

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 07/0182
6031 - Team Verkehrsaufsicht			Datum: 03.05.2007
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld, Claudia	Tel.: 206	öffentlich
Az.	: 6013/Takla Zehrfeld/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

03.05.2007

Bebauungsplan-Entwurf Eidelstedt 68 (Möbel Höffner) mit Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches

Sachverhalt

Die Stadt Norderstedt wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Eidelstedt 68 (Möbel Höffner) mit Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg beteiligt.

Einzelhandelsnutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ fest. Im Sondergebiet ist nur ein Fachmarkt für Möbel- und Einrichtungsgegenstände mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 45.000 qm zulässig. Dem Fachmarkt zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften sind im Bebauungsplan zulässig.

Die Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Kernsortiment	Möbel
Nicht zentrenrelevante Randsortimente	Farben, Lacke, Tapeten Teppichböden, harte Fußböden Fliesen, Sanitär Pflanzen Matratzen

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

Zentrenrelevante Randsortimente	Teppiche	1.000 qm
	Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren	1.700 qm
	Kunstgewerbe, Bilder, Kunstgegenstände, Dekoartikel, Geschenke	1.200 qm
	Leuchten und Leuchtenzubehör	1.400 qm
	Elektrogroß- und -kleingeräte ohne HiFi, TV und EDV	700 qm
	Bettwaren, Heimtextilien, Gardinen und Gardinenzubehör	2.200 qm
	Allgemeine zentrenrelevante Randsortimente	300 qm
	Aktionsflächen mit den o. g. Warensortimenten	300 qm

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat ein Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens in Auftrag gegeben. Dieses wurde von der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erarbeitet. Für die Umsatz- und Marktanteilprognose wurden im Gutachten zwei Varianten untersucht:

Variante 1 – Worst-case-Betrachtung (Berücksichtigung höherer Flächenleistung mit einem Gesamtbruttoumsatz von ca. 87 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von 45.000 qm, davon 8.900 qm VK für zentrenrelevante Sortimente)

Variante 2 – Nach Angaben des Betreibers (mit einem Gesamtbruttoumsatz von ca. 66 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von 45.000 qm, davon 8.900 qm VK für zentrenrelevante Sortimente).

In der worst-case-Betrachtung sind die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente im Segment Bettwaren/Heimtextilien/Gardinen zu erwarten. Im Folgenden werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten dargestellt:

Norderstedt	Umsatzumverteilungsquote
Hausrat, GPK, Deko, Geschenke, Wohnaccessoires	2,6
Bettwaren, Heimtextilien	5,4
Leuchten und Leuchtenzubehör	-
Elektrogroß- und -kleingeräte	-
Teppiche	1,7

Da im Bebauungsplan die Gesamtverkaufsfläche für die Randsortimente von 8.900 VK auf 8.300 VK (inklusive Aktionsflächen) reduziert wurde, ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungsquoten etwas niedriger als im Gutachten errechnet ausfallen werden.

Nach den vorliegenden Aussagen des Gutachters sind hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf den untersuchten zentralen Versorgungsbereich von Norderstedt zu erwarten. Die Auswirkungen werden nur im Segment Bettwaren/Heimtextilien/Gardinen mit max. 5,4 % über der Spürbarkeitsschwelle von etwa 5% liegen, aber noch deutlich unter dem Schwellenwert von etwa 10 %.

Verkehr

Das Sondergebiet wird über eine Zu- und Abfahrt über die Holsteiner Chaussee gegenüber der Anschlussstelle Eidelstedt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsnutzung wird ein relevantes Verkehrsaufkommen auslösen. Um die erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen genauer bestimmen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung mit verschiedenen Prognosefällen und ausreichenden Sicherheiten hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrszahlen durchgeführt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den fachgerechten Ausbau der Verkehrsanlagen durch Einbeziehung der östlich der Holsteiner Chaussee gelegenen erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen sind mehrere Fahr- und Abbiegespuren erforderlich. Geplant sind entlang der Holsteiner Chaussee in beiden Richtungen jeweils zwei Fahrspuren. Separate Links- und Rechtsabbiegespuren führen ins Sondergebiet. Von der Holsteiner Chaussee aus werden für das Abbiegen in die Anschlussstelle Eidelstedt ebenfalls eigene Abbiegespuren eingerichtet. Für die Ausfahrt aus der Anschlussstelle Eidelstedt sind drei Fahrspuren vorgesehen: eine die nach Norden, eine die nach Süden und eine die ins Plangebiet führt.

Der geplante Ausbau der BAB 7 steht dem Vorhaben nicht entgegen, da die Verkehrsflächenenerweiterung im Wesentlichen nach Osten erfolgen soll und der bestehende Lärmschutzwall an der Plangebietsgrenze beibehalten bzw. durch Wände zusätzlich erhöht wird.

Anlage(n)

1. Übersichtsplan – Flächennutzungsplanänderung F 5/07
2. Funktionsplan - Bebauungsplan Eidelstedt 68 Möbel Höffner, Stand: 28.03.2007