

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 06/0528
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 02.01.2006
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.:	öffentlich
Az.	: 6013/rö - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung**

**19.01.2006
21.02.2006**

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Sonder- und Gewerbegebiete zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth" Gebiet: westlich der Straße Kohfurth, nördlich und südlich Stettiner Straße, beiderseits Kösliner Weg; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Sonder- und Gewerbegebiete zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth", Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich und südlich Stettiner Straße, beiderseits Kösliner Weg, beschlossen.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Funktionale Gliederung des historisch gewachsenen Gewerbestandortes Kohfurth in die Teilbereiche Sondergebiet mit Schwerpunkt Einzelhandel und Gewerbegebiet bei Ausschluss von Einzelhandel
- Sicherung und räumliche Konzentration des Standortes Kohfurth als wohnungsnaher Versorgungsstandort (auch im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im „Garstedter Dreieck“) unter dem Aspekt Verträglichkeit mit dem Einkaufschwerpunkt Herold-Center sowie des Nahversorgungsbereiches Norderstedt-Mitte
- Sicherung von Teilen der historisch gewachsenen Produktions- und Dienstleistungsflächen unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten

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

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

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

Sachverhalt

Ein der Verwaltung vorliegender Antrag auf Errichtung eines Lebensmitteldiscounters (ALDI) auf den Grundstücken Stettiner Straße 12 / Kösliner Weg 6 und in diesem Zusammenhang stehende Erweiterungsabsichten für das Grundstück Kohfurth 15 werden zum Anlass genommen, die in den vergangenen Jahren sukzessiv fortschreitende Umwandlung des historisch entstandenen Gewerbestandortes Kohfurth zum Einzelhandelsstandort mit planungsrechtlichen Mitteln wirksam zu steuern.

Die geltende Rechtslage des Bebauungsplanes Nr. 7 Garstedt lässt in der konkreten Genehmigungspraxis wenig Spielraum zur Steuerung der schleichenden Nutzungsveränderung. Zwischenzeitlich wurden im Gewerbegebiet ca. 4.600 qm Verkaufsfläche genehmigt bzw. mussten auf Grund der Rechtssituation (i. d. R. sind die Einzelbetriebe unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit) genehmigt werden. Damit ist insgesamt eine Größenordnung an Einzelhandelsbetrieben mit vornehmlich Food-Sortimenten erreicht, die wegen ihrer Lage und räumlichen Konzentration aus erster Sicht städtebaulich noch vertretbar ist. Auf Grund der marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der bereits entstandenen Einzelhandelsagglomeration ist zu befürchten, dass im Sog dieser Entwicklung weitere Einzelhandelsbetriebe, die nicht im stadträumlichen Zusammenhang stehen, nicht abgewehrt werden könnten, das Gebiet also droht umzukippen..

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) als gemischte Bauflächen aufgefassten Gewerbegrundstücke waren schon im September 2004 Gegenstand des Förderantrages Stadtumbau West beim Land Schleswig-Holstein. Als Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte der durch Erosionsprozesse gekennzeichnete und damit in seiner Funktion geschwächte Gewerbestandort Kohfurth in ein innerstädtisches Mischgebiet mit zeitgemäßen Nutzungen umgewandelt werden. Besonderes Augenmerk galt dabei auch dem Veränderungsdruck durch Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten.

Einzelhandel

Schwerpunkt dieses Prozesses waren bislang Grundstücke an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Kohfurth und im Einzugsbereich der Einmündung Stettiner Straße/ Kohfurth. Die hier entstandene bzw. genehmigte Einzelhandelsentwicklung umfasst eine Größenordnung von ca. 4.600 qm Verkaufsfläche. Diese stehen in einem direkten räumlichen Zusammenhang. Mit Realisierung des beantragten Aldi-Marktes und Realisierung der geplanten Gebäudeerweiterung für die Immobilie des Grundstückes Kohfurth 15 (um ca. 750 qm für Edeka anstelle Aldi) würde insgesamt eine Größenordnung von ca. 6.300 qm Verkaufsfläche erreicht, die im Hinblick auf Größe und Sortimentsstruktur keine Gefährdung für das Herold-Center und Norderstedt – Mitte darstellt und u. a. geeignet ist, eine ausreichende Nahversorgungsfunktion für die zukünftige Wohnbauentwicklung im „Garstedter Dreieck“ zu übernehmen.

Verkehr

In Verbindung mit der Genehmigung des o. a. Aldi-Marktes wird die verkehrliche Ein- und Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz unter dem Aspekt der vorbeschriebenen Gesamtentwicklung gutachterlich geprüft.

In Erwägung gezogen und in Diskussion mit dem Investor ist eine Verbreiterung der Straßenräume Kohfurth zulasten des Grundstückes Kohfurth 15 und Stettiner Straße zulasten des Grundstückes Stettiner Straße 12. Die Verbreiterung der Straßenräume dient der Herstellung funktionsgerechter Abbiegespuren, auch im Hinblick auf eine zukünftige Lichtsignalisierung des Einmündungsbereiches Stettiner Straße / Kohfurth. Ein Ergebnis steht derzeit noch aus.

Weiteres Vorgehen

Mit der zeitnahen Entwicklung der im FNP 2020 (Vorentwurf Neuaufstellung) eingestellten Wohnbauflächen westlich des U-Bahnhaltepunktes Richtweg („Garstedter Dreieck“, verdichtete Innenentwicklung mit voraussichtlich mehr als 1000 Wohneinheiten) und der Option auf eine weitere Wohnbauentwicklung westlich des Friedrichsgaber Weges wächst die Bedeutung des Untersuchungsraumes Kohfurth hinsichtlich seiner zentralen Lage und Funktion für die vorhandene und geplante Umgebung. Eine Stärkung einer allein auf Gewerbe und Einzelhandel ausgerichteten Entwicklung scheint vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll. Im Interesse einer urbanen Zentrenentwicklung bietet sich deshalb mittelfristig an, die Flächen in einem gemischten Kontext u. a. auch für differenzierte Wohnraumangebote zu öffnen.

Mit der 4. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 Garstedt bietet sich in einem ersten Schritt die Chance, in Kooperation mit einem Investor die Einzelhandelsentwicklung in dem überwiegenden Bereich des Gewerbegebietes Kohfurth durch entsprechende Aktualisierung des Planungsrechts zu steuern.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Garstedt