

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 18/0454
601 - Fachbereich Planung			Datum: 16.10.2018
Bearb.:	Stein, Isabel	Tel.:-203	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.11.2018	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 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: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der geänderte Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 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 zur Vorlage) und Teil B – Text (Anlage 3 zur Vorlage) in der Fassung vom 10.10.2018 wird beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 10.10.2018 (Anlage 4 zur Vorlage) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36" -, die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut 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

- zu Lebensräumen und möglichem Lebensraumverlust von z. B. Fledermäusen und geschützten Brutvogelarten,
- zu möglichen Auswirkungen auf gefährdete und geschützte Tierarten (Fledermäuse, Brutvogelarten) sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- 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	Oberbürgermeisterin
-------------------	-----------------------	---------------	--------------------------------------------------------------	---------------------	---------------------

- 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 kaltluftproduzierenden 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

Darüber hinaus liegen umweltbezogene Informationen in Form des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt aus. Dieser stellt die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanung dar.

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

- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: Januar 2014
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärmaktionsplan 2013-2018 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm Stand: 16.1.2013
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne / Flurabstandspläne Stand: 2016/2017
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 218, Stand: 18.09.2008 der Stadt Norderstedt
- Grünplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 218, Stand: 03/2009 „Gewerbegebiet Stonsdorf“ der Stadt Norderstedt
- Orientierende Altlastenerkundung (Phase 2a) in Norderstedt, Stand: 23.11.2016 Stonsdorf, Stormarnstraße 34 - 36
- Stellungnahme zur Verträglichkeit des Gebrauchtwarenhauses, Stand: 10/2017
- Stellungnahme des Kreis Segeberg, Kreisplanung vom 22.11.2016

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen.

Sollten sich nach der erneuten Beteiligung 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:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 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.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.12.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.01. bis zum 16.02.2018 durchgeführt; die Öffentlichkeit konnte sich vom 23.01 bis zum 27.02.2018 im Rathaus über die Planung informieren.

Danach Durchführung der Auslegung von Seiten des Betreibers ein konkreter Erweiterungswunsch (Überdachung der nordwestlichen Stellplätze) geäußert wurde, wird die erneute Auslegung der Bebauungsplanunterlagen notwendig. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, müssen die beiden zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume weichen. Stattdessen sollen zwei zusätzliche Bäume parallel zur Straße gepflanzt werden, welche die bereits mit fünf geplanten Standorten festgesetzte Straßenraumbegrünung entlang der Stormarnstraße komplettieren.

Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden nach Durchführung der erneuten Auslegung zum angestrebten Satzungsbeschluss in die Gesamtabwägung eingestellt.

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. Anzurechnen sind dabei die Bereiche, die von den Kunden betreten werden können. Dieser Wert 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 somit ca. auf 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 wird weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Norderstedt-Mitte und Garstedt Zentrum (Herold-Center) noch deren Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume wesentlich einschränken.

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 um grundsätzlich Güter handelt, die laut des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Norderstedt als zentrenrelevante Angebote eingestuft werden. Eine negative Auswirkung auf die genannten zentralen

Versorgungsbereiche der Stadt ist jedoch nach Aussage des Gutachtens 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 festgesetzte 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 zur 2. Auslegung geringfügig angepasst.

Im südöstlichen Grundstücksbereich wird die Akzentuierung des Kurvenbereichs der Stormarnstraße ermöglicht, unter Berücksichtigung des Bestandes und den dort bereits über den Ursprungsplan vorgesehenen Bäume zur Anpflanzung. Hiermit soll das Ziel des übergeordneten Grünkonzepts, eine Durchgrünung des Straßenbildes zu schaffen, weiterhin angestrebt werden. Im Nordwesten wird die Baugrenze zugunsten der Bestandsicherung nach Westen verlegt. Dies ist möglich, da der bisher im Ursprungsplan Nr. 218 als zu erhalten festgesetzte Baumbestand aufgrund des geplanten Vordaches zur Überdachung der Warenannahme entfallen müssen. Ersatz für die zwei Bestandsbäume erfolgt in Form von zwei geplanten Neupflanzungen, welche das Grünkonzept an der Stormarnstraße ergänzen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 218 – 3. Änderung, Stand: 10.10.2018
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218 – 3. Änderung, Stand: 10.10.2018
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 218 – 3. Änderung, Stand: 10.10.2018
5. Lageplan Ausgleichsfläche