

Teil B - Text -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 1.1. Im Rahmen der in dem Baugebiet festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags sind zulässig.
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
- 1.2. In dem Baugebiet sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig. Ferner sind unzulässig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO.
[§ 9 (1) BauGB, § 8 (2) BauNVO, und § 1 (5)i. V. mit (9) BauNVO]
- 1.3. Zum Schutz der maßgebenden vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches vor Gewerbelärmemissionen aus dem Plangeltungsbereich wird folgender Lärmschutz festgesetzt: Vier Lagerhallen an der Westgrenze des Plangeltungsbereichs mit einer Länge von jeweils ca. 80 m. Die Traufhöhen betragen bei Halle 1, 3 und 4 mindestens 6,20 m, und die Firsthöhe mindestens 10,35 m. Für Halle 2 ist bei der nördlichen Hälfte auf ca. 40 m mindestens eine Traufhöhe von 5,2 m und eine Firsthöhe von mindestens 9,35 m erforderlich. Zwischen den Hallen sind die folgenden Abstände erforderlich;
- zwischen Halle 1 im Norden und Halle 2 südlich von Halle 1 ca. 37 m;
 - zwischen Halle 2 und Halle 3 südlich von Halle 2 ca. 17,5 m;
 - zwischen Halle 3 und Halle 4 südlich von Halle 3 ca. 6 m;
- Lärmschutzwände in den Zwischenräumen der Hallen wie folgt:
- LS 1: Lärmschutzwand zwischen Halle 1 und 2 in der Flucht mit den Rückwänden der Hallen (westliche Fassaden), Länge ca. 37 m, Höhe 6,2 m in Kombination mit einer nach Osten abgewinkelten Lärmschutzwand im Anschlussbereich an die Halle 2, Länge ca. 4 m, Höhe 6,2 m;
 - LS 2: Lärmschutzwand zwischen Halle 2 und 3 in der Flucht mit den Rückwänden der Hallen (westliche Fassaden), Länge ca. 17,5 m, Höhe 6,2 m
 - LS 3: Lärmschutzwand zwischen Halle 3 und 4 in der Flucht mit den Rückwänden der Hallen (westliche Fassaden), Länge ca. 6 m, Höhe 6,2 m.
- Die für den Lärmschutz berücksichtigten Hallen und Lärmschutzwände müssen gemäß VDI 2720 Blatt 1 akustisch dicht und mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 5 bis 10 kg/m² ausgebildet werden. Alle Anschlüsse zu Gebäudeteilen (Hallen) und zum Sockel sind fugenlos zu schließen und dauerhaft akustisch dicht auszuführen. Ggf. eingebaute Türen dürfen die Wirksamkeit der Lärmschutzwände nicht verschlechtern.

Hinweis:

Im Durchführungsvertrag und als Hinweis in den Festsetzungen ist der nächtliche Betrieb des Logistikzentrum für die lautesten Stunde auf 17 Lkw-Fahrten (Zu- und Abfahrten), 5 Lkw-Be- oder Entladungen im Bereich der Tore 1 bis 24, 12 Entladungen im Bereich der Tore 26-28 zu begrenzen. Weitere Vorgänge bzw. Be- und Entladungen sind nur nicht lärmintensiv (Ladevorgänge per Hand) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung [§9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 2.1. In den Gewerbegebieten ist der Bezugspunkt für die in Teil A - Planzeichnung angegebenen Traufhöhe und Firsthöhe der baulichen Anlagen bezogen auf NN.
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB mit § 18 (1) BauNVO]

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Die in Teil A - Planzeichnung - mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für die betreffenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² sicherzustellen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB).

3.2. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pflanzen und Rasen zu bepflanzen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Großkronige Bäume:

z.B. Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*),

Kleinkronige Bäume:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*),

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Roscanina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Brombeerwildarten (*Rubus fruticosus spec.*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*).

An der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche hin ist dabei auf je 12 m Grundstücksfront mindestens ein großkroniger Laubbaum (Stieleiche, Sandbirke, Winterlinde) mit der Mindestqualität "Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18/20 cm zu pflanzen."

3.3. Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist nach 5 Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20, in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

3.4. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingt erfolgten Verdichtung wieder herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.5. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf privatem Grund zu versickern (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

3.6. Die in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Ausgleichsflächen "A" sind als Knickersatzstandorte gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan zu den Feststellungsunterlagen zur Verlegung der Landesstraße L76 (K 113) (Maßnahmenplan Anlage 12.2, Bl. 4) festgesetzt). (§ 9 (1a) BauGB).

Zu verwenden sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste

Baumarten: Heister, 2 mal verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2 mal verpflanzt, 60/100 cm für die Knickanlage (1 Pfl./m²):

Acer campestre/ Feldahorn, *Acer pseudoplatanus*/ Bergahorn, *Betula pendula*/ Weißbirke, *Carpinus betulus*/ Hainbuche, *Corylus avellana*/ Hasel, *Crataegus monogyna*/ 1-griffliger Weißdorn, *Euonymus europaeus*/ Pfaffenhütchen, *Malus communis*/ Wildapfel, *Prunus avium*/ Vogelkirsche, *Prunus padus*/ Traubenkirsche, *Prunus spinosa*/ Schlehe, *pyrus pyraster*/ Wildbirne, *Quercus robur*/ Stieleiche, *Rosa canina*/ Hundrose, *Rubus spec.*/ Brombeere, *Sorbus aucuparia*/ Eberesche, *Viburnum opulus*/ Gewöhnlicher Schneeball.

- 3.7. Innerhalb der in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Ausgleichsfläche "B" ist eine Fläche in Größe von 1.500 m² als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf der Grundlage des B-Planes Nr. 215 - Norderstedt -, Gebiet : Tannenallee/Am Hange zu erwarten sind und eine 1.748 m² große Fläche als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 274 aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als Sukzessionsfläche (Pfleghmahd in einem Turnus von ca. 5 Jahren) anzulegen (§ 9 (1a) BauGB). Die Ausgleichsmaßnahme auf der 1.500 m² großen Teilfläche ist den Baugebieten A2, A7, A11 des B-Planes Nr. 215 mit den dort festgesetzten Zufahrten(im Rahmen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) zugeordnet (§ 1a (3) Satz 2 BauGB). Zuordnung ist Grundlage zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (gem. Satzung Stadt Norderstedt v. 26.03.1996).
- 3.8. Die in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichnete Ausgleichsfläche "C" ist als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf der Grundlage des B-Planes 202 - Norderstedt -, Gebiet: östlich der Albert-Schweizer-Kirche, aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und als Sukzessionsfläche (Pfleghmahd in einem Turnus von ca. 5 Jahren), anzulegen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. §1a (3) Satz 2 BauGB).
- 3.9. Die Eingriffe des Bebauungsplanes 274 verursachen einen planexternen Ausgleichsbedarf, der durch eine Flächeninanspruchnahme von 22.230 m² als Grünlandextensivierung auf den Grundstücken 4/2 tlw. und 138/4 tlw. der Flur 5, Gemarkung Garstedt kompensiert wird. Dabei werden 12.706 m² dem B-Plan Nr. 274 (als Ausgleich für die Bodenversiegelung und als Ausgleich für die Überplanung der Ausgleichsfläche B) und 9.524 m² dem Bebauungsplanes Nr. 202 -Norderstedt, Gebiet: Östlich der Albert-Schweizer Kirche, zugeordnet.
- 3.10. Die in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichnete Ausgleichsfläche "D" ist als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 202 - Norderstedt, Gebiet: Östlich der Albert-Schweitzer Kirche, zu erwarten sind, aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und als ein- bis zweischürige Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei zweimaliger Mahd beginnt der erste Mahdtermin ab Juli, bei einmaliger im August / September."
- 3.11. Die öffentliche Grünfläche ist als arten- und krautreiche 2 - bis 3 schürige Wiesen fläche zu entwickeln und zusätzlich durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Die in der öffentlichen Grünfläche geführten Fuß- und Radwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Schlechtwetterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 LBO in der Fassung vom 10.01.2000]

1. Einfriedigungen
 - 1.1 Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sockel mauer sind nicht zulässig.
2. Werbeanlagen
 - 2.1. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder wederüber - schreiten noch überschneiden.
 - 2.2. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen - wie Fahnenmasten und Fahnentransparente - die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
 - 2.3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
 - 2.4. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.