

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0532
601 - Fachbereich Planung			Datum: 03.09.2019
Bearb.:	Kroker, Beate	Tel.: -207	öffentlich
Az.:	/wi		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.09.2019	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 5. Änderung "Zwischen Stormarnstraße und Langenharmer Weg"
Gebiet: Zwischen Stormarnstraße und Langenharmer Weg
hier: Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den B 218 Norderstedt

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt das geplante Vorhaben zur Kenntnis.
 Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich zwischen Langenharmer Weg und Stormarnstraße und für die Bebauung nördlich der Stormarnstraße ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren vorzubereiten.
 Planungsziel ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe für diesen Bereich von 17,0 m bzw. in einem Teilbereich von 25,0 m, zur Errichtung eines Hochregallagers.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung 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

Mit Schreiben vom 04.09.2019 hat die Magnus Mineralbrunnen GmbH & Co. KG, Langenharmer Weg 211 – 219, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt gestellt (Anlage 3). Ziel ist die Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 m bzw. 12,0 m auf 17,0 m bzw. 25,0 m.
 Dadurch kann die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Grundstück deutlich stärker zu nutzen und in einem Teilbereich ein Hochregallager zu errichten.

Zum Antrag

Mit Schreiben vom 04.09.2019 begründet die Magnus Mineralwasser GmbH Co. KG die Erforderlichkeit dieser Verdichtung.
 Die in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegenen und weiterhin steigenden Absatzzahlen, machen es erforderlich, betriebliche Abläufe zu optimieren und bauliche Erweiterungen vorzunehmen. Da die Magnus Mineralwasser GmbH Co. KG den Standort Norderstedt nicht aufgeben möchte, wurden verschiedene Lösungen betrachtet.

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

In einem ersten Schritt hat die Antragstellerin versucht, anliegende Grundstücke käuflich zu erwerben, um eine Erweiterung in die Fläche vornehmen zu können. Dieses war jedoch nicht erfolgreich. Daher bleibt nur eine höhere bauliche Ausnutzung, sprich Bebauung der momentanen Frei- bzw. Lagerflächen und die Bebauung in die Höhe.

Die Antragstellerin erläutert, dass der Einsatz eines Hochregallagers zur Sicherung der Betriebsabläufe unumgänglich sei (siehe Anlage 3). Dieses ist erforderlich, um die Anforderungen der Kunden (Sorten- und Gebindevielfalt) erfüllen zu können.

Zum bestehenden Planungsrecht

Für das o.g. Grundstück der Antragstellerin sind der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt und die 1. Änderung des B 218 anzuwenden (siehe Anlage 2).

Der B 218 setzt Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 fest. Die Gebäudehöhe ist mit 12 m für den überwiegenden Teil des Grundstücks festgesetzt (siehe Anlage 4). Lediglich im unmittelbaren Anschluss an den Langenharmer Weg wurde eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt, um einen Übergang zur kleinteiligeren Bebauung südlich des Langenharmer Weges im dortigen Mischgebiet zu schaffen. Hier sind grundsätzlich entlang des Langenharmer Weges 9,0 m festgesetzt. Lediglich für das Grundstück der Antragstellerin hat der B 218 bereits seinerzeit eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt und somit auf die besonderen Anforderungen reagiert.

Nördlich des Grundstücks der Antragstellerin an der Stormarnstraße ist für ein Grundstück eine Gebäudehöhe von 25,0 m festgesetzt, da, das dort bereits vorhandene Gebäude, eine entsprechende Höhe besaß und somit dem ortsbildprägendem Solitär Rechnung getragen werden sollte. Der Schützenwall war im B 218 als Verkehrsfläche festgesetzt. Hier wurde auf Antrag der Magnus Mineralwasser GmbH Co. KG im Jahr 2011 die 1. Änderung des B 218 aufgestellt. Ziel des Planverfahrens war die Aufhebung des Schützenwalls als öffentliche Verkehrsfläche und Schaffung einer neuen Rad- und Fußwegeverbindung vom Langenharmer Weg zur Stormarnstraße. Damit wurde die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die beidseits des Schützenwalls befindlichen Betriebsgrundstücke zu verbinden.

Städtebauliche Einschätzung

Die Veränderung der Gebäudehöhe lediglich für ein Betriebsgrundstück ist städtebaulich nicht empfehlenswert. Hier sollte, wenn ein Verfahren eingeleitet werden soll, über einen größeren, sinnvollen Abschnitt nachgedacht werden. Zum einen, um eine städtebaulich homogene Entwicklung zu ermöglichen, zum anderen um anderen Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Stonsdorf gleiche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Daher wird empfohlen, eine Überplanung des Abschnitts beidseits der Stormarnstraße vorzunehmen. Ein möglicher Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt, würde zum Aufstellungsbeschluss festgelegt.

Eine Gebäudehöhe von 17,0 m über diesen Abschnitt ist in Richtung Stormarnstraße sicherlich denkbar (siehe Anlage 5).

Eine punktuelle Erhöhung auf 25,0 m im unmittelbaren Anschluss an die Stormarnstraße ist auch städtebaulich denkbar. Hier sollte jedoch auf die Gestaltung der Fassaden geachtet werden, da die Stormarnstraße den Eingangsbereich zum Stadtpark darstellt.

Eine Gebäudehöhe von 17,0 m im unmittelbaren Anschluss an den Langenharmer Weg, ist aufgrund der Nachbarschaft zur II-geschossigen Bebauung städtebaulich kritisch zu sehen und es gilt die unterschiedlichen Ansprüche mit diesem Beschluss abzuwägen.

Anlagen:

1. Übersicht mit der Darstellung des möglichen Plangebietes des Bebauungsplans
2. Planzeichnung der anzuwendenden Bebauungspläne B 218, B 218, 1. Änderung, B 218, 3. Änderung – Auszug
3. Antrag der Magnus Mineralbrunnen GmbH & Co. KG vom 04.09.2019
4. Darstellung der planungsrechtlich möglichen Gebäudehöhen
5. Darstellung der beantragten Gebäudehöhen und möglicher Gebäudehöhen im vorgeschlagenen Plangeltungsbereich