

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 14/0206</b>
<b>6013 - Team Stadtplanung</b>			<b>Datum: 20.08.2014</b>
<b>Bearb.:</b>	Herr Thomas Röhl	<b>Tel.:</b> 209	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	6013/Herr Thomas Röhl –lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	04.09.2014	Anhörung
Stadtvertretung	07.10.2014	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden",  
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße  
hier: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB  
b) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und im Rahmen der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB  
c) Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

**a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB.**

Die vor, während oder nach den öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 3) werden:

### berücksichtigt

3; 4; 8.1.

### berücksichtigt (Erneute Beteiligung)

3.2, 3.4.

### teilweise berücksichtigt

8.

### teilweise berücksichtigt (Erneute Beteiligung)

...

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

### **nicht berücksichtigt**

...

### **nicht berücksichtigt (Erneute Beteiligung)**

3.3, 3.5.

### **zur Kenntnis genommen**

1; 2; 5; 6; 7.

### **zur Kenntnis genommen (Erneute Beteiligung)**

1., 2, 3.1, 3.6 – 3.10.

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die Anlage Nr. 3 dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## **b) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und im Rahmen der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB.**

Die vor, während oder nach den öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen Privater (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 5) werden

### **berücksichtigt**

1.5, 1.6, 1.8, 3.4, 6.

### **Berücksichtigt (Erneute Beteiligung):**

149.2, 149.8, 150.1, 150.3.

### **teilweise berücksichtigt**

1.3, 1.4, 1.10, 2, 7a, 7b.

### **teilweise Berücksichtigt (Erneute Beteiligung):**

...

### **nicht berücksichtigt**

1.1, 1.7, 1.9, 1.11, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 5.4, 5.5, 8.7, 8.8.

### **nicht Berücksichtigt (Erneute Beteiligung):**

20, 21, 27-38, 45-50, 137, 139, 140, 143, 145, 149.1, 149.3, 149.4, 149.5, 149.6, 149.7, 150, 150.2, 150.4, 150.5, 150.6, 150.7, 150.8.

### **zur Kenntnis genommen**

1, 1.2, 3, 4, 5, 5.1, 5.2, 5.3, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6.

### **zur Kenntnis genommen (Erneute Beteiligung):**

1.- 148., 149.1, 149.6.

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen Privater wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die Anlage 5 dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **c) Satzungsbeschluss**

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden", Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 8) und dem Teil B - Text – (Anlage 9) in der zuletzt geänderten Fassung vom 09.05.2014, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 09.05.2014 (Anlage 10) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

### **Sachverhalt**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 15.08.2013 den Beschluss über die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB gefasst. In derselben Sitzung erging der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, mit der Auflage, „den Baukörper auf der Ostseite insgesamt auf die Linie der Bebauung“ zurück zu nehmen (siehe Niederschrift der Sitzung).

Am 06.02.2014 hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung erneut nach Wiedervorlage der Beschlussvorlage B 13/0753 mit der unveränderten Planfassung befasst und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mehrheitlich beschlossen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.03.2014 hingen die Planunterlagen zu Jedermanns Einsicht öffentlich im Rathaus der Stadt Norderstedt vom 24.03.2014 bis 24.04.2014 aus.

Am 27.03.2014 wurde die Öffentlichkeit zusätzlich zum gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren im Rahmen einer Informations- und Diskussionsveranstaltung über die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans unterrichtet.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange ergingen keine substantiell relevanten Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planungsinhalte geführt hätten. Die Stadt Hamburg beurteilt mit Blick auf die eigenen Versorgungszentren (insbesondere Langenhorn-Markt) die Verkaufsflächenerweiterung kritisch. Dem ist entgegen zu halten, dass die Stadt Norderstedt an diesem Ort der zentralörtlichen Funktion als mittelzentraler Versorgungsstandort nachkommt und mit dieser Flächenerweiterung dem durch Konkurrenzstandorte ausgelösten Kaufkraftabfluss entgegen tritt.

Allerdings erfolgten inhaltlich begründete Stellungnahmen seitens Privater, die zu einer Änderung der Planinhalte geführt haben. So wurde das Maß der planungsrechtlich vorgegebenen Nutzung reduziert auf das konkret vom Investor geplante Einzelhandelsprojekt. Im Einzelnen erfolgte eine Reduzierung der planungsrechtlich vorgegebenen Gebäudehöhe um 5 m von 45,05 ü. NN auf 40,05 ü. NN, und eine Zurücknahme der überbaubaren Flächen ab dem 1. OG im östlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Änderungen erfolgten im Interesse einer Verringerung der Beschattungssituation der östlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen, benachbarten Wohnbebauung.

Weiterhin wurden in Stellungnahmen Bedenken zu möglichen Mehrbelastungen der bestehenden Wohnbebauung östlich des Vorhabens (Ochsenzoller Str. 149 - 171) mit Lärm erzeugt durch Anlieferung, Parkplatzsuchverkehr und Gebäudeklimatisierung geäußert. Aufgrund der Tatsache, dass die Anlieferung der zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe und die Anfahrbarkeit der Parkplätze von der Berliner Allee aus erfolgt, kann nicht von Mehrbelastungen ausgegangen werden. Auch werden die Anlieferzeiten zeitlich reglementiert (nur 06:00 – 20:00 Uhr). Hinsichtlich der Geräuschemissionen der Gebäudetechnik wurde gutachterlich eine Umsetzbarkeit nachgewiesen, die weiterhin gesunde Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohnblock gewährleistet. Der entsprechende Nachweis kann erst im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung erfolgen.

Auch die geäußerten Bedenken hinsichtlich einer Parkraumverknappung im Bereich Ochsenzoller Str. 163 - 171 können aufgrund der Erschließungssituation, die diese Stichstraße nicht mit einbezieht, zurückgewiesen werden.

Mit Beschluss des Ausschusses vom 05.06.2014 wurde in der Zeit vom 30.06. bis 14.07.2014 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt, um die genannten inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und erneut Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. In diesem Verfahrensschritt sind relativ viele Stellungnahmen eingegangen, die größtenteils inhaltlich aufeinander abgestimmt sind und von einem Widerspruchsführer gebündelt wurden.

In der erneuten Auslegung wurden keine zusätzlichen Aspekte hervorgebracht. Obwohl im Rahmen der erneuten Auslegung eine Reduzierung der Gebäudehöhen erfolgte, behandelt eine Stellungnahme das Thema Verschattung. So ist unstrittig, dass durch den Anbau eine zusätzliche Verschattung ausgelöst wird. Dies beruht allerdings auf dem Umstand, dass eine derzeit vollständig freie Fläche westlich der Wohnbebauung Ochsenzoller Straßen 171 a erstmals durch die vorgesehenen Gebäude überbaut wird. Die Verschattung, das zeigt die durchgeführte Analyse, kann für diesen Bereich als gebietsverträglich eingestuft werden. Die ebenfalls erneut vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Lärmentwicklung können mit Bezug auf die vorliegende Lärmtechnische Untersuchung zurückgewiesen und als gebietsverträglich eingestuft werden.

Die Begründung wurde um entsprechende Hinweise redaktionell geändert.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Liste der anonymisierten Einwender (nicht öffentlich)
7. Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.03.2014
8. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 303, Stand: 09.05.2014
9. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 09.05.2014
10. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 20.08.2014