

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 08/0024</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 17.01.2008</b>
<b>Bearb.</b>	: Frau Rimka, Christine	<b>Tel.:</b> 228	<b>öffentlich</b>
<b>Az.</b>	: 6013/ri - ti		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>	<b>07.02.2008</b>
<b>Stadtvertretung</b>	<b>18.03.2008</b>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 203 Norderstedt, 2. Änderung  
"Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg",  
Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg;  
hier: a) Zustimmung zum Antrag der REWE Deutsche Supermarkt KgaA  
b) Aufstellungsbeschluss  
c) teilweise Aufhebung des B-Planes 203**

## Beschlussvorschlag

- a) Dem Antrag der REWE Deutsche Supermarkt KgaA vom 17.01.2008 zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen B-Planes wird zugestimmt (Anlage 1).
- b) Gemäß § 12 BauGB wird in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 203 Norderstedt, 2. Änderung „Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg“, Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg, beschlossen.  
Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 17.01.2008 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 4). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 799 qm
  - Neuordnung der Stellplatzsituation für den Wohnungsbau Ulzburger Straße 505a und 505b
  - Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung Ulzburger Straße 500a/500b
- c) Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 203, Gebiet: „Ulzburger Straße/Harckesheyde“, wird im überplanten Bereich die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

## Sachverhalt

Mit Schreiben vom 17.01.2008 stellt die REWE Deutsche Supermarkt KgaA den Antrag nach § 12 BauGB auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Die REWE Deutsche Supermarkt KgaA beabsichtigt, den an der Ulzburger Straße 398 bestehenden Penny- Lebensmitteldiscounter auf die gegenüberliegende Seite zu verlagern und um 199 qm auf 799 qm Verkaufsfläche zu erweitern.  
Der vorhandene Betrieb erfüllt aufgrund seiner Größe und seiner geringen Stellplatzanzahl nicht mehr die heutigen Ansprüche an einen Lebensmitteldiscounter.

Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan 203 sieht in diesem Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer II-III-geschossigen Eckbebauung sowie einer hinteren Bebauung vor. Diesen Gebäuden sind oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage zugeordnet.

Er schließt gemäß textlichen Festsetzung 1.2 die in diesem Baugebiet allgemein zulässigen Läden mit der Untergruppe Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmitteln und Waren für den täglichen Bedarf (Supermärkte) ausdrücklich aus, sofern sie eine Verkaufsfläche von 400 qm überschreiten. Die Größenbeschränkung wurde seinerzeit getroffen, um den Attraktivitätsverlust der Mischungsvielfalt kleinerer Geschäfte entlang der Ulzburger Straße zu verhindern.  
Das Vorhaben ist somit nach dem geltenden Recht unzulässig. Eine B-Plan-Änderung ist erforderlich.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen für dieses Plangebiet grundlegend verändert.

- Die ehemals vorgesehenen Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels genügen nicht mehr den heutigen Ansprüchen, sodass die Verlagerung bzw. Erweiterung nachvollziehbar ist.
- Die Neuaufstellung FNP 2020 sieht in diesem Abschnitt der Ulzburger Straße gemischte Bauflächen vor. Eine im B-Plan vorgesehene Wohnnutzung entspricht daher nicht mehr den städtebaulichen Zielen.  
Zudem definiert das Zentrenkonzept des FNP 2020 die Ulzburger Straße auch in diesem Abschnitt als zentralen Standort, dem die Funktion Tages- und Wochenbedarf bzw. Grundversorgung zugewiesen ist.
- Empfindliche Nutzungen, wie das Wohnen, sind entlang der Hauptverkehrsstraßen ebenso wenig mit der Lärminderungsplanung vereinbar.

Eine Bebauung dieses Eckgrundstückes mit einem Lebensmitteldiscounters stellt daher unter heutigen Rahmenbedingungen eine sinnvolle Lösung dar.

Der Antragsteller hat zudem mit einem Gutachten nachgewiesen, dass sich die Verlagerung bzw. Erweiterung verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügt. Das Vorhaben trägt nach Aussage des Gutachters dazu bei, den vorhandenen Betrieb zu stabilisieren und zukunftsfähig abzusichern.

Da der geplante Lebensmitteldiscounter dem Charakter eines Nahversorgungsbetriebes entspricht, sind Umverteilungswirkungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet als nur unwesentlich einzustufen.

Das geplante Vorhaben ist mit dem im Verfahren befindlichen Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße abgestimmt. Die bereits im rechtskräftigen B-Plan 203 vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen entlang des Friedrichsgaber Weges und der Ulzburger Straße werden vom Investor abgetreten, um den Friedrichsgaber Weg entsprechend den Planfeststellungsunterlagen ausbauen zu können. Die abzutretenden öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ulzburger Straße ermöglichen künftige stadtgestalterische oder verkehrliche Maßnahmen.

#### **Anlagen:**

1. Antrag des Vorhabenträgers vom 17.01.2008 mit Darstellung des Bauvorhabens
2. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans 203, 2. Änderung
3. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 203 mit Darstellung des aufzuhebenden Teilbereiches
4. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 203, 2. Änderung