

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 18/0198
601 - Fachbereich Planung			Datum: 17.04.2018
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.: -208	öffentlich
Az.:	601/-lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.04.2018	Anhörung

**Beteiligungsverfahren der Gemeinde Tangstedt zum Bebauungsplan Nr. 33 „Neubau Lebensmittel-Discounter,, und zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Nahversorgungszentrum Eichholzkoppel“
hier: Stellungnahme der Stadt Norderstedt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

In diesem Verfahren geht es um die Umstrukturierung (Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung) und Erweiterung (Bebauungsplan Nr. 33) des Tangstedter Einzelhandelsstandortes an der Hauptstraße und Eichholzkoppel westlich der Segeberger Chaussee. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich hier ein Lebensmittel-Markt (Edeka), ein Discounter (Aldi), ein Zeitschriften-/ Tabakshop und ein Friseur mit zusammen genommen etwa 2.000 m² Verkaufsfläche. Zukünftig soll diese Verkaufsfläche mit Erweiterung des Lebensmittel-Marktes (Edeka) auf 1.500 m² und Neuansiedlung eines 500 m² Drogerie-Marktes neu aufgeteilt werden (Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung). Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 ist darüber hinaus ein Neubau für den Discounter (Aldi) mit 1.270 m² Verkaufsfläche geplant.

Die Stadt Norderstedt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von der Gemeinde Tangstedt mit Schreiben vom 28.06.2017 um Stellungnahme für o. g. Bebauungsplanverfahren gebeten. Hinsichtlich der deutlichen Erweiterung der Verkaufsflächen auf in Summe ca. 3.300 m² hat die Stadt Norderstedt eine Stellungnahme abgegeben und Bedenken geäußert.

Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde Tangstedt keine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt, wurden seitens der Stadt Norderstedt Bedenken geäußert, dass durch die Erweiterung auch Norderstedter Versorgungszentren durch Umsatzverlagerungen betroffen oder gefährdet sein könnten.

Im Rahmen der nun von der Gemeinde Tangstedt in den o. g. Bauleitplanverfahren durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurde die Stadt Norderstedt mit Schreiben vom 15.03.2018 erneut um Stellungnahme gebeten. Im Zuge der zwischenzeitlichen Bearbeitung der Bebauungspläne wurden die von der Stadt Norderstedt geäußerten Bedenken gutachterlich untersucht.

Das Büro CIMA Beratung + Management GmbH ist in dem vorgelegten Gutachten zur Überprüfung der Auswirkungen auf Norderstedter Versorgungsbereiche zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer zu erwartenden Umsatzverlagerung von 4,2 % das Zentrum Glas- hütter Markt hinsichtlich der Lebensmittel-Sortimente am stärksten betroffen ist. Diese Quote von Umsatzverlusten liegt in einem hinzunehmenden Bereich und hat keine negativen Aus-

Sachbearbeiter/in	Fachbereichs- leiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausga- ben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

wirkungen. Hinsichtlich der Umverteilungsquoten der Drogerie-Markt Sortimente ergibt sich die stärkste Betroffenheit für den BUDNI-Markt am Schmuggelstieg. Hier ist eine relativ hohe und somit abwägungsrelevante Quote von 12,6 % zu erwarten. Aus Sicht der Gutachter ist aber auch dieser Wert akzeptabel, da es sich um Umsatzverschiebungen innerhalb des BUDNI-Konzerns handelt.

Die Stadt Norderstedt wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine erneute Stellungnahme abgeben und Bedenken äußern, mit dem Ziel, die Auswirkungen auf Norderstedt zu minimieren und die Zentren zu schützen.