

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|--|---------------------|------------------|-------------------------------|
| | | | Vorlage-Nr.: B 07/0530 |
| 60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr | | | Datum: 07.12.2007 |
| Bearb. | : Herr Röhl, Thomas | Tel.: 208 | öffentlich |
| Az. | : 6013/rö - ti | | |

Beratungsfolge

Sitzungstermin

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

**17.01.2008
05.02.2008**

**Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 4. Änderung, "Nettelkrögen",
Gebiet: In de Tarpen;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt, 4. Änderung, "Nettelkrögen", Gebiet: In de Tarpen, beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr empfiehlt der Stadtvertretung folgenden Beschluss:

Die von der Stadtvertretung beschlossenen und rechtskräftigen Satzungen über die Bebauungspläne Nr. 189 Norderstedt sowie Nr. 189 Teilbereich West und Nr. 189, 1. Änderung, werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Teil B – Text – geändert und ergänzt.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 07.12.2007 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung des Wirtschaftsstandortes für Betriebe des Produktions-, Dienstleistungs- und Logistikgewerbes
- Sicherung bestehender zentraler Versorgungsstandorte durch Begrenzung von zentralrelevanten Einzelhandelsnutzungen

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

Aufgrund 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. Ausgaben: Amt 20) | Stadtrat | Oberbürgermeister |
|-------------------|---------------------|---------------|--|----------|-------------------|

Sachverhalt

Eine der Verwaltung vorliegende Bauvoranfrage zur Neuerrichtung eines Lebensmitteldiscounters (Lidl) auf dem Grundstück Rugenbarg Nr. 69 in Garstedt werden zum Anlass genommen, dem im Gewerbegebiet Nettelkrögen wachsenden Veränderungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe mit geeigneten planungsrechtlichen Mitteln ~~wirksamen Befehl~~ in den 90er Jahren genehmigten Lebensmitteldiscounters (Aldi, Rugenbarg Nr. 84 - 90) soll ein weiterer Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 798 qm, einer BGF von 1190 qm und 90 Kundenparkplätzen erstellt werden (siehe Anlage 4). Das direkt an die Tarpenbek und damit an die Landesgrenze zu Hamburg angrenzende Grundstück ist derzeit bebaut mit einem bis zu zweigeschossigen Gewerbegebäude (Leerstand).

Planungsrechtliche Situation:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt und beurteilt sich nach § 30 BauGB. Festgesetzt ist Gewerbegebiet, max. dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und einer Traufhöhe von max. 12 m über Gelände. Für das rückwärtig an die Tarpenbek angrenzende Grundstück ist ein Gewässerschutzstreifen mit einer Tiefe von 30 m festgelegt. Dieser ist zu bepflanzen. Anwendung findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Da das beantragte Vorhaben unterhalb der Großflächigkeit (> 800qm Verkaufsfläche) liegt, greifen die Regelungen des § 11 BauNVO nicht.

Der Antragsteller hat im Vorgriff gutachterliche Beiträge (Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel, Verkehrsgutachten) erbracht, die nachweisen sollen, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende Zentren eintreten werden.

Die Ergebnisse dieser Gutachten konnten die seitens der Verwaltung vorgetragenen Bedenken jedoch nicht ausräumen. Insbesondere nicht die Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche (Schmuggelstieg und Ochsenzoller Straße). Das Vorhaben wurde deshalb auch im Anhörungsverfahren negativ beschieden. Es ist damit zu rechnen, dass der Antragsteller die Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Rechtsweg klären lassen wird. Um zukünftige Vergleichsfälle rechtseindeutig entscheiden zu können, wird empfohlen, das geltende Planungsrecht entsprechend zu ändern.

Kollision mit dem Zentrenkonzept:

Nach dem für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Norderstedt zugrunde zu legenden Zentrenkonzept gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes 2020 ist das Gewerbegebiet Nettelkrögen kein Standort, der geeignet ist, zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung beizutragen.

Gemäß dem Zentrenkonzept ist die Versorgung des Gebiets – insbesondere durch die Quartierszentren Schmuggelstieg sowie Ochsenzoller Straße – gesichert. Auf gutachterliche Empfehlung wurde im Bebauungsplan Nr.240 Norderstedt einen zwischenzeitlich errichteter Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1500 qm festgesetzt, mit dem Ziel, die Versorgung für das Gewerbegebiet südlich der Ohechaussee abschließend zu sichern.

Eine im Gewerbegebiet Nettelkrögen darüber hinausgehende Einzelhandelsentwicklung kollidiert mit den Zielen zur Erhaltung und Stärkung der städtischen Quartierszentren und zur Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung.

Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben soll nach dem Zentrenkonzept für den im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2020, Verfahren steht kurz vor dem Abschluss) grundsätzlich außerhalb der Quartierszentren vermieden werden. Der Lidl-Discounter ist zwar kleiner als 800 qm Verkaufsfläche, dennoch werden negative

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsstandorte unterstellt. In Verbindung mit dem konkret vorliegenden Antrag wird insbesondere eine Gefährdung der Bereiche Schmuggelstieg (Umsatzumverteilung infolge Lidl 9,2 Prozent) und Nachbarschaftszentrum Ochsenzoller Straße (Umsatzumverteilung infolge Lidl 7,2 Prozent) und des auf gutachterliche Empfehlung geplanten Einzelhandelsstandortes Rugenbarg Nr. 19 – 21 (B-Plan Nr. 240 Norderstedt) gesehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Schwächung einer Funktionseinheit in einem Nahversorgungszentrum die Schwächung der Gesamteinheit zur Folge hat. Und dies würde im Fall Schmuggelstieg den Aktuell gesetzten Zielsetzungen entgegenstehen.

Ferner wurde aus Sicht der Verwaltung bereits im Zuge vorangegangener Planverfahren (z. B. Bebauungsplan Nr. 214, Norderstedt) festgestellt, dass die vorhandenen verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen (dies gilt insbesondere für den Kreisverkehr Rugenbarg / In de Tarpen) nicht geeignet sind, weitere Nutzungen oder Maßnahmen mit erheblichen Verkehrserzeugungen aufzunehmen.

Um langfristig die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche Schmuggelstieg und Ochsenzoller Straße und deren weitere Entwicklung zu stärken und den Gewerbestandort Nettelkrögen für vorrangig Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, dem Dienstleistungs- und Logistikbereich zu sichern, muss deshalb einer Fehlentwicklung im Plangebiet einschließlich seiner Änderungsbereiche entgegengewirkt werden. Dies soll durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (vgl. Liste zentrenrelevante Sortimente, Anlage 5) erfolgen.

Für die Plangeltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 240, 242 (Südportal), Nr. 214 und Nr. 245 Nordport ist dies bereits erfolgt. Für den Bebauungsplan Nr. 141 und den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich wird dies nachgeholt. Auf dieser Grundlage könnten dann in Zukunft Vorhaben nach § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 189, 4. Änderung
2. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 189
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt,
4. Änderung
4. Bauvoranfrage Rugenbarg Nr. 69 – Lageplan
5. Liste zentrenrelevante Sortimente für Norderstedt