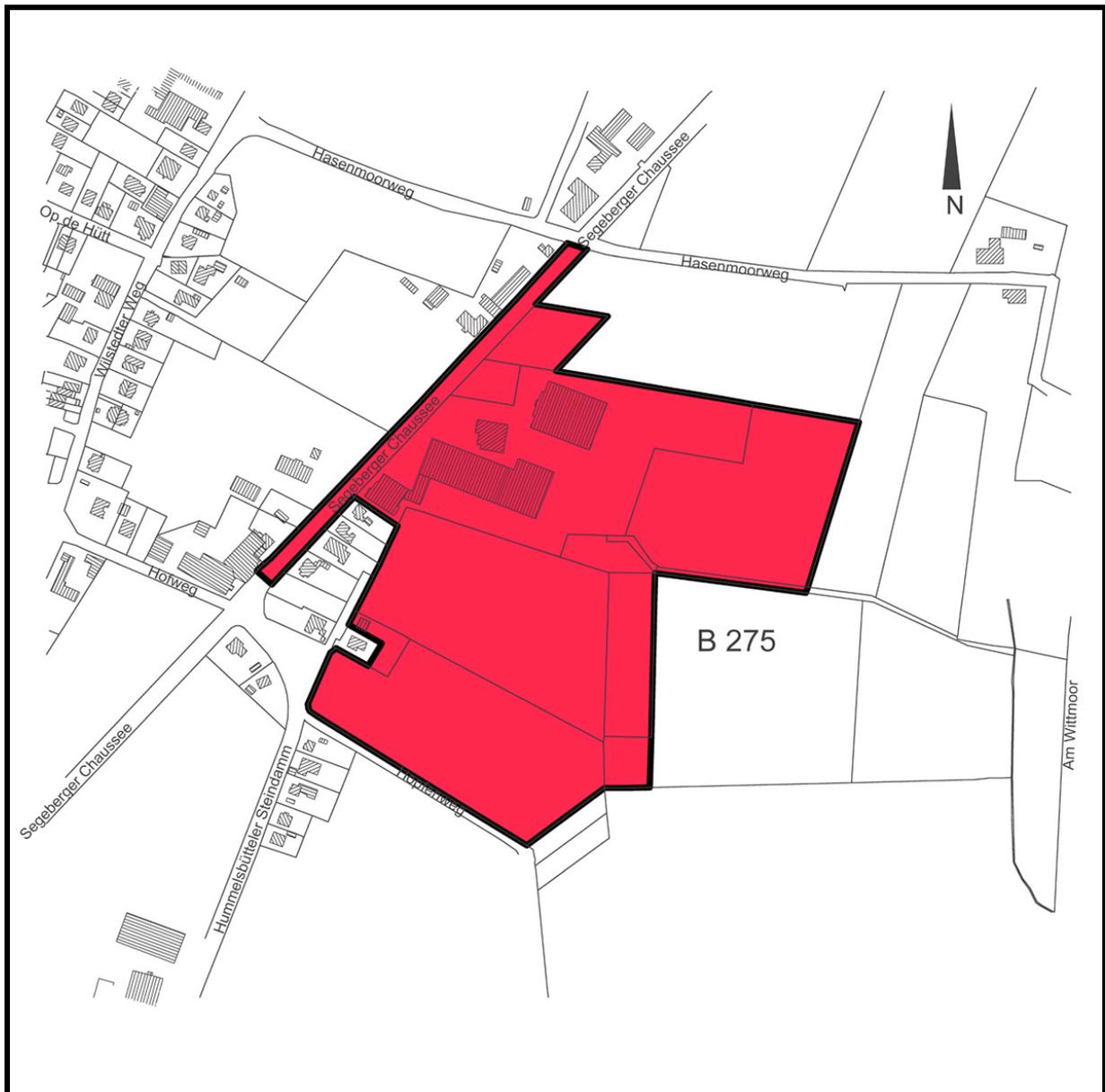


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg

Stand: 20.08.2013



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Erweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Gebiet: östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Bestand.....	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1. Städtebauliche Konzeption	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	13
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	13
3.5. Ver- und Entsorgung	15
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	17
3.7. Immissionsschutz	22
3.8. Altlasten	22
3.9. Kampfmittel	24
4. Umweltbericht	24
4.1. Beschreibung der Planung.....	24
4.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung:.....	24
4.1.2. Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen.....	24
4.1.3. Geprüfte Planungsalternativen	25
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien	25
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping).....	25
4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
4.4.1. Schutzgüter.....	26
4.4.2. Erholung.....	26
4.4.3. Wechselwirkungen.....	46
4.4.4. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken.....	46
4.4.5. Monitoring	46
4.5. Zusammenfassung.....	46
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	49
6. Städtebauliche Daten.....	50
7. Kosten und Finanzierung	50
8. Realisierung der Maßnahme	50
9. Beschlussfassung	50
Anlage 1: Verkaufsflächen und Stellplatzermittlung	51
Anlage 2: Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente	52
Anlage 3: Pflanzliste.....	53
Anlage 4: Flächenangaben zur GRZ-Überschreitung	55

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301)
Raumordnung	Die Planung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. (Erlass der Landesplanung vom 25.01.2013)
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020) in der Fassung der 5. Änderung, die parallel zum Bebauungsplan 275 aufgestellt wird. Diese stellt die fraglichen Flächen als Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt und Baustoffgroßhandel“ , sowie Grünfläche und Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft dar.
Planungsrecht	Der B-Plan 275 überplant vollständig den Bereich der rechtswirksamen 1. Änderung des B-Planes 216. Der erweiterte Geltungsbereich umfasst dabei Flächen im Außenbereich.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 16. Dezember 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Norderstedt, im Stadtteil Glashütte an der Bundesstraße 432 (Segeberger Chaussee).
Geltungsbereich	Östlich Segeberger Chaussee, nördlich Hopfenweg, im Westen begrenzt durch die Segeberger Chaussee, im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	In dem Bereich, der den wirksamen B-Plan Nr. 216 in der Fassung der 1. Änderung umfasst, sind die Flächen mit Gebäuden und Freilagerflächen des Bau- und Gartenfachmarktes und Baustoffhandels genutzt und nahezu vollständig versiegelt.
------------------------	---

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Topografie Umgebung	Die Erweiterungsflächen sind noch landwirtschaftlich genutzt, bzw. als Ausgleichsflächen angelegt. Das Plangebiet ist umgeben von Großbaumbestand, eine weitere Reihe markanter Großbäume durchzieht das Plangebiet in der Mitte. Im Süden, am Hopfenweg begrenzt ein Redder das Plangebiet der als Naturdenkmal ausgewiesen wurde.
Eigentumsverhältnisse	Alle Flächen, inklusive der inzwischen erworbenen Teilflächen, die für den Umbau der Segeberger Chaussee (Radweg) im nördlichen Teilbereich benötigt werden und der angrenzenden landwirtschaftliche Teilfläche, stehen im Eigentum der Beckmann Grundstücksgesellschaft GmbH & Co KG, bis auf das Flurstück 28/10 im Südosten des Plangeltungsbereiches.
Planungsrechtliche Situation	<p>Der B-Plan 275 überplant aufgrund funktionaler Zusammenhänge den B-Plan 216, in der Fassung der 1. Änderung, die den 1. Bauabschnitt zur Erweiterung des Baustoffhandels zum Inhalt hatte.</p> <p>Er basiert auf den grundsätzlichen Vorüberlegungen, die der Antragsteller bereits zum Beginn des Verfahrens der 1. Änderung des B 216 (Rechtskraft 10.11.2006) vorgebracht hat. Seinerzeit fehlten aber noch die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer entsprechenden Darstellung der Sondergebietserweiterung im FNP. Mit Fassung des abschließenden Beschlusses zum Flächennutzungsplan (FNP 2020) der die fraglichen Flächen als „Sondergebiet Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt und Baustoffgroßhandel“ darstellt, hat das Planungsrecht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung den wirksamen Stand erreicht.</p> <p>Die im Laufe des Verfahrens zum B-Plan vorgenommenen Änderungen der Planungskonzeption, u.a. aufgrund eines Wechsels des Vorhabenträgers für den Bereich Bau- und Gartenfachmarkt, führen zu einer derartigen Abweichung von den Darstellungen des FNP, sodass erst die Aufstellung der 5. Änderung des FNP 2020 das notwendige vorbereitende Planungsrecht schafft.</p>

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Die Beckmann Grundstücksgesellschaft GmbH & Co KG hat die Aufstellung einer 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 216 Norderstedt beantragt. Aufgrund dieser grundlegenden Neugestaltung der Planungsziele wird dieses Bauleitplanverfahren als B-Plan Nr. 275 fortgeführt.
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none">• Erweiterung der Sondergebietsfläche zum Neubau eines vergrößerten und neu strukturierten Bau- und Gartenfachmarktes als Neuausrichtung der gesamten Sondergebietsnutzung auf dem Grundstück Segeberger Chaussee 310.• Neuorganisation des bestehenden Naturstein- und Baustoffzentrums mit Neubau der Lagerhalle und Verschiebung/Erweiterung der Freilagerfläche.• Neuorganisation der Zufahrt mit einer Abbiegespur auf der Segeberger Chaussee.• Größtmögliche Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durch Erhaltung des vorhandenen Großbaumbestandes.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

stands und des Redders durch Schutzflächen als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen.

Verfahren frühzeitige
Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2008 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Norderstedt gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 08.12.2009 sowie der anschließenden öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.12.2009 bis 06.01.2010 durchgeführt.

Als Ergebnis wurden Änderungen in der Funktionsausrichtung der Gebäudeteile, insbesondere zur Nachbarschaft Segeberger Chaussee vorgenommen. Ferner eine Änderung der Verkehrsplanung für die Segeberger Chaussee, um die besonders erhaltenswerten Bäume schützen zu können.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich eine etwas andere städtebauliche Konzeption ergeben. Zudem wurde von der Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan zugunsten eines sogenannten Angebotsbebauungsplans abgesehen. Die Notwendigkeit einer erneuten Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nicht gesehen.

Nach Auffassung der Stadt Norderstedt wird durch die neue Konzeption den vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit besser Rechnung getragen.

erneute öffentliche
Auslegung

Aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden sowie einzelner weiterer Hinweise im Zuge der Planungskonkretisierungen, wurden einzelne Festsetzungen geändert und ergänzt, die eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfordern.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Die im Vorhabenplan (B-Plan 216, 1. Änderung) und dem Durchführungsvertrag zum 1. Bauabschnitt geregelte Neu-Bebauung ist realisiert, teilweise Umbauten der Freiflächen (Erschließung + Stellplätze) wurden zurückgestellt, bis der 2. Bauabschnitt i.S. des B 275 realisierungsfähig ist.

Die Planungen zum Vorhaben und zur Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 24.06.2010) wurden nach der o.g. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geändert und in einer intensiven Variantendiskussion herausgearbeitet. Im Ergebnis wurde die Variante 4 für die weitere Planung zugrunde gelegt. Danach sieht der Bebauungsplan folgende städtebauliche Konzeption vor:

Die geplante Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen, d.h. der Neubau soll sich auf den Flächen südlich der vorhandenen Bau- marktflächen vollziehen, sodass der vorhandene Markt so lange in

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Betrieb gehalten werden kann, bis die neue Eingangssituation und die notwendigen Außenanlagen zur Ausführung gelangen.

Hierdurch entsteht ein Gebäudekomplex der um die neue Zufahrt mit der zentralen Parkplatzanlage gruppiert ist. Dies ermöglicht eine gute Orientierung der Kunden und eine räumliche Geschlossenheit. Hierzu ist der Abriss und Neubau der (nach Osten verschobenen) Lagerhalle des Baustoffzentrums und die „Aufgabe“ des mittleren Knicks notwendig. Gleichzeitig bleibt bei dieser Konzeption der südliche Grünbereich mit den wertvollen Knicks unangetastet und wird durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig gesichert.

Die Vorgaben der Landesplanung von maximal 15.000 qm Verkaufsflächen (innen und außen) für den Gesamtkomplex werden dabei eingehalten. Es entstehen neue Verkaufsflächen von ca. 11.000 qm für den Bau- und Gartenmarkt und ca. 4.000 qm für das bestehende Naturstein- und Baustoffzentrum mit Ausstellungsflächen. Diese wurden im 1. Bauabschnitt bereits weitgehend realisiert. Bezüglich der zukünftigen Sortimente werden im B-Plan Flächenbeschränkungen festgesetzt soweit zentrenrelevante Sortimente betroffen sind. (Die Verträglichkeit wurde im Gutachten nachgewiesen (CIMA, Lübeck 28.02.2011))

In Abstimmung mit der Bauaufsicht ergibt sich ein Bedarf von 318 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter. (siehe auch Kap.3.4)

Das Gebiet wird von prägenden Baum- und Knickreihen eingefasst. Zu den Gebäude- und Nutzflächen werden Abstände von 9 bis 15 m zu Schutzzwecken eingehalten und entsprechend naturräumlich gestaltet. Sie werden gegenüber den Betriebsflächen gegen Befahren und Betreten gesichert. Zufahrten und Zugänge vom Hopfenweg sind grundsätzlich ausgeschlossen, ausgenommen eine dingliche Absicherung eines Zugangs zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Durch den Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Überplanung festgesetzter Ausgleichsflächen des rechtskräftigen B-Plan 216, 1. Änderung werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Erforderliche Flächen und Standorte für Bäume werden nachgewiesen. Ein Großteil der Ausgleichsflächen liegen am östlichen Rand noch innerhalb des Plangebietes.

Durch die Ausbildung einer „geschlossenen“ Gebäudefront zu den mit Wohngebäuden bebauten Nachbargrundstücken an der Segeberger Chaussee sind Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagertätigkeiten nicht zu erwarten.

Insgesamt gesehen wird sich das Sondergebiet mit seinen neu gestalteten Gebäuden und Freiräumen gegenüber dem heutigen Anblick von der Segeberger Chaussee deutlich attraktiver darstellen und die „Torsituation“ zu Norderstedt aufwerten.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche werden als drei getrennte Sondergebietsnutzungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als SO 1 für den Bau- und Gartenmarkt, als SO 2 für

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

das Naturstein- und Baustoffzentrum und SO 3 für Freilagerfläche und Lagerhalle (SO2 + SO3 Teilbereich des B-Plan Nr. 216, 1.Änd) festgesetzt. Sie dienen jeweils der Unterbringung entsprechender großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie der Materiallagerung.

Im Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe für den Bau- und Gartenbedarf einschließlich von Freiflächen für den Gartenmarkt, die auch überdacht sein können und Lagerflächen zulässig. Alle Flächen befinden sich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Fläche. Die für die Endkunden unzugänglichen Bereiche sollen räumlich klar abgetrennt werden, z.B. durch Wände, Türe, Tore und Zäune.

Im Sondergebiet SO 2 sind Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe für Natursteine und Baustoffe zulässig. Damit befinden sich die für die Endverbraucher zugänglichen Bereiche mit der im Freien liegenden Ausstellungsfläche und dem Gebäude des Naturstein- und Baustoffzentrums im vorderen Grundstücksbereich. Im SO 3 sind offene Freilagerflächen sowie baulich geschlossene Lagerhaltungen zulässig. Damit liegen die den reinen Lagerzwecken bzw. dem Großhandel dienenden Areale, die keine Verkaufsflächen sind, im rückwärtigen Bereich, der durch einen Zaun und ein Tor abgetrennt werden soll, um eine klare Abgrenzung von der Einzelhandelsnutzung zu erreichen.

Landesplanerische
Abstimmung

Der Umfang der für den Einzelhandel bestimmten Verkaufsflächen wird durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung begrenzt: für den Naturstein - und Baustoffhandel (SO 2) auf maximal 4.000 qm und für den Bau- und Gartenmarkt (SO 1) auf maximal 11.000 qm. Diese Flächengrößen wurden im Planverfahren mit der Landesplanung abgestimmt, denn für Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnern gilt eine Verkaufsflächenobergrenze von 10.000 qm. Da für das bestehende Baustoffzentrum eine Reduktion der Verkaufsfläche von heute 5.000 qm (Bebauungsplan Nr. 216, 1. Änderung) auf in Zukunft nur noch 4.000 qm vorgesehen ist, hat das Innenministerium zu der vorgesehenen Verkaufsflächenaufteilung die landesplanerische Zustimmung in Aussicht gestellt.

Einzelhandelsgutachten

Die möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung bzw. des Ersatzes des derzeitigen Bau- und Gartenmarktes durch einen größeren, modernen Bau- und Gartenfachmarkt auf umliegende Konkurrenzbetriebe und Zentrenstrukturen wurden in dem Einzelhandelsgutachten „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Plaza Baumarktes in Norderstedt“ der CIMA Beratung + Management GmbH im Januar/Februar 2011 detailliert untersucht. Das Naturstein- und Baustoffzentrum wurde nicht näher untersucht, da hier gemäß der 1. Änderung des B-Planes Nr. 216 bereits heute 5.000 qm Verkaufsflächen zulässig sind, die mit dem B-Plan Nr. 275 nunmehr auf maximal 4.000 qm reduziert werden. Negative Auswirkungen auf benachbarte Einzelhandels- oder Zentrenstrukturen sind somit auszuschließen und die Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zusätzlichen Verkaufsflächen zu beschränken. Ergänzungen des Gutachtens erfolgten durch die CIMA Beratung + Management GmbH durch Stellungnahmen vom 17.11.2011 und 28.09.2012. Die erste Stellungnahme dient der Überprüfung der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

vorgesehenen Sortimente, nachdem das Vorhaben sich näher konkretisiert hatte. Die zweite Stellungnahme nimmt Bezug auf die im Gutachten empfohlenen Beschränkungen von Verkaufsflächen und konkretisiert diese. Die Ausführungen zum Gutachten in dieser Begründung berücksichtigen die korrigierenden Stellungnahmen.

Inhalt des Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen des Gutachtens wurden zwei Wirkungsanalysen erstellt, die jeweils unter der Annahme verschiedener Sortiments- und Verkaufsflächenstrukturen die Auswirkungen auf Norderstedter und Hamburger Zentren und Konkurrenzbetriebe aufzeigen. Die erste Wirkungsanalyse geht als Berechnungsgrundlage von einer marktüblichen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur aus, die zweite berücksichtigt als Maximalvariante je Sortiment deutlich höhere Verkaufsflächenzahlen. Die Wirkungsanalysen beleuchten jeweils die Auswirkungen auf die Zentren und Konkurrenzstandorte innerhalb Norderstedts und des übrigen Untersuchungsraumes. Als übriger Untersuchungsraum wird aufgrund der Nähe vor allem der Hamburger Norden herangezogen.

Wirkungsanalyse auf Norderstedt

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Norderstedter Zentren, die eine Schutzwürdigkeit gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genießen, können nicht nachgewiesen werden. Betroffen von der prognostizierten Umverteilung sind im Wesentlichen Konkurrenzstandorte, die entweder als Großbetriebe ähnlich strukturiert, modern und leistungsfähig aufgestellt sind wie das geplante Vorhaben oder als spezialisierte Dienstleister ein abweichendes Segment bedienen. Aufgrund der aus Gutachter-sicht hohen Konkurrenzfähigkeit dieser Betriebe sind diese in der Lage die Umsatzverluste zu kompensieren und die Umverteilungsquote wird als verträglich eingestuft.

Wirkungsanalyse auf Hamburg

Die untersuchten Zentren im Hamburger Norden zeigen keine Hinweise auf eine Unverträglichkeit des Planvorhabens. Somit sind auch hier keine Zentren, die eine Schutzwürdigkeit gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genießen, bedroht. Von höheren Umverteilungsquoten in einigen Sortimentsbereichen sind im Hamburger Stadtgebiet Konkurrenzbetriebe betroffen, die ähnlich strukturiert wie das Vorhaben und damit ebenfalls modern und leistungsfähig aufgestellt sind. Gutachterlich können hier schädliche Auswirkungen, die zur Gefährdung der untersuchten Konkurrenzstandorte führen könnten, nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung Wirkungsanalysen

Die Szenarioberechnung (Gutachten CIMA) mit möglichen Maximalverkaufsflächen pro Einzelhandelsortiment hat gezeigt, dass in den Bereichen „Baumarktartikel, Eisenwaren“ und „Farben, Tapeten, Bodenbeläge“ nicht von der geprüften Sortimentsstruktur abgewichen werden sollte, um eine Gefährdung vorhandener Einzelhandelsstrukturen in Hamburg zu vermeiden. Dies betrifft allerdings Hamburger Betriebe, die eine ähnliche Struktur aufweisen, wie das geplante Vorhaben und an Ausfallstraßen und in Gewerbegebieten ansässig sind. Es besteht keine Schutzwürdigkeit gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für das Sortiment „Farben, Tapeten, Bodenbeläge“ kommt hinzu, dass im Stadtgebiet Norderstedt insgesamt eine Unterversorgung festgestellt wurde, womit die verhältnismäßig hohe Umverteilungsquote zu erklären ist. Gleichzeitig ist somit eine Stärkung dieser Wa-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

rengruppe in Norderstedt zu begrüßen, um abfließende Kaufkraft zurück zu gewinnen.

Das Gutachten führt im Kapitel der Wirkungsanalyse weiterhin aus, dass von der empfohlenen Verkaufsfläche des Sortimentes „Fahräder und Zubehör“ nicht abgewichen werden sollte. Für Konkurrenzbetriebe in Norderstedt und Hamburg wird hier eine rechnerische Umverteilung nachgewiesen, die zur Gefährdung der Betriebe führen kann. Zwar ist davon auszugehen, dass die betroffenen Fachhändler ein anderes Segment bedienen, doch eine Beschränkung der Verkaufsfläche wird vor dem Hintergrund der Schutzwürdigkeit aufgrund der Zentrenrelevanz gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sinnvoll gehalten.

Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens

Ergebnis (CIMA, 2011, Kapitel 7 „Abschließende Bewertung des Planvorhabens und Empfehlung zur Umsetzung“ Seite 44):

Die Erweiterung und Umgestaltung des bestehenden Plaza-Baumarktes im hier geprüften Umfang ist aus Sicht der CIMA als verträglich zu beurteilen.

In keinem der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet sind Umsatzverteilungsquoten zu erwarten, die den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz in Höhe von 10% erreichen.

Die zu erwartenden Umsatzverteilungen im sonstigen Stadtgebiet von Norderstedt wie auch an den nicht-integrierten Konkurrenzstandorten im Hamburger Untersuchungsgebiet werden für den bestehenden Einzelhandel zwar nicht ohne Folgen bleiben, sind im Ergebnis jedoch verträglich und werden keine „städtebaulichen Effekte“ nach sich ziehen.

Zugleich bietet die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens an der Segeberger Chaussee die Chance, vorhandene Angebotslücken in Norderstedt zu schließen und bislang abfließende Kaufkraft in die Stadt zurückzuholen. Das Vorhaben kann außerdem dazu beitragen, die Stellung der Stadt Norderstedt als Mittelzentrum in der Region zu stärken.

Die Szenarioberechnung mit möglichen Maximalverkaufsflächen pro Einzelsortiment hat allerdings gezeigt, dass in den Bereichen „Baumarktartikel, Eisenwaren“, „Fahräder und Zubehör“ und „Farben, Tapeten, Bodenbeläge“ nicht von der geprüften Sortimentsstruktur abgewichen werden sollte, um eine Gefährdung vorhandener Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden.

Um die Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion bestehender oder geplanter Zentren grundsätzlich auszuschließen, empfiehlt die CIMA darüber hinaus, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente – wie von Seiten der Landesplanung vorgesehen – auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Nutzungsbeschränkungen gem. Gutachten

Für das Baustoffzentrum (SO2) wird eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 4.000 m² festgesetzt, die zentrenrelevanten Sortimente dürfen 10% dieser Fläche nicht übersteigen. Diese Festsetzung erfolgt entsprechend den derzeitigen Beschränkung im rechtsgültigen B-Plan Nr. 216.

Für das SO1 werden entsprechend den Aussagen des CIMA Gutachtens differenzierte Festsetzungen getroffen

Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind im SO1 zulässig:

- Baumarktartikel, Eisenwaren
- Gartenbedarf, Pflanzen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Möbel
- Kfz-Zubehör

Eine Beschränkung der Flächen für diese Sortimente ist innerhalb des Rahmens der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht vorgesehen, da es sich hierbei um die originären Angebote eines Bau- und Gartenmarktes handelt.

Zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren entsprechend der „Norderstedter Liste“ (vgl. Anlage 2 der Begründung) sind auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zum Schutz der bestehenden Zentren werden dabei für die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Warengruppen Höchstgrenzen festgesetzt.

Als Grundlage hierfür dient eine Auflistung der CIMA, die hinsichtlich der Überprüfung der Warengruppen und Verkaufsflächen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger am 17.11.2011 durchgeführt wurde.

Liste, CIMA, November 2011

	Verträglich m ²
Elektrogeräte, Leuchten	600
GPK (Glas Porzellan Keramik), Hausrat, Geschenkartikel	400
Heimtextilien, Kurzwaren	240
Fahrräder samt Zubehör	100
Zoobedarf/ Tierfutter	250

Die Beschränkung der zentrenrelevanten Nutzungen auf insgesamt bis zu 10% der maximal zulässigen Verkaufsfläche entspricht dem im Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010)¹ genannten regelmäßigen Maximalwert für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ist aufgrund entsprechender Anforderungen des Marktes und damit betriebswirtschaftlich erforderlich. Um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Norderstedt und den Nachbargemeinden zu verhindern, ist die getroffene Eingrenzung geboten.

Hinsichtlich der Sortimentgruppe „Fahrräder und Zubehör“ ist zwar davon auszugehen, dass mit den im Baumarkt angebotenen Waren nicht in direkte Konkurrenz zum Fachhandel getreten wird und bereits heute einer starken Konkurrenz durch Angebote in Baumärkten, großen Supermärkten oder von Fahrrad-Großanbietern vorhanden ist, doch gibt die kritische Umverteilungsquote durchaus Anlass hier steuernd einzugreifen. Hierbei handelt es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment (Schutzwürdigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Die Liste zeigt aus gutachterlicher Sicht verträgliche Flächenkontingente der geplanten Sortimente an. Lediglich der Bereich Heimtextilien/ Kurzwaren liegt über der von CIMA geprüften Flächengröße, wird aber aufgrund der ermittelten Marktsituation als verträglich ein-

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 7, S. 55

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

gestuft.

Zusammengefasst kommt das Gutachten zur Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes (Sondergebiet SO 1) zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung und Umgestaltung des bestehenden Baumarktes im geprüften Umfang verträglich ist. In keinem der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet sind Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten, die den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz in Höhe von 10 % erreichen. Die zu erwartenden Folgen der Umsatzumverteilungen im sonstigen Stadtgebiet von Norderstedt wie auch an den nicht-integrierten Konkurrenzstandorten im Hamburger Untersuchungsgebiet werden für den bestehenden Einzelhandel im Ergebnis als verträglich eingestuft. Negative städtebauliche Effekte werden nicht erwartet.

Zugleich bietet die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens an der Segeberger Chaussee die Chance, vorhandene Angebotslücken in Norderstedt zu schließen und bislang abfließende Kaufkraft in die Stadt zurückzuholen (z.B. im Bereich Farben, Tapeten und Bodenbeläge). Das Vorhaben kann außerdem dazu beitragen, die Stellung der Stadt Norderstedt als Mittelzentrum in der Region zu stärken.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wurde analog der bisherigen Festsetzung (B-Plan 216, 1. Änd.) im Entwurf des B-Planes Nr. 275 zunächst als absoluter Wert der überbaubaren Flächen (Gebäude), festgesetzt.

Das Maß der Nutzung in den Sondergebieten SO1 bis SO3 wird nunmehr im aktuellen Entwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Hiermit wird verdeutlicht, dass Nutzungen auf den Freiflächen, die nicht unter die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nutzungen fallen, sondern wie z.B. Außenverkaufsflächen der Hauptnutzung zugeordnet werden, zulässig sein sollen. Die festgesetzten Sondergebietsflächen im Plangebiet des B-Planes Nr. 275 werden, neben den durch Gebäude überbaubaren Flächen, durch die Zufahrt, Stellplätze, Außenverkaufsflächen sowie Anforderungen an die Oberflächengestaltung im Freilagerbereich etc. in einem sehr hohem Maße versiegelt sein, so dass sich durch diese Nebenflächen rechnerisch Grundflächen ergeben werden, die oberhalb der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50%-Überschreitung der zulässigen Grundfläche, bzw. der Kappungsgrenze liegen.

Diese Überschreitung resultiert aus dem Umstand, dass lediglich die Flächen, die für die betrieblichen Abläufe erforderlich sind, als Sondergebietsflächen festgesetzt wurden, während die übrigen Grundstücksflächen als private Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt sind. Diese Unterscheidung wurde bewusst getroffen, um für die umgebenen Grünbereiche eine hohe Schutzwirkung zu erzielen und die Flächen für einen eingriffsnahen Ausgleich nutzen zu können.

Um die für die geplanten Nutzungen erforderlichen umfassenden Versiegelungen bauplanungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig die Festsetzung der privaten Grünflächen zu ermöglichen, wird eine textliche Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen, nach der in den Sondergebieten SO 1 bis SO3 die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten, Stell-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

plätze, Fahrgassen sowie Umfahrten für die Anlieferung und Notfahrzeuge bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden kann.

Zur Begründung erfolgt folgende Berechnung (siehe auch Anlage 4 zur Begründung) :

Die 5. Änderung des FNP 2020 stellt 61.400 m² Sondergebietsfläche dar. Im B-Plan 275 hat das entsprechende Bezugsgebiet (incl. der direkt angrenzenden privaten 10.590 m² großen Grün- u. Maßnahmenflächen) eine Größe von 61.050 m².

Dies bedeutet, dass bei einer maximalen Ausnutzung der Flächen gemäß 5. Änderung des FNP mit einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Kappungsgrenze) 48.840 m² bebaut und versiegelt werden dürften.

Gemäß der zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 100% gemäß der textlichen Festsetzung im B-Plan Nr. 275 ist eine maximale Versiegelung von 50.460 m² möglich. (Baumscheiben gem. textlicher Festsetzung 6.2 sind berücksichtigt)

Das bedeutet, dass wenn nicht durch die Festsetzung der Grünflächen sonst anrechenbare Sondergebietsflächen entzogen worden wären, die Kappungsgrenze nur um 1.620 m² oder 3,3 % überschritten würde. Diese Überschreitung ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauNVO mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens einzustufen und damit unproblematisch. Die angrenzenden Maßnahmenflächen M3 bis M6 gleichen dies zusätzlich aus.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden festgesetzt. Im Gebiet SO 2 sind dies 12,80 m entsprechend dem B 216, 1. Änderung und im südlichen Neubaubereich für den Bau- und Gartenmarkt (SO1) sowie im SO 3 Freilagerfläche und Lagerhalle 10,50 m. Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Oberlichter oder technische Anlagen, jedoch nicht für Werbeanlagen, darf die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Überschreitungen sind auf maximal 15% der Geschossfläche begrenzt. Sie betreffen damit nur kleinere Teilbereiche und haben keine städtebaulichen Beeinträchtigungen für die Umgebung zur Folge.

Im Sondergebiet SO 1 für den Bau- und Gartenfachmarkt wird zudem in Bereiche mit maximal ein- bzw. zwei Geschossen unterschieden. Für die dem Verkauf dienenden Bereiche ist eine Eingeschossigkeit ausreichend, während in einem kleineren Bereich für die Unterbringung von Büro- und Sozialbereichen und Lagerflächen eine Zweigeschossigkeit erforderlich bzw. sinnvoll ist.

Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Innerhalb der Baugrenzen sind demnach auch Baukörper mit Längen von über 50 m zulässig. Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der Landesbauordnung.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Baugrenzen

Die Anordnung der drei geplanten bzw. z.T. bereits vorhandenen Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen festgelegt.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Um störende Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld, das überwiegend landschaftlich und im Südwesten wohnbaulich geprägt ist, zu vermeiden, werden Festsetzungen zu den Fassaden und Dächern sowie Werbeanlagen getroffen.

Öffnungen an der westlichen Fassade des Bau- und Gartenfachmarktes sind nicht zulässig, um Lärmimmissionen sowie ggf. störende Wirkungen durch Einblickmöglichkeiten oder Licht für die benachbarten Wohnbaugrundstücke zu vermeiden.

Die Verwendung von Tagesleucht- und Reflexfarben wird für die äußere Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen ausgeschlossen, da diese übermäßig und damit störend auf das Umfeld wirken würden.

Um Fremdwerbungen für nicht im Gebiet ansässige Betriebe und damit einhergehende Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur für die ansässigen Gewerbebetriebe selbst zulässig.

Zudem dürfen diese für den Bau- und Gartenmarkt im SO 1 nur auf der zur Stellplatzanlage ausgerichteten Nordfassade und im nördlichen Abschnitt der Westfassade bis zu einer Tiefe von 12 m gemessen ab der nördlichen Baugrenze erfolgen.

Die Höhe der Werbeanlagen an der Nordfassade ist auf maximal 15,50 m begrenzt. An der Westfassade ist nur eine unbeleuchtete Werbeanlage, die flächig an der Fassade angebracht ist, zulässig. Des Weiteren sind Werbeanlagen entlang der Segeberger Chaussee (SO 1 und SO 2) in einem Streifen bis zu 40,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie mit einer Höhe von bis zu 5,60 m zulässig. Innerhalb der in dieser 40 m Zone liegenden privaten Grünfläche, angrenzend an die Segeberger Chaussee, sind zudem bis zu 6 Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 11,0 m zulässig.

Im SO 1 ist zusätzlich ab einer Grundstückstiefe von 40,0 m ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 20 m möglich.

Mit den Festsetzungen soll ein Übermaß an Werbeanlagen vermieden und die städtebaulichen und landschaftlichen Wirkungen auf das Umfeld begrenzt werden.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Zur Sicherstellung der Verkehrsabläufe ist im Bereich der Segeberger Chaussee die Herstellung einer Linksabbiegespur mit Verkehrsregelung über eine LSA vorgesehen. Die Aufweitung für die Fahrspurverbreiterung erfolgt auf der südöstlichen Seite. Die durchgehenden Fahrspuren werden mit Breiten von 3,50 - 3,75 m und die Linksabbiegespur der B 432 mit einer Breite von 3,25 m vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Der Bau- und Gartenfachmarkt und das Naturstein- und Baustoffzentrum werden über eine gemeinsame Zufahrt angebunden. Die Zufahrt erfolgt über eine Fahrspur. Für die Ausfahrt ist eine Links- und eine Rechtsabbiegespur vorgesehen. Die bestehenden Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten der gegenüberliegenden nordwestlichen Grundstücke werden bei der Planung berücksichtigt.

Der südöstliche Geh- und Radweg wird im Bereich der Linksabbiegespur als kombinierter Geh- und Radweg neu hergestellt. Aus Richtung Norderstedt kommend ist die Führung bis zur Einmündung in 3,50 m Breite direkt neben der Fahrbahn auf Hochbord vorgesehen. Hinter der Einmündung verschwenkt der Geh- und Radweg zur Schonung des erhaltenswerten Baumbestands hinter die Baumreihe. Die Breite des Weges beträgt in diesem Abschnitt 2,50 m. Für die Linksabbiegespur mit der LSA wird im Rahmen der weiteren Planung ein Bauentwurf mit allen erforderlichen Nachweisen aufgestellt und zur Genehmigung beim LBV-SH eingereicht.

Ruhender Verkehr
Stellplätze

Auf dem Gelände werden Flächen für Stellplätze festgesetzt und in der Planzeichnung die Anordnung von insgesamt 340 Stellplätzen dargestellt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter wurde mit der Bauaufsicht abgestimmt. Die Liste der Stellplatzermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Demnach sind für die drei SO-Gebiete zusammen 318 Stellplätze erforderlich. Insgesamt ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze damit nachgewiesen.

Die 85 Stellplätze für das Naturstein- und Baustoffzentrum (SO 2 + SO 3) stammen aus der Baugenehmigung des Neubaus der im Zuge des B-Planes Nr. 216 in der Fassung der 1. Änderung realisiert wurde. In der Planzeichnung sind 88 Stellplätze im Sondergebiet 2 dargestellt und dem Gebieten SO 2 und SO 3 zugeordnet und somit dem Naturstein- und Baustoffzentrum zugewiesen.

Die 233 erforderlichen Stellplätze für den Bau- und Gartenfachmarkt sind zentral an der Eingangsseite angeordnet. In der Planzeichnung sind 252 Stellplätze im Sondergebiet 1 dargestellt und somit dem Bau- und Gartenfachmarkt zugewiesen.

Durch die Anordnung der Stellplätze in der Mitte der Nutzungen profitieren die beiden Märkte gegenseitig.

öffentliche Parkplätze

Die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen ist im Rahmen des Bauvorhabens nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Glashütte, Hofweg“, welche von den Buslinien 378, 478, 7550 und 7551 bedient wird.

Damit liegt das Planungsgebiet innerhalb der nach dem 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg anzusetzenden Haltestelleneinzugsbereiche von 400m (r) für Busverkehr und 600m (r)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

für Bahnverkehr und verfügt somit über eine ausreichende ÖPNV-Versorgung.

Die Einrichtung weiterer Haltestellen für die auf der Segeberger Chaussee verlaufenden Buslinien ist im Rahmen des Vorhabens nicht geplant.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser, sowie mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Schmutzwasser-entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an das vorhandene städtische Kanalnetz abgeleitet.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 16. Dezember 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Stellplatz-, Fahr- und Betriebsflächen anfallende Oberflächenwasser ist gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 über die belebte Bodenzone auf der privaten Grünfläche östlich SO 1 zur Versickerung zu bringen.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern. Da das Wasser nur gering verschmutzt ist, muss dies nicht zwangsläufig über die belebte Bodenzone geschehen, sondern kann auch in Form einer Schacht- oder Rigolenversickerung erfolgen. Eine Versickerung ist jedoch nur außerhalb der Flächen 1 und 2 und der Altdeponie 4-120 mit der Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zulässig. Daher wurde eine diesbezügliche Festsetzung im Text Teil B unter der Ziffer 4.2 getroffen. Eine Versickerung auf den verbleibenden Flächen ist nur dann möglich, wenn im Zuge der Vorhabenplanung das ohnehin zu erarbeitende Versickerungskonzept feststellt, dass die Zulässigkeit zweifelsfrei gegeben ist..

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage neuer Versickerungsanlagen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet "Langenhorn-Glashütte" der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Abwasser zur Prüfung vorzulegen.

Die Voraussetzungen für die Versickerung sind durch den anstehenden Baugrund gegeben. Unterhalb der 30 – 40 cm starken Oberbodenschicht stehen überwiegend sandige Bodenschichten an. Hinsichtlich der Versickerfähigkeit des Bodens wird für die sandigen Bodenschichten von einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ und für die Oberbodenschichten von $k_f = 5 \times 10^{-5}$ ausgegangen. Der Grundwasserstand ist bei den bisher durchgeführten Sondierbohrungen in Tiefen erst ab ca. 3,00 m festgestellt worden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt **"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"**

Für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers von den Stellplatz- und Fahrbahnflächen werden die möglichen Verunreinigungen beachtet. Die Flächen werden sowohl von Pkw als auch Lkw befahren, so dass eine Verunreinigung durch Leichtflüssigkeiten nicht ausgeschlossen werden kann. Dieses als stark verschmutzt einzustufende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den Untergrund zu behandeln.

Hierfür ist vorgesehen, dass das Oberflächenwasser von den Stellplätzen und Fahrbahnen oberflächlich in eine Versickermulde innerhalb einer östlich des Sondergebietes SO 1 befindlichen Maßnahmenfläche eingeleitet wird. Die Reinigung des als stark verschmutzt einzustufenden Wassers von den Parkplätzen und Fahrbahnen erfolgt innerhalb der Mulde über die belebte Oberbodenzone. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeiten für dieses Wasser ist anhand des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu führen. Die sich daraus ergebenden erforderlichen Mindestdicken der Oberbodenandeckung und der Muldengröße sind zu beachten und gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau- und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu planen und auszuführen.

Das Gelände weist von der Segeberger Chaussee ein Gefälle in östliche Richtung auf. Gemäß der Vorplanung zur Oberflächenentwässerung wird das Gefälle der befestigten Stellplatz- und Fahrflächen entsprechend diesem Gefälle hergestellt, so dass Niederschlagswasser überwiegend oberflächlich in Richtung der Mulde geleitet wird. Die Flächen der Parkplätze und Fahrflächen werden aus Betonsteinpflaster mit geschlossenen Fugen ausgeführt, so dass die Versickerung von Wasser durch die Fugen vermieden wird. Für entwässerungsschwache und sensible Bereiche an Gebäuden, wie z. B. Eingangszonen, werden zusätzlich Drainrinnen vorgesehen, über die das Wasser ebenfalls in die Mulde geleitet wird.

Bei Ableitung über die geplante Versickermulde und deren Ausführung, entsprechend der beiden o.g. Merk- und Arbeitsblätter, erfüllt die belebte Bodenzone die Anforderungen an die Behandlung und Reinigung.

Die an der West- und Südseite des Bau- und Gartenmarktes befestigten Flächen werden gemäß der Vorplanung zur Oberflächenentwässerung überwiegend in wasserdurchlässiger Art befestigt und mit vom Gebäude abweisendem Gefälle gestaltet. Die Entwässerung erfolgt oberflächlich durch die Befestigungsart und seitlich in die angrenzenden mit Gräsern bewachsenen Grünflächen. Soweit erforderlich, werden parallel zu den Flächen kleinere Mulden angelegt, um geringere Höhenunterschiede ausgleichen zu können.

Für die Ableitung des Dachflächenwassers von den neuen Gebäuden ist geplant Rigolen parallel zu den Gebäudeaußenwänden unter Beachtung der erforderlichen Mindestabstände herzustellen. An den Einleitungsstellen in die Rigolen werden jeweils Kontrollschächte angeordnet, deren Sohle ca. 0,50 m unterhalb der Rigolenleitungen liegt, um einen Teil der absetzbaren Stoffe zurückhalten zu können.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Die erforderlichen Berechnungen und hydraulischen Nachweise für die Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung und das Versickerungskonzept werden in Zusammenhang mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellt.

- Müllentsorgung Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
- Telefonanschluss Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
- Feuerwehrelange Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt von der Segeberger Chaussee über die Hauptzufahrt zu den Sondergebieten. Im Übrigen ist eine ausreichend breite Umfahrt um das Gebäude vorgesehen. Hierüber erfolgte im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit der Feuerwehr.
Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist für die Grundversorgung im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h vorzusehen. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Norderstedt können für die Löschwasserversorgung maximal 48 m³/h bereitgestellt werden. Der darüber hinaus gehende erweiterte Grundschutz und der Objektschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und vom Antragsteller zu erstellen.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

- Grünordnerischer Fachbeitrag Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren des B 275 wurde vom Büro Zumholz Landschaftsarchitektur, Norderstedt, ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. In dem grünordnerischen Fachbeitrag sind die Ergebnisse eines Gutachtens für die Bäume an der Segeberger Chaussee (Baumsachverständigenbüro Bollman GmbH), eines Gutachtens zum Artenschutz (Büro BIOPLAN, Dipl. Biologe D. Hammerich) und eines Käfer (Eremiten)-Gutachtens (Büro für koleopterologische Fachgutachten, Stephan Gürlich, Dipl. Biologe) eingeflossen.
- Artenschutz Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgte aufgrund Grundlage der vertiefenden Potentialabschätzung des Büros BIOPLAN. Die Potenzialabschätzung hat gezeigt, dass im Rahmen der Eingriffsbewertung als europäisch geschützte Tiere verschiedene Vogel- und Fledermaus-Arten sowie als einziger Vertreter der Insekten der Eremit, ein holzbewohnender Großkäfer, zu berücksichtigen sind.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Eingriffe in bedeutsame Vogel- und Fledermauslebensräume geplant sind. Im Hinblick auf die Fledermausfauna werden weder (Groß)Quartiere noch bedeutsame Jagdhabitats oder potenzielle Flugstraßen beeinträchtigt, da sie entweder im Plangebiet gar nicht auftreten oder kei-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

ne wesentlichen Eingriffe in den Knickbestand als potenzielle Leitstrukturen vorgesehen sind. Gleiches gilt für die europäischen Vogelarten des Plangebietes.

Zur Klärung eines denkbaren Vorkommens des Eremiten (*Osmoderma eremita*) in alten Bäumen im Plangebiet fand eine Begutachtung durch das Büro für koleopterologische Fachgutachten Stephan Gürlich statt. Es konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen des Eremiten in dem Altbaumbestand des Plangebietes B-275 gefunden werden, insofern besteht kein Konflikt mit dieser streng geschützten Käferart.

In der Zusammenfassung ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich eingestuft wird. Verbotstatbestände werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Gehölzrodungen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und sommerlichen Aktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. November bis 01. März des Folgejahres durchzuführen) nicht übertreten. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht notwendig.

Weitere Einzelheiten zu den Ergebnissen faunistischen Untersuchungen können dem Grünordnerischen Fachbeitrag und dem Umweltbericht (Kapitel 4.4.1 der Begründung – Schutzgut Tiere) entnommen werden.

FFH-Gebiet

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. **270- 430 m** Entfernung (Luftlinie) das FFH- Gebiet Wittmoor. Um zu klären, ob das Schutzgebiet im Wirkraum des Vorhabens liegt und ob die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen besteht, wurde zu dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan 275 eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:
Die übergreifenden Ziele für das FFH-Gebiet lauten: Erhaltung des Wittmoores als eines der größten und mit verhältnismäßig hohem Renaturierungspotenzial ausgestatteten Resthochmoores des Naturraumes Hamburger Ring. Vorrangiges Ziel ist dabei der Erhalt der ehemaligen Hochmooroberfläche, der Regenerationskomplexe und der im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen wiedervernässten Moorflächen, auch als Lebensraum der Großen Moorjungfer.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme erfolgen nicht. Da das Plangebiet sich außerhalb des FFH-Gebietes befindet und keine Lebensräume nach Anhang I im Bereich des B-Plangebietes Nr. 275 bzw. dem Bereich der 5. Änderung des FNP auftreten, sind direkte Auswirkungen auf Bestandteile des FFH-Schutzgebietes durch Verlust von Lebensraumtypen auszuschließen.

Es treten keine erheblichen Auswirkungen durch Einträge aus der Luft auf. Durch die geringfügige Verringerung des Abstandes zwi-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

schen den Bauflächen und dem FFH-Gebiet sowie einer geringfügigen Erhöhung abgasbedingter Luftschadstoffe, bei gleichzeitiger Verringerung möglicher Staubemissionen sowie dem Erhalt und der Neuanlage abschirmender Gehölzstrukturen ist keine erhebliche Erhöhung von Stäuben und Luftschadstoffen, die das Schutzgebiet erreichen könnten, zu erwarten.

Einträge über Wasser erfolgen nicht. Durch die geplante Versickerung anfallenden Oberflächenwassers auf dem Gelände selbst, sind Einträge von Oberflächenwasser in das FFH-Gebiet auszuschließen. Durch die geplante Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des B-Plangebietes findet keine Änderung bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate statt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass es ist nicht erkennbar bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, dass das Projekt (der B-Plan 275 sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes) weder direkt noch indirekt über Einträge durch Luft oder Wasser das FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Eine Realisierung des Projektes beeinträchtigt oder verhindert nicht die Umsetzung der gebietsbezogenen konkretisierten Erhaltungsziele.

Grünkonzept

Bei der Entwicklung des Baukonzeptes und der Anbindung an das Straßennetz wurden soweit möglich der Erhalt von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen der Knicks berücksichtigt. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geleistet. Entfallen wird der mittig des Plangebietes verlaufende Knick sowie Knickabschnitte und ein Teil der Bäume an der Segeberger Chaussee, während der überwiegende Teil der Knicks einschließlich des Redders am Hopfenweg im Zusammenhang mit der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen erhalten und durch Schutzstreifen dauerhaft geschützt wird.

Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sieht das Grünordnungskonzept Maßnahmen zur Gestaltung des Gebietes und zum Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vor. Sie umfassen Anpflanzgebote für Laubbäume auf Erschließungsflächen, Stellplatzanlagen und den Grünflächen entlang der Segeberger Chaussee sowie die Schaffung neuer Knicks, Gehölzflächen und Wiesenflächen.

Neben den internen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden für die Überplanung der Böden durch Versiegelung dem B-Plan Nr. 275 externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

Grünflächen /
Maßnahmenflächen

Die Baugebiete werden allseitig von festgesetzten Grünflächen und einem Streifen für Verkehrsgrün umgeben. Für die Grünflächen werden nahezu vollständig überlagernde Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmenflächen Nr. 1 bis Nr.6), über die ein Großteil des Ausgleichs erfolgt.

Für alle Maßnahmenflächen gilt, dass hier keine baulichen Anlagen, auch keine gemäß Landesbauordnung verfahrensfreie, oder Höhenveränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Maßnahmenflächen gegenüber den Sondergebietsflä-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

chen durch einen mindestens 2 m hohen Zaun abzugrenzen sind. Hierdurch sollen Beschädigungen der Knicks oder sonstiger Bepflanzungen, z.B. durch das Befahren mit Fahrzeugen verhindert werden. Die Abzäunung muss vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen.

Die Maßnahmenflächen Nr. 1 dienen in erster Linie dem Erhalt der Knicks /Baumreihen und der Sicherung ausreichender Schutzstreifen, wobei Lücken und Beschädigung der Knicks bzw. Gehölzbeständen zu schließen und auszubessern sind.

Die Maßnahmenfläche Nr. 2 dient der Neu-Anlage eines Knicks und damit u.a. einer durchgehenden Eingrünung der Bau- und Lagerflächen zur offenen Landschaft.

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 3 ist die Anlage eine Gehölzwalles festgesetzt, mit der ein Ersatz für eine entsprechende Festsetzung im rechtskräftigen B-Plan Nr. 216, 1. Änderung geschaffen wird.

Für die Maßnahmenfläche Nr. 4 wird eine flächige Gehölzanpflanzung festgesetzt, über die ein Teil des Knickaushleiches erfolgt.

Die Maßnahmenfläche Nr. 5, die derzeit noch einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker unterliegt, soll sich zu einer arten- und blütenreichen Wiese mit einer mageren offenen Gras- und Krautfläche entwickeln.

Für die Maßnahmenfläche Nr. 6 sind unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt. Außer einem Knickschutzstreifen für den westlich angrenzenden Knick soll hier ein neuer Knick angelegt sowie Raum für einen naturnah gestalteten Bereich für die Regenrückhalten bzw. Versickerung des auf den Baugebietsflächen anfallenden Oberflächenwasser gesichert und Wiesenflächen entwickelt werden.

Weitere Einzelheiten, insbesondere zur Dichte und den Qualitäten der Bepflanzungen, den Bemessungen z.B. der Knick- und Gehölzwälle sowie Zulässigkeit von Pflegezufahrten (Maßnahmenflächen Nr. 2 und Nr. 6) können den textlichen Festsetzungen und dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden. Im grünordnerischen Fachbeitrag sind ebenfalls Angaben zu den jeweiligen Pflanzenarten und Pflegemaßnahmen (vgl. insbesondere Kapitel 5.4) enthalten.

Außenbeleuchtung

Um die Lichteinwirkungen der Sondergebiete auf die Umgebung und Beeinträchtigungen von Insekten zu minimieren, sind in den Sondergebietes SO 1 bis SO 3 für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel und -gehäuse zulässig, die nach unten strahlen und zur offenen Landschaft abgeschirmt sind. Dabei soll der jeweilige aktuelle Stand der Technik, der insbesondere bzgl. der Leuchtmittel in den letzten Jahren viele Weiterentwicklungen aufweist, Verwendung finden. (textliche Festsetzung Teil B Ziff. 5.11)

Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 275 ergeben gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages einen Kompensationsbedarf für Eingriffe im „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ von 22.550 qm, die durch die Maßnahmen auf den Maßnahmenflächen Nr. 1 bis Nr. 6 sowie einem

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Ausgleichsflächenüberschuss aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 mit 18.300 qm innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Für das Ausgleichsdefizit von 4.250 qm wird eine Zuordnungsfestsetzung getroffen, die einen planexternen Ausgleich auf der Ökokontofläche Nr. 37- Erweiterung im Wittmoor der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein vorsieht. Der Ausgleich für Eingriffe in Knicks wird durch Knick-Neuanlagen und eine flächige Gehölzpflanzung vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Planzeichnung Teil A wird der überwiegende Teil der vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz der Bäume ist der Wurzelbereich (Krone + 1,50 m) von jeglichen baulichen Nebenanlagen freizuhalten. Bei Abgang der zu erhalten festgesetzten Bäume ist zum dauerhaften Erhalt der Grünkulissen gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Hinweise zur Ermittlung des Ersatzbedarfes können dem grünordnerischen Fachbeitrag Kap. 5.4 entnommen werden.

Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen werden entlang der Segeberger Chaussee getroffen und sorgen für eine Eingrünung der Bauflächen zur Segeberger Chaussee. Die Standorte liegen innerhalb einer privaten Grünfläche im SO 1 und innerhalb der Verkehrsfläche zwischen Fahrbahn und verschwenktem Rad- und Fußweg auf Höhe des SO 2. Weitere Bäume sind zur Durchgrünung des Baugebietes selbst entlang der Zufahrt zu pflanzen. Als Baumart ist gemäß grünordnerischem Fachbeitrag die Pflanzung von Zerr-Eichen vorgesehen. Die festgesetzten Pflanzqualitäten sind zu beachten. Zudem ist zur Sicherung der Baumentwicklung und des dauerhaften Erhalt je Baum eine Fläche von 45qm freizuhalten, die gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern und mit Stauden und Kleinsträuchern zu bepflanzen ist.

Flächen für die Landwirtschaft

Im Norden des Geltungsbereiches ist entsprechend des Bestandes eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um hinter der Einmündung den Geh- und Radweg, zur Schonung des erhaltenswerten Baumbestandes, hinter die baumreihe zu verschwenken.

Wasserschutz

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu vermeiden, ist für das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser eine ortsnahe Versickerung innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Das auf den Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren Flächen anfallende Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Entsprechende Anlagen sind auf der Maßnahmenfläche Nr. 6 östlich des SO 1 vorgesehen. Für den Aufbau der Versickerungsanlagen (Mulden) sind zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und der Lage in einem Wasserschutzgebiet die Vorschriften der maßgeblichen Merk- und Arbeitsblätter zu beachten (vgl. auch Kap. 4.5). Dachflächenwasser, das nur als gering verschmutzt einzustufen ist, kann auch über Schächte und Rigolen versickert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht auf ggf. verbleibenden Auffüllungen versickert wird.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

3.7. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die von den in Aussicht genommenen Nutzungen (Gebäude, Anlieferung, Stellplätze, Lager) ausgehenden Immissionen sind gutachterlich untersucht. Der Immissionsrichtwert tags von 60 dB (A) gemäß TA Lärm wird ausnahmslos eingehalten. Beeinträchtigungen für die benachbarte Bebauung sind daher nicht zu erwarten.

Straßenverkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen führen an drei Gebäuden zu Ansprüchen auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes dem Grunde nach, wobei jeweils nur die vordere (zur Straße orientierte) Gebäudeseite betroffen ist. Die Formulierung „dem Grunde nach“ bedeutet, dass die Ansprüche an weitere Voraussetzungen, etwa die tatsächliche Raumnutzung, gebunden sind, die nicht im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung festgestellt werden. Art und Umfang der passiven Maßnahmen werden erst im Rahmen eines Sachverständigengutachtens auf Grundlage der 24. BImSchV ermittelt, in dem u.a. die tatsächliche Nutzung der Räume und die Schalldämmung der vorhandenen Außenbauteile festgestellt werden. Der erforderliche Schallschutz gemäß 16. BImSchV kann außerhalb des B-Planverfahrens geregelt werden.

Gemäß städtebaulichem Vertrag mit dem Grundeigentümer der Sondergebietsflächen ist dieser dafür verantwortlich.

3.8. Altlasten

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft sind eine Altablagerung sowie fünf gewerbliche Altstandorte bekannt und näher untersucht worden. Die Altablagerung 4-120 (ehemalige Sandgrube, heutiges Lager für Baustoffe) sowie der Altstandort 1 (ehemalige Torffabrik, heutiges Gelände des Baumarktes) und der Altstandort 2 (ehemalige Druckerei, heutiges westliches Gebäude des Baumarktes) liegen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 275. Die Altablagerung 4-120 wurde teilweise bei dem Bau der nördlichen Halle entfernt. Eine Dokumentation hierzu liegt nicht vor. Nach derzeitigem Stand der Analysen ist hier kein Deponiegas zu erwarten.

Aufgrund von Bodenbelastungen, die im Rahmen einer im März 2006 durchgeführten orientierenden Untersuchung am Standort 1 (ehemalige Torffabrik, heutiges Gelände des Baumarktes) gefunden wurden, wurden hier in den betroffenen Bereichen detaillierte Bodenuntersuchungen durchgeführt (vgl. Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik, Barsbüttel, vom 10.05.2006). In der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich auf dem Standort der ehemaligen Torffabrik kleinräumige Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Fasslagers und des Torfwerkes mit PAK und MKW befinden. Die festgestellten Belastungen sind zurzeit im Bereich bestehender Gebäude, sie sind überbaut oder durch eine Versiegelung mit Betonsteinen nicht frei zugänglich. Der bei einer Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstücken heranzuziehende Prüfwert wird unterschritten. Im Fall der überbauten Bodenkontaminationen besteht keine akute bodenschutzrechtliche Gefährdung. In einer weiteren Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik 2013 konnten die Bodenbelastungen nicht bestätigt werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Es ist aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht erkennbar, dass der Boden einen so hohen Schadstoffgehalt aufweist, der eine komplette Auskoffierung der bekannten Schadensherde und der Deponie erfordert. Jedoch handelt es sich, wie bei jeder Altlastuntersuchung, um eine punktuelle Analyse der Bodenbelastung. Betroffenen Schadensbereiche (Fläche 1 und 2) werden daher in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 275 gekennzeichnet. Zudem wird im Text (Teil B) eine Festsetzung aufgenommen, dass der Boden, der im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der betroffenen Schadensherde im Bereich des früheren Fasslagers (Bohrpunkte 17/18, Anlage 4, Gutachten vom 10.05.2006), im Bereich des ehemaligen Torfwerkes (Bohrpunkte 12/13) ausgekoffert wird, nach den Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall untersucht und entsprechend entsorgt wird. Für die freigelegten Auffüllungen ist die Schadstofffreiheit des Oberbodens nachzuweisen. Alternativ können diese Ablagerungsflächen durch eine Oberflächenbefestigung bzw. Bebauung oder durch die Aufbringung von unbelastetem Bodenmaterial abgedeckt werden. Die Abdeckung der verbleibenden Auffüllungen im Plangebiet stellt sicher, dass der Kontaktpfad Boden-Mensch unterbrochen und eine Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen nicht zu befürchten ist.

Im Zuge der Vorhabenplanung ist ein Versickerungskonzept zu erstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht auf den festgestellten Bodenverunreinigungen und Auffüllungen versickert wird.

Für den Standort 2, der ehemaligen Druckerei (heutiges westliches Gebäude des Baumarktes) muss bei einer Neubebauung eine fachgutachterliche Beurteilung des Aushubes und ggfs. geordnete Entsorgung erfolgen. Im Bereich der Altablagerung 4-120 (ehemalige Sandgrube, heutiges Lager für Baustoffe) ist eine teilweise Auskoffierung erfolgt. Nach derzeitigem Stand der Analysen ist hier kein Deponiegas zu erwarten. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass höhere Schadstoffkonzentrationen vorliegen. Aus Gründen der Vorsorge und entsprechend den neuen Vorschriften des Bundesabfall- und Kreislaufwirtschaftsgesetzes **ist der** Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahmen nach Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall **zu** untersuchen und entsprechend zu entsorgen. Für die freigelegte Altablagerung ist weiterhin die Schadstofffreiheit des Oberbodens nachzuweisen. Alternativ kann die Ablagerungsflächen durch eine Oberflächenbefestigung bzw. Bebauung oder durch die Aufbringung von unbelastetem Bodenmaterial abgedeckt werden. Auch hier ist im Zuge der Vorhabenplanung darauf zu achten, dass auf der Altablagerung nicht versickert wird.

Alle Aushub- und Baumaßnahmen sind unter Beachtung der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen durchzuführen und die Auskoffierung und ordnungsgemäße Entsorgung des verunreinigten Erdreichs gemäß abfallrechtlichen Bestimmungen ist sicherzustellen. Alle Maßnahmen sind zu dokumentieren und in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Von den außerhalb des Planungsgebietes liegenden Standorte 3, 4 und 5 gehen gemäß Umweltbericht zur 5. Änderung des FNP keine Gefährdungen für das Planungsgebiet aus.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

3.9. Kampfmittel

Da im Plangebiet laut Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz Kampfmittel nicht auszuschließen sind, sind die Baugrundstücke vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz (Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel) durchgeführt. Es wird um frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

4. Umweltbericht

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigelegt (§ 2 a BauGB).

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

4.1. Beschreibung der Planung

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung:

Die Firma Beckmann Grundstücke Norderstedt GmbH & Co. KG hat die Aufstellung einer 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 216 Norderstedt beantragt. Das Verfahren soll als Vorhabenbezogener B-Plan i.S. des § 12 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund dieser grundlegenden Neugestaltung der Planungsziele und des Verfahrens wird dieses als B-Plan Nr.275 fortgeführt.

Planungsziele:

- Erweiterung der Sondergebietsfläche zum Neubau eines vergrößerten und neu strukturierten Bau- und Gartenfachmarktes, als Neuausrichtung der gesamten Sondergebietsnutzung auf dem Grundstück Segeberger Chaussee 310.
- Neuorganisation der Zufahrt mit einer Abbiegespur auf der Segeberger Chaussee.
- Größtmögliche Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durch Erhaltung des vorhandenen Großbaumbestands und des Redders durch Schutzflächen als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen.

4.1.2. Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen

Die Stadt Norderstedt liegt auf der nördlichen Entwicklungsachse der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt hierbei am östlichen Rand direkt auf der Grenze zum

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Achsenzwischenraum. Somit bildet der Bereich die Grenze des bebaubaren Siedlungsraumes. Dieses spiegelt sich auch im FNP 2020 der Stadt Norderstedt wieder.

4.1.3. Geprüfte Planungsalternativen

Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Der Vorentwurf sah eine Ausdehnung auf die südlich gelegenen Flächen vor. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen eines modernen Bauarktes und der Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes hat sich aber eine kompakte Planung auf der nördlichen Fläche unter Einbeziehung von östlich gelegenen Flächenteilen als vorteilhaft erwiesen. Auf diese Art und Weise ist es möglich, wichtige Landschaftsbestandteile zu erhalten und den Parkplatzbereich zur Segeberger Chaussee hin zu konzentrieren. Diese Planung hat auch zur Folge, dass die angrenzende Wohnbebauung weniger von den zu erwartenden Immissionen betroffen ist. Die Zufahrt zum Gelände wird über eine einzelne Zufahrt zur Segeberger Chaussee gebündelt. Die ursprünglich zur Bebauung vorgesehene südliche Fläche wird einer extensiven Bewirtschaftung zugeführt und dient als Ausgleichsfläche für den vorgenommenen Eingriff.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Wittmoor. Die Erhaltungsziele/übergreifende Ziele lauten: Erhaltung des Wittmoores als eines der größten und mit verhältnismäßig hohem Renaturierungspotenzial ausgestatteten Resthochmoores des Naturraumes Hamburger Ring. Vorrangiges Ziel ist dabei der Erhalt der ehemaligen Hochmooroberfläche, der Regenerationskomplexe und der im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen wiedervernässten Moorflächen, auch als Lebensraum der Großen Moorjungfer. In einer Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit des B 275 wurde festgestellt, dass durch die Realisierung des Planes für das Schutzgebiet keine direkten oder indirekten erheblichen Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten sind (2013).

Die Planfläche ist Teil des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Zum B 275 wurde 2011 eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Grundlagenerhebung der Fauna wurde durch ein beauftragtes Biologenbüro eine vertiefende Potenzialabschätzung vorgenommen. Auf der Grundlage der Habitat- und Strukturmerkmale des Plangebietes, sowie der ermittelten Tierbestände (Freilandersammlungen Juli 2010) wurde das faunistische Artenpotenzial für ausgewählte Arten hergeleitet. Zur Erkundung der Altlastensituation des Plangebietes wurden im Zuge der Aufstellung des B 216, 1. Änderung 2006 eine Historische Erkundung durchgeführt sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Altlastuntersuchung erarbeitet. Weitere Orientierende Erkundungen erfolgten 2011 und 2013.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Das Plangebiet grenzt an die mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 20.500 Kfz und einem Lkw-Anteil von tags 5 % und nachts 8 % sehr stark belastete Segeberger Chaussee (Stand 2004).

Die strategische Lärmkartierung hat eine heutige, rechnerisch ermittelte Lärmbelastung von bis zu 75 dB(A), berechnet als L_{DEN} , tags bzw. bis 70 dB(A) nachts im Straßenrandbereich aufgezeigt (s. strategische Lärmkarte „Straße“ Stand 2004). Damit sind hier bereits die Leitwerte der Norderstedter Lärmminde-rungsplanung von 65 dB(A) zum Schutz der menschlichen Gesundheit, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf bei weitem überschritten. Dies gilt ebenfalls für die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A). Auch die Immissionsricht-werte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI, sowie 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für WA werden – zumindest entlang der stark befahrenen Straße – deutlich überschritten (Obergrenze des Er-messensspielraumes).

Das Plangebiet ist sehr schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden. Auch für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen ist das Gelände nur schwer zu erreichen. Der kombinierte Fuß- und Radweg mit einer jeweiligen Breite von etwa 1 m ist gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen deutlich zu schmal.

4.4.2. Erholung

Gemäß Regionalplan befindet sich das Plangebiet auf der Grenze eines Regionalen Grünzugs; im Land-schaftsrahmenplan wird der Landschaftsraum als Ge-biet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Der Landschaftsplan stellt dar, dass das Plangebiet zu einem Bereich mit eingeschränkter Eignung für die landschaftsbezogene Feierabend- und Naherholung zählt. Das Plangebiet selbst dient nicht der aktiven Er-holungsnutzung, der südlich an das Gebiet grenzende Hopfenweg mit dem beidseitigen Knick dient jedoch der landschaftsbezogenen Feierabend- und Naherho-lungsnutzung

Prognose ohne Durchführung der Planung

Lärm

Die Verkehrsentwicklungsplanung prognostiziert auf den maßgeblichen Straßenabschnitt der Segeberger Chaussee eine Verkehrszunahme um 2.500 Kfz/d bis

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

2020 auf etwa 23.000 Kfz/d (P9). Damit ist zu erwarten, dass die gesundheitlichen Auswirkungen durch den Straßenverkehr nicht abnehmen werden. Mit der dringend erforderlichen Sanierung der Asphaltdecke der Segeberger Chaussee soll auch geprüft werden, ob eine Lärmoptimierte Asphaltoberfläche eingebaut wird. Wann dies erfolgen wird, ist jedoch aufgrund der geringen verfügbaren Bundesmittel unsicher.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bisher schon bebaute Fläche handelt, die gemäß F-Plan 2020 für eine Sondernutzung mit einem Bau- und Gartenmarkt und Baustoffgroßhandel ausgewiesen ist, wäre eine weitere gewerbliche Ansiedlung auf den Grundstücken zu erwarten.

Mit der dringend erforderlichen Sanierung der Asphaltdecke der Segeberger Chaussee soll auch der Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite in ausreichender Breite und Qualität hergestellt werden.

Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Lärm

Gewerbelärm:

Die Lärmtechnische Untersuchung vom 21.12.2011 zum B 275 bewertet die maßgeblichen Lärmquellen der geplanten Erweiterung des Bauzentrums (Parkplätze, Lieferverkehr, Befüllen auf Freigelände) und des Neubaus eines Baumarktes (Parkplätze, Lieferverkehr und Ladezone) auf die angrenzende Wohnbebauung im Südwesten des Plangebietes bezogen auf die Grenzwerte der TA-Lärm. Dabei wurde die Wohnbebauung als Mischgebiet eingeordnet.

Nachts sind keine gewerblichen Tätigkeiten zu erwarten. Klimageräte o.ä. im Dauerbetrieb sind nicht vorgesehen. Am Tag wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für MI eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel wird am Gebäude Segeberger Chaussee 304 mit max. 59,1 dB(A) erwartet und damit der Leitwert der Norderstedter Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien deutlich überschritten. An den übrigen Gebäuden bleibt der Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm unter 54 dB(A). Kurzzeitige Lärmspitzen können knapp 72 dB(A) erreichen, liegen damit aber noch unter dem zulässigen Wert von 90 dB(A) der TA-Lärm.

Straßenverkehrslärm:

Aufgrund des aus den geplanten Neubauten und Erweiterungen induzierten Verkehrs ist der Bau eines Abbiegestreifens an der Segeberger Chaussee erforderlich. Außerdem soll eine Lichtsignalanlage installiert

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

werden (nur am Tag in Betrieb). Es handelt sich dabei um einen erheblichen baulichen Eingriff nach der 16. BImSchV.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Segeberger Chaussee beträgt die Zunahme des Beurteilungspegels durch den an- und abfahrenden Verkehr nur 0,5 bis 1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI werden an den Gebäuden Segeberger Chaussee 302, 304 und 329 tags und nachts immer, am Gebäude 300 a-d teilweise überschritten. Für die zur Straße hin orientierten Gebäudeseiten der Häuser Nr. 302, 304 und 329 besteht daher ein Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach (abhängig von tatsächlicher Raumnutzung, Prüfung erforderlich).

Legt man die Immissionsgrenzwerte für WA mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) zugrunde, werden sie durch den Straßenverkehrslärm an allen betrachteten Gebäuden überschritten.

Erholung

Auf die Erholungsnutzung hat die Planung keinen direkten Einfluss, durch die Erhaltung der meisten Knicks findet durch die neuen Baukörper keine visuelle Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Bereich des Hopfenweges statt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

Die Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung gelten nur, wenn auch die Vorgaben eingehalten werden. Daher ist sicherzustellen, dass:

- kein Nachtbetrieb auf dem Gelände stattfindet,
- Klimageräte oder andere technischen Geräte lärmreduziert im Dauerbetrieb eingesetzt werden,
- Befüllvorgänge oder andere lärmrelevanten Betriebsabläufe möglichst auf den von den Wohngebäuden abgewandten Seiten des Freigeländes stattfinden und leise Elektrofahrzeuge o.ä. zum Einsatz kommen,
- Lautsprecheranlagen so ausgerichtet werden, dass die Nachbarschaft nicht belastet wird,
- die geplante Lichtsignalanlage nachts ausgeschaltet wird
- und der Anspruch auf passiven Lärmschutz geprüft wird.

Erholung

Durch den Erhalt der meisten Knicks wird eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Anschluss an das Plangebiet vermieden bzw. vermindert.

Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Lärm

Laut der Lärmtechnischen Untersuchung wird durch den zu erwartenden Gewerbelärm an fast allen Gebäuden in der Nachbarschaft zumindest der Leitwert

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

(positiv/negativ) der Norderstedter Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien eingehalten. Dies trifft nicht für das Gebäude Segeberger Chaussee Nr. 304 zu. Hier wird nur der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) für MI eingehalten. Für die Häuser Nr. 302, 304 und 329 besteht ein Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach. Wenn die passiven Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden, werden hier zumindest in Zukunft im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

Die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Segeberger Chaussee bleibt bestehen bzw. wird sich in Zukunft vermutlich noch steigern.

Erholung

Für die Erholungsnutzung verbleiben, durch den langfristigen Erhalt der meisten Knicks, keine negativen Auswirkungen. Durch die Verlagerung der geplanten Nutzung nach Osten und die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, verbessert sich die Nutzung für Erholungssuchende entlang des Hopfenweges, da die visuelle Beeinträchtigung weiter abbrückt.

Schutzgut Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Grundlagenerhebung der Fauna wurde durch ein beauftragtes Biologenbüro eine vertiefende Potenzialabschätzung vorgenommen. Auf der Grundlage der Habitat- und Strukturmerkmale des Plangebietes, sowie der ermittelten Tierbestände (Freilanderfassungen Juli 2010) wurde das faunistische Artenpotenzial für ausgewählte Arten hergeleitet. Vorkommen europäisch geschützter Arten können im gesamten Plangebiet aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt) und Fledermäuse (alle Arten europäisch geschützt) erwartet werden. Für die Haselmaus wird für das PG eine mittlere Vorkommenswahrscheinlichkeit angegeben (STIFTUNG NATURSCHUTZ 2008), ohne dass die Art in der Region bisher nachgewiesen werden konnte. Ein derzeitiges Vorkommen der Haselmaus wird daher für unwahrscheinlich gehalten. Nach dem Eremiten (Juchtenkäfer) wurde eine spezielle Suche durchgeführt.

Vögel

Die Vogelgemeinschaft des Plangebiets wird von Arten der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dominiert. Dem hohen Anteil an alten Überhältern trägt die Brutvogelwelt mit dem Auftreten zahlreicher Baumhöhlen- und Baumbrüter Rechnung. Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden überwiegend von häufigen und anspruchslosen Kulturfolgern bewohnt, die sich mit Ausnahme der Ringeltaube ausnahmslos aus Singvögeln zusammensetzen. Besonders, anspruchsvolle oder gar gefährdete Vogelarten treten im gesam-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

ten Artenrepertoire nicht in Erscheinung.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten finden sich unter ihnen ebenso wenig wie solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie. Alle das Gebiet besiedelnden einheimischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG jedoch besonders geschützt.

Fledermäuse

Es wurden mit Zwerg- und Breitflügelfledermaus zwei für das Stadtgebiet typische streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Eine dritte, die Rauhautfledermaus kann insbesondere zu Zeiten der Migration (Fledermauszug) im Frühjahr und Spätsommer das Artenspektrum bereichern. Weitere regelmäßige Fledermausvorkommen sind im B-Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eremit (Juchtenkäfer)

Aufgrund des hohen Anteils großer, alter Bäume im Plangebiet ist potenziell von einem Vorkommen des holzbewohnenden Eremiten (streng geschützten Käferart) im Plangebiet auszugehen.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer ist der Planungsraum für Amphibien wenig bis gar nicht als Lebensraum geeignet. Es ist somit davon auszugehen, dass dort dauerhaft keine Amphibien vorkommen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wären kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Die Potenzialabschätzung hat gezeigt, dass im Rahmen der Eingriffsbewertung als europäisch geschützte Tiere verschiedene Vogel- und Fledermaus-Arten sowie als einziger Vertreter der Insekten der Eremit, ein holzbewohnender Großkäfer, zu berücksichtigen sind.

Vögel und Fledermäuse

Es sind keine erheblichen Eingriffe in bedeutsame Vogel- und Fledermauslebensräume geplant. Im Hinblick auf die Fledermausfauna werden weder (Groß)Quartiere noch bedeutsame Jagdhabitats oder potenzielle Flugstraßen beeinträchtigt, da sie entweder im Plangebiet gar nicht auftreten oder keine wesentlichen Eingriffe in den Knickbestand als potenzielle Leitstrukturen vorgesehen sind. Die notwendigen Knickdurchbrüche für die Herstellung der Erschließungsstraße und die Erweiterung des Baumarktes sind für die mögliche Funktion als Leitlinie und Quartierstandort bedeutungslos. Gleiches gilt für die euro-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

päischen Vogelarten des Plangebietes.

Die im Planungsprozess erfolgte Änderung im Bereich der Knicküberplanung/ Knickdurchbrüche (statt 4 kürzere Durchbrüche in 2 Knicks, jetzt 1 längerer Durchbruch bei einem Knick und dafür vollständiger Erhalt des anderen (wertvolleren) Knicks) führt gemäß Rücksprache mit BIOPLAN zu keiner Veränderung der artenschutzrechtlich unbedenklichen Beurteilung des Planvorhabens.

Eremit

Zur Klärung eines denkbaren Vorkommens des Eremiten (*Osmoderma eremita*) in alten Bäumen im Plangebiet fand am 3. Mai 2010 eine Begehung mit Begutachtung durch das Büro für koleopterologische Fachgutachten Stephan Gürlich statt.

Es konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen des Eremiten in dem Altbaumbestand des Plangebietes B-275 gefunden werden, insofern besteht kein Konflikt mit dieser streng geschützten Käferart.

Es sind jedoch wertvolle Alt- und Totholzstrukturen als Lebensraum von nach BArtSchV besonders geschützten Käferarten vorhanden, zu denen für den weiteren Umgang in der Planung Empfehlungen gegeben werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die Gehölzrodungen und Baumfällungen müssen zum Schutz der sich in den Quartieren ggf. befindenden Fledermäuse sowie der Nester und Bruten der europäischen Vogelarten außerhalb der Vogelbrut- und sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, um die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Ein Ausgleich für diese Lebensraumstrukturen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig, da die Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte durch den Verlust dieser quantitativ zu vernachlässigenden Gehölzbestände nicht in Frage gestellt ist. Die drei überplanten Gebäude(teile) sind aktuell weder von Vögeln noch von Fledermäusen besiedelt.

Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Das geplante Vorhaben wird aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich eingestuft, Verbotstatbestände werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Gehölzrodungen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und sommerlichen Aktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. November bis 01. März des Folgejahres durchzuführen) nicht übertreten.

Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind damit von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Schutzgut Pflanzen	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Gemäß den Erhebungen und gemäß dem LP 2020 sind im Plangebiet zahlreiche Knicks nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG mit besonders erhaltenswertem Großbaumbestand vorhanden. Das Untersuchungsgebiet ist durch einen reichen und wertvollen Altbaumbestand geprägt, der zu einem Teil aus geschlossenen Baumreihen besteht. Die Beurteilung des untersuchten Baumbestandes entlang der Segeberger Chaussee durch einen externen Baumgutachter ergab, dass nur wenige der überprüften Bäume als erhaltenswürdig einzustufen sind.</p> <p>Das Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere bis hohe Biotopwertigkeit; die Ackerfläche und die versiegelten Bereiche sind dabei als geringwertig einzustufen, den vorhandenen Gehölzstrukturen kommt ein hoher Wert für den Arten- und Biotopschutz zu.</p>
	Prognose ohne Durchführung der Planung	<p>Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Pflanzen im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.</p>
	Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)	<p><u>Eingriff Knick</u> Durch die Schaffung neuer Bau- und Verkehrsflächen werden Knicks auf einer Gesamt-Knicklänge von 200 m überplant, dies ist als ausgleichender Eingriff zu bewerten. Bei einem angemessenen Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von Knick-Neuanlagen auf einer Länge von 400 m.</p> <p><u>Eingriff Grünflächen und Maßnahmenflächen</u> Da es sich bei dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend um Bereiche des rechtskräftigen B-Planes Nr.216, 1. Änderung handelt, sind die Festsetzungen dieses B-Planes im Rahmen der Bilanzierung als ‚Bestand‘ anzusehen und somit rechtlich maßgeblich. Die Überplanung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmenflächen ist als ausgleichspflichtiger Eingriff anzusehen. Es werden 10.200 qm Maßnahmenflächen überplant, so dass bei einem angemessenen Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 ein Ausgleichsbedarf von 10.200 qm entsteht. Für die unvermeidbaren Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope muss ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gestellt werden.</p> <p><u>Eingriff Einzelbäume</u> Für die im rechtskräftigen B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume, die im Zusammenhang mit der Verkehrsentwicklung überplant werden bzw. aufgrund ihres Zustandes nicht erhaltungswürdig sind, muss ein Ersatz geschaffen werden. Insgesamt müssen 8 Bäume ausgeglichen und durch Neupflanzungen ersetzt werden.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Vermeidungs-
und Verminderungs-
maßnahmen

Knickschutz

Durch den geplanten überwiegenden Erhalt der Knicks und Redder wurde die Schaffung miteinander verbundener Grünflächen möglich, die besonders im südlichen Drittel des Plangebietes zu einem weitgehend ungestörten Bereich mit unterschiedlichen Grünflächen führt. Innerhalb der Grünflächen wird der langfristige Erhalt der Knicks möglich und damit werden die Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Altholz bewohnenden Käfern und anderen Tieren dauerhaft gesichert.

Zum Schutz der Knicks werden sowohl für die Knicks und den Baumbestand darin als auch für die vorgelagerten Schutzstreifen über Festsetzungen Maßnahmen die zulässig oder unzulässig sind festgesetzt. So sind die Bäume mit ihrem tatsächlichen Kronendurchmesser zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks sind öffentliche und private Knickschutzbereiche festgesetzt. In Verbindung mit den jeweils abgerückten Baugrenzen wird vermieden, dass Bautätigkeiten und Nebenanlagen im Nahbereich der Großgehölze (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich) stattfinden.

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Knickschutzbereiche komplett gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen mit einem fest zu verankernden Bauzaun gemäß den Vorschriften der DIN 18920 während der gesamten Bauzeit -und darüber hinaus- auszuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Bäume

Um eine ausreichende Eingrünung der neuen und alten Baukörper zu gewährleisten werden alle Bäume im Bereich der Knicks zum Erhalt festgesetzt. Da die vorhandenen Bäume in den Knicks im Bereich der Kronen über viele Jahrzehnte miteinander verzahnt sind, würde ein Herausnehmen einzelner Bäume zu einer Schwächung oder Schädigung der verbleibenden Bäume führen und muss deshalb unterbleiben.

Entlang der Segeberger Chaussee und im Bereich der Stellplatzanlage sind Baumanpflanzungen festgesetzt. Eine ausreichende Dimensionierung der Baumscheiben wurde festgesetzt. Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ausgleich Maßnahmenflächen

Von den geplanten Maßnahmenflächen (43.000 qm) ist ein Teil als Minimierungsmaßnahme und ein Teil als Ausgleichsmaßnahme anzusehen. Für Ausgleichszwecke stehen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.275 die Maßnahmenflächen Nr.5 und Nr.2 sowie Teilbereiche der Maßnahmenflächen Nr.1 und Nr.6 zur Verfügung. Es können insgesamt 18.300 qm

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

als Ausgleichsflächen dem Eingriff in die Schutzgüter Boden + Arten und Lebensgemeinschaften (Maßnahmenflächen) zugeordnet werden.

Einem Gesamtkompensationsbedarf von 22.550 qm stehen 18.300 qm Ausgleichsflächen gegenüber. Bei einer Zuordnung ergibt sich somit ein Ausgleichsflächendefizit von 4.250 qm, das außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet werden muss (Zuordnungsfestsetzung).

Ausgleich Knicks

Für den Kompensationsbedarf von 400 lfm Knick-Neuanlage stehen die Maßnahmenflächen Nr.2, Nr.4 und Nr.6 zur Verfügung. Im Bereich der Maßnahmenflächen Nr.2 und Nr.6 können Knick-Neuanlagen mit einer Länge von insgesamt 210 m angelegt werden. Da im Geltungsbereich keine weiteren Knickanlagen möglich sind, sollen zur Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits von insgesamt 190 m Knickersatz im Bereich der 2.500 qm großen Maßnahmenfläche Nr.4 flächige Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Die Umrechnung erfolgt über die Baukosten für die Anlage eines Knicks. Umgerechnet in eine flächige Gehölzpflanzung ergibt sich eine Flächengröße von 1.583 m². Damit kann der Knickverlust innerhalb des Plangebietes als ausgeglichen angesehen werden.

Ausgleich Einzelbäume

Als Ersatz für die überplanten und die nicht zukunftsfähigen Bäume entlang der Segeberger Chaussee sollen im Bereich der Verkehrsfläche 2 neue Bäume und im Bereich der privaten Grünfläche 6 neue großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gepflanzt werden.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktion

Der Bodentyp im Gebiet ist Eisenhumuspodsol (Pn 1), Fließerde über Sand. Die Bodenart ist schwach lehmiger Sand mit Geröllen durchsetzt (2-7), Mittelsande bis feinsandiger Mittelsand. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um einen regionaltypischen Bodentyp. Empfindliche oder seltene Böden liegen nicht vor. Der Boden ist im Bereich des Sondergebietes mit Gebäuden und Platzflächen sowie den Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt; der Boden im Bereich der Maßnahmenflächen und der Landwirtschaftsflächen ist zu 100 % unversiegelt. Insgesamt ist der Boden im Plangebiet derzeit zu ca. 32 % versiegelt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Altlasten

Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 4-120. Es handelt sich um eine Sandgrube zentral auf dem Flurstück Gemarkung Glashütte, Flur 8, Flurstück 30/2. In der Ablagerung sind ca. 4000 t schluffige Sande, Mutterboden und Torfmudden mit Ziegel und Holzresten eingebracht worden. Die Abgrabungen stammen aus den 30er Jahren, eine Wiederauffüllung fand vor 1950 statt. Heute befindet sich hier ein Lager für Baustoffe.

Altstandorte

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich 4 Gewerbebetriebe.

Im Plangebiet finden sich folgende Standorte:

Standort 1

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Torffabrik. Auf dem Gelände steht heute ein Baumarkt. Der Torfabbau begann Anfang des 20. Jahrhundert und endete 1971. Seit 1979 wird das Gelände durch einen Baumarkt genutzt. Zwischenzeitlich wurden 1975/76 Fässer mit wassergefährdenden Stoffen hier gelagert. 1979 wurde bereits eine Betriebstankstelle mit oberirdischem Tank auf dem Gelände betrieben. Von 2000 bis ca. 2006 befand sich die Tankstelle östlich der Halle. Die Abfüllflächen waren lediglich mit Betonsteinpflaster versiegelt. Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliger Schießstand, der mit Material aus dem Kugelfangwall verfüllt wurde.

Untersuchungen im März 2006 stellten lokal ausgebildete Boden-Kontaminationen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Bereich des ehemaligen Fasslagers und im Lagerbereich des Torfwerkes fest. Der Bereich um die Betriebstankstellen und dem ehemaligen Schießstand waren frei von Verunreinigungen. Die Kontaminationsbereiche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich bestehender Gebäude, sind also zurzeit überbaut oder nicht frei zugänglich.

Standort 2

Hier liegt ein Hinweis auf eine Druckerei von 1963 – 85 vor. 1988 wurde das Gebäude abgerissen und heute ist hier das westliche Gebäude des Baumarkts. In der 2011 untersuchten Bodenluft am Rand der heutigen Gebäude konnten keine chlorierten Kohlenwasserstoffe, Benzole, Toluole und Xylole nachgewiesen werden. Es handelt sich bei den Untersuchungen um punktuelle Betrachtungen. Auf Gewerbegrundstücken muss trotz negativer Untersuchungsergebnisse mit geringfügigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

In der Nachbarschaft befinden sich folgende Altstandorte:

Standort 3

Hier befinden sich eine Gaststätte und ein Hotel. Laut den Bauakten wurden auch Büroräume erstellt und vermietet. Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im nordöstlichen Teil seit 2002 eine Schlosserei befindet und bereits vorher eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hat. In einigen Plänen der Bauakte ist für diesen Bereich eine Tankstelle dargestellt. Damals wurde das Grundstück mit dem benachbarten Tankstellengrundstück gemeinsam genutzt.

Standort 4

Hier waren seit 1973 eine Spedition und ein Mineralölhandel. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde war auf dem Grundstück eine oberirdische Heizöl-Lagerung. In den Bauakten wurde auch seit ca. 1950 eine Tankstelle geführt. Zu diesem Betrieb gehörten auch ein Waschplatz, eine Abschmierrampe und eine Wellblechgarage. In 1958 wurde die Errichtung einer Wagenwaschhalle genehmigt, die heute noch vorhanden ist. Der Abbruch der Tankstelle wurde in 1975 genehmigt. Der Standort ist im Prüfverzeichnis der Kreises Segeberg gemeldet.

Standort 5

Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Gebäude und Nebengebäude für verschiedene gewerbliche Nutzungen verpachtet wurden, unter anderem an eine Dachdeckerfirma. Es gibt konkrete Hinweise auf eine illegale Entsorgung von Betriebsflüssigkeiten von Kfz. Hier muss mit lokalen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Aufgrund der chemischen Eigenschaften sind ein relevanter Eintrag und die Ausbreitung über das Grundwasser nicht gegeben.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Ohne Durchführung der Planung würde das Gelände in der Südhälfte des Plangebietes weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Kurz- bis mittelfristig wären daher im Plangebiet keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten. Die Gefahr einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch den möglichen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben würde weiterhin bestehen bleiben.

Altlasten

Ohne Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Bodenfunktion

Durch die Versiegelung im Zuge der Überbauung und der Erweiterung von Straßenverkehrsflächen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: Es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Die ausgleichende Neuversiegelung des Plangebietes errechnet sich aus der geplanten Versiegelung abzüglich der vorhandenen Versiegelung. Da es sich bei einem Teil des Geltungsbereiches um Bereiche eines rechtskräftigen B-Planes handelt, sind die Festsetzungen dieses B-Planes im Rahmen der Bilanzierung als ‚Bestand‘ anzusehen und somit rechtlich maßgeblich. Die zu berücksichtigende Versiegelung des Bodens durch die Planung ergibt sich aus den geplanten Nutzungen und Festsetzungen im Bereich der Sondergebietsflächen sowie den Straßenverkehrsflächen.

Für die Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ durch Neuversiegelung von 24.700 qm für Bau- und Verkehrsflächen entsteht ein Kompensationsbedürfnis von 12.350 qm. Von den geplanten Maßnahmenflächen (43.000 qm) ist ein Teil als Minimierungsmaßnahme und ein Teil als Ausgleichsmaßnahme anzusehen. Für Ausgleichszwecke stehen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 275 die Maßnahmenflächen Nr. 5 und Nr. 2 sowie Teilbereiche der Maßnahmenflächen Nr. 1 und Nr.6 zur Verfügung.

Es können insgesamt 18.300 qm als Ausgleichsflächen dem Eingriff in die Schutzgüter Boden + Arten und Lebensgemeinschaften (Maßnahmenflächen) zugeordnet werden.

Einem Gesamtkompensationsbedarf von 22.550 qm stehen 18.300 qm Ausgleichsflächen gegenüber. Bei einer Zuordnung ergibt sich somit ein Ausgleichsflächendefizit von 4.250 qm, das außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet werden muss (Zuordnungsfestsetzung).

Altlasten

Die Standorte benachbart zum Plangebiet wären ohne die Planung erst zu einem späteren Zeitpunkt einer Bewertung unterzogen worden.

Auf dem Standort der ehemaligen Torffabrik befinden sich kleinräumige Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Fasslagers und des Torfwerkes mit PAK und MKW. Die festgestellten Belastungen sind zurzeit im Bereich bestehender Gebäude, sie sind überbaut oder nicht frei zugänglich. Der bei einer Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstücken heranzuziehende Prüfwert wird unterschritten. Im Fall der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

überbauten Bodenkontaminationen besteht keine akute bodenschutzrechtliche Gefährdung. Bei Aushub- und Baumaßnahmen kommen Menschen jedoch in Kontakt mit dem kontaminierten Erdreich.

Die Bohrungen auf der Ablagerung 4-120 zeigten organoleptisch keine Auffälligkeiten. Die Bodenluft wurde auf leichtflüchtige organische Lösungsmittel untersucht und es wurden keine Lösungsmittel nachgewiesen. Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Anwesenheit von Deponiegas nicht zu erwarten.

Auf dem Standort der ehemaligen Druckerei kann nach bisherigen Ergebnissen eine relevante größere Bodenverunreinigung mit Lösungsmitteln ausgeschlossen werden.

Vermeidungs-
und Verminderungs-
maßnahmen

Bodenfunktion

Als externe Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Boden müssen 4.250 qm aufwertungsfähige Flächen zugeordnet werden.

Das externe Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden wird durch Entwicklung von arten- und strukturreichem mesophilem bis feuchten Grünland und Feuchtgrünland sowie Anlage von Blänken für Amphibien im Wittmoor in einer Größenordnung von insgesamt 4.250 m² Fläche kompensiert. Dazu werden Teilflächen der Flurstücke 9/3+9/2 der Flur 13 und Teilstücke der Flurstücke 29+87 der Flur 10 in der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein Nr. 37-Erweiterung im Wittmoor) beansprucht.

Altlasten

Auf dem Standort 2, der ehemaligen Druckerei, ist im Zuge von Baumaßnahmen der Boden fachgutachterlich zu beurteilen und ggf. zu entsorgen. Die vorliegende Bodenluftuntersuchung der ehemaligen Druckerei bestätigt, dass kein großer Schaden mit CKW oder BTX vorliegt. Generell muss auf Gewerbegrundstücken mit geringfügigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Bei einer Neubebauung muss der Aushub fachgutachterlich beurteilt werden und ggfs. geordnet entsorgt werden.

Die Schadensherde im Bereich der ehemaligen Torfabrik und im Bereich des ehemaligen Fasslagers, dem Standort 1 im Plangebiet, werden durch die neue Planung entsiegelt und freigelegt. Hier sollte der Boden, der im Rahmen der Baumaßnahmen in den Bereichen des früheren Fasslagers (Bohrpunkte 17/ 18, Anlage 4, Gutachten vom 10.05.2006) und des ehemaligen Torfwerkes (Bohrpunkte 12/13, Anlage 4, Gutachten vom 10.05.2006), ausgekoffert wird, nach

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht und entsorgt werden.

Im Bereich der alten Deponie 4-120 ist der Bodenaushub bei Tiefbaumaßnahmen ebenfalls nach LAGA zu untersuchen und entsprechend seines Schadstoffgehaltes zu entsorgen.

Die Bereiche um die Bohrpunkte 12,13,17 und 18 und auf der Deponie 4-120, die nicht von den baulichen Maßnahmen betroffen sind, müssen durch eine Oberflächenbefestigung oder durch die Aufbringung von unbelastetem Bodenmaterial abgedeckt werden. Alle Aushub- und Baumaßnahmen sind mit fachgutachterlicher Begleitung und unter Beachtung der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen durchzuführen.

Im Zuge der Vorhabenplanung ist ein Versickerungskonzept zu erstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass auf verbleibenden Auffüllungen nicht versickert wird. Alle Maßnahmen sind zu dokumentieren und in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Bodenfunktion

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

Es handelt sich bei dem Altstandort 3 um einen Betrieb im kleineren Maßstab mit einem begrenzten Schadstoffarsenal. Daher werden hier eher geringere Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen angenommen. Eine Gefährdung für das Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Bei der Tankstelle, dem Standort 4, ist generell ein Grundwasserschaden mit MKW und Leichtflüchtigen organischen Kohlenwasserstoffen möglich. Die möglicherweise vorhandene Schadstofffahne würde sich dann nach Süden am Plangebiet vorbei bewegen. Hinzu kommen die großflächigen Versiegelungen des geplanten Vorhabens, die einen Kontakt zur Bodenluft generell erschweren. Auch hier ist eine Gefährdung des Menschen nicht zu erwarten.

Dies gilt ebenso für den Standort 5, dessen Schadstoffspektrum wenig mobil ist. Eine Ausbreitung über Stauberosion in nennenswerter Form ist aufgrund dessen, dass die Fläche heute größtenteils versiegelt und die Bepflanzung mit Büschen zur Plangrenze hin vorhanden ist, nur geringfügig. Die Einschätzung der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Auswirkungen durch die Standorte wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises bestätigt.

Wird die verbleibende Auffüllung abgedeckt und die Belastung um Bereich des ehemaligen Torfwerkes und des ehemaligen Fasslagers ausgekoffert, so ist der Kontaktpfad Boden-Mensch unterbrochen und eine Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen nicht zu befürchten.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von den Planungen nicht betroffen.

Grundwasser

Die Planfläche ist Teil des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte. Die generelle Fließrichtung im Plangebiet geht nach Süden. Das Grundwasser befindet sich ca. 3 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserleiter ist nicht abgedeckt und empfindlich für Verunreinigungen. Zur derzeitigen Belastung des Grundwassers durch die gewerbliche Nutzung, auch durch die Torffabrik, liegen keine Daten vor. Wie unter dem Schutzgut Boden/Altlasten dargestellt befinden sich im Plangebiet eine ehemalige Torffabrik, eine ehemalige Druckerei und eine Altablagerung.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Grundwasser

Ohne Durchführung der Planung ist keine wesentliche Veränderung des Ist-Zustandes zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Grundwasser

Durch zusätzliche Versiegelungen kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der großflächigen Überbauung ist hier ein Eintrag in das Grundwasser durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Nach derzeitiger Kenntnislage kann eine Grundwasserverunreinigungen durch den benachbarten Altstandort, die ehemalige Tankstelle, nicht ausgeschlossen werden. Bei der bestehenden Grundwasserfließrichtung nach Süden würde eine Schadstofffahne am Plangebiet vorbei führen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Grundwasser

Im Zuge der Vorhabenplanung ist ein Versickerungskonzept zu erstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht auf der verbleibenden Auffüllung 4-120 und in den Schadensbereichen um die Bohrpunkte 12, 13, 17 und 18 versickert wird. Es ist geplant das Niederschlagswasser überwiegend oberflächlich über Rigolen in Richtung der im Bereich der Maßnahmenfläche Nr. 6 anzulegenden Versickerungsmulde abzuleiten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
 "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Die erforderlichen Berechnungen und hydraulischen Nachweise für die Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung werden in Zusammenhang mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellt. Eine geringe Belastung des Grundwassers durch die Bodenverunreinigungen kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Grundwassers sollte daher erst nach der Analyse der Inhaltsstoffe und der Bewertung der Eignung für die vorgesehene Verwendung erfolgen.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedeutet einen gewissen Ausgleich des Flächenverlustes für die Grundwasserneubildung. Eine Beeinflussung der Grundwasserqualität wird nicht erwartet. Mögliche bereits bestehende Grundwasserbelastungen werden im Planverfahren nicht untersucht, da kein Einfluss auf die Planung der Nutzung als Baumarkt erkennbar ist. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Luft

Bestandsauf-
nahme des der-
zeitigen Um-
weltzustandes

Das im Rahmen der SUP erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitäts-güte Norderstedts gemäß 22./39. BImSchV vom 20. März 2008 (Fa. METCON) weist trotz der hohen Verkehrsbelastung aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse keinen möglicherweise kritischen Straßenabschnitt aus.

Prognose ohne
Durchführung
der Planung

Keine Veränderungen zu erwarten.

Prognose mit
Durchführung
der Planung
(bau-, anlage-,
betriebsbedingte
Auswirkungen)

Keine Veränderungen zu erwarten.

Vermeidungs-
und Verminde-
rungs-
maßnahmen

Die Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und damit zur Reduzierung der Pkw-Fahrten durch die Anlieger des Plangebietes würden auch der Luftqualität zugute kommen.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Segeberger Chaussee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22./39.BImSchV vermutlich nicht überschreiten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Stadtklima

Nach den Ergebnisse der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) ist das Plangebiet insgesamt dem Freilandklimatop-Typ des Acker- und Wiesenklimas zuzuordnen, das gekennzeichnet ist durch ungestörte Ein- und Ausstrahlungsbedingungen, windoffene Lage sowie nächtliche Kaltluftproduktion. Kleinklimatische Veränderungen sind auf dem bereits versiegelten und überbauten Gelände des Bau- und Gartenfachmarktes/Baustoffgroßhandels zu erwarten. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen weisen bislang ungestörte Ein- und Ausstrahlungsbedingungen auf. Bereits in der SUP zum FNP 2020 wurde im Umweltsteckbrief für die Fläche SO 5 darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um einen Bereich mit starker nächtlicher Kaltluftproduktion handelt.

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klimabündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden.

Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich genutzt, bzw. als Ausgleichsfläche angelegt. Das Plangebiet ist umgeben von Großbaumbestand, eine weitere Reihe markanter Großbäume durchzieht das Plangebiet in der Mitte. Im Süden, am Hopfenweg begrenzt ein Redder das Plangebiet, der als Naturdenkmal ausgewiesen wurde. Von den Weide- bzw. Ausgleichsflächen mit vereinzelt Bäumen, geht eine geringfügige CO₂-Minderung aus.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Stadtklima

Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen für das Stadtklima zu erwarten.

Klimaschutz

Der geringe CO₂-Minderungseffekt bliebe erhalten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Stadtklima

Die bereits jetzt vorhandenen Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse aufgrund der großflächigen Versiegelungen/Überbauungen in Richtung einer gewerbeklimatischen Ausprägung im Gebiet (Überwärmung) werden durch die beträchtlichen geplanten baulichen Erweiterungen weiter verstärkt. Es kommt im Plangebiet zum weitestgehenden Verlust der Kaltluftproduktionsfläche und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Klimaverhältnisse auch für

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

benachbarte Bereiche, die bislang insbesondere von der nächtlichen Frischluftzufuhr aus den Offenlandbereichen profitierten. In Abweichung von den Darstellungen des FNP 2020 wurde am Südrand des Geltungsbereiches eine Grünzone vorgesehen, die die zusätzlichen Sondergebietsflächen von den durch den B 289 geplanten neuen Gewerbeflächen trennt. Insgesamt entsteht jedoch ein nahezu geschlossener Gewerbegebietsriegel gegen die Frischluftzufuhr aus nordöstlicher Richtung.

Klimaschutz

Die Errichtung und vor allem die Nutzung von Gewerbegebäuden sind mit CO₂-Emissionen verbunden, während die CO₂-mindernden Wirkungen der Vegetation entfallen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Stadtklima

Die Festsetzung der südlichen Grünzone trägt zur Minderung der negativen Auswirkungen des Vorhabens bei. Im nachfolgenden B-Plan Verfahren getroffene Festsetzungen zur Begrünung (auch zur Dach- und Fassadenbegrünung) können die negativen Auswirkungen des Vorhabens im Plangebiet selbst mindern.

Klimaschutz

Das Gebiet liegt im Bereich des geplanten Fernwärmeausbaus durch die Stadtwerke Norderstedt. Es wird angeregt zu prüfen, ob eine Anbindung an das Fernwärmenetz der SWN möglich ist, und ob sich alternativ eine Nahwärmeversorgung des Gebietes auf Basis Erneuerbarer Energien anbietet. Damit würde die Versorgungsseite energetisch optimiert. Ein besonders hoher Wärmeschutzstandard, am besten Passivhausstandard, sollte für die beheizten Gebäudeteile angestrebt werden, wenn möglich unter Deckung des Restwärmebedarfs mit Erneuerbaren Energien. Im Falle der Fernwärmenutzung sollten die Dachflächen mit Fotovoltaikanlagen bestückt werden.

Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Stadtklima

Mit Durchführung der Planung ist für das von den baulichen Maßnahmen betroffene Gebiet selbst sowie für die unmittelbar benachbarte Bereiche mit deutlichen negativen stadtklimatischen Auswirkungen zu rechnen. Erhebliche nachteilige Veränderungen, die weit über die direkt betroffenen Flächen hinausgehen, sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet nicht im Bereich einer überörtlich wirksamen Belüftungsbahn befindet.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Klimaschutz

Ein erhöhter Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard ist geeignet, die CO₂-Emissionen um gut 2/3 gegenüber dem gesetzlichen Standard zu senken.

Wirkungsgefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Durch die Planungen werden z. T. bereits versiegelte oder stark überformte Flächen in Anspruch genommen. Durch die insgesamt geringere Versiegelung durch etwas reduzierte Sonderbauflächen und die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden in die Maßnahmenfläche für Natur, Boden, Landschaft kommt es insgesamt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden. Die Maßnahme stellt zudem sowohl für den Baum- und Knickbestand (Redder) als auch für die Fläche an sich eine deutliche Verbesserung dar. Veränderungen der Luftqualität, die wesentliche Rückwirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser haben, werden nicht erwartet. Aus den Veränderungen des Stadtklimas sind Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt möglich.

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Landschaftsplan LP 2020 bewertet das Landschaftsbild des Plangebietes im Süden und Nordosten als offenen Landschaftserlebnisraum mit hoher Landschaftsbildqualität, insbesondere in Bezug auf die historisch gewachsene Knick- und Heckenlandschaft westlich des Wittmoores. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im nördlichen Teil im Wesentlichen durch die vorhandenen Gebäude des Bau- und Gartenfachmarktes sowie die zugehörigen Ausstellungs-, Lager- und Stellplatzflächen geprägt. Das Landschaftsbild im Südteil ist derzeit noch vollständig landschaftlich geprägt. Es ist als landschaftstypisch für den Bereich der knickreichen Landwirtschaftsflächen am östlichen Ortsrand von Norderstedt zu bewerten.

Eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild dieses Raumes nimmt der Redder am Hopfenweg mit zahlreichen großen, alten Eichen und besonders markanten Buchen (*Fagus sylvatica*) ein. Der Redder steht als Naturdenkmal nach § 17 LNatSchG unter einem besonderen Schutz. Knicks und Redder sind sowohl als prägende Elemente der Kulturlandschaft als auch als Lebensraum vieler Tiere besonders wertvoll und erhaltenswert.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung würde das Gelände im Süden kurz- bis mittelfristig weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Aufgrund der Darstel-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

lungen von Bauflächen in den übergeordneten Plänen ist mittel- bis langfristig jedoch von einer Ausweisung von Bauflächen auszugehen.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es durch das Vorhaben auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Der bisherige Charakter der Landschaft wird durch die geplante Errichtung von neuen Baukörpern verändert.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um das hochwertige Landschaftsbild auch bei der geplanten Bebauung mit neuen Baukörpern und Lagerflächen zu erhalten, müssen die Knicks und der Redder, soweit irgend möglich erhalten werden. Durch Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen zum Erhalt und zur Entwicklung vorhandener Knicks und Redder wird eine ausreichende Eingrünung des Gebietes gewährleistet.
Entlang des Segeberger Chaussee werden vier zukunftsfähige große Laubbäume zum Erhalt festgesetzt und die überplanten bzw. nicht zukunftsfähigen Bäume durch Neupflanzungen wieder ersetzt. Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes und Begrünung größerer versiegelter Bereiche werden auf der Stellplatzanlage entlang der Zufahrten Anpflanzfestsetzungen für 14 großkronige Laubbäume getroffen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen können die Eingriffe in das Landschaftsbild als minimiert und durch Neupflanzung von Bäumen als ausgeglichen angesehen werden.

Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die geplante Erweiterung der Bau- und Lagerflächen verändert. Die Erhaltung der meisten Knicks und die ergänzenden Anpflanzfestsetzungen für Knicks, Gehölzflächen und Einzelbäume führen jedoch zu einer landschaftsgerechten Einbindung der erweiterten Bau- und Lagerflächen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist durch landschaftsprägende Knicks und einen Redder am Hopfenweg geprägt und gegliedert. Der Redder steht als Naturdenkmal nach § 17 LNatSchG unter einem besonderen Schutz. Darüber hinaus befinden sich im Plangelungsbereich keine schützenswerten Kulturgüter.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Prognose ohne Durchführung der Planung	Ohne Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich und baulich bis an die Knickwälle heran genutzt werden.
Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)	Durch die Festsetzung von breiten Knickschutzstreifen werden die meisten Knicks sowie das Naturdenkmal ‚Redder am Hopfenweg‘ vor einer intensiven Nutzung im Kronen- und Wurzelbereich geschützt.
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Zum Schutz der Knicks werden sowohl für die Knicks und den Baumbestand darin als auch für die vorgelagerten Schutzstreifen über Festsetzungen Maßnahmen die zulässig oder unzulässig sind festgesetzt. Zum Schutz des Redders als Naturdenkmal wird ein 24 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Durch die getroffenen Festsetzungen im Zusammenhang mit dem 24 m breiten vorgelagerten öffentlichen Knickschutzstreifen, kann ein dauerhafter Schutz des Naturdenkmals erreicht werden.

4.4.3. Wechselwirkungen

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.4. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken

Zur Grundlagenerhebung der Fauna wurde durch ein beauftragtes Biologenbüro eine vertiefende Potenzialabschätzung vorgenommen. Auf der Grundlage der Habitat- und Strukturmerkmale des Plangebietes, sowie der ermittelten Tierbestände (Freilandbefragungen Juli 2010) wurde das faunistische Artenpotenzial für ausgewählte Arten hergeleitet.

4.4.5. Monitoring

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des B-Planes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

4.5. Zusammenfassung

Planungsziele des B 275 sind

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

- Nutzung auf dem Grundstück Segeberger Chaussee 310,
- die Neuorganisation der Zufahrt mit einer Abbiegespur auf der Segeberger Chaussee und
- die größtmögliche Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durch Erhaltung des vorhandenen Großbaumbestands und des Redders durch Schutzflächen als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen.

Schutzgut Mensch/Lärm: Laut der Lärmtechnischen Untersuchung wird durch den zu erwartenden Gewerbelärm an fast allen Gebäuden in der Nachbarschaft zumindest der Leitwert der Norderstedter Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien eingehalten. Dies trifft nicht für das Gebäude Segeberger Chaussee Nr. 304 zu. Hier wird nur der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) für MI eingehalten. Für die Häuser Nr. 302, 304 und 329 besteht ein Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach. Wenn die passiven Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden, werden hier zumindest in Zukunft im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse erreicht. Die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Segeberger Chaussee bleibt bestehen bzw. wird sich in Zukunft vermutlich noch steigern.

Schutzgut Mensch/Erholung: Für die Erholungsnutzung verbleiben, durch den langfristigen Erhalt der meisten Knicks, keine negativen Auswirkungen. Durch die Verlagerung der geplanten Nutzung nach Osten und die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, verbessert sich die Nutzung für Erholungssuchende entlang des Hopfenweges, da die visuelle Beeinträchtigung weiter abrückt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere wird das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich eingestuft, Verbotstatbestände werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht übertreten, eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht notwendig. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind damit von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Die Umwandlung der Sonderbaufläche im Süden in landwirtschaftliche Nutzfläche und Einbeziehung in dem großen Komplex der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt, sowohl für den Baum- und Knickbestand (Redder) als auch für die Fläche an sich, eine deutliche Verbesserung dar.

Schutzgut Boden/Bodenfunktion: Durch die insgesamt geringere Versiegelung durch etwas reduzierte Sonderbauflächen und die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden in die Maßnahmenfläche für Natur, Boden, Landschaft kommt es insgesamt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Boden/Altlasten: Bei dem Altstandort 3 handelt es sich um einen Betrieb im kleineren Maßstab mit einem begrenzten

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Schadstoffarsenal. Daher werden hier eher geringere Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen angenommen. Eine Gefährdung für das Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Bei der Tankstelle, dem Standort 4, ist generell ein Grundwasserschaden mit MKW und Leichtflüchtigen organischen Kohlenwasserstoffen möglich. Die möglicherweise vorhandene Schadstofffahne würde sich dann nach Süden am Plangebiet vorbei bewegen. Hinzu kommen die großflächigen Versiegelungen des geplanten Vorhabens, die einen Kontakt zur Bodenluft generell erschweren. Auch hier ist eine Gefährdung des Menschen nicht zu erwarten.

Dies gilt ebenso für den Standort 5, dessen Schadstoffspektrum wenig mobil ist. Eine Ausbreitung über Stauberosion in nennenswerter Form ist aufgrund dessen, dass die Fläche heute größtenteils versiegelt und die Bepflanzung mit Büschen zur Plangrenze hin vorhanden ist, nur geringfügig. Die Einschätzung der Auswirkungen durch die Standorte wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises bestätigt.

Werden auf dem Standort 1 die verbleibende Altablagerung und die Bodenkontaminationen im Bereich des ehemaligen Torfwerkes und des ehemaligen Fasslagers abgedeckt, so ist der Kontaktpfad Boden-Mensch unterbrochen und eine Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen nicht zu befürchten.

Schutzgut Wasser/Grundwasser: Mögliche bereits bestehende Grundwasserbelastungen werden im Planverfahren nicht untersucht, da kein Einfluss auf die Planung der Nutzung als Baumarkt erkennbar ist. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft wird der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Segeberger Chaussee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22./39.BImSchV vermutlich nicht überschreiten.

Schutzgut Klima/Stadtklima: Mit Durchführung der Planung ist für das von den baulichen Maßnahmen betroffene Gebiet selbst sowie für die unmittelbar benachbarte Bereiche mit deutlichen negativen stadtklimatischen Auswirkungen zu rechnen. Erhebliche nachteilige Veränderungen, die weit über die direkt betroffenen Flächen hinausgehen, sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet nicht im Bereich einer überörtlich wirksamen Belüftungsbahn befindet.

Schutzgut Klima/Klimaschutz: Ein erhöhter Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard ist geeignet, die CO₂-Emissionen um gut 2/3 gegenüber dem gesetzlichen Standard zu senken.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die Umwandlung der Sonderbaufläche im Süden in landwirtschaftliche Nutzfläche und Einbeziehung in dem großen Komplex der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt, für den Baum- und Knick-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

bestand (Redder) und somit für das Landschaftsbild eine Verbesserung dar. Die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, verbessert das Landschaftsbild entlang des Hopfenweges, da die visuelle Beeinträchtigung durch die Baukörper nun weiter ab-rückt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Durch die Verlage-rung der Sonderbauflächen nach Osten und die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden verbessert sich die Situa-tion für den Redder und die Umliegenden Knick- und Baumstruktu-ren. Ein dauerhafter Schutz des Naturdenkmals kann erreicht wer-den.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkun-gen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrach-tung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstär-kende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebau-ungsplanes Nr. 275 werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaß-nahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 275 und der paralle-len 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für die vorhan-denen Nutzungen des Naturstein- und Baustoffzentrums sowie des Bau- und Gartenfachmarktes an ihrem Standort zu sichern und Möglichkeiten für die Neustrukturierung und eine Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarktnutzung durch einen vergrößerten Neu-bau zu schaffen. Die Standorterweiterung wurde bereits mit dem Flächennutzungsplan 2020 bauleitplanerisch vorbereitet.

Im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 275 wurden Planungsvari-anten geprüft. Gegenüber dem im FNP 2020 getroffenen Flächen-zuschnitt wurde eine Variante gewählt, die eine Optimierung der Be-triebsabläufe bei gleichzeitiger Reduzierung der Eingriffe in die Um-welt berücksichtigt. Eine gerechte Abwägung der privaten und öf-fentlichen Belange gegeneinander und untereinander ist damit er-folgt (§ 1 Nr. 7 BauGB).

Die negative Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens werden in der Abwägung als vertretbar angesehen. Für nicht vermeidbare Eingriffe sowie die vorhandenen Ausgleichsflächen östlich des heu-tigen Baustoffhandels wird dabei ein Ausgleich erbracht.

Die Vermeidung von Eingriffen spielte bei der Variantenauswahl ei-ne wichtige Rolle. Entscheidende Vorteile gegenüber der im FNP 2020 vorgesehenen Süderweiterung liegen insbesondere in dem geringeren Eingriff in den Knickbestand und dem besseren Schutz des Redders am Hopfenweg (Naturdenkmal) sowie der Anbindung der beiden Handelsbetriebe über eine gemeinsame Zufahrt und ei-ner räumlich konzentrierten Anordnung der erforderlichen Stellplätze beider Betriebe zwischen den Baukörpern.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Die gewählte Zuordnung von Stellplätzen, Zufahrt, überbaubaren Flächen und Freilagerflächen ermöglicht zudem eine sinnvolle Organisation der betrieblichen Abläufe. Durch die kompakte Anordnung reduziert sich die Sondergebietsfläche um ca. 0,4 ha gegenüber der Darstellung im FNP 2020

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	10,62 ha
	SO 1 Bau- und Gartenfachmarkt davon überbaubare Fläche 1,5 ha	2,63 ha
	SO 2 Natur- und Baustoffzentrum davon überbaubare Fläche 0,21 ha	0,88 ha
	SO 3 Freilagerfläche und Lagerhalle davon überbaubare Fläche 0,14 ha	1,60 ha
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,67 ha
	Grünflächen davon private Grün- /Maßnahmenflächen 3,69 ha davon private Grünflächen 0,27 ha davon öffentliche Grün- /Maßnahmenflächen 0,61 ha	4,57 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	0,27 ha

7. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Planung und Realisierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bodenordnung
Sozialplan

8. Realisierung der Maßnahme

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt nach den Maßgaben des Bebauungsplanes und städtebaulichen Vertrages. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Notwendigen Grunderwerb hat der Vorhabenträger zu tätigen.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt "Erweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom..... gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister
Grote

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Anlage 1:
Verkaufsflächen und Stellplatzermittlung

	Art der Fläche	Gesamtfläche brutto in m ²	Nutzfläche netto in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Stellplatzbedarf	
1.0	SO1 Bau- und Gartenfachmarkt					
1.1	Baumarkt	6.410	davon 99%	6.346	1 St / 40 m ²	159 St
1.2	Gartenmarkt (Innenfl.)	1.536	davon 99%	1.521	1 St / 40 m ²	38 St
1.3	Gartenmarkt (überdacht)	1.551	davon 99%	1.535	1 St / 100 m ²	15 St
1.4	Gartenmarkt (Freifläche)	992	davon 99%	982	1 St / 100 m ²	10 St
1.5	Windfang/Bistro	301	davon 98%	295	1 St / 40 m ²	7 St
1.6	Sozialbereich (OG)	247	davon 80% = 198		1 St / 50 m ²	4 St
1.7	Technikräume	147	147			
1.8	WC, Treppenhaus	134	134			
1.9	Wareneingang	211	211			
1.10	Lagerfläche	3.083	3.083			
	Summe SO 1			10.679		233 ST
2.0	SO2 Naturstein- und Baustoffzentrum					
2.1	Gebäude:	3.000 (EG u. OG)				
	Büro/Sozialräume		590		1 St / 50m ²	12 St
	Erschließung/Technik		610			
	Verkauf/Ausstellung <small>gem. Baugenehmigung (1. Änd)</small>			1.800	1 St / 40m ²	45 St
2.2	Ausstellungsfläche Verkauf Natursteine	2.170		2.170	1 St / 100 m ²	22 St
	Summe SO 2			3.970		79 ST
3.0	SO3 Lagerhalle Baustoffzentrum					
		1.400	1.400		1 St / 3 Beschäftigte <small>gem. Baugenehmigung</small>	3 St
3.1	Freilagerfläche mit Erweiterung	14.600	14.600		1 St / 3 Beschäftigte <small>gem. Baugenehmigung</small>	3 St
	Summe SO 3			0		6 ST
	Summen			14.649		318 ST

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Anlage 2:

Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Einzelhandel der Stadt Norderstedt²

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bastelartikel	Badeeinrichtung
Beleuchtungskörper	Bauelemente
Blumen	Baustoffe
Briefmarken	Beschläge
Bücher, Zeitschriften	Bodenbeläge
Campingartikel	Boote und Zubehör
Computer	Brennstoffe
Devotionalien	Büromöbel
Elektrowaren	Düngemittel
Fahrräder	Eisenwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Erde
Fotogeräte und Fotowaren	Farben
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Geschenkartikel	Gartenhäuser
Getränke	Gitter
Glas	Herde und Öfen
Hausrat	Holz
Haus- und Heimtextilien	Installationsmaterial
Hohl- und Stahlwaren	KFZ und Zubehör
Jagdbedarf	Küchen
Keramik	Lacke
Kosmetika	Markisen
Kürschnerwaren	Mineralölerzeugnisse
Kunstgewerbe	Möbel
Kurzwaren und Handarbeiten	Motorräder
Lebensmittelhandwerk	Naturhölzer
Lederbekleidung	Pflanzen
Leder- und Galanteriewaren	Pflanzengefäße
Modewaren	Rasenmäher
Musikalienhandel	Rollläden
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Rollos
Nähmaschinen, Nähzubehör	Sanitärerzeugnisse
Oberbekleidung	Teppiche
Optische Erzeugnisse	Torf
Orthopädie	Werkzeuge
Papier- und Schreibwaren	Zäune
Pharmazeutika	
Porzellan	
Schmuck	
Schuhe und Furnituren	
Schulbedarf	
Silberwaren	
Spielwaren	
Sportartikel	
Stoffe und sonstige Artikel, Textilien	
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	
Tierpflegemittel	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Videogeräte	
Wäsche	
Wasch- und Putzmittel	
Waffen	
Wolle	
Zooartikel	

² Nach Auswertung der Datenerhebung der Stadt Norderstedt 2004

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
 "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Anlage 3: Pflanzliste

Nummerierung gem. B-Plan, Text Teil B	Maßnahmenflächen	Artenvorschläge
5.1	Maßnahmenfläche Nr. 1	<u>Artenvorschläge:</u> Brombeere - aus örtlichen Beständen Eberesche - Sorbus aucuparia Feldahorn - Acer campestre Gew. Schneeball - Viburnum opulus Hasel - Corylus avellana Holunder - Sambucus nigra Hundsrose - Rosa canina Pfaffenhütchen - Euonymus europaea Schlehe - Prunus spinosa Weißdorn - Crataegus monogyna
5.5	Maßnahmenfläche Nr. 2	<u>Artenvorschläge (Bäume):</u> Rotbuche - Fagus sylvatica (als Überhälter) Stieleiche - Quercus robur (als Überhälter) <u>Artenvorschläge (Sträucher):</u> Eberesche - Sorbus aucuparia Faulbaum - Rhamnus frangula Feldahorn - Acer campestre Gew. Schneeball - Viburnum opulus Hasel - Corylus avellana Holunder - Sambucus nigra Hundsrose - Rosa canina Pfaffenhütchen - Euonymus europaea Schlehe - Prunus spinosa Weißdorn - Crataegus monogyna
5.6	Maßnahmenfläche Nr. 3	<u>Artenvorschläge (Bäume):</u> Eichen (Quercus robur) (als Stammbüsche) Buchen (Fagus sylvatica) (als Stammbüsche) <u>Artenvorschläge (Sträucher):</u> Eberesche - Sorbus aucuparia Faulbaum - Rhamnus frangula Feldahorn - Acer campestre Gew. Schneeball - Viburnum opulus Hasel - Corylus avellana Holunder - Sambucus nigra Hundsrose - Rosa canina Pfaffenhütchen - Euonymus europaea Schlehe - Prunus spinosa Weißdorn - Crataegus monogyna
5.7	Maßnahmenfläche Nr. 4	<u>Artenvorschläge (Bäume):</u> Rotbuche - Fagus sylvatica (als Überhälter) Stieleiche - Quercus robur (als Überhälter) <u>Artenvorschläge (Sträucher):</u> Eberesche - Sorbus aucuparia Faulbaum - Rhamnus frangula Feldahorn - Acer campestre Gew. Schneeball - Viburnum opulus Hasel - Corylus avellana Holunder - Sambucus nigra Hundsrose - Rosa canina Pfaffenhütchen - Euonymus europaea Schlehe - Prunus spinosa Weißdorn - Crataegus monogyna

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
"Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

5.8	Maßnahmenfläche Nr. 5	<p><u>Anlage einer artenreichen Wiesenfläche als vielfältige, offene und magere Gras- und Krautfläche:</u></p> <p>1.Phase: In den ersten 5 Jahren ist ein „Ausmähen“ der vorhandenen Nährstoffe vorzunehmen, dafür muss die gesamte Fläche 5 Jahre lang 3 mal pro Jahr gemäht werden, das Mähgut ist immer von der Fläche abzutransportieren.</p> <p>2. Phase: Nach 5 Jahren ist durch eine Begehung mit dem Team Natur + Landschaft Stadt Norderstedt zu klären, ob die vorgenommene Aushagerung ausreichend ist, ggf. müssen weitere Aushagerungsjahre folgen.</p> <p>3.Phase: Wenn die Fläche, bezogen auf den vorhandenen Boden, mager genug ist, soll die Mahd nur noch einmal jährlich erfolgen, auch dann immer Abtransport des Mähguts; Mahd ab dem 01. Juli</p>
5.9	Maßnahmenfläche Nr. 6	<p><u>Artenvorschläge (Bereiche außerhalb Knick-Neuanlagen):</u> Artenreiche Wiesenflächen (siehe Maßnahmenfläche Nr. 5)</p> <p><u>Artenvorschläge (Bäume):</u> Rotbuche - Fagus sylvatica (als Überhälter) Stieleiche - Quercus robur (als Überhälter)</p> <p><u>Artenvorschläge (Sträucher):</u> Eberesche - Sorbus aucuparia Faulbaum - Rhamnus frangula Feldahorn - Acer campestre Gew. Schneeball - Viburnum opulus Hasel - Corylus avellana Holunder - Sambucus nigra Hundsrose - Rosa canina Pfaffenhütchen - Euonymus europaea Schlehe - Prunus spinosa Weißdorn - Crataegus monogyna</p>
Nummerierung gem. B-Plan, Text Teil B	Erhaltungs- und Anpflanzgebote	Artenvorschläge
6.1	Ersatzpflanzungen bei Abgang	<p>Bei Abgang ist als gleichwertiger Ersatz je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.</p> <p>Der jeweils 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes oder angrenzend gepflanzt werden.</p> <p><u>Ersatz-Beispiel:</u> bei einem abgängigen Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,50 m müssten dementsprechend 4 Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm neu gepflanzt werden.</p>
6.2	Baumstandorte Segeberger Chaussee und Stellplatzanlage	<p><u>Artenvorschlag (Bäume):</u> Zerr-Eiche - Quercus cerris</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 Norderstedt
 "Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt"

Anlage 4: Flächenangaben zum Maß der baulichen Nutzung (zur Begründung Seite 11/12)



Sondergebiet 1	26.275 m ²
Sondergebiet 2	8.830 m ²
Sondergebiet 3	15.985 m ²
abzgl. Baumscheiben gem Text Ziff. 6.2	- 630 m ²
Summe max. versiegelte Fläche	50.460 m²

Private Grünflächen	1.140 m ²
Private Grünflächen	1.420 m ²
Private Grünflächen	1.120 m ²
Private Grünflächen	6.280 m ²
zuzgl. Baumscheiben gem Text Ziff. 6.2	+ 630 m ²
Summe mind. unversiegelte Fläche	10.590 m²

Bezugsgebiet **61.050 m²**

Bei Anwendung der Kappungsgrenze gem. § 19 (4) Satz 2 ergibt sich, bezogen auf das Bezugsgebiet eine Gesamtfläche von 61.050 m² x GRZ 0,8 = 48.840 m². Somit wird die zulässige Fläche um 1.620 m² oder 3,3 % geringfügig überschritten.
