

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|--|------------------------------|--------------|-------------------------------|
| | | | Vorlage-Nr.: B 13/0772 |
| 60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr | | | Datum: 31.07.2013 |
| Bearb.: | Herr Mario Helterhoff | Tel.: | öffentlich |
| Az.: | 60 - Helterhoff/mö | | |

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|---|-------------------|---------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr | 19.09.2013 | Entscheidung |

**Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)", Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg
hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der geänderte Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)", Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg Teil A – Planzeichnung (Anlage 6) und Teil B – Text (Anlage 7) in der Fassung vom 20.08.2013 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 20.08.2013 (Anlage 8) wird gebilligt.

Der geänderte Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (ehem. B 216, 2. Änd. + Erg.)", die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen mit folgenden Themenkreisen:
 - Natur- und Landschaftsschutz
 - FFH-Schutzgebiet
 - Artenschutz
 - Lärm
 - Verkehr
 - Emissionen und Immissionen
 - Umweltmedizin und Seuchenhygiene
 - Grundwasser, Abwasser und Gewässer
 - Altlasten und Bodenschutz
- Klimaaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: 11/1993
- 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 - 2007
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005

| | | | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|--|---------------------|-------------------|
| Sachbearbeiter/in | Fachbereichsleiter/in | Amtsleiter/in | mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11) | Stadtrat/Stadträtin | Oberbürgermeister |
|-------------------|-----------------------|---------------|--|---------------------|-------------------|

- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Lärmtechnische Untersuchung Stand: 21.12.2011
- Gutachterliche Stellungnahme zu einer Altlastenuntersuchung Stand: 03.04.2006 und 10.05.2006
- Orientierende Erkundung Stand: 06.05.2011
- Grünordnerischer Fachbeitrag Stand: 07.08.2012
- Baumgutachten Bollmann Stand: 13.10.2009
- Artenschutzgutachten Bioplan Stand: 21.07.2010
- Eremiten-Gutachten Gürlich Stand: 06.05.2010
- Einzelhandelsgutachten CIMA Stand: 28.02.2011
- Überprüfung Warengruppen CIMA Stand: 17.11.2011
- Ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten CIMA Stand: 28.11.2012
- Baugrunduntersuchung - Gründung – orientierende Altlastbewertung IBG Stand: 04.01.2013
- Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit Stand: 20.08.2013

sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Sollten sich nach der erneuten Beteiligung 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

Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde am 21.02.2008 noch mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 216, 2. Änderung und Ergänzung gefasst, der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung stammt vom 15.01.2009, die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt und die Ergebnisse dem Ausschuss am 18.03.2010 vorgelegt.

Im Verfahren, das als vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen wurde, ist eine umfangreiche Variantenprüfung durchgeführt worden, die am 18.08.2011 dem Ausschuss vorgelegt wurde. Der Entscheid, die Variante 4 dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen, hatte zur Folge, dass eine Änderung des FNP 2020 herbeigeführt werden muss. Im Verfahren zur 5. Änderung des FNP wurde Anfang des Jahres 2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nun werden die beiden Bauleitpläne im parallelen Aufstellungsverfahren erarbeitet, wobei der B 275 auf ein Regelverfahren gem. § 30 BauGB umgestellt wurde.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde zwischen dem 21.12.2012 und dem 31.01.2013 durchgeführt. Die im Rahmen dessen und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geben Anlass dazu, Inhalte des Bebauungsplanes zu überarbeiten. Da die Überarbeitung auch festgesetzte Inhalte der Planzeichnung (Teil A, siehe Anlage 6) und der textlichen Festsetzungen betreffen (Teil B, siehe Anlage 7) ist es erforderlich, die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Es handelt sich um folgende Planinhalte:

- Grundflächenzahl (GRZ): die textlichen Festsetzungen im Teil B der Satzung waren anzupassen, inhaltlich war diese Änderung aber schon in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.
- Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche: Diese wurde in Abstimmung mit der Landesplanung hinsichtlich des Gebietsbezuges überarbeitet. Eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgte nicht.

Ferner wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- FFH-Vorprüfung: Die im Rahmen des grünplanerischen Fachbeitrages bereits durchgeführte Prüfung wurde formal in ein eigenständiges Gutachten überführt.
- Festsetzungen zum Bodenschutz: Aufgrund eines weiteren Altlastengutachtens wurden die Festsetzungen geändert. Bei baulichen Maßnahmen oder dauerhafter Entseelung auf den Flächen 1 und 2 und der Altablagerung 4 – 120 sind die Bereiche auszukoffern. Ansonsten sind die Flächen abzudecken und zu versiegeln.
- Festsetzungen zu Werbeanlagen: Aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Vorhabenplanung erfolgten ergänzende Festsetzungen zu Werbeanlagen an der Westfassade und Fahnenmasten entlang der Segeberger Chaussee.

Inhaltlich hat sich der Bebauungsplanentwurf gegenüber der vom Ausschuss am 06.12.2012 beschlossenen Vorgängerversion (Stand: 09.08.2012) bis auf die o. g. Änderungen nicht geändert. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden beachtet.

In den Anlagen 2 bis 5 befinden sich die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB. Diese sind der Sitzungsvorlage zur Information und vorläufigen Kenntnisnahme angehängt. Eine endgültige Entscheidung über die Abwägungsvorschläge erfolgt im Rahmen der Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen mit allen dann vorliegenden Stellungnahmen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Eingegangene Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung
3. Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung
4. Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
5. Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
6. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 275, Stand: 20.08.2013
7. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 275, Stand: 20.08.2013
8. Begründung des Bebauungsplanes 275, Stand: 20.08.2013
9. Scoping-Tabelle, Stand: 18.06.2012
10. Liste der anonymisierten Einwender (nicht öffentlich)