

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 14/0206 des Stuv am 04.09.2014, StV am 07.10.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"

Hier: Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 08.05.2014

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Team Stadtplanung

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be-rück-sich-tigt	Teil-weise be-rück-sich-tigt	nicht be-rück-sich-tigt	Kennt nis-nahme
1.	Schleswig-Holstein Netz AG 01.04.2014	zum o. g. Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Heroldcenter nach Süden“, Gebiet zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße bestehen unsererseits keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.				x
2.	Handwerkskammer Lübeck 22.04.2014	nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obigAngelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Wird zur Kenntnis genommen.				x
3.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH 31.03.2014	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Plänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umlegung unserer	Wird berücksichtigt. Telekommunikationsanlagen sind nur im Bereich Berliner Allee vorhanden. Ein Umbau der Starßenverkehrsflächen ist derzeit nicht beabsichtigt.	x			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be- rücksich- tigt	Teil- weise be- rücksich- tigt	nicht be- rücksich- tigt	Kennt nis- nahme
		Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens 3 Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant					
4.	HVV 27.03.2014	mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir im Grundsatz einverstanden. Der HVV begrüßt ausdrücklich die Schaffung von Einzelhandelsflächen in zentraler und sehr gut mit dem ÖPNV erschlossener Lage. Allerdings bitten wir in der Begründung (S. 6, zweiter Absatz) um die nachfolgende textliche Korrektur: Das Plangebiet liegt innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) und ist sehr gut öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bestehenden Einkaufskomplexes die U-Bahnstation „Garstedt“ (Linie U1 Norderstedt Mitte - Großshansdorf/Ohlstedt). Mit den Haltestellen „U Garstedt“ und „Garstedt, Europaallee“ befinden sich zudem die Buslinien 178 (U Garstedt - S Poppenbüttel), 193 (U A Norderstedt Mitte – Krohnstiegtunnel, Lademannboden (Ost), 195 (U Garstedt - Bf. Pinneberg), 278 (U Garstedt -	Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.	x			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be-rück-sich-tigt	Teil-weise be-rück-sich-tigt	nicht be-rück-sich-tigt	Kennt nis-nahme
		Glashütte Markt), 295 (U Garstedt - Bf. Pinneberg) und 393 (U Garstedt – Harkshörn (Nord)) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.					
5.	Verkehrs-betriebe Hamburg-Holstein AG 28.04.2014	wir haben weder Anregungen noch Bedenken, eine Betroffenheit unserer Belange kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.				x
6.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H 22.04.2014	Zu den vorgelegten Planungsunterlagen bestehen grundsätzlich keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.				x
7.	Vattenfall Europe Netservice GmbH 16.04.2014	Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind weder vorhandene, noch in Planung befindliche Anlagen der Stromnetz Hamburg GmbH. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.				x
8.	Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Amt für Landes- und Landschaftspla	Gegen die Ausweisungen des o.g. Bebauungsplans der Stadt Norderstedt bestehen aus Hamburger Sicht weiterhin Bedenken. Der Bebauungsplanentwurf wird nach wie vor kritisch beurteilt. Mit der im Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung enthaltenen „teilweisen Berücksichtigung“ der Hamburger Stellungnahme wird den Hamburger Belangen u.E. nicht ausreichend Rechnung getragen. Insb.	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach Offenlage der Planungsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf 40,05 m ü. NN reduziert und die überbaubare Fläche im 1.OG bis auf den ost-west-gerichteten Gebäuderiegel zurückgenommen.		x		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be-rück-sich-tigt	Teil-weise be-rück-sich-tigt	nicht be-rück-sich-tigt	Kennt nis-nahme
	<p>nung Abteilung Landes- und Stadt- entwicklung 29.04.2014</p>	<p>erscheint die angedeutete Prüfung alternativer Nutzungsbausteine zu unverbindlich, als dass zum jetzigen Planungsstand eine Verträglichkeit des Nutzungskonzepts abgeleitet werden könnte. Erforderlich wäre aus unserer Sicht stattdessen eine erhebliche Reduzierung der realisierbaren Einzelhandelsfläche im Bebauungsplanentwurf. Die raumordnerische Einordnung Norderstedts als Mittelzentrum wird von Hamburger Seite selbstverständlich nicht in Frage gestellt. Gegenstand der Planung ist jedoch nicht, wie in Abwägungspapier und Planbegründung dargestellt, eine <i>Neuan-siedlung</i> von Einzelhandel bis 10.000 m² Verkaufsfläche (i.S.d. Landesraumordnungsprogramms Schleswig-Holstein). Geplant ist vielmehr die <i>Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums</i> von 40.000 m² auf 48.000 m² Verkaufsfläche. Die Verträglichkeit dieser – immerhin nur ein Teilzentrum der Stadt Norderstedt betreffenden – Erweiterung und ihre Vereinbarkeit mit raumordnerischen Zielen sind daher sehr sorgfältig zu prüfen. Unabhängig von zentralörtlicher Funktion und landesplanerischer Vertretbarkeit ist jedoch zudem gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, dass die Hamburger <i>Zentralen Versorgungsbereiche</i> nicht beeinträchtigt werden. Hier sind die Nahversorgungszentren in Langenhorn und Umgebung ebenso zu berücksichtigen wie insb. das</p>	<p>Im Ergebnis kann somit eine Einzelhandelsfläche mit einer max. Verkaufsfläche von ca. 6000 qm nicht überschritten werden.</p> <p>Unabhängig davon hat Norderstedt jedoch innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen den Aufgaben eines Mittelzentrums gerecht zu werden, stellt also im Gefüge der Landesraumordnungsplanung einen der zentralen Orte dar. Die Stadt ist geprägt durch eine bipolare Zentrenstruktur mit dem Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Norderstedt Mitte und dem Bereich des Zentrums Garstedt als Versorgungsschwerpunkt für die ganze Stadt. Die Situation dieser zentralen Standorte in Norderstedt ist infolge der spezifischen Gegebenheiten wie dem unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Hamburg, der zunehmenden Attraktivität gut erreichbarer Einzelhandelsstandorte außerhalb Norderstedts (insbesondere Hamburger City, Alstertal AEZ und Langenhorn) sowie der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen nicht unproblematisch.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>B2-Zentrum „Langenhorn Markt“, das im Hamburger Zentrensystem eine den Mittelzentren entsprechende Versorgungsfunktion wahrnimmt. Anders als im Abwägungspapier dargestellt, lässt gerade der Schwerpunkt der Center-Erweiterung auf nahversorgungsrelevante Sortimente eine Beeinträchtigung der Hamburger Nahversorgungszentren (insb. Ochsenzoll) befürchten, da sich deren Umsätze und Versorgungsaufgaben in genau diesem Sortimentsspektrum bewegen. Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Herold-Centers ist daher aus Hamburger Sicht weiterhin abhängig von einer deutlichen Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche von 8.000 m² und einer stärkeren Orientierung am Norderstedter Einzugsgebiet. Die möglichen Auswirkungen der Erweiterung des Herold Centers auf die Zentralen Versorgungsbereichen auf Hamburger Stadtgebiet erfordern eine differenzierte Aufarbeitung und Bewertung. Um die Verträglichkeit der Erweiterung mit den Hamburger Versorgungsbereichen zu gewährleisten, halten wir weiterhin ein unabhängiges Gutachten zur Bewertung der zu erwartenden Umsatzverteilungen, und eine darauf aufbauende Anpassung der Planungen, für zwingend erforderlich.</p>	<p>Es kommt daher trotz eines vergleichsweise sehr hohen Kaufkraftniveaus zu einem hohen Abfluss des Einzelhandelsrelevanten Marktvolumens.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Norderstedt Nr. 303 ist erforderlich, um zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m² Verkaufsfläche in Betracht. Gerade dadurch, dass im Plangebiet in erster Linie nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen sind, sind keine unververtretbaren Auswirkungen auf angrenzende Zentren – etwa das Nahversorgungszentrum</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be-rück-sich-tigt	Teil-weise be-rück-sich-tigt	nicht be-rück-sich-tigt	Kennt nis-nahme
8.1		Voraussetzung für die Verwirklichung der Planungsinhalte sind die Abschlüsse notwendiger Gestattungsverträge zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und dem Investor (Matrix Projekt 7) sowie die Beendigung des Gestattungsvertrages zwischen der FHH und der Stadt Norderstedt inkl. anschließender Löschung des entspr. Grundbucheintrages.	Ochsenzoll – zu befürchten. Die Anregung wird berücksichtigt. Ggf. der Planung widersprechende Vertragswerke sind in Änderung.	x			

Röll / Helterhoff



2. 60.1, Frau Rimka, z.K.
3. III, Herr Bosse, z.K.
4. z.d.A.

Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"
 Stadt Norderstedt
 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB
 Stand 18.08.2014
 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
 Fachbereich Planung
 Team Stadtplanung

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be-rück-sich-tigt	Teil-weise be-rück-sich-tigt	nicht be-rück-sich-tigt	Kennt nis-nahme
1.	Industrie- und Handelskammer Lübeck 03.07.2014	Die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen	Zur Kenntnis genommen				x
2.	Hamburger Verkehrsverbund 19.06.2014	Hinsichtlich der in Ihrem Schreiben vom 17.06.2014 aufgeführten Änderungen bestehen von Seiten des HVV keine Einwände	Zur Kenntnis genommen				x
3.1	Kreis Segeberg; Kreisplanung, Fachdienst 61.00	Denkmalschutz: Keine Bedenken	Zur Kenntnis genommen				x
3.2		Teilweise handelt es sich bei den Bäumen, die zur Realisierung der im B-Plan geplanten Maßnahmen entfernt werden müssen, um Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan 180. Bei der Bilanzierung muss dieses mitberücksichtigt werden. Es ist sowohl der Verlust des Ausgleichs, als auch die zusätzliche Beeinträchtigung zu kompensieren.	In der Baumbilanzierung sind die entfallenden „planungsrechtlich gebundenen“ Bäume bereits berücksichtigt und in der Anzahl der Ersatzpflanzungen enthalten.	x			
3.3		Maßnahmen, die auf den Freiflächen südlich des Geltungsbereichs des B-Plans durchgeführt werden sollen, sind konkreter darzustellen.	Für den 2. Bauabschnitt der Erweiterung des HC liegt ein Freianlagenentwurf der Landschaftsarchitekten Becker Nelson vor, der die funktionalen und gestalterischen		x		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be-rück-sich-tigt	Teil-weise be-rück-sich-tigt	nicht be-rück-sich-tigt	Kennt nis-nahme
			Elemente der verbleibenden Freiflächen aufzeigt. Auf der Ebene des B-Plans sind diese Maßnahmen maßstabsbedingt nicht darstellbar.				
3.4		Es ist zu prüfen, welche Baumentfernungen zwingend erforderlich sind, da der Bestand an innerstädtischem Grün sowohl für den Haushalt, als auch für das Landschaftsbild von großer Bedeutung ist.	Es ist bei der Planaufstellung geprüft worden, welche Baumverluste unvermeidbar sind. Bei den entfallenden Bäumen handelt es sich nur in geringem Umfang um real existierende Bäume, die meisten Verluste betreffen festgesetzte geplante Bäume des Ursprungs-B-Plans. Der Altbaumbestand an der Berliner Allee erfährt eine weitergehendere Sicherung als im Ursprungs-B-Plan.	x			
3.5		Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sind detailliert zu erläutern.	In der Begründung sind die externen Ausgleichsflächen über die Angabe der Flurstücksnummern hinreichend verortet, die Maßnahmen ansonsten beschrieben. Da die Maßnahmen Bestandteil eines städtischen Konzepts sind, wird eine detailliertere Erläuterung nicht für erforderlich gehalten.		x		
3.6		SG Abwasser: Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen				x
3.7		SG Gewässer: Keine Bedenken	Zur Kenntnis genommen				x
3.8		SG Boden: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen				x
3.9		SG Grundwasser: Keine Bedenken aus Sicht des	Zur Kenntnis genommen				x

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	Be-rück-sich-tigt	Teil-weise be-rück-sich-tigt	nicht be-rück-sich-tigt	Kennt-nis-nahme
		Grundwasserschutzes. Vor Begin von Bauwasserhaltungmaßnahmen ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.					
3.10		Umweltmedizin und Seuchenhygiene: Keine Bedenken	Zur Kenntnis genommen				x

Heiterhoff



2. 60.1, Frau Rimka, z.K.
3. III, Herr Bosse, z.K.
4. z.d.A.