

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 20/0358
601 - Fachbereich Planung			Datum: 14.09.2020
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.: -208	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.10.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1", Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee

- hier: a. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
b. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird gebilligt. Das Ergebnis ist den tabellarischen Vermerken der Verwaltung vom 11.09.2020 in den Anlagen 2 und 4 der Vorlage (Tabellen Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit) zu entnehmen.

Die Schreiben mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie die Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung vom 03.09.2018 sind als Anlagen Nr. 3, 5 und 6 der Vorlage beigelegt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange ist in der Scoping-Tabelle (siehe Anlage 7 zur Vorlage) dargestellt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die darin noch als ausstehend vermerkten Untersuchungen wurden zwischenzeitlich vollumfänglich abgearbeitet.

- b. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1", Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee Teil A – Planzeichnung (Anlage 9 zur Vorlage) und Teil B – Text (Anlage 10 zur Vorlage) in der Fassung vom 11.09.2020 wird beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 11.09.2020 (Anlage 11 zur Vorlage) und der Entwurf des Durchführungsvertrags in der Fassung vom 11.09.2020 (Anlage 12 zur Vorlage) werden gebilligt.

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

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1" -, die Begründung und der Entwurf Durchführungsvertrags sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung 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.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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:

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15

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

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben auf den Grundstücken des Möbelmarktes Kabs und des südlich davon gelegenen Wohngebäudes an der Berliner Allee in Garstedt wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 21.11.2019 von den Vorhabenträgern und deren Architekten vorgestellt (B 19/0679).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Die Umsetzung des so beschlossenen Vorhabens erfolgt über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B 334. Die rechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt im Detail außerdem über den Durchführungsvertrag und dessen Anlagen, mittels derer das Projekt u.a. anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans, Freiflächengestaltungsplans und der Hochbaupläne konkretisiert wird. Das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht es hier deutlich konkretere Festlegungen zu treffen als in anderen Bebauungsplänen üblich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine einmonatige öffentliche Auslegung der Unterlagen und eine Informationsveranstaltung am 03.09.2018. In der Informationsveranstaltung wurden keine Bedenken geäußert. Im Rahmen der schriftlichen Einwendungen sind zwei Stellungnahmen von Vertretern der Eigentümer der De-Gasperri-Passage (u.a. Karstadt Fläche und Süderweiterung) eingegangen, die vor allem hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und der Einzelhandelsortimente Bedenken äußerten.

Die hieraufhin von der Stadt beauftragten Gutachten zur Verkehrsabwicklung (Berücksichtigung durch Verkehrskonzept Garstedt) und zum Einzelhandel waren dazu geeignet, Lösungen aufzuzeigen, die für alle Beteiligten zufriedenstellend sind. Insofern konnten die Bedenken im Dialog der Vorhabensträger mit den Eigentümern der De- Gasperi-Passage in diesem Jahr anhand der am 21.11.2019 im Ausschuss vorgestellten Vorhabenspläne geklärt werden. Die in der Abwägungstabelle (Anlage 4) abgearbeiteten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind somit zwischenzeitlich als gegenstandslos zu betrachten.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen, die dem Vorhaben entgegenstehen. Die Stellungnahme der Hamburger Hochbahn wurde u.a. durch Erstellung erforderlicher Gutachten (Lärm, Entwässerung, Schwingungen) vollumfänglich abgearbeitet und entsprechende Festsetzungen und Regelungen in die Vorhabenpläne übernommen.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB:

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits heute stark verdichtetes Baugebiet mit entsprechend hoher Versiegelung handelt und bereits heute die Baurechte rechtskräftiger Bebauungspläne durch die festgesetzte Kerngebietenutzung entsprechend hoch sind, wurde die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens in den Blick genommen. Da auch die Stellungnahmen und die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern (z.B. Grünplanerischer Fachbeitrag, Gebäude- und Baumkontrolle auf Artenschutz, Grundwasseruntersuchung, Lärmgutachten) keinerlei Hinweise auf die Erforderlichkeit eines Umweltberichtes beinhalteten und die formalen Anforderungen (Innenverdichtung und Flächengröße des Eingriffs) ohnehin erfüllt sind, wurde sich für ein beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB entschieden.

Eine Bilanzierung des Eingriffs muss somit nicht erfolgen und ist auch aus Sicht der Verwaltung aufgrund der baulichen Vorprägung des Grundstücks und der vorhandenen Baurechte nicht relevant. Sehr wohl wurde allerdings der Verlust von Bäumen bilanziert, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Planung ist geeignet die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet durchzuführen, entsprechende Festlegungen treffen der Bebauungs- und der Freiflächengestaltungsplan. Im Rahmen der dem Verfahren nachgeordneten Bauantragstellung wird der Baumersatz formal im Sinne der Satzung abgearbeitet.

Vorhaben:

Das Vorhaben wurde am 21.11.2019 im Detail vorgestellt. Das Vorhaben umfasst ein 7-geschossiges Gebäude sowie 2 Untergeschosse. Die Untergeschosse dienen im Wesentlichen der Unterbringung von Stellplätzen, die Erdgeschosszone dient der Unterbringung von Einzelhandelsflächen, die 6 Obergeschosse der Unterbringung von Wohnungen. Es sind 198 Wohneinheiten (davon 60 Stck., also 30%, sozial gefördert) geplant, die Verkaufsfläche beläuft sich auf etwa 2.100 m². Großflächiger Einzelhandel ist unzulässig und im Rahmen des Durchführungsvertrags werden die als kritisch bewerteten Drogeriewarensortimente auf ein vertragliches Höchstmaß beschränkt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Eingegangene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
4. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Niederschrift der Veranstaltung
7. Scoping-Tabelle
8. Liste der anonymisierten Einwender (**nicht öffentlich**)
9. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes 334, Stand: 11.09.2020
10. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 334, Stand: 11.09.2020
11. Begründung des Bebauungsplanentwurfes 334, Stand: 11.09.2020
12. Entwurf des Durchführungsvertrages, Stand: 11.09.2020
13. Ansichten/ Grundrisse/ Schnitte des Vorhabens