

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 06/0226</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 14.06.2006</b>
<b>Bearb.</b>	: Herr Röhl, Thomas	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.</b>	: 6013/rö - ti		

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr**

**06.07.2006**

**Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth", Gebiet: "Westlich der Straße Kohfurth, nördlich und südlich Stettiner Straße, beiderseits Kösliner Weg; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth“, Gebiet: Westlich der Straße Kohfurth / nördlich und südlich Stettiner Straße / beiderseits Kösliner Weg, Teil A – Planzeichnung (Anlage 1) und Teil B – Text (Anlage 2), in der Fassung vom 15.06.2006 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 15.06.2006 (Anlage 3) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth“, sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: November 1993
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung Stand: 22.03.2005
- Flechtenexposition Norderstedt Stand: 1992
- Verkehrsuntersuchung Stand: Februar 2006

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

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.

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

**Sachverhalt**

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19.01.2006 empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung, auf der Grundlage der Planfassung vom 10.01.2006 mit den nachgenannten Planungszielen gefasst:

- Funktionale Gliederung des historisch gewachsenen Gewerbestandortes Kohfurth in die Teilbereiche Sondergebiet mit Schwerpunkt Einzelhandel und Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel.
- Sicherung und räumliche Konzentration des Standortes Kohfurth als wohnungsnaher Versorgungsstandort (auch im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im "Garstedter Dreieck") unter dem Aspekt Verträglichkeit mit dem Einkaufschwerpunkt Herold-Center sowie des Nahversorgungsbereiches Norderstedt-Mitte
- Sicherung von Teilen der historisch gewachsenen Produktions- und Dienstleistungsflächen unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

In derselben Sitzung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt hat den Aufstellungsbeschluss in ihrer Sitzung am 21.02.2006 gefasst.

Gemäß Beschlusslage hat die Verwaltung die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 22.02.2006 und anschließendem Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Norderstedt vom 23.03.2006 bis 16.03.2006 durchgeführt (**siehe Vorlage Nr. B 06 / 0225**).

Parallel hat die Verwaltung die Stellungnahmen der Fachdienststellen eingeholt und die frühzeitige Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gem. Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der TÖB sind in der Abwägungstabelle zusammengefasst dargestellt (**Anlage 4**) und haben zu keiner substanziellen Änderung des Planinhaltes geführt. Auf Grund verwaltungsinterner Überlegungen wurden die Planungsinhalte hinsichtlich der Gebietstypologie von Sondergebiete in Kerngebiete überarbeitet und sortimentspezifische Verkaufsflächengrößen differenziert festgesetzt. Inhaltlich hat die Gebietsveränderung nur unwesentliche Konsequenzen, lässt bezogen auf die Genehmigungspraxis jedoch einen größeren Spielraum als die konkrete Vorwegnahme genau definierter Nutzungen. Die differenzierte Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößen, erlaubt dagegen eine bessere Steuerungsmöglichkeit der Einzelhandelsentwicklung im Gebiet.

Die Gemeinde legt gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB den Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest. Die Ergebnisse dieser Festlegung sind in der beiliegenden Scoping – Tabelle zusammenfassend dargestellt (**siehe Anlage 5**).

In Verbindung mit der Nutzungsintensivierung durch die Einzelhandelsentwicklung muss im Verlauf Stettiner Straße die Grundstücksanbindung Stettiner Straße 12 neu geregelt werden. Perspektivisch wird im Zuge des Ausbaus Verlängerung Berliner Allee nach Norden eine Optimierung der Verkehrssituation für MIV, Fuß- und Radverkehr insbesondere im Bereich Kohfurth und dem Verkehrsknoten Kohfurth / Stettiner Straße erforderlich. Die dafür erforderlichen Flächen sind zwingend **vor Satzungsbeschluss** vom Grundeigentümer zu übertragen.

#### **Anlagen:**

1. Planzeichnung , Teil A, einschl. Legende (Stand: 15.06.2006)
2. Textliche Festsetzungen, Teil B (Stand: 15.06.2006)
3. Begründung (Stand: 15.06.2006)
4. Abwägungstabelle frühzeitige TÖB-Beteiligung (Stand: 15.06.2006)
5. Scoping-Tabelle (Stand: 14.06.2006)

6. Kopien der TÖB, die sich inhaltlich geäußert haben