

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0416
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 16.10.2007
Bearb.	: Herr Deutenbach, Eberhard	Tel.: 209	öffentlich
Az.	: 60-Deutenbach/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

01.11.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte",
Gebiet: südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Beschlussvorschlag**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte", Gebiet: südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm , bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 17.10.07 und dem Vorhabenplan , werden beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 15.10.07 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" -, 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
Grünordnerischer Fachbeitrag	Stand Oktober 2007
Faunistische Potenzialabschätzung	Stand Oktober 2007
Stellungnahme zur Regelung der Abstandsplanung gemäß SFK7TAA-GS1	Stand August 2007
Strategische Lärmkarten der LMP	Stand 2007
Lärmgutachten	Stand Oktober 2007

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Planverfahren im Parallelverfahren zu beteiligen, und 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.

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

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 :

Sachverhalt

Nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 20.09.2007 zur Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeits –und Behördenbeteiligung , wurden in intensiver Detailbearbeitung die weiteren Rahmenbedingungen durch Erstellung der entsprechenden Fachbeiträge erarbeitet (Grünordnerischer Fachbeitrag, faunistische Potenzialabschätzung, Lärmgutachten –siehe Anlagen 5-7) .

Die vorliegende Entwurfsfassung ist aus dieser Beschlusslage entwickelt. Die Offenlage des Entwurfs soll kurz vor Weihnachten abgeschlossen sein, so dass die Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung voraussichtlich in der ersten Sitzung des Ausschusses im Jahr 2008 erfolgen könnte.

Zum Satzungsbeschluss ist ein unterschriebener Durchführungsvertrag und eine abschließende Regelung über die Ausgleichs – und Waldersatzmaßnahmen zwingend erforderlich. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Verfügbarkeit der Flächen noch nicht 100%-tig gesichert.

Anschließend könnte, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, Vorhaben entspricht den Festsetzungen und Anerkennung der Festsetzungen, Erschließung gesichert) der Stand nach § 33 BauGB angenommen werden, der die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung regelt (vorzeitige Genehmigung).

Dies setzt auch einen hinreichend beachtlichen Stand des FNP 2020 voraus.

Wenn der B-Plan nach Satzungsbeschluss in der Stadtvertretung in Kraft gesetzt werden soll, und der FNP 2020 ist noch nicht wirksam , bedarf die Satzung des Vorhabenbezogenen B-Planes der Genehmigung durch den Innenminister.

Zu der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr aufgeworfenen Frage einer „Tieferlegung“ der Hallen gibt die Verwaltung nachfolgend die Stellungnahme der Fachplaner wieder:

Die mögliche Absenkung der Lagerbereiche rechts und links des Kopfbaus wäre zwar grundsätzlich möglich, da aber kein vollautomatisches Lager geplant ist,, ergeben sich aus der Logistik folgende Probleme:

- Geräteeinbringung und -ausbringung (eventuell Wartung) ca. 5 m unter Niveau,
- die Übergabebereiche vom Lager in den Kopfbau sind wesentlich aufwendiger zu gestalten und benötigen
- mehr Technik und Personal, Mitarbeiter im eigentlichen Lagerbereich müssen zum Arbeiten in den "Keller", das verschlechtert die Arbeitsbedingungen.
- Zusätzlich ergeben sich erhöhte Kosten durch mehr Erdarbeiten, das Einbringen eines Kellers mit Betonwänden und eventuellen Grundwasserproblemen.
- Wir schätzen die Mehrkosten für diese Aufwendungen (Gebäude und Technik) auf bis zu 20 % der Baukosten.
- Eine merkliche Absenkung der gesamten Fläche ist grundsätzlich unrealistisch. Gründe dafür sind die Anbindung an die Ver- und Entsorgung (Regenwasser, Schmutzwasser, Zuleitungen) und die anfallenden Gesamtkosten. Bei einem Aushub von ca. 5 m sind beispielsweise 175.000 m³ Erdreich und Sand

zu "entsorgen".

Eine Tieferlegung wird daher bei der weiteren Planung nicht verfolgt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
4. Begründung des Bebauungsplanes
5. Grünordnerischer Fachbeitrag
6. Faunistische Potenzialabschätzung
7. Ansichten/ Grundrisse/ des Vorhabens
8. Lärmgutachten
9. Vorhabenplan