

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 12/0517
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 21.12.2012
Bearb.:	Herr Thomas Röhl	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	60 - Röhl/mö -Io		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	17.01.2013	Entscheidung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt
"Erweiterung Herold-Center nach Süden"**

Gebiet: Zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

hier: a) **Aufstellungsbeschluss**

b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag

a) Aufstellungsbeschluss

Auf Antrag der Matrix Projekt 7 GmbH + Co. KG, Hamburg, vom 11.12.12 wird gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden", Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 20.12.2012 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte und kommunale Einrichtungen
- Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr
- Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex
- Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt wird für den Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt aufgehoben.

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: ...

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

b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Behördenbeteiligung

Gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden", Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße (Anlage 5 und 6) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgen.

Das Bauungskonzept (Anlage 5 und 6) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 3, 5, 6, 7, 8, 11 und 13. der Anlage 7 dieser Vorlage durchzuführen.

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 Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor (siehe Anlage 2 – nicht öffentlich).

Auf dem seit Jahren brachliegenden Gelände zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park soll im direkten Anschluss an den erweiterten Karstadt-Komplex ein Geschäftsneubau errichtet werden. Geplant sind ein Vollsortimenter und etwa 10 bis 15 kleinere Ladeneinheiten mit Einzelhandelsnutzungen. Die Größenordnung beläuft sich auf insgesamt ca. 9.300 qm BGF bzw. ca. 7.000 qm Verkaufsfläche.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wurde darüber bereits in seiner Sitzung am 15.11.2012 i. V. m. mit der beantragten Erweiterung und Umbau des Karstadt-Gebäudes berichtet (siehe Mitteilungsvorlage M 12/0455).

Das Planungsvorhaben entspricht den Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes 2020. Allerdings setzt die Realisierung neues Planungsrecht voraus, da das Vorhaben nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplans Nr. 180 Norderstedt, (siehe Anlage 3) auf dem Befreiungswege nicht möglich ist. Für den Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt aufgehoben.

Die der Verwaltung anhand gegebenen Unterlagen wurden verwaltungsintern mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Verkehr

Die Anbindung des Neubaukomplexes zusammen mit dem beantragten Umbau bzw. Erweiterung des Karstadt-Gebäudes an die Berliner Allee ist aus erster Sicht machbar. Ein abschließendes Ergebnis liegt allerdings noch nicht vor.

2. Lärmtechnische Untersuchung (LTU)

Die Verträglichkeit des einzelhandelsbedingten Verkehrs mit der umgebenden Wohnbebauung ist im Zuge einer LTU nachzuweisen. Von einer Vereinbarkeit ist auszugehen, da dieser Nachweis bereits im Zuge der nicht weiterverfolgten Vorgängerplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 267 Norderstedt) erbracht wurde.

3. Grünplanung

Die grünplanerischen Belange sind in einem grünordnungsplanerischen Fachbeitrag nachzuweisen.

Die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im 4. Quartal 2013 angestrebt. Der Vorhabenträger hat durch diverse Referenzprojekte glaubhaft belegt, dass er geeignet und wirtschaftlich in der Lage ist, das Bauvorhaben durchzuführen.

4. Kommunale Bildungseinrichtung

Die Verwaltung prüft derzeit eine Konzentration der in Garstedt ansässigen Bildungseinrichtungen Bücherei und VHS an 4 Standorten.

Dabei ist eine Option die bauliche Integration in das Einzelhandelsprojekt südlich Karstadt durch Aufstockung des 1. OG im südlichen Gebäudebereich.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (nicht öffentlich)
3. Ausschnitt der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 180 Norderstedt
4. Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt
5. Bebauungskonzept
6. Projektbeschreibung
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung