

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 12/0033</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 30.01.2012</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Herr Wolfgang Seevaldt</b>	<b>Tel.: 211</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>60/Herr Seevaldt -Io</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>16.02.2012</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 218 - Norderstedt -**

**2. Änderung "Stonsdorf-Stormarnstraße 42 - 50"**

**Gebiet: Flurstücke 5/67 und 5/69 der Flur 1, Gemarkung Glashütte**

hier: a) **Aufstellungsbeschluss**

b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag**

**a) Aufstellungsbeschluss:**

Gemäß §§ 2 ff BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - 2. Änderung und Ergänzung, „Stonsdorf - Stormarnstraße 42 – 50“, Gebiet: Flurstücke 5/67 und 5/69 der Flur 1, Gemarkung Glashütte beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 31.01.2012 festgesetzt (vgl. Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ergänzung und Abrundung des Einzelhandelsangebotes am Standort, Steigerung der Attraktivität des Standortes als Nahversorgungsagglomeration und langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Angebotes durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes (Discounter).

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Landesplanungsbehörde von Schleswig-Holstein ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 – Norderstedt - 2. Änderung anzuzeigen.

**b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB**

Gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B 218 – Norderstedt - 2. Änderung die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

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

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - 2. Änderung „Stonsdorf - Stormarnstraße 42 – 50“, Gebiet: Flurstück 5/67 und 5/69 der Flur 1, Gemarkung Glashütte Teil A – Planzeichnung - (Anlage 3) ,Teil B -Text - (Anlage 4) und die Begründung in der Fassung vom 31.12.2012 (Anlage 5) wird als Grundlage für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt. Die Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse der BBE Handelsberatung, Hamburg, vom Dezember 2011 sind im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung zu stellen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 5, 6, 7 der Anlage 8 dieser Vorlage durchzuführen.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

## **Sachverhalt**

### **1. Anlass:**

Vertreter der an der Stormarnstraße ansässigen SB-Warenhauskette (Familia) haben im vergangenen Jahr zusammen mit Vertretern einer großen Lebensmitteldiscounterkette (ALDI-Nord) ihr Interesse an der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> auf der baulich bislang nicht genutzten Fläche neben dem Tierfutter- und Getränkemarkt auf dem Grundstück Stormarnstraße 42 – 50 an die Hauptamtliche Verwaltung herangetragen (vgl. Übersichtsplan in Anlage 1).

Die Vertreter der Einzelhandelsunternehmen sehen in der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem genannten Grundstück eine Ergänzung und Abrundung des Einzelhandelsangebotes am Standort und zusammen mit dem Angebot des auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden SB-Warenhauses eine Steigerung der Attraktivität des Standortes als Nahversorgungsagglomeration insgesamt. Eine derartige Kombination von Einzelhandelsnutzungen habe sich in den letzten Jahren an zahlreichen Standorten - auch durch andere Betreiber - etabliert und bewährt.

Für das Gewerbegebiet Stonsdorf regelt der am 17.05.2009 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 218 – Norderstedt - „Stonsdorf“ die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und damit die planungsrechtliche Zulässigkeit vom Vorhaben.

Nach den derzeitigen Festsetzungen des B 218 ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Stormarnstraße 42 – 50, aber auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung jeglicher weiterer Einzelhandelsnutzung können daher nur durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden.

## 2. Bewertung des Vorhabens durch die hauptamtliche Verwaltung:

Eine städtebauliche und planungsrechtliche Bewertung des Vorhabens erfordert insbesondere die Prüfung folgender Aspekte:

- a) Kompatibilität mit städtischen Planungen (insbesondere Zentrenkonzept der Stadt Norderstedt, Grundzüge der Planung des B 218) und der Vorgaben der Landesraumordnung,
- b) mögliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte und deren Entwicklung durch Umsatzumverteilung,
- c) verkehrliche Auswirkungen,
- d) Planungsrecht.

### zu a) und b):

#### Kompatibilität mit bestehenden Planungen und Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte

Der seit 17.05.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“ ist Grundlage für die städtebauliche Aufwertung des Gewerbegebietes Stonsdorf und des südlichen Stadtparkeinganges. Entsprechend sind im B 218 insbesondere Planinhalte zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gemengelage, zur städtebaulichen Neugestaltung des südlichen Eingangsbereiches zum Stadtpark mit kulturellen, freizeitbezogenen und sportlichen Einrichtungen, zur Ergänzung und zur Ertüchtigung der verkehrlichen Erschließung und zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung festgesetzt. Wesentliche Planungsziele, wie die Herstellung und der Ausbau der verkehrlichen Erschließungsanlagen und städtebaulichen Ordnung des südlichen Eingangsbereiches zum Stadtpark, sind zwischenzeitlich weitgehend umgesetzt.

Auch die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 218 – Norderstedt -, mit denen die Zulässigkeit von Einzelhandel auf den westlichen Abschnitt der Stormarnstraße konzentriert und sowohl qualitativ als auch quantitativ begrenzt werden, sind mit dem SB-Warenhaus, dem Getränkemarkt und dem Tierfuttermarkt realisiert und ausgeschöpft.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 950 qm Verkaufsfläche auf dem Grundstück Stormarnstraße 42 – 50, insbesondere auf bestehende Einzelhandelsstandorte im Einzugsbereich und deren Entwicklung, hat die hauptamtliche Verwaltung eine Einzelhandelsanalyse beauftragt (vgl. BBE Handelsberatung, Hamburg: Einzelhandelsanalyse – ALDI Ansiedlung Gewerbegebiet Stonsdorf, Dezember 2011) (Auszüge vgl. Anlage 7). Die Fraktionen erhalten das Gutachten jeweils in der vollständigen Fassung.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Gebote der Landesplanung und des Zentrenkonzeptes der Stadt Norderstedt, das im Flächennutzungsplan (FNP 2020) niedergelegt ist sowie den vorhandenen Einzelhandelsangeboten in der Stadt unter Einbeziehung gesicherter Planungen, kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Das geplante Ansiedlungsvorhaben ist mit den städtischen Planungen und den Geboten der Landesplanung kompatibel;
- die Discountmarkenansiedlung ist geeignet, die Wettbewerbsfähigkeit des Angebotes im Gewerbegebiet Stonsdorf langfristig zu sichern;

- beim Non-Food-Sortiment sind keine signifikanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche mit ihren zentrenrelevanten Warengruppen darzustellen;
- Auswirkungen sind im Nahversorgungskernsortiment zu vermuten. Im Hinblick auf die einzelnen Nahversorgungsstandorte ergeben sich Umsatzverteilungsquoten bis zu 3,3 %. Eine Existenzgefährdung ist somit durch die Ansiedlung des Discounters im Gewerbegebiet Stonsdorf nicht zu erwarten;
- eine Gefährdung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (Gemeinde Tangstedt) ist ebenfalls nicht zu erkennen;
- zusammenfassend wird von den Gutachtern festgestellt, dass von dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestands- bzw. die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Norderstedt sowie in der Gemeinde Tangstedt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

#### zu c): verkehrliche Auswirkungen:

Der plangemäße Ausbau der Straßenverkehrsanlagen im Gewerbegebiet Stonsdorf ist zwischenzeitlich mit Ausnahme des Schützenwall, des Kreisverkehrsplatzes Stormarnstr. / Stormarnkamp, entsprechen dem Bebauungsplan B 218 - Norderstedt rechtzeitig zur Durchführung der Landesgartenschau im Jahre 2011 im Stadtparkgelände, erfolgt. Damit wurde die verkehrliche Infrastruktur auch im Hinblick auf künftige Entwicklungen ertüchtigt. So wird bekanntlich im Frühjahr 2012 das Stadtparkgelände als attraktive Grün-, Erholungsfläche mit umfangreichem Freizeit- und Erholungsangebot sowie das Kulturwerk am See und die Musikschule eröffnet werden. Weitere Entwicklungen sind an der Emanuel-Geibel-Straße (Wohnbaufläche, Mischgebiet) aber auch im Eingangsbereich zum Stadtpark (Sondergebiet) und im Gewerbegebiet selbst planungsrechtlich möglich.

Verkehrlich hat sich insbesondere die Neuerrichtung des Stormarnkamps (im B 218: Planstr. A) als neue Verbindung zwischen Langenharmer Weg und Stormarnstr. äußerst positiv ausgewirkt.

Das durch den Discounter zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen kann vom Straßennetz problemlos aufgenommen werden; die vorhandene Grundstückszufahrt und die Anlieferung sind ausreichend. Der Stellplatznachweis und der Nachweis zur Einhaltung der maximal zulässigen Lärmemissionen sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Durch die neue zusätzliche Anbindung des Gewerbegebietes (über den Stormarnkamp) wurde u. a. die Voraussetzung geschaffen, den Falkenhorst durch Sperrung für den motorisierten Individualverkehr zwischen Emanuel-Geibel-Str. und Stormarnstr. vom Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom Gewerbegebiet zu entlasten und auf den südlichen Abschnitt des Schützenwalles als öffentliche Verkehrsfläche künftig zu verzichten (vgl. B 218 / 1. Änderung, „Schützenwall-Süd“).

Bevor bezüglich der Sperrung des Falkenhorstes abschließend über eine dauerhafte Lösung zu entscheiden sein wird, werden die Auswirkungen der Sperrung von der Verwaltung weiterhin beobachtet und ausgewertet. Dabei werden auch die künftige Entwicklung der Ziel- und Quellverkehre zum Kulturwerk am See, zur Musikschule und zum Stadtpark sowie mögliche Schleichwegverkehre über die Stellplatzanlage des Familia-Marktes mit zu berücksichtigen sein.

zu d): Planungsrecht:

Aufgrund der Ergebnisse der o. g. Einzelhandelsanalyse der BBE Handelsberatung, Hamburg, vom Dezember 2011, sind trotz des planungsrechtlich als „großflächig“ einzustufenden Lebensmitteldiscounters (planungsrechtlich beginnt die Großflächigkeit der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm) keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu erwarten.

Die Planungsziele und sonstigen Festsetzungen des B 218 sind daher durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Stormarnstraße 42 – 50 nicht berührt.

Im Ergebnis wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Stormarnstraße 42 – 50 von der hauptamtlichen Verwaltung, insbesondere auch vor der weiteren städtebaulichen Entwicklung im unmittelbaren Umfeld (Stadtpark, Kulturwerk, Musikschule, ...), als weitere städtebauliche Aufwertung des Standortes und seines Umfeldes bewertet. Die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 218 – Norderstedt - „Stonsdorf“ wird seitens der Hauptamtlichen Verwaltung empfohlen.

### 3. Inhalt und Verfahren der 2. Änderung zum B 218:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung zum B 218 ist auf das Grundstück Stormarnstraße 42 - 50 beschränkt (vgl. Anlage 2).

Der Inhalt der 2. Änderung zum B 218 besteht aus einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der unter Ziffer 1 (vgl. Anlagen 4 und 6) wie folgt:

„Ziff 1.1 des am 17.05.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - „Stonsdorf“ wird nach dem vierten Spiegelstrich wie folgt ergänzt:

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 218 - Norderstedt - ist im Baugebiet B ausnahmsweise eine Einzelhandelsnutzung mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie sowie typische Randsortimente (Lebensmittel-Discounters) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 950 m<sup>2</sup> zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden.

Die den Plangeltungsbereich der 2. Änderung betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text - bleiben unberührt und weiterhin gültig.“

Der Vorentwurf der Begründung für die 2. Änderung ist dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt.

Der Text des B 218 - Text - Ziffer 1.1. ist als Anlage 6 dieser Vorlage beigelegt.

Da die möglichen Auswirkungen der B-Plan-Änderung über das Gebiet hinausgehen und nicht genau abgrenzbar sind, wird die Durchführung eines förmlichen Verfahrens empfohlen.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch 4-wöchigen Aushang erfolgen (vgl. Anlage 8).

#### **4. Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - 2. Änderung
3. Vorentwurf Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - 2. Änderung
4. Vorentwurf Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - 2. Änderung
5. Vorentwurf Begründung des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt - 2. Änderung
6. B 218 – Text – Ziffer 1.1.
7. Einzelhandelsanalyse BBE Handelsberatung, Dezember 2011 / Auszug
8. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung