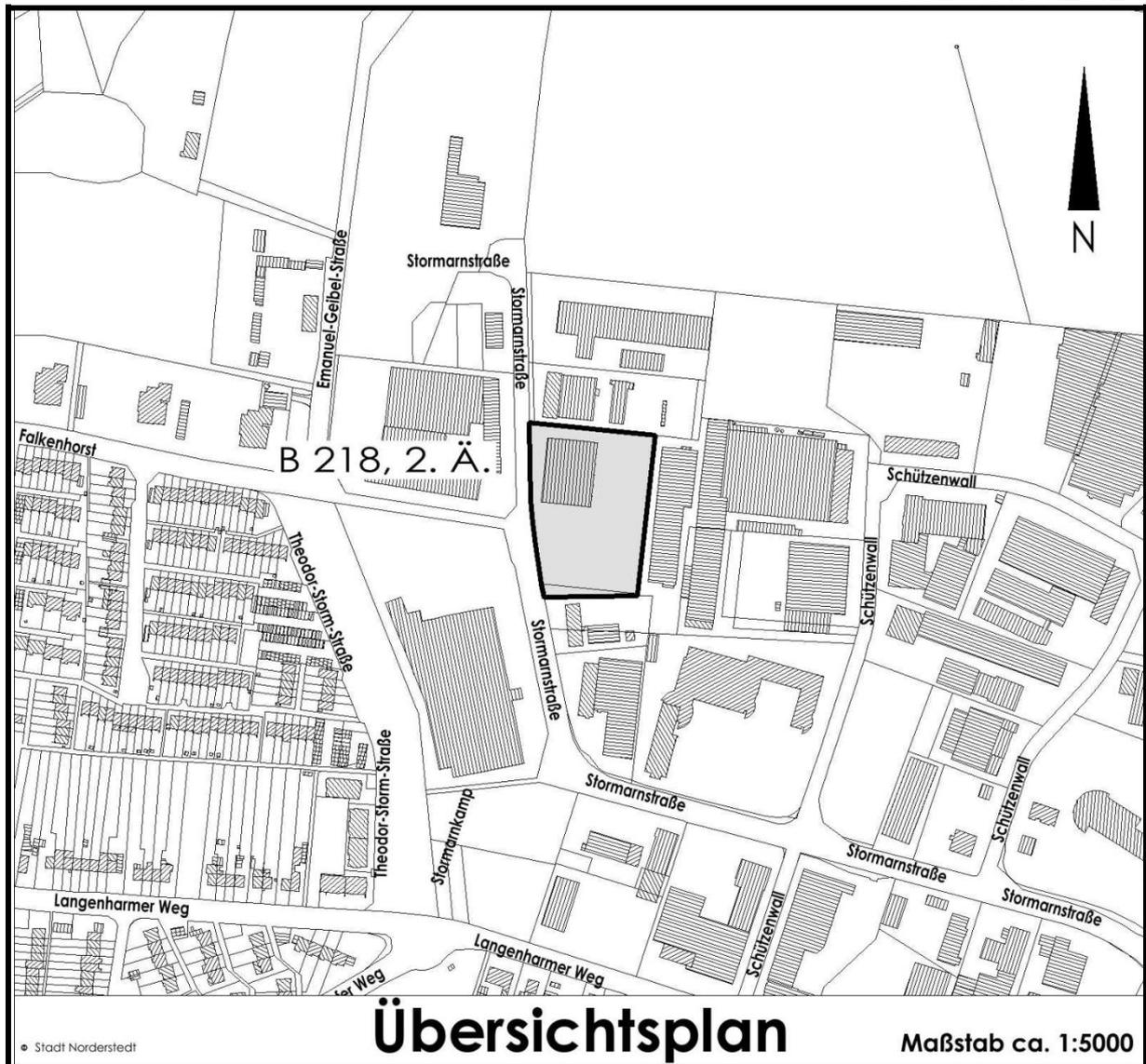


Begründung (Vorentwurf)

Zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 2. Änderung
"Stonsdorf – Stormarnstraße 42-50"

Gebiet: Flurstücke 5/67 und 5/69, Flur 01, Gemarkung Glashütte

Stand: 31.01.2012



Begründung (Vorentwurf)

**Zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 2. Änderung
"Stonsdorf – Stormarnstraße 42-50"**

Gebiet: Flurstücke 5/67 und 5/69, Flur 01, Gemarkung Glashütte

Stand: 31.01.2012

Inhaltsverzeichnis

- 1. Grundlagen**
 - 1.1. rechtliche Grundlagen**
 - 1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich**
 - 1.3. Bestand**
- 2. Planungsanlass und Planungsziele**
- 3. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 3.1. städtebauliche Konzeption**
 - 3.2. Planinhalt**
 - 3.3. Verkehrsplanung und Erschließung**
 - 3.4. Natur und Umwelt**
 - 3.5. Immissionschutz**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Verfahren**

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein, Teilfortschreibung 2004	Bezüglich Einkaufseinrichtungen größeren Umfanges wird auf den Landesraumordnungsplan Bezug genommen. Der Aufstellungsbeschluss wird der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein angezeigt.
Flächennutzungsplan (FNP 2020)	Der seit 08.05.2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich „gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020) entwickelt.
Planungsrecht B 218 – Stonsdorf -	Es gilt der seit dem 17.05.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 218 – Norderstedt- „Stonsdorf“.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Stonsdorf an der Stormarnstraße 42 -50.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt umfasst das Grundstück Stormarnstraße 42 -50 mit den Flurstücken 5/69 und 5/67, Flur 01, Gemarkung Glashütte.

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Auf dem Grundstück sind derzeit ein Getränkemarkt und ein Tierfuttermarkt sowie 136 Stellplätze für Kunden und Beschäftigte. Östlich der Hochbauten liegt eine baulich nicht genutzte Brachfläche von ca.1.400 qm. Das Grundstück ist eben. An der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze befinden sich durchgehende Baumreihen.
Topografie Umgebung	

Eigentumsverhältnisse
Planungsrechtliche
Situation

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und wird durch den seit dem 17.05.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt „Stonsdorf“ überplant.

1.4. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

An die Stadt Norderstedt wurde das Interesse an der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 m² auf der baulich bislang nicht genutzten Fläche neben dem Tierfutter- und Getränkemarkt auf dem Grundstück Stormarnstraße 42 – 50 an die hauptamtliche Verwaltung herangetragen.

Dadurch kann, insbesondere vor der bereits erfolgten und der weiteren künftigen städtebaulichen Entwicklung im unmittelbaren Umfeld (Stadtpark, Kulturwerk, Musikschule...), eine weitere städtebaulich Aufwertung des Standortes und seines Umfeldes erreicht werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird die in unmittelbarer Nähe bestehenden Einzelhandelsnutzungen (SB-Warenhaus, Fachmärkte für Getränke und Tierfutter) ergänzt und abgerundet. Eine derartige Kombination von Angeboten hat sich in den letzten Jahren an zahlreichen Standorten zunehmend etabliert und bewährt und würde die Attraktivität des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich weiter steigern.

Planungsziele

Planungsziele der 2. Änderung des B 218 sind die Ergänzung und Abrundung des Einzelhandelsangebotes am Standort, die Steigerung der Attraktivität des Standortes als Nahversorgungsagglomeration und die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Angebotes durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes (Discounter).

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1. Städtebauliche Konzeption

Der seit 17.05.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 218 „Stonsdorf“ ist Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Stonsdorf und des südlichen Stadtparkeinganges. Entsprechend sind im B 218 insbesondere Planinhalte zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gemengelage, zur städtebaulichen Neugestaltung des südlichen Eingangsbereiches zum Stadtpark mit kulturellen, freizeitbezogenen und sportlichen Einrichtungen, zur Ergänzung und zur Ertüchtigung der verkehrlichen Erschließung und zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung festgesetzt. Wesentliche Planungsziele, wie die Herstellung und der Ausbau der verkehrlichen Erschließungsanlagen und die städtebaulichen Ordnung des südlichen Eingangsbereiches zum Stadtpark, sind zwischenzeitlich weitgehend umgesetzt.

Auch die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 218 Norderstedt, mit denen die Zulässigkeit von Einzelhandel auf den westlichen Abschnitt der Stormarnstraße konzentriert und

sowohl qualitativ als auch quantitativ begrenzt werden, sind mit dem SB-Warenhaus, dem Getränkemarkt und dem Tierfuttermarkt realisiert und ausgeschöpft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt beabsichtigt keine Veränderung der städtebaulichen Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 218 – Norderstedt- „Stonsdorf“, sondern beinhaltet lediglich die Ergänzung des Umfangs der zulässigen Einzelhandelsnutzung. Die Grundzüge der Planung des B 218 und des Zentrenkonzeptes der Stadt Norderstedt werden eingehalten.

2.2. Planinhalt

Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B 218

Der rechtskräftigen B 218 setzt als Gebietsart „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO 1990 fest.

Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“ in Teil B – Text – des rechtskräftigen B 218 enthält bezüglich der Art der Nutzung folgende weiteren Festsetzungen:

„1.1. Die gemäß § 8 BauNVO in den Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten

- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Diskotheken und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden eingerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
- Einzelhandelsbetriebe:
Verkaufsstellen von ansässigen produzierenden Betrieben sind ausnahmsweise auf den Betriebsgrundstücken bis zu maximal 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 qm zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO) und dies nur im Zusammenhang mit einer auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion bzw. Lagerung. Davon abweichend sind auf der mit B gekennzeichneten Fläche die Einzelhandelsnutzungen "Getränkemarkt" mit max. 500 qm Verkaufsfläche und "Tierfutter" mit max. 700 qm Verkaufsfläche zulässig.“

Ergänzung durch
B 218 /2. Änderung

Der Inhalt der 2. Änderung zum B 218 besteht aus einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes wie folgt:

Ausnahmsweise
Zulässigkeit eines
Lebensmitteldiscounters
Im Baugebiet „B“ im
Rahmen der 2. Änderung
des B 218

„Ziff 1.1 des am 17.05.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt „Stonsdorf“ wird nach dem vierten Spiegelstrich wie folgt ergänzt:

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt ist im Baugebiet B ausnahmsweise eine Einzelhandelsnutzung mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie sowie typische Randsortimente (Lebensmittel-Discounter) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 950 m² zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden.

Die den Plangeltungsbereich der 2. Änderung betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218 – Norderstedt- Teil A - Planzeichnung und Teil B –Text - bleiben unberührt und weiterhin gültig.“

Aufgrund der Bedingung, dass durch ausnahmsweise zulässige Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden, ist die textliche Ergänzung mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ kompatibel.

Einzelhandelsanalyse
BBE Dez. 2011

Zur Bewertung möglicher Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 950 qm Verkaufsfläche auf dem Grundstück Stormarnstraße 42 – 50, insbesondere auf bestehende Einzelhandelsstandorte im Einzugsbereich und deren Entwicklung, wurde eine fachgutachterliche Einzelhandelsanalyse eingeholt (vgl. BBE Handelsberatung, Hamburg: Einzelhandelsanalyse – ALDI Ansiedlung Gewerbegebiet Stonsdorf, Dezember 2011).

Insbesondere vor dem Hintergrund des Zentrenkonzeptes der Stadt Norderstedt, das im Flächennutzungsplan (FNP 2020) niedergelegt ist, den vorhandenen Einzelhandelsangeboten in der Stadt unter Einbeziehung gesicherter Planungen, kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- das geplante Ansiedlungsvorhaben ist mit den städtischen Planungen und den Geboten der Landesplanung kompatibel;
- die Discountmarkenansiedlung ist geeignet, die Wettbewerbsfähigkeit des Angebotes im Gewerbegebiet Stonsdorf langfristig zu sichern;
- beim Non-Food-Sortiment sind keine signifikanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche mit ihren zentrenrelevanten Warengruppen darzustellen;
- Auswirkungen sind im Nahversorgungskernsortiment zu vermuten. Im Hinblick auf die einzelnen Nahversorgungsstandorte ergeben sich Umsatzverteilungsquoten bis zu

3,3 %. Eine Existenzgefährdung ist somit durch die Ansiedlung des Discounters im Gewerbegebiet Stonsdorf nicht zu erwarten;

- eine Gefährdung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (Gemeinde Tangstedt) ist nicht zu erkennen.

Zusammenfassend wird von den Gutachtern festgestellt, dass von dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestands- bzw. die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Norderstedt sowie in der Gemeinde Tangstedt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

2.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Der plangemäße Ausbau der Straßenverkehrsanlagen im Gewerbegebiet Stonsdorf ist zwischenzeitlich mit Ausnahme des Schützenwall, des Kreisverkehrsplatzes Stormarnstraße. / Stormarnkamp, entsprechend dem Bebauungsplan B 218 – Norderstedt - , rechtzeitig zur Durchführung der Landesgartenschau im Jahre 2011 im Stadtparkgelände, erfolgt. Damit wurde die verkehrliche Infrastruktur auch im Hinblick auf künftige Entwicklungen ertüchtigt. So wird im Frühjahr 2012 das Stadtparkgelände als attraktive Grün-, Erholungsfläche mit umfangreichem Freizeit- und Erholungsangebot sowie das Kulturwerk am See und die Musikschule eröffnet werden. Weitere Entwicklungen sind an der Emanuel-Geibel-Straße (Wohnbaufläche, Mischgebiet) aber auch im Eingangsbereich zum Stadtpark (Sondergebiet) und im Gewerbegebiet selbst planungsrechtlich möglich.

Verkehrlich hat sich insbesondere die Neuerrichtung des Stormarnkamps (im B 218, Planstraße A) als neue Verbindung zwischen Langenharmer Weg und Stormarnstraße äußerst positiv ausgewirkt.

Das durch den Discounter zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen kann vom Straßennetz problemlos aufgenommen werden; die vorhandene Grundstückszufahrt und die Anlieferung sind ausreichend. Der Stellplatznachweis und der Nachweis zur Einhaltung der maximal zulässigen Lärmemissionen sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Durch die neue zusätzliche Anbindung des Gewerbegebietes (über den Stormarnkamp) wurde u.a. die Voraussetzung geschaffen, den Falkenhorst durch Sperrung für dem motorisierten Individualverkehr zwischen Emanuel-Geibel-Str. und Stormarnstraße vom Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom Gewerbegebiet zu entlasten und auf den südlichen Abschnitt des Schützenwalles als öffentliche Verkehrsfläche künftig zu verzichten (vgl. B 218 / 1. Änderung, „Schützenwall-Süd“).

Bevor bezüglich der Sperrung des Falkenhorstes abschließend über eine dauerhafte Lösung zu entscheiden sein wird, werden die Auswirkungen der Sperrung von der Verwaltung weiterhin beobachtet und ausgewertet. Dabei werden auch die künftige Entwicklung der Ziel- und Quellverkehre zum Kulturwerk am See, zur Musikschule und zum Stadtpark sowie mögliche Schleichwegverkehre über die Stellplatzanlage des Familia-Marktes mit zu berücksichtigen sein.

Ruhender Verkehr

Die Stellplatzbilanz und eine lärmtechnische Untersuchung (Lärmauswirkungen von der Stellplatzanlage und durch Anlieferung) sind im Rahmen der Vorhabengenehmigung zu fordern..

ÖPNV

Drei Buslinien des VHH (Linien 293, 393, 493) haben ihre Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Plangrundstücks.. Dadurch sind gute Verbindungen nach Norderstedt-Mitte, zum Glashütter-Markt und nach Harksheide-Nord gegeben.

2.4. Natur und Landschaft

Belange von Natur und Landschaft sind nicht berührt, da diese bereits im Verfahren zum B 218 berücksichtigt wurden und durch die 2. Änderung des B 218 die Belange von Natur und Landschaft nicht weitergehend berührt werden. Auf die im Ursprungsplan B 218 enthaltenen Festsetzungen insbesondere zur Erhaltung und Anpflanzung sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird hingewiesen.

2.5. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die einschränkenden Festsetzungen des B 218 bezüglich der Lärmemissionen sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigefügt (§ 2 a BauGB).

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

4. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplane Nr. 218 Norderstedt wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am.....gefasst.
- frühzeitige Behörden- und
Öffentlickeitsbeteiligung Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlickeitsbeteiligung gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplane Nr. 218 Norderstedt wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am.....gefasst.