

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 12/0119
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 27.03.2012
Bearb.:	Herr Mario Helterhoff	Tel.: 208	öffentlich
Az.:	60-Herr Helterhoff/Ju		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.04.2012	Entscheidung

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel";
Gebiet: Östlich Segeberger Chaussee/südlich Hasenmoorweg/nördlich Hopfenweg
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel", Gebiet: Östlich Segeberger Chaussee/südlich Hasenmoorweg/nördlich Hopfenweg beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 14.03.2012 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umplanung der Sonderbaufläche Bau- und Gartenmarkt, Baustoffgroßhandel durch Erweiterung Richtung Osten und Rücknahme im Süden mit Umwandlung in Fläche für die Landwirtschaft
- Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft und Schutz eines Naturdenkmals am Hopfenweg

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

- b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel", Gebiet: Östlich Segeberger Chaussee/südlich Hasenmoorweg/nördlich Hopfenweg (Anlage 2) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Die Planzeichnung und Begründung vom 14.03.2012 (Anlagen 4 und 5) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 der Anlage 6 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Sachverhalt

Der von der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt am 05.02.2008 beschlossene und nach Genehmigung am 08.05.2008 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) 2020 stellt im Bereich der Segeberger Chaussee die Sonderbaufläche SO 5 Bau- und Gartenmarkt und Baustoffgroßhandel dar. Gemäß FNP-Begründung ist das primäre Planungsziel für den verkehrsgünstigen und am Siedlungsrand gelegenen Baumarkt die Standortsicherung. Bei Aufstellung des FNP wurde bereits berücksichtigt, dass die vorhandenen Flächen des bestehenden Marktes von Struktur und Größe nicht geeignet sind, um den zukünftigen Anforderungen des Marktes gerecht zu werden. Somit hat der FNP eine südliche Erweiterung der Fläche vorgesehen.

Der Eigentümer des bestehenden Baustoffhandels und der zusätzlichen Entwicklungsflächen ist nun bestrebt, die Erweiterungsoption zu nutzen. Dieses Vorhaben geht mit einer Umstrukturierung des Bestandes einher. Während das Baustoffzentrum in seiner derzeitigen Form erhalten bleibt, ist der vollständige Abriss und ein anschließender Neubau des Bau- und Gartenmarktes vorgesehen. Neben dem Eigentümer tritt eine bekannte Baumarktkette als Vorhabenträger auf. Diese Planungen sind Inhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes B 275.

Der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des B 275 am 08.12.2009 vorgestellte städtebauliche Konzeptplan sieht eine Bebauung innerhalb der vom FNP vorgegebenen Erweiterungsflächen vor. Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen und der Planungsanforderungen seitens des Investors hat sich anschließend allerdings ein Baukonzept entwickelt, das weniger den im FNP vorgesehenen südlichen Bereich, sondern eine östliche Erweiterung vorsieht. Hierzu wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 18.08.2011 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 vier Bebauungsvarianten vorgestellt. Es wurde ein Beschluss gefasst die Variante 4 weiter zu verfolgen.

Aus diesem Grund ist nach Aussage der Landesplanung eine Änderung des FNP notwendig. Im Zuge dieser Änderung kommt es nicht zu einer Mehrausweisung von Sonderbauflächen, da die bestehende SO 5 Darstellung im südlichen Bereich zurück genommen wird (Rücknahme ca. 2,2 ha, Neuausweisung ca. 1,7 ha). Die Grundzüge der Stadtentwicklungsplanung werden hierbei nicht berührt. Es ist allerdings ein weiteres Vordringen der Bebauung in den sogenannten Achsenzwischenraum verbunden, der auf Ebene der Regionalplanung ein wichtiger radialer Grünzug für die Metropolregion Hamburg ist. Aufgrund dieses Widerspruches wurde im Aufstellungsverfahren des FNP 2020 die südliche Flächenausweisung favorisiert. Dem ist entgegen zu halten, dass bei der neuen Planung wichtige Grünstrukturen im südlichen Plangebiet erhalten bleiben. Hier ist insbesondere die Verhinderung eines Heranrückens der Baumarkthallen an das Naturdenkmal Redder am Hopfenweg zu nennen.

Im räumlichen Zusammenhang mit der südlich angrenzenden neuen Gewerbefläche G 2 stellt sich der Siedlungsrand von Glashütte gegenüber dem Wittmoor mit Umsetzung dieser Änderung mehr aufgelockert dar als im beschlossenen FNP 2020. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere Maßnahmen zur Eingrünung des Siedlungsrandes und zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere sicherzustellen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung (Stand 14.03.2012)
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses der Flächennutzungsplanänderung (Stand 14.03.2012)
3. Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2020
4. Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung, Planzeichnung (Stand 14.03.2012)
5. Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung, Begründung (Stand 14.03.2012)
6. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung