BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0086
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 13.02.2008
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld, Claudia	Tel.: 207	öffentlich
Az.	:		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

06.03.2008

B-Plan Nr. 186 Norderst., 3. Änd.u.Erg. "Gewerbegeb. Harkshörn nördl.Erw.", Gebiet: südl.d.Regenrückhaltebeckens, westl.d.Sackgasse Oststr., nördl.d.Bahntrasse, östl.d.Wöbsmoorniederung; hier: a) Aufstellungsbeschl. b) Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. c) Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 186 Norderstedt 1. vereinfachte Änderung und Nr. 140 Norderstedt. 3. vereinfachte Änderung sowie teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 186 Norderstedt und Nr. 140 Norderstedt

Beschlussvorschlag

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 3. Änderung und Ergänzung "Gewerbegebiet Harkshörn nördliche Erweiterung", Gebiet: südlich des Regenrückhaltebeckens, westlich der Sackgasse Oststraße, nördlich der Bahntrasse, östlich der Wöbsmoorniederung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 18.01.2008 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuordnung der gewerblichen Nutzung;
- Sicherung der Geh- und Radwegverbindung;
- Gewährleistung der Eingrünung des Gewerbegebiets;
- Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zum Gewerbelärm, um die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung und dem Pflegeheim zu gewährleisten.

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 3. Änderung und Ergänzung Norderstedt, "Gewerbegebiet Harkshörn nördliche Erweiterung", Gebiet: südlich des Regenrückhaltebeckens, westlich der Sackgasse Oststraße, nördlich der Bahntrasse, östlich der Wöbsmoorniederung (Anlage 2) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 18.01.2008 (Anlage 3) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9 und 11 der Anlage 8 dieser Vorlage durchzuführen.

c) Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 186 Norderstedt, 1. vereinfachte Änderung, Gebiet: Gewerbegebiet Harkshörn Nord am Gehweg zwischen Oststraße und Kringelkrugweg und Nr. 140 Norderstedt, 3. vereinfachte Änderung, Gebiet: Gewerbegebiet Harkshörn Nord am Gehweg zwischen Oststraße und Kringelkrugweg sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 186 Norderstedt, Gebiet: Gewerbegebiet Harkshörn nördliche Erweiterung und Nr. 140 Norderstedt, Gebiet: Harkshörn-Nord werden im überplanten Bereich aufgehoben (Anlagen 4 - 7).
Es wird in den überplanten Bereichen die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Aufgrund 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 REWE Deutschland Supermarkt KgaA, Niederlassung Norderstedt, Oststraße 75 beabsichtigt, nördlich ihres Standortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 Norderstedt, Gebiet : Harkshörn-Nord, ihren Betrieb um eine weitere Fläche zu erweitern. Diese Fläche, Flurstücke 25/11 und 25/21, Flur 2, Harksheide befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt und soll vorrangig als Lkw-Stellplatz genutzt werden. Die Errichtung eines Pförtnerhauses ist ebenfalls geplant. Zwischen dem heutigen Grundstück der Firma REWE und der künftigen Erweiterungsfläche (Flurstücke 25/28 und 66/9, Flur 2, Harksheide) ist eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Anpflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze im Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 3. Änderung festgesetzt (Anlage 4 und 5). Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Norderstedt. Die nördliche Erweiterung des Betriebs ist erst sinnvoll, wenn beide Flächen funktional verbunden werden.

Der Ausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in der Sitzung am 20.09.2007 einen Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 186 Norderstedt (Vorlage-Nr. B 07/0306, TOP 7) gefasst.

Konzept

Die Errichtung einer Stellplatzfläche für LKW mit Pförtnerhaus auf der Fläche nördlich der Bahntrasse würde zur Verbesserung der verkehrlichen Situation an der Oststraße insbesondere zur Nachtzeit beitragen. Obwohl die Anlieferungen der Firma REWE grundsätzlich tagsüber erfolgten, parken die LKW, die nach Betriebsschluss ankommen, über Nacht an der Oststraße, insbesondere auf dem Abschnitt mit der Sackgasse.

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

Um die Erweiterung der Firma REWE zu ermöglichen und die Wegeverbindung zeitnah zu realisieren, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der Geh- und Radweg wird nach Westen verlegt. Die Herstellung des Bahnübergangs gemäß Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 4. Änderung wird aufgegeben. Die verlegte Radwegführung quert die Bahnanlage westlich der bisherigen Planung im Zuge eines vorhandenen Wirtschaftswegs und gelangt entlang der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 25/11, Flur 2, Harksheide wieder an die Ursprungstrasse.

Die bisher öffentliche Verkehrsfläche zwischen geplanter Stellplatzfläche und dem Firmengelände wird als Gewerbefläche ausgewiesen, ein Geh- und Leitungsrecht ist jedoch zu gewährleisten, da dort Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Für die Umsetzung dieser Lösung ist ein Flächentausch zwischen der Firma REWE und der Stadt Norderstedt erforderlich. Die Firma REWE stellt die für den Radwegebau erforderlichen Mehrflächen unentgeltlich zur Verfügung und beteiligt sich an den Mehrkosten in Höhe von ca. 141.000 Euro im Zusammenhang mit dem erforderlichen Neubau des Radwanderweges. Die Firma REWE erhält die bisher öffentliche Verkehrsfläche (Flurstücke 25/28 und 66/9, Flur 2, Harksheide). Der 10 m breite Grünstreifen (wie im Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt festgesetzt) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird entsprechend verschoben.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem westlich vorhandenen Wohngebiet und dem nördlich vorhandenen Pflegeheim wird über die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Gewerbegebiet geregelt. Dazu liegt bereits eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur Betriebserweiterung der Firma REWE mit Vorschlägen für Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan des Büros LAIRM Consult GmbH vor. Diese Festsetzungen wurden im Grundsatz mit dem Staatlichen Umweltamt Itzehoe abgestimmt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 186 Norderstedt, 3. Änderung und Ergänzung.
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 186 Norderstedt, 3. Änderung und Ergänzung
3. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 186 Norderstedt, 3. Änderung und Ergänzung
4. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 186 Norderstedt, 1. vereinfachte Änderung mit Darstellung des aufzuhebenden Teilbereichs
5. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 140 Norderstedt, 3. vereinfachte Änderung mit Darstellung des aufzuhebenden Teilbereichs
6. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 186 Norderstedt mit Darstellung des aufzuhebenden Teilbereichs
7. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 140 Norderstedt, mit Darstellung des aufzuhebenden Teilbereichs
8. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung