

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 05/0347
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 01.09.2005
Bearb.	: Herr Deutenbach, Eberhard	Tel.: 2 09	öffentlich
Az.	: 6013/deu - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung**

**15.09.2005
25.10.2005**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 216 Norderstedt,
1. Änderung "Bau- und Gartenfachmarkt / Baustoffhandel Segeberger Chaussee 310",
Gebiet: östlich Segeberger Chaussee 310/südlich Hasenmoorweg/
nördlich Hummelsbütteler Steindamm;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß Antrag vom 15.08.2005 (s. Anlage 1) wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 216 Norderstedt, 1. Änderung „Bau- und Gartenfachmarkt / Baustoffhandel Segeberger Chaussee 310“, nach § 12 BauGB für das im Übersichtsplan dargestellte Grundstück östlich der Segeberger Chaussee, eingeleitet.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Änderung der überbaubaren Flächen für den Neubau eines Baustoffmarktes mit Bürotrakt bei gleichzeitigem Abriss des vorhandenen Gebäudes;
- Sicherung des vorhandenen Bau- und Gartenfachmarktes
- Erweiterung der Ausstellungsflächen für den Natursteinhandel;
- Erweiterung der Lagerflächen nach Osten;
- Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der bisher gültige B 216 wird in dem von der Änderung erfassten Bereich aufgehoben.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

Sachverhalt

Die Firma Beckmann Grundstücke GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 15. August 2005 den Antrag auf Aufstellung eines B-Planänderungsverfahrens im Sinne des § 12 BauGB (vorhabenbezogener B-Plan) gestellt.

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

Vorausgegangen sind diesem Antrag zahlreiche Gespräche und Prüfungen dahingehend, ob die Absichten mit den landesplanerischen Vorgaben in Einklang stehen und ob ggf. auf der bestehenden Rechtsgrundlage des rechtskräftigen B 216 den Erweiterungsabsichten durch eine Befreiung von den Festsetzungen entsprochen werden könnte.

Diese Prüfung hat jedoch ergeben, dass das beantragte Vorhaben in seiner Gesamtheit die Grundzüge der Planung berührt und nur durch ein Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können.

Planungsziel des Änderungsverfahrens ist im Einzelnen der Neubau eines Baustoffzentrums mit Büro und Ausstellungsflächen als Ersatz für den bisherigen Baukörper in einer Größe von 2000 m². Begleitend zu dieser ca. 12 m hohen Halle sollen im Freibereich die Stellplätze neu geordnet werden und eine Natursteinausstellungsfläche hergestellt werden, die auch als Verkaufsfläche dient. Die Halle sowie die als östliche Erweiterung vorgesehene reine Lagerfläche (Erweiterung um 30 m) reichen beide in die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen hinein. Zu letzteren ist allerdings anzumerken, dass diese bisher nicht hergestellt waren und keine Ausgleichsflächen im naturschutzrechtlichen Sinne waren, da diese Rechtsgrundlagen bei Aufstellung des B 216 noch nicht bestanden.

Gleichwohl sind durch den jetzt gestellten Antrag die ursprünglichen Maßnahmen bei der Ermittlung von Eingriff und Ausgleich in angemessener Form einzustellen. Im rechtlichen Sinne als Eingriff und damit auch ausgleichspflichtig sind nur die Flächen anzusehen, die bisher nicht baulich genutzt bzw. als Lagerflächen versiegelt waren.

Die Vorabstimmung mit der Landesplanung hat ergeben, dass die Erweiterung der Lagerflächen nach Osten um 30 m noch mit den landesplanerischen Vorgaben des Achsenraumes vereinbar ist. Gleiches gilt für die Vergrößerung der Verkaufsflächen. Die B-Planänderung ist noch als aus der 21. Änderung des FNP entwickelt anzusehen.

Die jetzt beantragte Änderung soll so schnell wie möglich die wirtschaftliche Festigung des Baustoff- und Natursteinhandels an diesem Standort sichern. Sie ist gedacht als 1. Bauabschnitt im Hinblick auf eine Neuausrichtung des gesamten Baumarktgebietes, der in einem 2. Bauabschnitt nach Süden projektiert werden soll, sofern im Verfahren zur Neuaufstellung des FNP 2020 auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine entsprechende Sondergebietsdarstellung erfolgt. In der Fassung des derzeitigen Vorentwurfs zum FNP 2020 ist der Bereich der 1. Änderung als „Sonderbauflächen-Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffgroßhandel“ dargestellt. Die südlich angrenzende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Anlagen:

Schreiben des Antragstellers

Übersichtsplan Geltungsbereich

Auszug aus dem B 216

FNP 21. Änderung