

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 21/0177
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 19.04.2021
Bearb.:	Sasse, Christine	Tel.: -204	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.05.2021	Entscheidung

Sondergebiet „Fachmarkt für nicht zentrenrelevante Sortimente“, bzw. Sonderflächen/ großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelevantes Sortiment) Hier: Ausweitung der Art der baulichen Nutzungen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschließt, dass die derzeitige Nutzung als Sondergebiet durch das Spektrum gewerblicher Nutzungen erweitert werden kann.

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt im Nord-Westen des Stadtgebietes, unmittelbar an der K113, ein Sondergebiet „Fachmarkt für nicht zentrenrelevante Sortimente" dar (Anlage 1 dieser Beschlussvorlage).

Ebenso sieht der auf den Flächennutzungsplan basierende Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord für diesen Bereich eine Sonderfläche für großflächigen Einzelhandel für nicht zentrenrelevante Sortimente vor (Anlage 2 dieser Beschlussvorlage). Das sechs Hektar große Gebiet wird durch die unmittelbar vom Knotenpunkt der K113 abzweigende Stichstraße erschlossen und in zwei zusammenhängende Baufelder unterteilt. Dieser Standort eignet sich laut Rahmenplan durch die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung sowohl an das nördliche Stadtgebiet wie auch die Region für die Ansiedlung großflächiger Betriebsformen des Fach-einzelhandels. Um eine Schwächung der städtischen Standorte zu unterbinden, ist ein strikter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren vorgesehen.

Weiter sieht der Rahmenplan die Option auf eine Anbindung der auf Quickborner Stadtgebiet westlich anschließenden und im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen vor.

Zwischenzeitlich konnten die Hochspannungsleitungen, die ursprünglich über das Sondergebiet geführt wurden (u.a. durch die Verlegung eines Mastes), entfernt werden und somit die Attraktivität und Nutzbarkeit der Flächen deutlich erhöht werden.

Gemeinsam mit der Stadt setzt die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO) als Tochtergesellschaft treuhänderisch den Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord um und entwickelt den sog. FREDERIKSPARK.

Die EGNO versucht seit nunmehr 14 Jahren die Flächen gem. Rahmenplan als Sonderfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu verwirklichen. Dabei wurden mit zahlreichen Projektentwicklern und Endnutzern Gespräche geführt und erste Entwürfe abgestimmt. Bei den Planungen handelte es sich bisher hauptsächlich um Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser, aber auch um einen Fachmarkt für Arbeitsbekleidung, einen Sportfachmarkt sowie eine Autoerlebniswelt. Keines der Projekte konnte in fortschreitenden Planungsphasen vertieft werden. Insbesondere stellten die eingeschränkten Warensortimente ein Problem dar

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

sowie die bestehenden und konkurrierenden Fachmärkte in der Umgebung, die die Sortimente der Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser bereits abdecken.

Unter der Maßgabe der nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung und den daraus eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine ausschließliche Entwicklung der Fläche als Sondergebiet als nicht sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund soll ein Beschluss herbeigeführt werden, der der EGNO auch die Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet ermöglicht und somit für einen weitreichenderen Gewerbesektor öffnet. Sobald sich dann ein Vorhaben konkretisiert, obliegt es diesem politischen Gremium die weitere Planung zu bestimmen und die erforderlichen Bauleitplanungen einzuleiten und zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (FNP 2020)

Anlage 2: Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord