



**Stadt Norderstedt
Der Oberbürgermeister**

Stadt Norderstedt • Postfach 1980 • 22809 Norderstedt

Herrn
Edgar Timm
Fritz-Schuhmacher-Straße 73
22844 Norderstedt

**Amt für Stadtentwicklung,
Umwelt und Verkehr
Team Stadtplanung**

Ihr Gesprächspartner	Herr Thomas Röll
Zimmer-Nr.	209
Telefon direkt	040 53595-209
Fax	040 53531383
Datum	22.02.2013

Weitere Informationen finden Sie auf der Rückseite.

Ihr Zeichen / vom

Unser Zeichen / vom
6013/rö-lo

Ihre Anfragen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 17.01.2012

Sehr geehrter Herr Timm,

die Verwaltung beantwortet Ihre Anfragen, gestellt in der Einwohnerfragestunde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 17.01.2013, wie folgt:

Zu TOP 8 „Erweiterung Herold-Center nach Süden“ haben wir die folgenden Fragen:

Wir befürchten die Schädigung des örtlichen Facheinzelhandels, der zurzeit noch qualifizierte Arbeitsplätze und umfassende Beratung bietet, am Ort seine Steuern entrichtet und lokale Aktivitäten fördert, die Entwertung der städtebaulichen Maßnahmen am Schmuggelstieg, dem Harksheider Marktplatz und der Ulzburger Straße sowie mittelfristig die Entstehung von „Einzelhandels-Brachen“ am Heroldcenter.

1. Frage:

Warum wurde der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan“, der auf Wunsch eines privaten Investors erstellt wurde, bis heute als „geheim“ qualifiziert und den Bürgern vorenthalten?

Antwort:

Das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt verfolgte Planungsziel einer baulichen Ergänzung des Einkaufszentrums Herold-Center dient der Aufwertung und Stärkung des innerstädtisch gelegenen Herold-Centers. Dies war und ist dringend erforderlich, um die Wettbewerbsfähigkeit des regional bedeutsamen Einkaufszentrums zu konkurrierenden Zentren, insbesondere zum AEZ in Hamburg und Dodenhof in Kaltenkirchen zu gewährleisten. Die i. V. m. der Planaufstellung beabsichtigte Ansiedlung von ergänzenden Nutzungs- und Sortimentsangeboten wird diesem Ziel gerecht. Vergleichbare planerische Ansätze in der Vergangenheit sind regelmäßig an der Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren bzw. der komplexen eigentumsrechtlichen Situation gescheitert.

Wie überall im Stadtgebiet, so gilt auch hier, dass die Verwaltung investive, von Privathand konzipierte Baumaßnahmen planungsrechtlich begleitet und unterstützt, sofern sie mit den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen kompatibel sind.

Die Verwaltung verwehrt sich in diesem Zusammenhang entschieden gegen die Unterstellung einer, wie Sie es beschreiben „geheimen“, den Bürgern vorenthaltenen Vorgehensweise i. V. m. der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit dieser Zielsetzung wurde bereits ein nahezu vollständiges Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanverfahren Nr. 267) durchgeführt.

In der o. g. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr wurden die Planungsabsichten zu jedermanns Kenntnis vorgestellt und diskutiert. Nach Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird die Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung mit anschließendem 4-wöchigen Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Norderstedt über die Planung informiert und hat Gelegenheit zur Stellungnahme und Diskussion. Ferner sind die Planunterlagen auf der homepage der Stadt Norderstedt einsehbar.

Im übrigen verweise ich auf die Ausführungen von Herrn Erster Stadtrat Bosse, der zu dieser Frage bereits in der Sitzung direkt ausführlich Stellung genommen hat.

2. Frage:

Warum wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bereits am 15.11.2012 im Anschluss an die öffentliche Sitzung in geheimer Runde i. V. m. mit der beantragten Erweiterung und Umbau des Karstadt-Gebäudes informiert – nicht jedoch die Öffentlichkeit? (die Mitteilungsvorlage M 12/0455 wird im veröffentlichten Sitzungsprotokoll vom 15.11.2012 nicht erwähnt)

Antwort:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wurde in der genannten Sitzung über den Bauantrag zur Erweiterung und Umgestaltung der Karstadt-Immobilie informiert. Die Unterrichtung musste aus datenschutzrechtlichen Gründen im nichtöffentlichen Teil der Sitzung erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde erläutert, dass dieser baulichen Maßnahme, kurzzeitig ein zweiter Bauschnitt folgen soll/wird. Dies erfordert jedoch neues Planungsrecht. Im übrigen verweise ich auf die Ausführungen von Herrn Erster Stadtrat Bosse, der zu dieser Frage bereits in der Sitzung direkt ausführlich Stellung genommen hat.

3. Frage:

Wie sollen die geplanten ca. 9.300 qm Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. ca. 7.000 qm Verkaufsfläche auf nur 10 bis 15 weitere Einzelhandelsgeschäfte aufgeteilt werden? Die Planung entspricht der Fläche von mehr als acht modernen Aldi-Märkten.

Antwort:

Nach derzeitigem Konzept beträgt die Mietfläche für die Mieteinheiten im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des geplanten Vorhabens etwa 7.200 qm. Davon sind noch Nebenflächen abzuziehen, so dass die Verkaufsfläche je nach Organisation der einzelnen Geschäfte niedriger ausfallen wird.

Etwa die Hälfte der geplanten Mietfläche (ca. 3.500 qm) werden durch einen Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss der Immobilie genutzt werden. Die übrigen 3.700 qm verteilen sich nach derzeitigem Planungsstand auf vier Mieteinheiten im Erdgeschoss und weitere drei Mieteinheiten im ersten Obergeschoss. Die Mieteinheiten im Erdgeschoss werden Größen zwischen 210 qm und 470 qm aufweisen, für die Mieteinheiten im Obergeschoss sind Mietflächen zwischen 400 qm und 1.200 qm vorgesehen. Die geplanten Größen entsprechen in ihrer Spanne den handelsüblichen Anforderungen. Sie sind jedoch noch nicht endgültig

festgelegt und können je nach Mieter und Mietkonzept noch variiert und der konkreten Situation angepasst werden.

4. Frage:

Wie will die Verwaltung eine weitere Schädigung des örtlichen Facheinzelhandels verhindern, der zur Zeit noch qualifizierte Arbeitsplätze und umfassende Beratung bietet, am Ort seine Steuern entrichtet und lokale Aktivitäten (z. B. die LGS) fördert?

Antwort:

Die Stadt Norderstedt hat im Jahr 1998 ein Rahmenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gutachterlich erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Norderstedt im Flächennutzungsplan 2020 ein Leitbild für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung festgeschrieben. Im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Norderstedt wurde folgendes Leitbild formuliert: Stärkung der zentralörtlichen Funktion in Norderstedt-Mitte und Garstedt (Herold-Center), Erhalt und Stärkung der historischen Ortsteilzentren und Ausbau dezentraler Nahversorgungseinheiten sowie Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Sortimente an dezentralen aber verkehrsgünstigen Standorten.

Die planungsrechtliche Konkretisierung erfolgt regelmäßig durch eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne).

Die Verwaltung teilt nicht die Auffassung, dass in dem vorgenannten Zeitraum eine erkennbare Schädigung des örtlichen Einzelhandels eingetreten ist. Vielmehr wurden auf der Grundlage des o. g. Rahmenkonzeptes mit den ihr zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten wichtige Voraussetzungen zur Sicherung der Existenz und der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und eine intakte Nahversorgung der Norderstedter Bevölkerung geschaffen werden. Ferner wurden und werden durch Maßnahmen, wie z. B. PACT im Schmuggelstieg, den Ausbau des Harksheider Marktes, das integrierte städtebauliche und verkehrliche Rahmenkonzept für die Ulzburger Straße zwischen Waldstraße und Harckesheyde gezielt bedeutsame Nahversorgungsbereiche gestärkt, weiterentwickelt und attraktiviert. Entsprechende Konzepte sind auch für andere zentrale Versorgungsbereiche in Vorbereitung.

5. Frage:

Wie will die Verwaltung eine Beeinträchtigung der Nahversorgung verhindern (denn Bürger aus Friedrichsgabe, Glashütte und Harksheide müssen nach der Schließung der wohnortnahen Fachgeschäfte zum U-Bahnhof Garstedt reisen)?

Antwort:

Erklärte städtebauliche Zielsetzung ist die langfristige Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur und der dezentral bestehenden Nahversorgung gerade auch in Friedrichsgabe, Glashütte und Harksheide. Darüber hinaus wurden Nahversorgungslücken, z. B. mit der gezielten Ansiedlung von Einzelstandorten wie EDEKA und Aldi an der AKN-Haltestelle Quickborner Straße in Friedrichsgabe, Penny-Markt Friedrichsgaber Weg/Ulzburger Straße und Lidl-Markt Waldstraße/Ulzburger Straße geschlossen. Darüber hinaus hat die Verwaltung mit dem integrierten städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenkonzept für die Ulzburger Straße zwischen Waldstraße und Harckesheyde einen Prozess zur Entwicklung dieses Abschnittes der Ulzburger Straße in Gang gesetzt.

6. Frage:

Wie will die Verwaltung einer Ausweitung des Autoverkehrs und der daraus resultierenden Abgas-, Lärm- und Feinstaubbelastung entgegenwirken?

Antwort:

Die wesentlichen Angaben zur Bestandserfassung und der geplanten Ausbildung der Verkehrsinfrastruktur in der Stadt Norderstedt sind dem Verkehrsentwicklungsplan 2020 (= VEP 2020) als integraler Bestandteil des Flächennutzungsplanes (= FNP 2020) zu entnehmen. Dieses Planwerk beinhaltet ebenfalls den Landschaftsplan (= LBP) und wird durch die Maßnahmen des Lärmaktionsplanes 2008 – 2013 der Stadt Norderstedt vervollständigt.

Demzufolge wird auf den FNP / VEP 2020 verwiesen, aus dem die mittel- und langfristige Ansiedelung von Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnbauflächen, die Abschätzung der entsprechenden Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr und Radverkehr) und die daraus resultierende Schaffung von Grundlagen zum Aus- und Umbau der Verkehrsinfrastruktur entnommen werden kann.

Neben der angesprochenen, geplanten Erweiterung des „Herold-Centers“ wurden u. a. zahlreiche planungsrechtlich gesicherte Projekte, die Abschätzung der zukünftigen Fahrleistungen, die demographische Bevölkerungsentwicklung und die erhobenen Verkehrsdatenmengen in den VEP 2020 einbezogen.

Daneben wird auf den gültigen Lärmaktionsplan 2008 – 2013 der Stadt Norderstedt (welcher sich zurzeit in der Fortschreibungsphase befindet), in dem alle geplanten Maßnahmen der Stadt Norderstedt zur Lärmvorsorge, Lärmreduzierung und Verringerung der Umweltbelastung enthalten sind, verwiesen.

Detaillierte Angaben zu den o. g. Planwerken sind auf der Internetseite der Stadt Norderstedt (unter der Rubrik „Leben und Wohnen“ – „Stadtplanung“ – „Flächennutzungsplan“) zu finden. Der Lärmaktionsplan ist dort ebenfalls (unter der Rubrik „Leben und Wohnen“ – „Umwelt“ – „Lärmschutz“) einzusehen. Selbstverständlich steht die Stadtverwaltung (im Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr und / oder im Amt für Nachhaltiges Norderstedt) für detaillierte Auskünfte und Einblicke zu jedermanns Verfügung.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zum B 303 – Süderweiterung des Herold-Centers - werden insbesondere auch die sich aus der Erweiterung unmittelbar im Umfeld ergebenden verkehrlichen Konsequenzen berücksichtigt.

7. Frage:

Wie will die Verwaltung eine Entwertung der städtebaulichen Maßnahmen am Schmuggelstieg, dem Harksheider Marktplatz und der Ulzburger Straße verhindern?

Antwort:

siehe Antwort auf Frage 1, 4 und 5

8. Frage:

Was tut die Verwaltung gegen weiteren Leerstand, daraus resultierender Verwahrlosung und Wertminderung von bestehenden Gewerbeimmobilien?

Antwort:

Nahezu 75 Prozent der auf Norderstedter Stadtgebiet befindlichen Gewerbeimmobilien sind älter als 35 Jahre und entsprechen somit nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an Arbeitsstätten für Verwaltung, Produktion und Logistik. Entsprechendes gilt meist für die Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraums. Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Norderstedt die Thematik aufgegriffen und eine Kooperation mit den dort ansässigen Gewerbetreibenden auf den Weg gebracht. Damit soll unter Einbeziehung aller endogenen Potenziale eine Stärkung der historischen Gewerbebestände

gerade auch im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Gewerbestandorte erreicht werden.

9. Frage:

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass der SATURN-Markt nicht in naher Zukunft aufgrund der Konkurrenz des Internets das gleiche Schicksal wie bekannte Buchhandelsketten erleiden wird? – Und wie stellt die Verwaltung sicher, dass die weiteren geplanten Baumaßnahmen („Plambecksche Wiese“) nicht in wenigen Jahren zu „Einzelhandels-Brachen“ werden, wie sie in der Vergangenheit insbesondere Aldi und Schlecker in Norderstedt hinterlassen haben – und die teilweise zu „prekären“ Mietern geführt haben?

Antwort:

Die Verwaltung hat nur bedingt Einfluss auf das Marktgeschehen und die äußerst dynamische Entwicklung in den Angebots- und Betriebsformen des Einzelhandels. Mit den Instrumenten der Stadtentwicklung und Stadtplanung können ausschließlich städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden. Allerdings nutzt die Verwaltung der Stadt Norderstedt regelmäßig ihre Position als Träger öffentlicher Belange um auch die für Norderstedt relevanten Einzelhandelsentwicklungen kritisch zu bewerten (z. B. Möbelhaus Höffner in Hamburg, Dodenhof in Kaltenkirchen).

Allerdings bleiben aber auch hier die Einflussmöglichkeiten begrenzt und letztendlich bestimmen die Marktgesetze über die Langlebigkeit eines Konsumangebotes.

10. Frage:

Hat die Verwaltung geprüft, auf der „Plambeckschen Wiese“ einen der dringend benötigten Kindergärten zu errichten, der auch für die Kinder von Kunden und Beschäftigten des HEROLD-CENTERS eine Betreuungsmöglichkeit bieten könnte?

Antwort:

Im Herold-Center (neben Peek & Cloppenburg) ist bereits heute ein privat betriebener Kindergarten (mit ca. 50 Kinderbetreuungsplätzen) vorhanden. Im Vorwege dieser Nutzung wurde kurzzeitig eine Betreuungseinrichtung für Kinder von Kunden betrieben, die allerdings nicht angenommen wurde.

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bevölkerungsdichte wird ein erweitertes Betreuungsangebot im Herold-Center oder im direkten Umfeld im weiteren Verfahren geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Thomas Röll