BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 17/0393
601 - Fachbereich Planung			Datum: 15.11.2017
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:	601/-lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.12.2017	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung "Stormarnstraße 34 - 36"

Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung "Stormarnstraße 34 - 36", Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 13.09.2017 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 13.09.2017 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung "Stormarnstraße 34 - 36", die Begründung sowie umweltbezogene Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen:

Mensch: Aussagen

- zur Lärmaktionsplanung 2013 - 2018 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm,
- zu gewerblichen und verkehrlichen Lärmimmissionen (Kunden- und Anlieferungsverkehr) und Schutzmaßnahmen,
- zu Verkehrslärmimmissionen (Straße)

Tiere und Pflanzen: Aussagen

- zur Ortsbegehung zur Erfassung von z. B. Fledermäusen, Lebensräume und möglichem Lebensraumverlust von z. B. Fledermäusen, geschützten Brutvogelarten,
- zu Auswirkungen auf gefährdete und geschützte Tierarten (Fledermäuse) und Schutz-/ Vermeidungsmaßnahmen,
- zu Biotopstrukturen,
- zur Erhebung und Bewertung des Baumbestandes,
- zu geplanten Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen

Boden und Wasser: Aussagen

- zu Grundwasserständen,
- zum Grundwasserschutz, Emissionen und Maßnahmen zum Schutz,

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

- zur Bodenversiegelung und Einfluss auf Bodenfunktion, Bodenbeschaffenheit, Baugrund und Versickerung, Bodenverunreinigungen und Grundwasserstände, Bewertung der Bodenverunreinigungen

Luft: Aussagen

- zur Luftqualitätsgüte,
- zur stadtklimatischen Situation im Plangebiet

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und kaltauflandproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet

Landschaft: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächenhaft für das Stadtgebiet

Kultur- und Sachgüter: Aussagen:

- keine Aussagen

Die beschriebenen umweltrelevanten Informationen finden sich in folgenden Gutachten und Stellungnahmen wieder:

• Klimaanalyse der Stadt Norderstedt	Stand: 01/2014
• Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt	Stand: 12/2007
• Lärmaktionsplan 2013 - 2018 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm	Stand: 16.01.2013
• Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht	Stand: 12/2007
• Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten	Stand: 2000
• Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne / Flurabstandspläne	Stand: 2016/2017
• Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt	Stand: 2007
• Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Norderstedt (Auszüge)	Stand: 18.09.2008
• Grünplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 218 „Gewerbegebiet Stonsdorf“ der Stadt Norderstedt (Auszüge)	Stand: 03/2009
• Orientierende Altlastenerkundung (Phase 2a) in Norderstedt Stonsdorf, Stormarnstraße 34 - 36	Stand: 23.11.2016
• Stellungnahme zur Verträglichkeit des Gebrauchtwarenhauses	Stand: 10/2017

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

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:

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder:

davon anwesend:; Ja-Stimmen:; Nein-Stimmen:; Stimmenenthaltung:

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 06.10.2016 (vgl. hierzu B 16/0322) wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss über die Ergebnisse dieser Beteiligung wurde vom Ausschuss (vgl. B 16/0048) am 16.02.2017 gefasst.

Die Einleitung des nächsten Verfahrensschritts wird mit Beschlussfassung dieses Ausschusses durchgeführt. Gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Behörden.

Ausführungen zur Planungskonzeption

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218, Norderstedt, sieht für die Fläche an der Stormarnstraße 34 - 36 (dem Gebrauchtwarenhaus „Hempels“) die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ vor. Damit wird diese Nutzung des Grundstückes durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt dauerhaft gesichert.

Die Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ hebt dabei heraus, dass es sich um die Weitervergabe von genutzten bzw. gebrauchten Gegenständen, also deren Wiederverwendung gegen Entgelt, handelt.

Die Verkaufsfläche für das Gebrauchtwarenhaus wird als Gesamtsumme für das gesamte Plangebiet festgesetzt, da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein Grundstück handelt. Die mögliche Verkaufsfläche wird auf 4.600 qm festgeschrieben. Dies stellt das Maximalmaß für die Fläche dar, die in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Baugrenzen erreicht werden kann.

Die mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche kann auf gut das Dreifache der heutigen Verkaufsfläche erhöht werden und bietet damit für die vorhandene Nutzung eine großzügige und zukunftsorientierte Entwicklungsoption.

Eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse zum Gebrauchtwarenhaus beurteilt die Auswirkung der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten über den Bebauungsplanentwurf auf die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtgebietes. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Gesamtverkaufsfläche weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Norderstedt-Mitte und Garstedt Zentrum (Herold-Center) noch deren Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume wesentlich einschränken wird.

Eine Untergliederung in Warengruppen wird nicht vorgenommen, da es sich nicht um ein festes Warenangebot wie bei üblichen Warenkaufhäusern, sondern um ein, auch in den Segmentgruppen, anteilig differierendes Warenangebot handelt bzw. handeln kann.

Denn in dem Warenhaus werden ausschließlich Güter veräußert, bei denen es sich um Gebrauchtwaren handelt und nicht beeinflusst werden kann, welche konkreten Waren angeboten werden können. Damit weicht das Gebrauchtwarenhaus von dem üblichen Warengeschäft ab, wo gleiche Güter stetig und auch in derselben Qualität angeboten bzw. nachgefragt werden können.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Warenangebot grundsätzlich um Güter handelt, die laut des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Norderstedt als zentrenrelevante Angebote eingestuft werden. Eine negative Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ist jedoch aufgrund der bereits oben ausgeführten Struktur der angebotenen Waren nicht zu erwarten.

Die maximale Grundflächenzahl von 0,80, die grundsätzlich sowohl für Sonder- als auch Gewerbegebiete vorgesehen ist, wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 aus den festgesetzten Vorgaben des Ursprungsplans übernommen.

Dabei wird ergänzend, auch an der vorhandenen Situation orientiert, eine Überschreitung der Obergrenze des Versiegelungsgrads durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf 0,90 ermöglicht. Hiermit soll vor allem dem erhöhten Stellplatzbedarf der bereits vorhandenen Nutzung Rechnung getragen werden.

Die maximale Höhe wird für das gesamte Plangebiet auf eine Firsthöhe von 15,00 m angepasst, um eine städtebauliche Hervorhebung der Ecksituation des Gesamtgrundstückes und eine angemessene Höhenentwicklung zu den östlich angrenzenden Gebäuden am Schützenwall 1 zu ermöglichen.

Die festgesetzte Höhe kann dabei für untergeordnete Dachaufbauten sowie für das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie überschritten werden.

Die Baugrenzen werden geringfügig angepasst.

Im Norden und Osten wird der Baukörper gesichert, jedoch mit dem Ziel die bestehenden Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden zu erhalten.

Im südöstlichen Grundstücksbereich wird die Akzentuierung des Kurvenbereichs der Stormarnstraße ermöglicht, unter Berücksichtigung der dort bereits über den Ursprungsplan vorgesehenen Bäume zur Anpflanzung. Hiermit soll das Ziel des Grünkonzepts, eine Durchgrünung des Straßenbildes zu schaffen, weiterhin angestrebt werden.

Nach Norden hin erfolgt ein Rücksprung der Baugrenze zur Sicherung der Bestandsbäume, die bereits über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 Norderstedt zum Erhalt festgesetzt sind.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 218, 3. Änderung, Stand: 13.09.2017
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218, 3. Änderung, Stand: 13.09.2017
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 218, 3. Änderung, Stand: 09.11.2017