

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 02/0467	
601 - Planung und Bauaufsicht			Datum: 02.09.2002	
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld	Tel.: 2 07	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 6013 ta/ti		X	

Beratungsfolge **Sitzungstermin**
Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr **19.09.2002**

Beteiligung von Nachbargemeinden an der Bauleitplanung;
hier: Stellungnahme der Stadt Norderstedt zu den Vorentwürfen
der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des
Bebauungsplans Nr. 170 mit Grünordnungsplan der Stadt Elmshorn

Beschlussvorschlag

Gegen die der Stadt Norderstedt von der Stadt Elmshorn vorgelegten Entwürfe der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 170 mit Grünordnungsplan werden seitens der Stadt Norderstedt keine Bedenken erhoben.

Sachverhalt

Die Stadt Elmshorn hat die Stadt Norderstedt im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 170 mit Grünordnungsplan mit Schreiben vom 08.08.2002 beteiligt, da das Raumordnungsverfahren – in Abstimmung mit der Landesplanung – in das Bauleitverfahren integriert worden ist.

Die Stadt Norderstedt wurde bereits 1997 im Rahmen des raumordnerischen Anhörungs- und Abstimmungsverfahrens von der Staatskanzlei – Abteilung Landesplanung – des Landes Schleswig-Holstein gebeten, zur geplanten Standortverlagerung und Erweiterung der Firma Teppich-Kibek und zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses in der Stadt Elmshorn Stellung zu nehmen (Beschlussvorlage Nr. 97/0156). Grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben wurden seitens der Stadt Norderstedt seinerzeit nicht vorgebracht.

Um dieses Projekt zu fördern, hat die Stadt Elmshorn ein Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 170 forciert und 1998 den Entwurfsbeschluss gefasst. Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat die Stadt aber verzichtet, da seitens des Inhabers des Teppichhauses darauf hingewiesen wurde, dass sein Konzept – bestehend aus der Kombination Teppich- und Möbelhäuser – auf Grund der veränderten Marktlage nicht mehr realisierbar wäre. Im Jahre 2001 wurde seitens des Teppichhauses der Stadt ein neues Agglomerationskonzept vorgelegt. Das Konzept wurde auf Grund der Ergebnisse von insgesamt 3 Einzelhandelsgutachten geändert bzw. angepasst.

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

Die neu geplanten Nutzungen weichen von den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Elmshorn ab. Zwar bleibt die Fläche des geplanten Sondergebiets unverändert, die Zahl der Läden und deren Verkaufsflächen werden aber verändert. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des FNP 2010 erforderlich.

Die Planungsziele der 6. Änderung des FNP sind die Ausweisung von Sondergebietsflächen (Teppich-Haus, Bau- und Heimwerkermarkt, SB-Warenhaus, Sportfachmarkt und Möbelmarkt), eines Gewerbegebiets (Teppichversand, Hochregallager), von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und von Verkehrsflächen.

Im Bebauungsplan Nr. 170 soll ein Gewerbe- und ein Sondergebiet festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig. Für das Sondergebiet sind folgende Einzelhandelsnutzungen vorgesehen:

- Teppichhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 23.000 m²;
- Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.000 m²;
- SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m²;
- Sportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.000m²;
- Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m².

Seitens der Landesplanung ist die Stadt Elmshorn als Mittelzentrum grundsätzlich dafür geeignet, Einkaufseinrichtung mit einem Teppichhaus, Bau- und Heimwerkermarkt sowie Möbelmarkt anzusiedeln. Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses und Sportfachmarkts in Randlage ist andererseits als problematisch insbesondere für die Elmshorner Innenstadt anzusehen. Diese Einschätzung teilt auch die Verwaltung der Stadt Norderstedt.

Um mögliche negative Auswirkungen auf solchen Ansiedlung auf ihre Innenstadt entgegen zu steuern, hat die Stadt Elmshorn im Bebauungsplan Nr. 170 Festsetzungen getroffen, die Obergrenzen für die jeweilige Gesamtverkaufsfläche sowie für die der Randsortimente festlegen.

Auf Grund der geographischen Lage der Stadt Elmshorn und der vorhandenen verkehrlichen Anbindung sind durch die vorliegende Planung keine relevanten negativen Auswirkung für den Einzelhandel in Norderstedt zu erwarten. Gemäß des Einzelhandelskonzepts für Norderstedt von 1998 orientiert sich das Einkaufsverhalten der Norderstedter überwiegend auf die Achse Kaltenkirchen - Hamburg. Im Bereich Möbel- und Einrichtungshäuser ist ein hoher Kaufkraftabfluss nach Bad Segeberg und Kaltenkirchen zu verzeichnen. Die Kaufkraft im Bereich Bau- und Heimwerkermärkte wird fast ausschließlich in Norderstedt gebunden. Der Hamburger Einzelhandel mit seinen zahlreichen SB-Warenhäusern und Fachmärkten, insbesondere in der Innenstadt, stellt für den Zweig Bekleidung, Sport und Freizeit die größte Konkurrenz für die Norderstedter Einzelhändler dar.