

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0306
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 20.08.2007
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld, Claudia	Tel.: 206	öffentlich
Az.	: 6013/ta-ze - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

20.09.2007

Erweiterung des Firmengeländes der Firma REWE an der Oststraße 93 - 95, Gebiet: Gewerbegebiet "Harkshörn", nördliche Erweiterung; hier: Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 186 Norderstedt

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr fasst den folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich „südlich der Regenrückhaltebecken / östlich der Sackgasse Oststraße / nördlich der Fußwegverbindung zwischen Bahntrasse und Kringelkrugweg / westlich der Wöbsmoorniederung“ ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 186 Norderstedt entsprechend den Darstellungen im Sachverhalt einzuleiten. Folgende Ziele werden angestrebt:

- die gewerbliche Nutzung neu zu ordnen;
- die Geh und Radwegverbindung zu sichern und
- die Eingrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten.

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

Planungsvorhaben

Die Firma REWE beabsichtigt, die Fläche nördlich der Bahntrasse im Gewerbegebiet Harkshörn, Flurstücke 25/11 und 25/21, Flur 2, Harksheide, zu erwerben (Anlage 1). Die Fläche liegt nordwestlich des Firmengeländes und soll als Stellplatzfläche für Lkw genutzt werden. Es ist die Errichtung eines Pfortnerhauses geplant. Zwischen den beiden Grundstücken ist einen Geh- und Radweg, Flurstücke 25/28 und 66/9, Flur 2, Harksheide, im Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 3. Änderung und Ergänzung und 4. Änderung festgesetzt (Anlage 2). Der Grunderwerb ist für die Firma REWE erst sinnvoll, wenn diese Fläche mit dem Firmengelände (Flurstücke 22/44 und 28/11, Flur 2, Harksheide) funktional verbunden wird.

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

Planungsrechtliche Situation

Maßgebend für die Beurteilung des Planungsvorhabens sind insbesondere die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 186 Norderstedt, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 3. Änderung und Ergänzung und 4. Änderung. Danach ist zwischen den betroffenen Grundstücken eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Anpflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.

Gewerbeverkehr

Die Anlieferung der Firma REWE erfolgt grundsätzlich tagsüber. Die Lkw, die nach Betriebschluss ankommen, bleiben über Nacht an der Oststraße – insbesondere auf dem Abschnitt mit der Sackgasse. Um diese Situation zu verbessern, plant die Firma REWE eine Stellplatzfläche für Lkw mit Pförtnerhaus auf der Fläche nördlich der Bahntrasse.

Geh- und Radweganbindung

Die öffentliche Verkehrsfläche ist Bestandteil des Radverkehrskonzeptes der Stadt Norderstedt. Der Abschnitt zwischen der Oststraße und dem Bahnübergang ist noch nicht hergestellt worden.

Aufgrund des Betriebsablaufs ist für die Firma REWE eine Trennung der Grundstücke der geplanten Stellplatzfläche und des Firmengeländes durch einen öffentlichen Weg nicht wünschenswert. Der Geh- und Radweg vom Kringelweg bis zur Oststraße stellt jedoch eine wichtige Verbindung im Verkehrskonzept der Stadt Norderstedt dar.

Um die Erweiterung der Firma REWE zu ermöglichen und die Wegeverbindung zeitnah zu realisieren, hat die Verwaltung verschiedene Trassenvarianten zur Verlegung des Geh- und Radweges geprüft.

Lösungsansatz

Die Ergebnisse der Prüfungen für die Trassenvarianten des Geh- und Radwegs in Abstimmung mit der Firma REWE haben ergeben (Anlage 3):

Die Stadt Norderstedt gibt die öffentliche Verkehrsfläche zwischen geplanter Stellplatzfläche und dem Firmengelände an die Firma REWE ab. Ein Geh- und Leitungsrecht ist jedoch zu gewährleisten, da dort Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Die Firma REWE gibt einen ca. 6 m breiten Streifen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze an die Stadt ab. Der 10 m breite Grünstreifen (wie im Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt festgesetzt) entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird entsprechend verschoben.

Die Firma REWE stellt die für den Radwegebau erforderlichen Mehrflächen unentgeltlich zur Verfügung und übernimmt die Mehrkosten in Höhe von ca. 141.000 € im Zusammenhang mit dem erforderlichen Neubau des Radwanderweges.

Die Herstellung des Bahnübergangs gemäß Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt wird aufgegeben. Die verlegte Radwegführung quert die Bahnanlage westlich der bisherigen Planung im Zuge eines vorhandenen Wirtschaftswegs und gelangt entlang der Nord- und Ostgrenze der vorgenannten Flurstücke wieder an die Ursprungstrasse. (siehe Anlage 3)

Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen

Um den o. g. Lösungsansatz umzusetzen, müssen die für den Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 186, 1. Änderung, und Nr. 140, 3. und 4. Änderungen, geändert werden. Die Verwaltung schlägt vor, die Änderungen in einem vereinfachten Verfahren vorzunehmen: Bebauungsplan Nr. 186, 3. vereinfachte Änderung und Ergänzung Norderstedt, „Gewerbegebiet Harkshörn nördliche Erweiterung“, Gebiet: südlich der Regenrückhaltebecken / östlich der Sackgasse Oststraße / nördlich der Fußwegverbindung zwischen Bahntrasse und Kringelkrugweg / westlich der Wöbsmoorniederung (Anlage 4).

Ziel des Bebauungsplans Nr. 186, 3. vereinfachte Änderung und Ergänzung, Norderstedt ist es:

- Die gewerbliche Nutzung neu zu ordnen;
- Die Geh und Radwegverbindung zu sichern;
- Die Eingrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit der Lage des Planungsvorhabens
2. Auszug aus der Bebauungsplanübersicht für das Gewerbegebiet Harkshörn
3. Trassenvariante für die Geh- und Radwegverbindung
4. Bebauungsplan Nr. 186, 3. vereinfachte Änderung und Ergänzung Norderstedt - Geltungsbereich