

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 12/0286
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 22.11.2012
Bearb.:	Herr Mario Helterhoff	Tel.: 208	öffentlich
Az.:	6013/Herr Helterhoff -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.12.2012	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)", Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)", Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg Teil A – Planzeichnung (Anlage 4) und Teil B – Text (Anlage 5) in der Fassung vom 09.08.2012 wird beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 21.11.2012 (Anlage 6) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)" -, sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt, Stand: November 1993
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005 Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung, Stand: 2005
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne, Stand: 1992 - 2007
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten, Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Plaza Baumarktes in Norderstedt, CIMA Lübeck, Stand: 28.02.2011, ergänzt durch Stellungnahmen vom 17.11.`11 und 28.09.`12
- Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt, Ingenieurbüro Roland Anhaus, Stand: 21.12.2011
- Gutachterliche Stellungnahme zu einer Altlastuntersuchung in Norderstedt, Segeberger Chaussee 310, Ingenieurbüro für Geotechnik, Dr. Ing. Lehnert + Dipl. Ing. Wittorf, Stand: 03.04.2006 und 10.05.2006
- Orientierende Erkundung, Teilfläche Segeberger Chaussee 306, Norderstedt, Ingo Rajczak, Stand: 06.05.2011

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

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 275, Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt, Stadt Norderstedt, Zumholz Landschaftsarchitektur, Stand: 07.08.12

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Aufgrund 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 Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde am 21.02.2008 noch mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 216, 2. Änderung und Ergänzung gefasst, der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung stammt vom 15.01.2009, die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt und die Ergebnisse dem Ausschuss am 18.03.2010 vorgelegt.

Im Verfahren ist eine umfangreiche Variantenprüfung durchgeführt worden, die am 18.08.2011 dem Ausschuss vorgelegt wurde. Der Entscheid, die Variante 4 dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen, hatte zur Folge, dass eine Änderung des FNP 2020 herbeigeführt werden muss. Im Verfahren zur 5. Änderung des FNP wurde Anfang des Jahres 2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nun werden die beiden Bauleitpläne im parallelen Aufstellungsverfahren erarbeitet.

Umstellung des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen, innerhalb dessen auch die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde.

Mit Konkretisierung der Planungen im Anschluss an die Variantenprüfung hat sich der Grundstückseigentümer mit dem Wunsch an die Verwaltung gewandt, das Verfahren als Angebotsbaugebiet weiterzuführen. Die Begründung für dieses Ansinnen ist, dass auf der Fläche zwei voneinander unabhängige Vorhabenträger jeweils eigenständige Vorhaben realisieren wollen (Aus- und Umbau des bestehenden Baustoffzentrums und Neubau eines Bau- und Gartenfachmarktes). Die zeitliche sowie finanzielle Unabhängigkeit der beiden Vorhabenträger soll gewahrt bleiben.

Aus Sicht der Verwaltung stehen diesem Ansinnen keine Belange entgegen und das Bestreben der beiden Vorhabenträger um finanzielle, unternehmerische und zeitliche Unabhängigkeit erscheint der Verwaltung in diesem Zusammenhang als legitime und nachvollziehbare Position. Nachteilige Folgen sind nicht zu erwarten.

Anstelle eines Durchführungsvertrages wird ein städtebaulicher Vertrag mit beiden Vorhabenträgern geschlossen, der im wesentlichen folgende Themenbereiche regelt und somit das Vorhaben über den Bauleitplan hinaus konkretisiert: Übernahme aller Planungskosten und Baukosten durch die Vorhabenträger (inkl. Ausbau der Zufahrt), Definition des Vorhabens (siehe Anlagen 2 und 3), Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, grundstücksrechtliche Vereinbarungen (kostenfreie Übertragung von Grundstücken), Altlastensanierung.

Der einzige Unterschied zwischen einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag und einem Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag besteht in diesem Fall somit lediglich darin, dass keine Umsetzungsfrist einschließlich davon ausgehenden Vertragsstrafen festgelegt wird.

Es ist aus Sicht der Verwaltung auch nicht erforderlich, dass der Umsetzung der Vorhaben eine im Durchführungsvertrag eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehene zeitliche Frist gesetzt wird.

Das städtebauliche und architektonische Konzept (siehe Anlagen 2 und 3)

Nachdem die Variantenprüfung durchgeführt wurde, zeigte sich das Projekt in einer verbindlichen städtebaulichen und zeitlichen Perspektive. Der Konzeptplan 1 (Anlage 2) zeigt die gesamtäumliche Einbindung des Vorhabens und eine Darstellung mit den geplanten Funktionen und Baukörpern.

Der Konzeptplan 2 (siehe Anlage 3) zeigt das Erscheinungsbild des Baumarktes in Form von Schnitten, Ansichten und (Referenz-) Fotos. Erläuterungen zu den Konzeptplänen sind den jeweiligen Anlagen beigelegt.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung (siehe Anlagen 4, 5 und 6)

Das oben beschriebene Konzept hat nun Einfluss in den vorliegenden B-Plan Entwurf gefunden. Er sieht nun eine Sondergebietsfläche vor, die den direkt nördlich an den Hopfenweg angrenzenden Bereich abweichend vom Vorentwurf nicht beansprucht. Dafür wird das Sondergebiet etwas mehr als ursprünglich geplant in Richtung Osten erweitert. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird hiermit der vollständige Erhalt eines das neue SO-Gebiet in Richtung Süden begrenzenden Knicks erreicht. Damit einher geht die Möglichkeit zur Nutzung der nördlich des Hopfenweges gelegenen Fläche als Ausgleichsfläche. Eine Vorprüfung zu den Auswirkungen der zusätzlichen östlichen Erweiterung hinsichtlich der Schutzziele des FFH-Gebietes Wittmoor hat eine Verträglichkeit dieser Maßnahme bestätigt.

Der vorgesehene Baukörper des neu zu errichtenden Bau- und Gartenfachmarktes nimmt den südlichen Teilbereich des neuen Sondergebietes in gesamter Bautiefe in Anspruch. Es wird auf einer maximal zulässigen Grundfläche von 15.000 m² eine Verkaufsfläche von bis zu 11.000 m² zugelassen. Zentrenrelevante Randsortimente sind hierbei auf einen Flächenanteil von bis zu 10% beschränkt. Eine Verträglichkeit hierfür wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens (CIMA Lübeck, 28.02.2011) nachgewiesen. Weiterhin wurde das Gutachten mit näherer Konkretisierung des Vorhabens durch Stellungnahmen ergänzt. Die erste ergänzende Stellungnahme vom 17.11.2011 konkretisiert die im Gutachten durchgeführten Wirkungsanalysen der neuen Verkaufsflächen. Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme stellte sich die Sortimentszusammensetzung deutlicher dar. Die zweite ergänzende Stellungnahme vom 28.09.2012 wurde zu dem Zweck erstellt, die im Ursprungsgutachten aufgezeigten Konflikte zwischen dem Vorhaben und den bestehenden Konkurrenzstandorten im Stadtgebiet noch einmal abschließend zu bewerten. Zusammenfassend wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit Norderstedter und Hamburger Zentren bestätigt, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe Begründung Seite 6 ff). Eine Umsatzverteilung von höherem Gewicht ist ausschließlich für ähnlich strukturierte bestehende Baumärkte vor allem auf dem Hamburger Stadtgebiet zu erwarten. Für die Abwägung der öffentlichen Belange ist diese Bewertung von besonderer Bedeutung. Denn ein legitimes städtebauliches Ziel der Stadtentwicklung ist der Schutz der Zentren, da im Falle einer Schädigung der hier ansässigen Einzelhandelsunternehmen negative städtebauliche Auswirkungen (Funktionsverlust der Zentren) zu befürchten wären. Festsetzungen von Sortimentsbeschränkungen ausschließlich aus Wettbewerbsgründen und zum Schutz von Konkurrenzunternehmen in Norderstedt oder in diesem Falle insbesondere in Hamburg, die eine gleiche Struktur und Lage an nicht integrierten Standorten (in Gewerbegebieten, an Ausfallstraßen) aufweisen, entbehren einer städtebaulichen Begründung.

Die Ausrichtung des geplanten Baukörpers für den Bau- und Gartenfachmarkt ist in Richtung Norden vorgesehen, so dürfen ausschließlich zu dieser Seite hin die Werbeanlagen des Marktes orientiert werden, hier befindet sich auch der Eingangsbereich.

Diese Baukörperstellung ergibt unter den gegebenen Voraussetzungen den maximal möglichen Schutz der straßenbegleitenden Wohnbebauung der Segeberger Chaussee. Weitere Baukörper im Plangebiet sind dem Baustoffzentrum zugehörig. Das bestehende Verkaufs- und Ausstellungsgebäude am nördlichen Plangebietsrand wird mit den Festsetzungen planungsrechtlich gefasst. Die bestehende Lagerhalle des Baustoffzentrums wird abgebrochen, der Bebauungsplan sieht etwas weiter östlich vom derzeitigen Standort die Möglichkeit zur Wiedererrichtung vor. Die Anordnung der drei vorgesehenen Gebäudekörper ergibt eine optimale Abschirmung der zentralen Parkplatzfläche in Richtung Norden, Osten und Süden, so dass auch die angrenzenden Freiräume von hiervon ausgehenden Immissionen weitestgehend geschützt sind.

Die Stellplatzanlage wird im zentralen Bereich des Sondergebietes untergebracht. Die noch im Vorentwurf auf zwei Standorte verteilt im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzanlagen werden gebündelt, was eine Streuung der Immissionen und unnötigen Parkplatzsuchverkehr verhindert.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt gebündelt von der Segeberger Chaussee aus, die aus diesem Grund an dieser Stelle durch Abbiegestreifen erweitert werden muss. Der neue Knotenpunkt erhält zusätzlich eine Signalsteuerung.

Die derzeit bereits vorhandene Freilagerfläche des Baustoffzentrums wird in Richtung Osten erweitert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt und zur Neuanlage von Knicks, Baumreihen und Anpflanzungen haben zum Ziel, eine weitgehende Abschirmung des Vorhabens gegenüber der freien Landschaft zu erreichen. Hiermit wird dem in Aufstellung befindlichen angrenzenden Landschaftsschutzgebiet entsprochen.

Die textlichen Festsetzungen sehen eine Steuerung zur Aufstellung von Werbeanlagen vor, die zum Ziel hat, dass die angrenzende Wohnbebauung sowie die freie Landschaft und das Erscheinungsbild der Segeberger Chaussee hiervon nicht gravierend beeinträchtigt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange ist in der Scoping-Tabelle (siehe Anlage 7) dargestellt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die noch ausstehenden Untersuchungen wurden durchgeführt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Konzeptplan 1: Lage im Raum und Funktionsplan, Stand: 10.07.2012
3. Konzeptplan 2: Schnitte, Ansichten und Fotos, Stand: 10.07.2012
4. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 275, Stand: 09.08.2012
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 275, Stand: 09.08.2012
6. Begründung des Bebauungsplanes 275, Stand: 21.11.2012
7. Scoping-Tabelle, Stand: 18.06.2012

(Die Anlagen 2 und 3 wurden den im Ausschuss vertretenen Fraktionen im Vorfeld in Originalgröße zur Verfügung gestellt.)