

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0211
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 08.05.2008
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.: 208	öffentlich
Az.	: 6013/rö - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

19.06.2008

**Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 4. Änderung "Nettelkrögen,
Gebiet: In de Tarpen;
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 4. Änderung „Nettelkrögen“, Gebiet: In de Tarpen, (Anlage 1) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.189 Norderstedt, 4. Änderung, vom 07.05.2008 (Anlage 2) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 5, 6, 7, der Anlage 4 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17.01.2008 empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt „Nettelkrögen“, Gebiet: In de Tarpen, zu fassen. In ihrer Sitzung am 05.02.2008 hat die Stadtvertretung diesen Aufstellungsbeschluss gefasst (siehe Vorlage Nr. B 07/0530).

Der Verwaltung liegt zwischenzeitlich eine von der Unternehmensberatung BBE (März 2008) erstellte gutachterliche Bewertung der Einzelhandelssituation im Bereich Niendorfer Straße/Rugenbarg vor. Im Ergebnis wird in diesem Gutachten die von der Verwaltung vertretene Auffassung bestätigt, dass das Versorgungsangebot für die Bevölkerung in den südlichen Bereichen des Stadtteils Garstedt als auch für die Beschäftigten im Gewerbegebiet Nettelkrögen ausreichend ist. Zusätzliche größere Einzelhandelsangebote, insbesondere im Bereich Rugenbarg, würden zu einer erkennbaren Schädigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsstandorte (insbesondere Schmuttelstieg und Ochsenzoller Straße) führen.

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

Der Gutachter kommt zu der Empfehlung, dass für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt Betriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten (zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente in Norderstedt) Sortimenten generell ausgeschlossen werden sollen. Dies schließt auch die noch möglichen Einzelhandelspotenziale im Bebauungsplan 245 Norderstedt (max. 1.500 qm Verkaufsfläche) ein. Damit wäre gewährleistet, dass sich im Gewerbegebiet nur Betriebe ansiedeln können, die eindeutig nicht innenstadtrelevanten Charakter haben und unterhalb der Großflächigkeit liegen.

Anbieter mit Angeboten ohne zentrenrelevanten Charakter sollen gemäß Gutachten weiterhin im begrenzten Umfang (unterhalb der Großflächigkeit) zugelassen werden. Hierbei wird insbesondere an Produktionsbetriebe gedacht, die – wie z. B. einige Betriebe am Gutenbergring – ein nicht innenstadtrelevantes Produktspektrum im Direktverkauf anbieten. Damit wird das stadtentwicklungsplanerische Ziel konkretisiert, die Gewerbeflächen für Betriebe des Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbereiches zu sichern. Gleichzeitig wird damit das Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet erhöht und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung gestellt. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der in i. R. ehr wohnungsfern gelegenen Gebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; Diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehenden Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebrauchst- und/oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen vor die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen.

Weiter wird in dem Gutachten gezielt die Verträglichkeit des beantragten und zurückgestellten Discounterbetriebes am Rugenbarg untersucht. Der beantragte Discounterbetrieb steht danach nicht im Einklang mit der von der Stadt Norderstedt im Flächennutzungsplan 2020 beschlossenen Zentrenkonzeption. Es handelt sich um einen Gewerbegebietsstandort außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Auf Basis des Zentrenkonzeptes sollen Neuansiedlungen an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Entwicklungsstandorte ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung des beantragten Discounterbetriebes am Rugenbarg würde zu einer weiteren Zergliederung des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet und letztlich zu einer Schädigung des Zentrenkonzeptes führen. Das Planvorhaben ist somit nicht kompatibel mit den einzelhandelskonzeptionellen Vorstellungen der Stadt Norderstedt. Darüber hinaus verstoße das Vorhaben gegen das siedlungs- und städtebauliche Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot der Landesplanung, da auch zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Landesgrenze betroffen wären (Käkenflur auf Hamburger Gebiet).

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Textliche Festsetzung, Stand 29.05.2008
3. Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Norderstedt
4. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung