

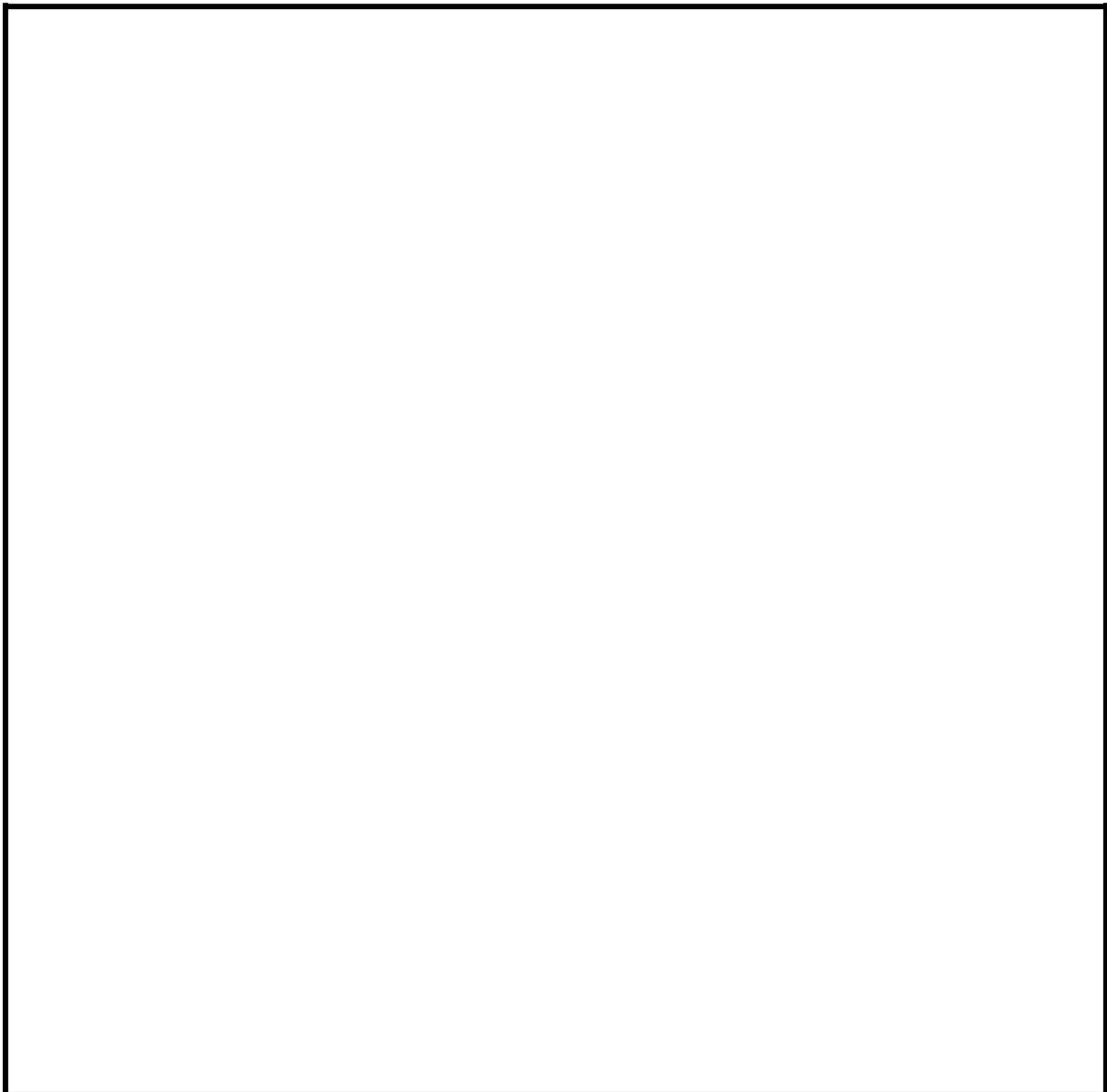
Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 141 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung

"Nettelkrögen"

Gebiet: Zwischen Gutenbergring und Tarpenbek

Stand: 01.12.2009



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 141 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung

"Nettelkrögen"

Gebiet: Zwischen Gutenbergring und Tarpenbek

Stand: 01.12.2009

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. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.2. Erschließung	6
3.3. Ver- und Entsorgung	6
3.4. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	6
3.5. Immissionsschutz	7
3.6. Altlasten.....	7
4. Umweltbericht (<i>falls erforderlich?</i>).....	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens	8
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien.....	8
5. Städtebauliche Daten	8
6. Kosten und Finanzierung	8
7. Realisierung der Maßnahme.....	8
8. Beschlussfassung.....	8

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) 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.
PlanzVO 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 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 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6).
LNatSchG	Landesnatuschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.03.2007 (GVObI. Schl.-H. S. 136) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Für die planerischen Zielsetzungen ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) anzuwenden.
Planungsrecht	Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 141 entspricht mit den nachrichtlichen Mitteilungen aus der seinerzeit geplanten Ortsumgehung Langenhorn nicht den Zielsetzungen des FNP 2020.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Garstedt und grenzt unmittelbar an der Landesgrenze zur freien und Hansestadt Hamburg. Die vorhandenen Gewerbegrundstücke sind Teil der vorhandenen Gewerbeentwicklung Nettelkrögen.
Geltungsbereich	Das Plangebiet ist im Westen durch die Flurstücke 44/1 und 44/7 und im Norden durch den Gutenbergring begrenzt. Die südöstliche Begrenzung stellt ein Abschnitt des Gewässerlaufs Tarpenbek dar. Die südliche Begrenzung wird durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 214 Norderstedt definiert.

1.3. Bestand

Bebauung/ Nutzung/ Freiflächen	Die Gewerbegrundstücke sind in langjähriger Nutzung und überwiegend entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut bzw. auf den Freiflächen gewerblich genutzt. Die erschließungsrelevanten Verkehrsflächen sind hergestellt. Die zwischen Gewerbeentwicklung und Tarpenbek gelegenen Freiflächen werden in Teilen als Weide- und Grasland genutzt.
Umgebung	Das Plangebiet ist Teil des gewerblich geprägten Umfeldes Nettelkrögen. Getrennt durch den Gewässerlauf Tarpenbek mit flankierenden Grünstrukturen grenzt das Gewerbegebiet an den

	Kleingartenanlagen auf den Flächen der Freien und Hansestadt an.
Topografie	Das Gelände fällt vom Gutenbergring zum Gewässer Tarpenbek. Stadtbildprägender Baumbestand befindet sich entlang des Wirtschaftsweges und im Verlauf der Tarpenbek.
Grundwasser	Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Mittel ca.
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen in Privathand.
Planungsrechtliche Situation	Der wesentliche Teil des Plangebietes ist durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 141 Norderstedt überplant. Die primäre Zielsetzung war die Sicherung von gewerblich genutzten Flächen einschließlich erforderlicher Erschließungsflächen. Der Bebauungsplan ging seinerzeit noch von der Realisierung einer peripher (außerhalb des Plangebietes) verlaufenden Ortsumgehung Langenhorn aus. Entsprechende nachrichtliche „Mitteilungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese Zielsetzung ist überholt. Entwicklung der Gewerbenutzung in Richtung Tarpenbek begrenzt. Diese zwischenzeitlich überholte Straßenplanung erlaubt die Anpassung die

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	<p>Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 141 Norderstedt sollen die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für die Flurstücke 38/17 und 38/19 den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Der Bebauungsplan Nr. 141 Norderstedt ging seinerzeit noch von der Realisierung einer peripher (außerhalb des Plangebietes) verlaufenden Ortsumgehung Langenhorn aus. Entsprechend wurden die Nutzungsmöglichkeiten Richtung Tarpenbek eingeschränkt. Diese Zielsetzung ist überholt. Gleichzeitig sollen die Gewerbestandteile für arbeitsplatzintensive Nutzungen aus Dienstleistung, Produktion und Logistik gesichert werden und die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Interesse des Zentrenkonzeptes gesteuert werden.</p> <p>Im Weiteren wird der Plangeltungsbereich des Ursprungsplans um ein bislang nicht überplantes Gewerbestandstück und die Freiflächen bis zur Tarpenbek erweitert. Dies dient u.a. der Sicherung des gewässerbegleitenden Grünstreifens.</p>
Planungsziele	<p>Planungsziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung vorhandener und neuer Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der aktuellen planerischen Rahmenbedingungen • Sicherung des Wirtschaftsstandortes für Betriebe des Produktions-, Dienstleistungs- und Logistikgewerbe. • Sicherung bestehender zentraler versorgungsstandorte durch begrenzung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. • Sicherung der erhaltenswerten Baumbestände und Grünstrukturen am Gewässerlauf Tarpenbek.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung,
Nutzungsbe-
schränkungen

Für den überwiegenden Grundstücksteil wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen u. ä. Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Gewerbegebiet unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Das gilt auch für Tankstellen.

Einzelhandels-
beschränkung

Damit die Gewerbestruktur nicht gefährdet wird, sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 100 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit zentrenrelevanten Waren und Gütern (gem. beiliegender Liste vom Mai 2008) handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 100 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 799 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holz- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 2, 3. Unterpunkt kann in diesem Fall verzichtet werden.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Baufelder durch die Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) ausreichend definiert. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden planungsrechtlich möglichen Nutzung. In diesem Zusammenhang ist festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Bauweise

Auf die Festlegung einer Bauweise wird verzichtet, da im Gewerbebau sowohl offene als auch geschlossene Bebauungsstrukturen gängig sind.

Baugrenzen/
überbaubare
Grundstücksfläche

Die Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt ausreichend Spielraum zur wirtschaftlichen Entwicklung und Nutzung der Gewerbegrundstücke.

3.2. Erschließung

Verkehrliche Einbindung	Die Gewerbegrundstücke werden vom Gutenbergring (einschl. Stichstraße direkt verkehrlich erschlossen. Die Anbindung des Gewerbestandortes erfolgt im Weiteren über die Niendorfer Straße, Ohechaussee zur A7 bzw. Hamburg.
ÖPNV	Das Plangebiet ist mit der Buslinien 1931 und 95 an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen.
Rad- und Fußverkehr	Das Plangebiet ist über die angrenzenden vorhandenen und geplanten Fuß- und Radwege in den Straßen In de Tarpen, Ohechaussee und Niendorfer Straße erschlossen.

3.3. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasserversorgung, Medien	Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Medien erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.
Einsatz alternativer Energie, Energieeinsparung	Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, soll der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden. Ziel ist, das gesetzliche Maß des Wärmeschutzstandards bis hin zur Passivhausbauweise zu überschreiten. Damit könnten die aus der Gebäudeheizung verursachten CO ² -Emissionen um bis zu 80 % reduziert werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird empfohlen. Dabei sollte geprüft werden, inwieweit die Stellung, Kompaktheit und Verschattung der Baukörper der Solarenergienutzung dienlich bzw. abträglich sind. Die Nutzung von Erdwärme sollte ebenfalls geprüft werden.
Schmutzwasserentsorgung	Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Leitungen abgeleitet.
Niederschlagswasser	Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
Feuerwehrbelange	Für Feuerlöschzwecke wird die erforderliche Löschwassermenge von 48 m ³ /h aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderstedt bereitgestellt.

3.4. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich	Die Bauleitplanung selbst stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG, zu berücksichtigen.
------------------------	--

Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag	Dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag zugrunde zu legen sein, in dem das Thema Eingriff/Ausgleich bzw. Ersatz zu behandeln ist.
Ausgleich	Der Grünordnungsplanerische Fachbeitrag macht Vorschläge zur Vermeidung und Verminderung und zur Ausgleichbarkeit möglicher Beeinträchtigungen in den Bereichen Tier- und Pflanzenbestand, Orts- und Landschaftsbild und Naherholung. Diese Vorschläge sind im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, soweit dieses rechtlich möglich ist, als Bestandteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.
Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsbedarf	Der Ausgleichsbedarf wurde in Anlehnung an die Anlage des Gemeinsamen Runderlasses zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten 1998) ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von qm.
Ausgleichsfläche/ Ausgleichsmaßnahmen Sicherung erhaltenswerten Baumbestandes	<i>Text wird ergänzt</i> Entlang des Wirtschaftsweges zwischen den Gewerbegrundstücken und dem gewässerbegleitenden Grünzug an der Tarpenbek befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.
Artenschutz Fauna	<i>Amphibienschutz/ Textbeitrag wird ergänzt</i>

3.5. Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallimmission einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 65 db(A) und nachts 50 db(A) nicht überschreitet. Damit soll sichergestellt werden, dass die nördlich des Gewerbegebietes Nettelkrögen befindliche Wohnbebauung nicht in ihrer Wohnruhe beeinträchtigt wird.

3.6. Altlasten

Textbeitrag ist ggf. zu ergänzen

Kampfmittel	Da im Gebiet des Bebauungsplanes Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.
-------------	---

4. Umweltbericht *(falls erforderlich?)*

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 beigefügt (§ 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 des Vorhabens

Sicherung von gewerblichen Bauflächen und einer öffentlichen Verkehrsfläche als Grundstückzu- und Abfahrt.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Ist zu ergänzen

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	86 529 qm
	aufgliedert in:	
	Gewerbegebiet	57 335 qm
	öffentliche Verkehrsfläche	4012 qm
	Öffentliche Grünfläche	25 182 qm

6. Kosten und Finanzierung

7. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung Sozialplan Die Realisierung der Maßnahme erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen und keinen Sozialplan.

8. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 5. Änderung „Niewisch“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ... gebilligt.

Norderstedt,

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote

