

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 04/0183	
601 – Planung			Datum: 22.04.2004	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.: 2 09	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: tr/ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung**

**03.06.2004
22.06.2004**

**Bebauungsplan Nr. 139 - Norderstedt Teil West - 2. Änderung und Ergänzung
Gebiet: "Südlich Segeberger Chaussee 42-52 - zwischen Segeberger Chaussee
und Alte Landstraße"**

hier: Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 23.07.1996 (GVOBl. SH S. 529), geändert durch Gesetz vom 18.03.1997 (GVOBl. SH S. 147), beschließt die Stadt Norderstedt zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 - Norderstedt Teil West - 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: "Südlich Segeberger Chaussee 42-52 - zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße", die Satzung über eine befristete Veränderungssperre, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Teil - Text -.

Der von der Veränderungssperre erfasste Bereich umfasst die Flurstücke 91/5, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 93/4, 93/6, 93/8 der Flur 10 Gemarkung Harksheide.

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

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt hat am 02.09.2003 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 139 – Norderstedt – Teil West, 2. Änderung und Ergänzung, gefasst. Der Beschluss wurde am 10.09.2003 öffentlich bekannt gemacht. Damit liegen die formellen Voraussetzungen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für den Erlass einer Veränderungssperre vor.

Als Planungsziel hat die Stadtvertretung beschlossen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Teilbereichen an der Alten Landstraße und eines Mischgebietes an der Segeberger Chaussee;
- den Ausschluss von Einzelhandelsflächen für Lebensmittelmärkte einschließlich Arten von Nutzungen die hinsichtlich ihres Verkehrsaufkommens geeignet sind, die Konfliktsituation auf Grund der Verkehrsbelastung der Segeberger Chaussee zu erhöhen;
- ferner den Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume (potentielle Naturdenkmale).

Auf dieser Grundlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 21.08.2003 die Zurückstellung einer Bauvoranfrage für einen Lebensmittel-Supermarkt beschlossen. Davon betroffen sind die Flurstücke 91/5, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 93/4 und 93/6 der Flur 10, Gemarkung Harksheide. Die Zurückstellungsfrist läuft am 15.09.2004 ab. Bis dahin müsste der B-Plan rechtskräftig sein, um auf seiner Grundlage das Vorhaben zu versagen. Dieser Termin lässt sich wegen notwendiger Untersuchungen zu einer Altlastverdachtsfläche nicht mehr halten. Zur weiteren Sicherung der Planungsziele ist daher noch der Erlass der Veränderungssperre erforderlich. An den Erlass einer Veränderungssperre werden bestimmte formelle und materielle Anforderungen gestellt. Erstere sind in Absatz 1 dargestellt. Hinsichtlich der materiellen Anforderungen wird darauf verwiesen, dass die Erforderlichkeit der Planungsabsichten bereits hinreichend genau konkretisiert ist.

Diese Konkretisierung, die bereits die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat, erfolgte unter der Prämisse, dass die Ansiedlung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben nach dem Zentrenkonzept für den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan außerhalb der Quartierszentren und an der Segeberger Chaussee vermieden werden soll, um die Bereiche Schmuggelstieg, Glashütter Markt, Immenhof und Tangstedter Landstraße nicht zu gefährden. Die Segeberger Chaussee soll zwar langfristig in eine gemischte Nutzung umstrukturiert werden, dabei ist aber ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das keine Gefährdung zu den Zentren in der unmittelbaren Nachbarschaft darstellt. Auf Grund der auch in den Verkehrsprognosen hohen Belastung dieses Straßenzuges sind weitere verkehrsentensive Nutzungen problematisch zu sehen. Ferner sind aus heutiger Sicht derart verkehrsentensive Einrichtungen mit der verkehrlichen Auslastung und Abwicklung des Verkehrs auf der Segeberger Chaussee nicht mehr vereinbar. Alle diese Ziele finden in dem im Verfahren befindlichen Entwurf ihren Niederschlag.

Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre liegen entsprechend den vorstehenden Ausführungen vor.

Auf Grund rechtlich zum B-Planverfahren notwendiger Untersuchungen, wie die Prüfung von Altlastverdachtsflächen nach dem Altlastenerlass und dem Bodenschutzgesetz, wird der Erlass der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung begründet.

Da das Plangebiet relativ klein ist und immer als Ganzes betroffen wäre, umfasst der Geltungsbereich der Veränderungssperre auch den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung zum B 139 – Norderstedt

–.

Da die Zeiten der Zurückstellung eines Vorhabens auf die Dauer der Veränderungssperre anzurechnen sind, wird diese für das zurückgestellte Vorhaben bzw. die Flurstücke 91/5, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 93/4 und 93/6 der Flur 10, Gemarkung Harksheide, spätestens nach einem Ablauf von 2 Jahren nach Zustellung des Zurückstellungsbescheides außer Kraft treten. Dies berührt aber nicht die rechtliche Wirkung für andere Grundstücke und Vorhaben. Eine weitere Verlängerung um 1 Jahr kann noch beschlossen werden; bei Vorliegen besonderer Umstände kann die Dauer der Veränderungssperre mit Zustimmung des Innenministers um ein weiteres Jahr (max: 4.Jahr) verlängert werden.

Anlage(n)

1. Satzung über die Veränderungssperre

2. 1 Übersichtsplan