

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 09/0532</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 20.10.2009</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Herr Eberhard Deutenbach</b>	<b>Tel.: 209</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601-Deutenbach/Jung</b>		

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr**

**05.11.2009**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt",  
Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg  
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden und  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Beschlussvorschlag**

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt", Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg (Anlage 2) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Der Vorentwurf, bestehend aus dem Bebauungskonzept des Vorhabenplanes vom 21.10.2009 (Anlage 3 ) wird als Grundlage für die frühzeitige Behördenbeteiligung ( § 4 I BauGB) und die Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die Vorentwurfspläne zum Um- und Ausbau der Segeberger Chaussee ( Anlage 4 ) mit einer signalgesteuerten Einmündung in der Fassung vom Oktober 2009 sind gleichfalls vorzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Veranstaltung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 der Anlage 5 dieser Vorlage durchzuführen.

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

**Sachverhalt**

Zur Historie:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21.02.2008 dem Antrag der Fa. Beckmann auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zugestimmt.

In der gleichen Sitzung wurde auch der entsprechende Aufstellungsbeschluss mit folgenden Planungszielen gefasst.

Für das Plangebiet wurden folgende Planungsziele beschlossen:

- Erweiterung der Sondergebietsfläche zum Neubau eines vergrößerten und neu strukturierten Bau- und Gartenfachmarktes, als Neuausrichtung der

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

gesamten Sondergebietsnutzung auf dem Grundstück Segeberger Chaussee 310;

- Neubau einer Abbiegespur in der Segeberger Chaussee.

Die Beschlüsse wurden dem Vorhabenträger mitgeteilt, der daraufhin an diverse Fachingenieure umfangreiche Planungsaufträge gem. Entwurf des Durchführungsvertrages vergeben hat. ( Architekt und Stadtplaner für den B-Plan, Landschaftsplanungsbüro und Verkehrsingenieur.)

Grundlage dieser Beschlussfassungen waren auch die entsprechenden Darstellungen der Sondergebietserweiterung im Flächennutzungsplan, der am 08.05.2008 wirksam wurde.

Weiterhin wird zur Vorgeschichte dieses Verfahrens auf die Vorlage Nr. B 05 / 0347 zum Vorhabenbezogenen B-Plan der 1. Änderung des B 216 verwiesen, in der bereits darauf hingewiesen wurde, dass es sich um den 1. Bauabschnitt einer insgesamt geplanten Neuorientierung des Sondergebietes handelt, dem ein 2. BA folgen würde.

Weiterhin auf die Vorlage Nr. B 06/ 0101 vom 20.04.2006 zum Entwurfs-und Auslegungsbeschluss.

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des B 216 wurden von der Fa. Beckmann vertragsgemäß zuerst die Ausgleichsmaßnahmen realisiert, und erst dann der Bauantrag für das Natursteinzentrum gestellt. Zu dem Bauantrag wurde im Oktober 2006 das gemeindliche Einvernehmen und die Genehmigung am 05.12.2006 erteilt. Mit dem ersten Spatenstich wurde am 12.02.2007 begonnen, inzwischen ist der Neubau abgeschlossen.

Abweichend von dem, von den Gremien zur Kenntnis genommenen Durchführungsvertrag im Rahmen des Vorhabenplanes, wurde im Baugenehmigungsverfahren auf die Neuordnung und Errichtung von 155 Stellplätzen mit Begrünung vorerst verzichtet.

Ferner wurde auf den Neubau einer Ein-und Ausfahrt zur Segeberger Chaussee vorerst verzichtet. (dadurch konnten bisher Eingriffe in den Baumbestand noch vermieden werden.)

Grundlage dieses Verzichts sind die in § 4 des Durchführungsvertrages bezeichneten Durchführungsverpflichtungen in dem unter Buchstabe b) 2. Absatz ausgeführt wird:

*„Im Hinblick auf ein noch durchzuführendes 2. Änderungsverfahren für das SO 1 Gebiet, wird im Zuge eines Bauantrages für den Baustoffhandel von der Realisierung der Stellplatzbegrünung auf eine Dauer von längstens 6 Jahren ab Baugenehmigung der Baustoffhandels Halle abgesehen.“*

Zum nunmehr vorliegenden, und für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erstellten Vorentwurf des Bebauungskonzeptes werden folgende Planungsdetails hier näher erläutert:

Die ursprünglich im Hopfenweg vorgesehene Feuerwehrezufahrt wird aufgrund der geplanten unter Naturschutzstellung des Redders am Hopfenweg verlegt. Dadurch müssen die Nutzflächen im südlichen Bereich des Sondergebietes geringfügig reduziert werden.

Ferner hat sich aus den bisher erstellten Vorplanungen zum Ausbau der Segeberger Chaussee, als besonders gravierend der Eingriff (Beseitigung) aller Bäume auf der Ostseite der Segeberger Chaussee gezeigt.

Um diesen Eingriff abzumildern wurden Alternativplanungen untersucht mit der Maßgabe, durch eine andere Führung des Geh- und Radweges einen weitgehenden Erhalt der Bäume zu erreichen. Eine solche Trassenführung des Geh- und Radweges hinter den Bäumen, also abgesetzt von der Fahrbahn, würde allerdings durch das Landesamt für Straßenverkehr nur dann eine Zustimmung erhalten, wenn eine fundierte Begründung für den Erhalt der Bäume erbracht wird. Das deshalb vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene Gutachten zur Zustandsbewertung hat zu folgendem Ergebnis geführt: ( s. Auszug Anlage 8 )

Von den 13 Bäumen ( 11 Eichen, 2 Buchen ) sind 4 Bäume erhaltenswürdig (Lebenserwartung 30 Jahre und z.T. mehr);

7 nur bedingt erhaltenswürdig ( Lebenserwartung ca. 20 Jahre, die sich aufgrund der Standortbedingungen noch reduzieren können )  
und 2 Bäume sind so stark geschädigt, dass sie nicht erhaltenswürdig sind.  
Bei dieser Beurteilung wurden mögliche Folgeschäden durch den Umbau der Segeberger Chaussee, der geplanten neuen Einmündung und den Bau eines Geh- und Radweges hinter den Bäumen, in ihren Auswirkungen noch nicht berücksichtigt. Da die als erhaltenswürdig eingestuften Bäume leider genau im Bereich der bereits rechtskräftig festgesetzten Einmündung stehen, erfolgte eine nochmalige Alternativenprüfung.  
Im Ergebnis wird vorgeschlagen die neue Einmündung soweit nach Süden zu verschieben, damit die 2 erhaltenswerten Buchen geschützt werden können, und deren Standortumfeld noch verbessert werden kann.  
Bedeutet aber auch, dass neben den 5 sehr eng stehenden und stark beeinträchtigten Eichen im Süden, ein als erhaltenswürdig eingestufte Baum ( Nr. 6 Bergahorn –geschätzte Lebenserwartung noch 30 Jahre) aufgegeben werden müsste.

In dem betroffenen Bereich der aufgegebenen Bäume ist die Anlage eines Grünstreifens mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen, wobei für die neu anzupflanzenden Bäume solche zur Ausführung kommen sollen, die schon eine gewisse Raumprägung mit sich bringen.  
Als Folge dieser Verschiebung muss das gesamte Stellplatzsystem und die Grundstücksorganisation im Detail weiter untersucht und neu geplant werden.  
Am grundsätzlichen Planinhalt wie er in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt werden könnte, ändert sich daran aber wenig.

An der südlichen Grundstücksgrenze (Planbereichsgrenze) befindet sich ein Redder, der aufgrund seiner besonderen Ausprägung als Naturdenkmal) festgesetzt werden soll. Auf die entsprechenden Vorlagen und Beschlüsse dazu im ASUV wird verwiesen. Im Vorentwurf ist deshalb eine entsprechend nachrichtliche Kennzeichnung des nördlichen Redderteiles und eine Festsetzung der Schutzbereiche als teilweise öffentliche Grünfläche vorgesehen. Dadurch können die Voraussetzungen für eine Flächenabtretung / Erwerb für die Stadt geschaffen werden.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Geltungsbereich
3. Bebauungs- und Funktionskonzept einschließlich Beschreibung
4. Ausbaualternative Einfahrt Segeberger Chaussee
5. Maßnahmenkatalog zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Auszug aus dem rechtswirksamen Vorhabenbezogenen B 216 1. Änderung
7. Stellungnahme der Landesplanung
8. Baumgutachten