

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 06/0529
601 - Fachbereich Planung			Datum: 02.01.2006
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.: 2 08	öffentlich
Az.	: 6013/rö - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

19.01.2006

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung

"Sonder- und Gewerbegebiete zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

**Gebiet: westlich der Straße Kohfurth, nördlich und südlich Stettiner Straße,
beiderseits Kösliner Weg;**

hier: Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung, "Sonder- und Gewerbegebiete zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth", Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich und südlich Stettiner Straße, beiderseits Kösliner Weg, die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgen.

Der von der Verwaltung und dem Planungsbüro Architektur und Stadtplanung ausgearbeitete Vorentwurf (Planfassung vom 10.01.2006) wird zur Kenntnis genommen und als Basis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 5, 6 und 7 der Anlage 4 durchzuführen.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Sachverhalt

Ein der Verwaltung vorliegender Antrag auf Errichtung eines Lebensmitteldiscounters (ALDI) auf den Grundstücken Stettiner Straße 12 / Kösliner Weg 6 (siehe Anlage 3) und in diesem Zusammenhang stehende Erweiterungsabsichten für das Grundstück Kohfurth 15 werden zum Anlass genommen, die in den vergangenen Jahren sukzessiv fortschreitende Umwandlung des historisch entstandenen Gewerbebestandes Kohfurth zum Einzelhandelsstandort mit planungsrechtlichen Mitteln wirksam zu steuern.

Die geltende Rechtslage des Bebauungsplanes Nr. 7 Garstedt lässt in der konkreten Genehmigungspraxis wenig Spielraum zur Steuerung der schleichenden Nutzungsveränderung.

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

Zwischenzeitlich wurden in dem Gewerbegebiet ca. 4.600 qm Verkaufsfläche genehmigt bzw. mussten auf Grund der Rechtssituation (i. d. R. sind die Einzelbetriebe unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit) genehmigt werden. Damit ist insgesamt eine Größenordnung an Einzelhandelsbetrieben mit vornehmlich Food-Sortimenten erreicht, die wegen ihrer Lage und räumlichen Konzentration aus erster Sicht städtebaulich noch vertretbar ist. Auf Grund der marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der bereits entstandenen Einzelhandelsagglomeration ist zu befürchten, dass im Sog dieser Entwicklung weitere Einzelhandelsbetriebe, die nicht im stadträumlichen Zusammenhang stehen, nicht abgewehrt werden könnten, das Gebiet also umzukippen droht.

Die im Rahmen der Neuaufstellung (FNP 2020) des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt als gemischte Bauflächen aufgefassten Gewerbegrundstücke waren schon im September 2004 Gegenstand des Förderantrages Stadtumbau West beim Land Schleswig-Holstein. Als Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte der durch Erosionsprozesse gekennzeichnete und damit in seiner Funktion geschwächte Gewerbebestandort Kohfurth mit Fördermitteln des Landes in ein innerstädtisches Mischgebiet mit zeitgemäßen Nutzungen umgewandelt werden. Besonderes Augenmerk galt dabei auch dem Veränderungsdruck durch Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten.

Einzelhandel

Schwerpunkt dieses Prozesses waren bislang Grundstücke an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Kohfurth und im Einzugsbereich der Einmündung Stettiner Straße/ Kohfurth. Die hier entstandene bzw. genehmigte Einzelhandelsentwicklung umfasst eine Größenordnung von ca. 4.600 qm Verkaufsfläche. Diese stehen in einem direkten räumlichen Zusammenhang. Mit Realisierung des beantragten Aldi-Marktes und Realisierung der geplanten Gebäudeerweiterung für die Immobilie des Grundstückes Kohfurth 15 (um ca. 750 qm für Edeka anstelle Aldi) würde eine Größenordnung von ca. 6.300 qm Verkaufsfläche erreicht, die im Hinblick auf Größe und Sortimentsstruktur keine Gefährdung für das Herold-Center und Norderstedt – Mitte darstellt und u.a. geeignet ist, eine ausreichende Nahversorgungsfunktion für die zukünftige Wohnbauentwicklung im „Garstedter Dreieck“ zu übernehmen.

Verkehr

In Verbindung mit der Genehmigung des o.a. Aldi-Marktes wird die verkehrliche Ein- und Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz unter dem Aspekt der vorbeschriebenen Gesamtentwicklung gutachterlich geprüft.

In Erwägung gezogen und in Diskussion mit dem Investor ist eine Verbreiterung der Straßenräume Kohfurth zulasten des Grundstückes Kohfurth 15 und Stettiner Straße zulasten des Grundstückes Stettiner Straße 12. Die Verbreiterung der Straßenräume dient der Herstellung funktionsgerechter Abbiegespuren, auch im Hinblick auf eine zukünftige Lichtsignalisierung des Einmündungsbereiches Stettiner Straße / Kohfurth. Ein Ergebnis steht derzeit noch aus.

Weiteres Vorgehen

Mit der zeitnahen Entwicklung der im FNP 2020 (Vorentwurf Neuaufstellung) eingestellten Wohnbauflächen westlich des U-Bahnhaltepunktes Richtweg („Garstedter Dreieck“, verdichtete Innenentwicklung mit voraussichtlich mehr als 1000 Wohneinheiten) und der Option auf eine weitere Wohnbauentwicklung westlich des Friedrichsgaber Weges wächst die Bedeutung des Untersuchungsraumes Kohfurth hinsichtlich seiner zentralen Lage und Funktion für die vorhandene und geplante Umgebung. Eine Stärkung einer allein auf Gewerbe und Einzelhandel ausgerichteten Entwicklung scheint vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll. Im Interesse einer urbanen Zentrenentwicklung bietet sich deshalb mittelfristig an, die Flächen in einem gemischten Kontext u. a. auch für differenzierte Wohnraumangebote zu öffnen.

Mit der 4. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 Garstedt bietet sich in einem ersten Schritt die Chance, in Kooperation mit einem Investor die Einzelhandelsentwicklung in dem überwiegenden Bereich des Gewerbegebietes Kohfurth durch entsprechende Aktualisierung des Planungsrechts zu steuern.

Anlagen:

1. Planbild Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4.Änderung einschl. Legende (Stand:10.01.06)
2. Textliche Festsetzungen (Stand 10.01.06)
3. Verkleinerung Lageplan Aldi ohne Maßstab (Auszug aus Bauantrag)
4. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung