

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

Gebiet: südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm



## ZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- 1. FESTSETZUNGEN**  
(Anordnung normativen Inhalts)
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**  
Lager- und Logistikzentrum § 12 (3) Satz 2 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**  
0,8 Grundflächenzahl § 16 BauNVO  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO  
GH=10,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**  
o Offene Bauweise § 22 BauNVO  
Baugrenze § 23 BauNVO
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen § 9 (1) 9 BauGB**  
Stellplätze
- Verkehrsf läche § 9 (1) 11 BauGB**  
Straßenverkehrsf läche § 9 (1) 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**  
priv. private Grünfläche  
öffentliche Parkanlage mit extensiver Nutzung  
Versickerung private Fläche für die Regenrückhaltung und Versickerung
- Flächen für Wald § 9 (1) 18 b BauGB**  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB**  
Baume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB  
Baume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB**  
Abwasserbehandlung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**  
Waldabstand
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
Vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksbezeichnung  
Vorhandene Gebäude  
Vorhandene Bäume  
Bemaßung in Metern  
Immissionsschutzkreise  
Alle Maße in Metern

## TEXT TEIL B

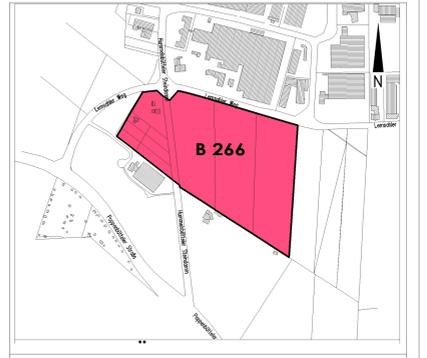
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.1 Im Sondergebiet Friedhofsgärtnerei ist ein transparentes Verkaufs- und Gewächshaus mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 2.1 Bei der Berechnung der festgesetzten GRZ sind die Grundflächen nach § 18 (3) (bauliche Anlagen / Hauptgebäude) und § 19 (4) (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) BauNVO im Sinne einer maximal versiegelbaren Fläche anzusetzen. Der § 19 (4) Satz 2 (50%-Regelung) BauNVO ist nicht anzuwenden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhen des Lemsahler Weges, gemessen in der Mitte der nördlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 2.3 Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3.0 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes** (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- 3.1 Sämtliches Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Hofflächen ist vor Ort über die beliebige Bodenzone innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung "Versickerung" zu versickern.
- 3.2 Belastetes Oberflächenwasser von befestigten und mit LKW-befahrten Hofflächen ist vor Einleitung in die Versickerungsflächen einem Absetzbecken zuzuführen.
- 3.3 Die Versickerungsanlagen sind naturnah mit geschwungener Uferlinie, wechselnden Böschungseigungen und einer Pufferzone zu gestalten.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- 4.1 In der Kompensationsfläche auf Flurstück 67/2 der Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Hopfenweg) ist durch Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzung eine offene Biotopfläche von 13.000 qm zu schaffen. Die Fläche soll sich auf 90 % zu einer krautreichen Grasflur entwickeln, 10 % der Fläche sind in 5 inselartigen Teilflächen mit Sträuchern anzupflanzen.
- 32.601 qm auf dem Flurstück 67/2 (aufgeteilt in zwei Waldstücke 11.766 + 7.447 qm), sowie auf 3.956 qm auf dem Flurstück 19/8 (teilweise) auf der Flur 8 der GA Garstedt, und auf 27.623 qm auf dem Flurstück 28/1 (teilweise) auf der Flur 8 der GA Garstedt Halloh / nordl. Faulort, und auf 27.623 qm auf den Stiftungsfeldern westl. A7 Süd, Flurstück 80 (ehemals Westteil von Garstedt, Flur 23, Flurst. 32/8) Flur 23 der GA Garstedt, und auf 4,2 ha, die über eine Bürgschaft lt. Bescheid des Forstamtes gesichert sind,
- sollen als Waldersatz und Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften naturnahe Aufforstungen getätigt werden:
- schonende Bodenbearbeitung, ohne Tiefenbruch auf GL 10, 67/2 und anderenorts soweit forstfachlich vertretbar,
  - 30% Sukzession (hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein höherer Anteil als 50% von der Forstbehörde im Allgemeinen nicht mehr als Waldfläche anerkannt wird und dann zunächst nicht die für die Anrechenbarkeit erforderliche Waldgesellschaft aufweist)
  - Verwendung standortgerechter Laubgehölze.
- Auf den Flurstücken 34/14 (tlw. der Flur 8 der Gemarkung Garstedt (Halloh) werden 10.344 qm und auf den zusammengehörenden tlw. Flurstücken 8/8 der Flur 5 und 12/23 der Flur 3 der Gemarkung Glashütte (südlich der JVA) 4.436 qm Intensiv-Grünland zu Extensiv-Grünland umgewandelt. Diese Flächen gehören zum von der UNB anerkannten Ökotopte der Stadt Norderstedt.
- 4.2 In der Maßnahmenfläche „Wald“ ist ein schrittweiser Umbau des Fichtenbestandes zu einem standortgerechten vorwiegend Laubwald durch Entnahme von je 20 % der Fichten im Abstand von 5 Jahren und Unterbau mit Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, Rot-Buche und einzelnen Kiefern vorzunehmen.
- 4.3 Zur Außenbeleuchtung der Gebäude und Hofflächen mit Ausnahme des Anlieterbereichs ist nur die Verwendung von Natrium-Niederdruckleuchten zulässig. Die Lichtquellen sind zum Wald und zur offenen Landschaft hin abzuschirmen.
- 5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a+b BauGB)
- 5.1 Die im Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (Pfanzarten und -qualitäten siehe grünordnungsplanerischer Fachbeitrag)
- 5.2 Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pfanzarten zu bepflanzen (Pfanzarten und -qualitäten siehe grünordnungsplanerischer Fachbeitrag). Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
- 5.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kegelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Nach jedem 4. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen. (Pfanzarten und -qualitäten siehe grünordnungsplanerischer Fachbeitrag)
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 (6) BauGB)  
Innerhalb des 30 m Waldabstandsgebietes ist auch die Errichtung ansonsten auch genehmigungs- und anzeigenerfordriger Gebäude im Sinne der LBO - abgesehen von der Sprinkleranlage und -reservoir - unzulässig. Ferner sind Anpflanzungen zu unterlassen, die von in ihrer Anlage her geeignet sein können, ein mögliches Feuer vom Gebäude zum Wald bzw. umgekehrt zu leiten (Feuerbrücken).

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 06.04.2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" für das Gebiet: südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 05.12.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.06.2007 und vom 06.06.2007 bis 06.07.2007 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2007 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zum Inhalt auf den Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 06.12.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2007 bis 21.01.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.12.2007 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Norderstedt, den 14.04.2008
- Stadt Norderstedt  
gez. Grote (D.S.)  
Oberbürgermeister
2. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Norderstedt, den 14.04.2008
- Stadt Norderstedt  
gez. Grote (D.S.)  
Oberbürgermeister
3. Der katastermäßige Bestand am 23.04.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschlagnahmt.
- Bad Segeberg, den 06.05.2008
- Katasteramt  
gez. Leibbrand (D.S.)
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.05.2008 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mit dem 22.05.2008 in Kraft getreten.
- Norderstedt, den 23.05.2008
- Stadt Norderstedt  
gez. Grote (D.S.)  
Oberbürgermeister



**Übersichtsplan** M.: 1 : 5.000

Stadt Norderstedt  
Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Stadtplanung

Am 16.03.2013

**Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 - Norderstedt - "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

Gebiet: Südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm

Architektur + Stadtplanung  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannweg 59, 22067 Hamburg

Name	Datum
Bearbeitet	
Gezeichnet	
Ergänzt	
Gekürzt	

Maßstab 1:1000 endgültige Planung Norderstedt, den 06.03.2008