

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0182
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 16.04.2008
Bearb.	: Frau Rimka, Christine	Tel.: 228	öffentlich
Az.	: 6013/ri - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

17.07.2008

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt "Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg (ehemals B 203, 2. Änderung)", Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg; hier: a) Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird entsprechend dem Vermerk der Verwaltung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2008 (Anlage 2) und dem Behandlungsvorschlag zum Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Anlage 4) zur Kenntnis genommen.

- b) Der Entwurf des Bauleitplanes, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt „Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg (ehemals B 203, 2. Änderung)", Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg, Teil A – Planzeichnung (Anlage 5) und Teil B – Text (Anlage 6) in der Fassung vom 18.06.2008, wird beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 18.06.2008 (Anlage 7) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt „Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg (ehemals B 203, 2. Änderung)" – sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: November 1993
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung Stand: 22.03.2005
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005 Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 2005
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 1992/93/95/98/99/00/03/04/05

- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005

			mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)		
--	--	--	--	--	--

- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt
- Schalltechnische Untersuchungen vom 13.02.2008 und 04.04.2008

Stand: 2007

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung 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 :

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 18.01.2008 stellte die REWE Deutsche Supermarkt KgaA den Antrag nach § 12 BauGB auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die REWE Deutsche Supermarkt KgaA beabsichtigt, den an der Ulzburger Straße 398 bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounter auf die gegenüberliegende Seite zu verlagern und um 199 qm auf 799 qm Verkaufsfläche zu erweitern.

Der vorhandene Betrieb erfüllt aufgrund seiner Größe nicht mehr die heutigen Ansprüche an einen Lebensmitteldiscounter.

Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan 203 sieht in diesem Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer II- bis III-geschossigen Eckbebauung sowie einer hinteren Bebauung vor. Diesen Gebäuden sind oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage zugeordnet.

Er schließt gemäß textlichen Festsetzung 1.2 die in diesem Baugebiet allgemein zulässigen Läden mit der Untergruppe Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmitteln und Waren für den täglichen Bedarf (Supermärkte) ausdrücklich aus, sofern sie eine Verkaufsfläche von 400 qm überschreiten.

Das Vorhaben ist somit nach dem geltenden Recht unzulässig. Eine B-Plan-Änderung ist erforderlich.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen (u. a. Lärminderungsplanung, FNP 2020) stellt eine Bebauung dieses Eckgrundstückes mit einem Lebensmitteldiscounter eine sinnvolle Lösung dar.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzung des Ausschusses am 07.02.2008 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang vom 29.02. bis zum 28.03.2008 durchgeführt. Eine öffentliche Veranstaltung fand am 28.02.2008 statt (s. Anlage 1). Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer grundsätzlichen inhaltlichen Änderung der B-Plan-Änderung führten. Die B-Plan-Änderung wurde aufgrund einer Empfehlung des Innenministeriums geändert. Der ehemals als Änderungsplan des B-Planes 203 aufgestellte Plan wird als B-Plan 273 fortgeführt, da sonst rechtliche Probleme auftreten könnten.

Ebenso wurde die Gebietsbezeichnung Mischgebiet für den Bereich des geplanten Vorhabens auf Anraten des Innenministeriums in eine eigene Gebietskategorie „Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ geändert, da in dem zunächst als Mischgebiet bezeichneten Baugebiet keine sonstigen Nutzungen vorgesehen sind. Die Planung wurde aufgrund der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung um textliche Festsetzungen ergänzt. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden lediglich geringfügig modifiziert.

Das geplante Vorhaben ist mit dem im Verfahren befindlichen Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Oadby-and Wigston-Straße abgestimmt. Die bereits im rechtskräftigen B-Plan 203 vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen entlang des Friedrichsgaber Weges und der Ulzburger Straße werden vom Investor abgetreten, um den Friedrichsgaber Weg entsprechend den Planfeststellungsunterlagen ausbauen zu können. Die abzutretenden öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ulzburger Straße ermöglichen künftige stadtgestalterische oder verkehrliche Maßnahmen.

Anlagen:

1. Protokoll der Veranstaltung
2. Vermerk über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung vom 18.04.2008
3. Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Tabelle – Behandlungsvorschlag zum Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.06.2008
5. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 273, Stand: 18.06.2008
6. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 273, Stand: 18.06.2008
7. Begründung des Bebauungsplanes 273, Stand: 18.06.2008
8. Ansichten/ Grundrisse/ Schnitte des Vorhabens