

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 19/0262</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 13.05.2019</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Stein, Isabel</b>	<b>Tel.:-203</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>/wi</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>06.06.2019</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>Stadtvertretung</b>	<b>25.06.2019</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36" , Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte  
hier: Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

### a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 3 zur Vorlage B 19/0262) werden

#### berücksichtigt

4.2, 5, 8b, 17,

#### teilweise berücksichtigt

1.2, 1.3, 8a.2, 16, 18,

#### nicht berücksichtigt

19

#### zur Kenntnis genommen

1.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8a.1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20

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 o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

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

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

## Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater

Es sind keine Stellungnahmen von Privaten vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangen.

### b) Satzungsbeschluss

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36", Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 4 zur Vorlage B 19/0262) und dem Teil B - Text – (Anlage 5 zur Vorlage B 19/0262) in der zuletzt geänderten Fassung vom 10.10.2018, als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 10.05.2019 (Anlage 8 zur Vorlage B 19/0262) 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. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse [www.norderstedt.de](http://www.norderstedt.de) eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

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: ...

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14  
Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter:.....;

davon anwesend:.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenthaltung:.....

### Sachverhalt

In seiner Sitzung am 06.10.2016 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss über die Ergebnisse dieser Beteiligung wurde vom Ausschuss am 16.02.2017 gefasst.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.12.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.01. bis zum 16.02.2018 durchgeführt; die Öffentlichkeit konnte sich vom 23.01 bis zum 27.02.2018 im Rathaus über die Planung informieren.

Da nach Durchführung der Auslegung von Seiten des Betreibers ein konkreter Erweiterungswunsch (Überdachung der nordwestlichen Stellplätze) geäußert wurde, wird die erneute Auslegung der Bebauungsplanunterlagen notwendig. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, müssen die beiden zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume weichen. Stattdessen sollen zwei zusätzliche Bäume parallel zur Straße gepflanzt werden, welche die bereits mit fünf geplanten Standorten festgesetzte Straßenraumbegrünung entlang der Stormarnstraße komplettieren.

Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden nach Durchführung der erneuten Auslegung zum angestrebten Satzungsbeschluss in die Gesamtabwägung eingestellt.

### Ausführungen zur Planungskonzeption

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218, Norderstedt, sieht für die Fläche an der Stormarnstraße 34-36 (dem Gebrauchtwarenhaus „Hempels“) die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ vor. Damit wird diese Nutzung des Grundstückes durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt dauerhaft gesichert.

Die Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ hebt dabei heraus, dass es sich um die Weitervergabe von genutzten bzw. gebrauchten Gegenständen, also deren Wiederverwendung gegen Entgelt, handelt.

Die Verkaufsfläche für das Gebrauchtwarenhaus wird als Gesamtsumme für das gesamte Plangebiet festgesetzt, da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein Grundstück handelt. Die mögliche Verkaufsfläche wird auf 4.600 qm festgeschrieben. Anzurechnen sind dabei die Bereiche, die von den Kunden betreten werden können. Dieser Wert stellt das Maximalmaß für die Fläche dar, die in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Baugrenzen erreicht werden kann.

Die mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche kann somit ca. auf das Dreifache der heutigen Verkaufsfläche erhöht werden und bietet damit für die vorhandene Nutzung eine großzügige und zukunftsorientierte Entwicklungsoption.

Eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse zum Gebrauchtwarenhaus beurteilt die Auswirkung der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten über den Bebauungsplanentwurf auf die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtgebietes. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Gesamtverkaufsfläche wird weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Norderstedt-Mitte und Garstedt Zentrum (Herold-Center) noch deren Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume wesentlich einschränken.

Eine Untergliederung in Warengruppen wird nicht vorgenommen, da es sich nicht um ein festes Warenangebot wie bei üblichen Warenkaufhäusern, sondern um ein, auch in den Segmentgruppen, anteilig differierendes Warenangebot handelt bzw. handeln kann. Denn in dem Warenhaus werden ausschließlich Güter veräußert, bei denen es sich um Gebrauchtwaren handelt und nicht beeinflusst werden kann, welche konkreten Waren angeboten werden können. Damit weicht das Gebrauchtwarenhaus von dem üblichen Warengeschäft ab, wo gleiche Güter stetig und auch in derselben Qualität angeboten bzw. nachgefragt werden können.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Warenangebot um grundsätzlich Güter handelt, die laut des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Norderstedt als zentrenrelevante Angebote eingestuft werden. Eine negative Auswirkung auf die genannten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ist jedoch nach Aussage des Gutachtens aufgrund der bereits oben ausgeführten Struktur der angebotenen Waren nicht zu erwarten.

Die maximale Grundflächenzahl von 0,80, die grundsätzlich sowohl für Sonder- als auch Gewerbegebiete vorgesehen ist, wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 aus den festgesetzte Vorgaben des Ursprungsplans übernommen.

Dabei wird ergänzend, auch an der vorhandenen Situation orientiert, eine Überschreitung der Obergrenze des Versiegelungsgrads durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen auf 0,90 ermöglicht. Hiermit soll vor allem dem erhöhten Stellplatzbedarf der bereits vorhandenen Nutzung Rechnung getragen werden.

Die maximale Höhe wird für das gesamte Plangebiet auf eine Firsthöhe von 15,00 m angepasst, um eine städtebauliche Hervorhebung der Ecksituation des Gesamtgrundstückes und

eine angemessene Höhenentwicklung zu den östlich angrenzenden Gebäuden am Schützenwall 1 zu ermöglichen.

Die festgesetzte Höhe kann dabei für untergeordnete Dachaufbauten sowie für das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie überschritten werden.

Die Baugrenzen werden zur erneuten Auslegung geringfügig angepasst. Im südöstlichen Grundstücksbereich wird die Akzentuierung des Kurvenbereichs der Stormarnstraße ermöglicht, unter Berücksichtigung des Bestandes und den dort bereits über den Ursprungsplan vorgesehenen Bäume zur Anpflanzung. Hiermit soll das Ziel des übergeordneten Grünkonzepts, eine Durchgrünung des Straßenbildes zu schaffen, weiterhin angestrebt werden. Im Nordwesten wird die Baugrenze zugunsten der Bestandssicherung nach Westen verlegt. Dies ist möglich, da der bisher im Ursprungsplan Nr. 218 als zu erhalten festgesetzte Baumbestand aufgrund des geplanten Vordaches zur Überdachung der Warenannahme entfallen müssen. Ersatz für die zwei Bestandsbäume erfolgt in Form von zwei geplanten Neupflanzungen, welche das Grünkonzept an der Stormarnstraße ergänzen.

Die erneute Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.12.2018 beschlossen. In der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 10.04.2019 hingen die Pläne im Rathaus zu Jedermanns Einsicht aus. In der Zeit vom 20.02.2019 bis zum 29.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört.

Es gingen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange während der erneuten Auslegung ein. Die darin vorgebrachten Anregungen führen zu keiner Planänderung. Die einzelnen Sachverhalte können der Anlage 3 der Vorlage B 19/0262 entnommen werden. Private Stellungnahmen sind während der erneuten Auslegung nicht eingegangen.

#### **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. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes Nr. 218, 3. Änderung, Stand :10.10.2018
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218, 3. Änderung Stand : 10.10.2018
6. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 218, 3. Änderung Stand :10.05.2019
7. Lageplan Ausgleichsfläche