

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0556
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 11.12.2008
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	6013/deu-lo		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

15.01.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt
(ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)",
Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg;
hier: **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden-
und Öffentlichkeitsbeteiligung****

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt „Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)", Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg (Anlage 2) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 18.12.2008 (Anlage 3) wird als Grundlage für die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB) und die Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 der Anlage 4 dieser Vorlage 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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21.02.2008 dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zugestimmt und den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung der Sondergebietsfläche zum Neubau eines vergrößerten und neu strukturierten Bau- und Gartenfachmarktes, als Neuausrichtung der gesamten Sondergebietsnutzung auf dem Grundstück Segeberger Chaussee 310;
- Neubau einer Abbiegespur in der Segeberger Chaussee.

Zur Historie wird noch einmal darauf hingewiesen, dass dieser V + E-Plan auf den grundsätzlichen Vorüberlegungen basiert, die mit dem Antragsteller bereits zum Beginn des Verfahrens der 1. Änderung des B 216 (Rechtskraft 10.11.2006) erörtert wurden. Seinerzeit

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

fehlten aber noch die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer entsprechenden Darstellung der Sondergebietserweiterung im FNP.

Die im Vorhabenplan (B-Plan 216 1.Änderung) und dem Durchführungsvertrag zum 1. Bauabschnitt geregelte Neu-Bebauung ist realisiert, teilweise notwendige Umbauten der Freiflächen (Erschließung + Stellplätze) wurden zurückgestellt, da deren Herstellung bei den in Aussicht genommenen Zielen des 2. BA (jetzt B 275) einen erneuten Rück- bzw. Umbau erfordert hätte. Die erforderlichen Ausgleichsflächen für den 1. BA (B-Plan 216 1.Änderung) sind bereits realisiert.

Die grundsätzlichen regionalplanerischen Voraussetzungen wurden bereits im Rahmen der Vorbereitung der 1. Änderung des B 216 mit der Landesplanung im Innenministerium erörtert.

Laut damaliger Stellungnahme wurden Norderstedt an diesem Standort neben den 5.000 m² für den Baustoffgroßhandel noch Einzelhandelsflächen für einen vergrößerten Bau- und Gartenfachmarkt von 10.000 m² in Aussicht gestellt, also insgesamt bis zur Obergrenze von 15.000 m².

Aufgrund der damit verbundenen städtebaulichen Aufwertung des Baumarktzentrums an der Segeberger Chaussee hat die Verwaltung empfohlen, dem Antrag zu entsprechen.

Mit Fassung des abschließenden Beschlusses zum Flächennutzungsplan (FNP 2020), der die fraglichen Flächen als „Sondergebiet Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt und Baustoffgroßhandel“ darstellt, hat das Planungsrecht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung den Stand erreicht, der die Verfahrenseinleitung eines daraus zu entwickelnden Bebauungsplanes ermöglicht.

Zwischenzeitlich sind umfangreiche Planungs- und Abstimmungsarbeiten durchgeführt worden, um die erforderlichen Rahmenbedingungen auszuloten.

Im Vordergrund standen dabei die größtmögliche Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und die Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenverkehr – Itzehoe – bezüglich der Verkehrssituation in der Segeberger Chaussee.

Eine weitere Grundvoraussetzung war die Zustimmung der Landesplanung, auf deren Stellungnahme in der Anlage 5 verwiesen wird.

Da die Landesplanung einem Austausch der Verkaufsflächenkontingente zugestimmt hat unter Einhaltung der Obergrenze von 15.000 m², ergibt sich aber notwendigerweise eine Veränderung des ursprünglichen Geltungsbereiches zur Anpassung der entsprechenden Festsetzungen (Anlage 2).

Aus den bisher konkretisierten Planungen hat sich dabei als besonders schwerwiegend der Eingriff (Beseitigung) aller Bäume auf der Ostseite der Segeberger Chaussee gezeigt. Leider kann bei den unumgänglichen Querschnittsanforderungen an eine Linksabbiegespur mit Signalsteuerung und Geh- und Radweg auf der Ostseite der Bundesstraße 432 keiner der Bäume erhalten werden.

Um u. a. auch für eine ausreichende Wiederbegrünung sorgen zu können, sind Grunderwerbe von anderen privaten Grundeigentümern erforderlich. Die notwendigen Verhandlungen werden vom Vorhabenträger geführt, konnten aber bisher noch nicht zum Abschluss gebracht werden.

Da aber nunmehr alle Informationen vorliegen, die für die Diskussion des Vorhabens in der Öffentlichkeit als notwendig erscheinen und es bereits mehrfach Nachfragen insbesondere aus der Nachbarschaft gab, sollte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung alsbald durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Geltungsbereich
3. Bebauungs- und Funktionskonzept einschließlich Beschreibung
4. Maßnahmenkatalog zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Stellungnahme der Landesplanung