stellungnahmen und Gerichtsurteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben ist davon auszugehen, dass ein durch die Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsgroßvorhabens hervorgerufener Kaufkraftabzug von benachbarten Gemeinden dann hinzunehmen ist, wenn er nicht höher als 10 % ausfällt. Dabei wird vorausgesetzt, dass eine Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10% zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels benachbarter Gemeinden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S. von §11 Abs. 3 BauNVO bewirkt und folglich die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Innenstadt lediglich absatzwirtschaftlicher nicht jedoch städtebaulicher Art sind.

Gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse hinsichtlich des Vorhabens in Barsbüttel sind Umsatzumverteilungen im Nahbereich in der Branche Möbel von 7,7 % und der Branche Bau- und Gartenmarkt von 3,4 % zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilung in Norderstedt damit ebenfalls unter 10 % liegt und das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Norderstedts haben wird. Jedoch wird es für die

Stadt Norderstedt langfristig immer schwerer bzw. kaum möglich sein, in der Branche Möbel den gegenwärtigen hohen Kaufkraftabfluss entgegenzusteuern. Dies ist nicht zuletzt auch auf Grund der Entwicklung des Verkaufsflächenangebotes im Bereich Möbel und Wohneinrichtungen in Kaltenkirchen, Halstenbek, Elmshorn, Bad Segeberg und Schnelsen/Hamburg zurückzuführen. Norderstedt wird als Mittelzentrum seine Versorgungsfunktion im Verflechtungsraum, insbesondere im Bereich Möbel nicht erfüllen können.

Mit der am 31. Januar 2005 bereits in Kraft getretenen Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein hat die Landesplanung ein Instrument zur Steuerung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs präzisiert, das die Stadt Norderstedt begrüßt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Landesplanungsbehörde die dort formulierten Ziele konsequent umsetzt.