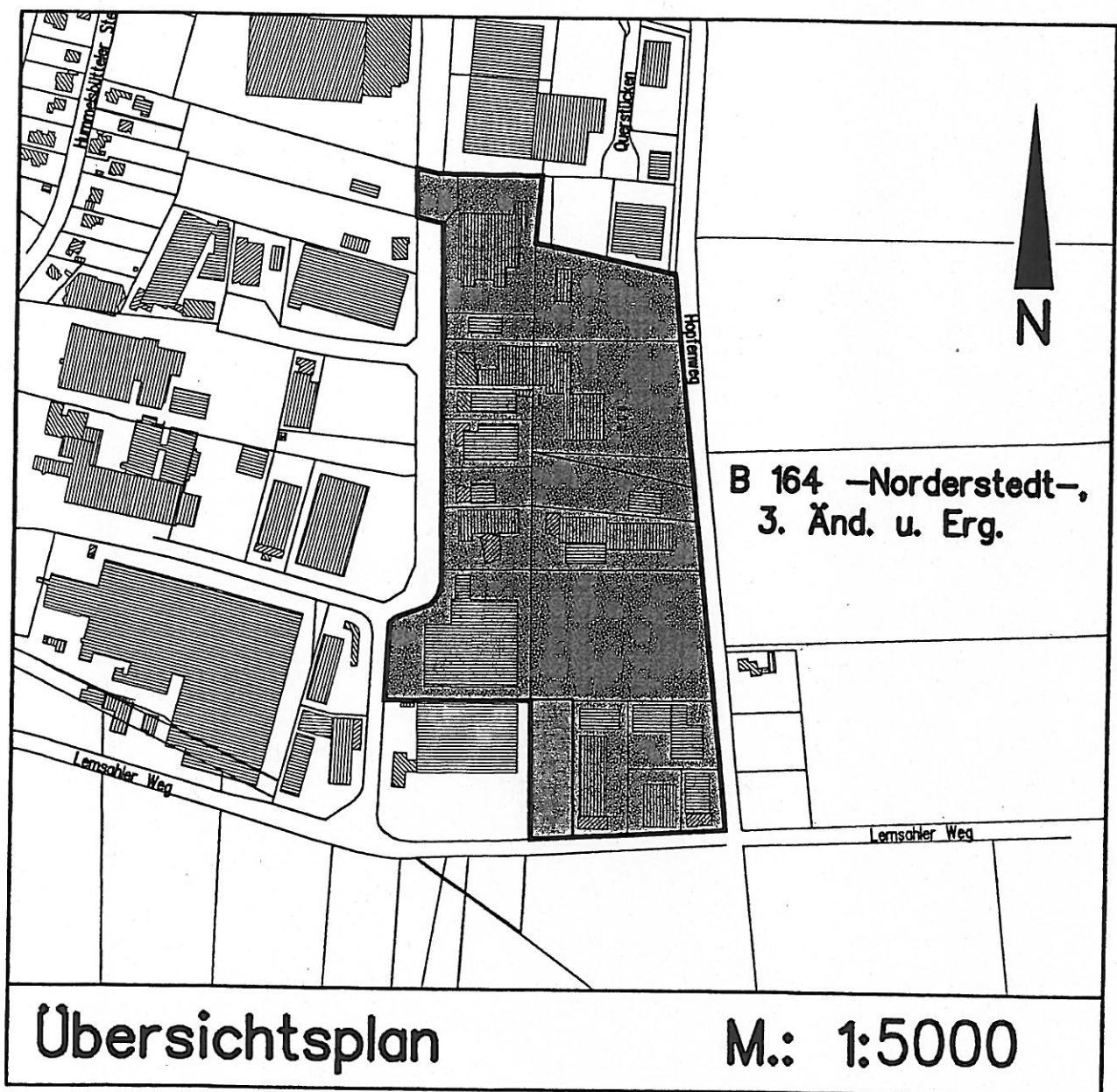


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.164 -Norderstedt- 3. Änderung
und Ergänzung

Gebiet: „Gewerbegebiet Glashütte“ – zwischen Robert-Koch-
Straße und Hopfenweg



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 164- Norderstedt 3. Änderung und Ergänzung

Gebiet: „Gewerbegebiet Glashütte“ – Zwischen Robert-Koch-Straße und Hopfenweg

Stand: 07.11.2002

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	2
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	2
1.2. Sonstige Grundlagen	2
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	2
1.4. Bestand.....	2
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1. Grundzüge der Planung.....	4
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	4
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung	4
3.6. Ver- und Entsorgung	5
3.7. Grün- und Freiflächengestaltung	5
3.8. Umweltschutz	5
4. Städtebauliche Daten	7
5. Kosten und Finanzierung	7
6. Realisierung der Maßnahme/ Sozialplan	7
7. Beschlussfassung	7

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v.15.12.2001 (BGBl. I S.3762).
BauNVO 1990	Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV 90	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).
LBO	§ 92 Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S.213).
LNatSchG	Gesetz zur Neufassung des Landschaftspflegegesetzes (Gesetz zum Schutz der Natur -Landesnatorschutzgesetz- LNatSchG) und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 16. Juni 1993 (GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791-7).
UVP-Gesetz	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.Juli 2001)
FNP	Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNp ' 84)

1.2. Sonstige Grundlagen

Planungsrecht B 2.1 Glashütte § 34 BauGB	Aus formalrechtlichen Gründen ist das Verfahrens als Änderung und Erweiterung des B 164 benannt, wobei wesentliche Teilbereiche aus dem B-Plan 2.1 Glashütte einbezogen sind. Weiterhin sind einbezo-gen Flächen, die bisher planungsrechtlich nach § 35 respektive § 34 BauGB beurteilt wurden.
Veränderungssperre	Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des B 164-Norderstedt liegt im Stadtteil Glas-hütte, nahe der östlichen Stadtgrenze und nördlich des Lehmsahler Weges.
--------------------------------------	--

1.4. Bestand

Plangebiet	Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung umfasst vorhandene
------------	---

Umgebung
Topographie

Gewerbegrundstücke belegen an der Robert-Koch-Straße, und soweit eine Unterteilung vorliegt, sich daran anschließende rückwärtige Grundstücksteile die bis an den Hopfenweg reichen, und ebenfalls fast vollständig gewerblich genutzt werden.

Im Süden begrenzt der Lehmsahler Weg das Plangebiet, an den sich südlich Wald- und Wiesenflächen anschließen. Im Osten bildet der Hopfenweg als landwirtschaftlicher Weg die Grenze, mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Niederungsflächen Richtung Naturschutzgebiet Wittmoor.

Das Plangebiet ist eben und wird teilweise zwischen den Gewerbegrundstücken durch Knickreste bzw. Einzelbäume gegliedert.

Eigentumsverhältnisse

Die Gewerbegrundstücke stehen im privaten Eigentum unterschiedlicher Grundeigentümer.

Planungsanlass

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die bis an den Hopfenweg grenzen, haben sich sukzessive durch Genehmigungen nach § 35 Abs.2 und 4 BauGB, überwiegend für Betriebe an der Robert-Koch-Straße, zum Innenbereich (§ 34 BauGB) gewandelt. Grundlage der Genehmigungen waren die Darstellung im FNP als gewerbliche Bauflächen.

Bedingt durch eine alte Genehmigung wird der Hopfenweg im Einzelfall, mangels anderer Belegenheit, bereits als Erschließungsstraße genutzt.

Insbesondere durch den Fortfall der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen besteht u. a. verstärkt die Gefahr, dass weitere Grundstücke dort eine Zuwegung beanspruchen könnten. Eine sich ausdehnende Nutzung durch verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere gewerblichen Schwerverkehr, würde eine Fehlentwicklung verfestigen, die für diese Außenbereichsstraße erhebliche ökologische und finanzielle Auswirkungen für die Stadt mit sich bringen würde, was es auf jeden Fall zu verhindern gilt. Da dies das zentrale Ziel dieses B-Planes ist konnten in der Abwägung auch keine Ausnahmen erwogen werden.

Planungsziele

Um sicherzustellen, dass aufgrund dieser Tatsache am Hopfenweg keine weiteren eigenständige, von dort zu erschließende Gewerbegrundstücke entstehen, und sich der Hopfenweg zu einer Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet entwickelt, soll durch das Planverfahren der 3. Änderung und Ergänzung ein Verbot der Ein- und Ausfahrt zum Hopfenweg festgesetzt werden. Die zukünftige Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll über entsprechende Wegerechte zur Robert-Koch-Straße erfolgen.

In der überwiegenden Zahl der Grundstücke sind diese privaten Erschließungsflächen bereits vorhanden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Grundzüge der Planung

Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird entsprechend seiner bisherigen Festsetzung und Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Entlang dem Hopfenweg wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt im Teil B-Text-festgesetzt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Durch die Neuaufstellung gilt für das Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen Nutzungskataloges nunmehr die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

Nutzungsbeschränkungen

Aus den bereits bestehenden Festsetzungen sind die Regelungen hinsichtlich eines ausnahmsweise zulässigen Wohnungsbestandes unverändert übernommen. Entsprechend den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes, sind zur Sicherung der vorhandenen Nahversorgungszentren Supermärkte zur täglichen Versorgung in jeder Größe ausgeschlossen..

Sonstige
Textfestsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die die angestrebten Planungsziele hinsichtlich des zu schützenden Grünbestandes und des Grundwasserschutzes unterstützen sollen.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um den Gewerbebetrieben größtmöglichen Spielraum in der Ausgestaltung der Nutzungen zu ermöglichen.

Baulinien und
Baugrenzen

Dies gilt auch für die Festsetzung der überbaubaren Flächen.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen ist im Hinblick auf die vorhandenen und angestrebten Nutzungen entbehrlich.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über den Hummelsbütteler Steindamm an das örtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Robert-Koch-Straße und ihre nördliche Fortsetzung, der Hans-Böckler-Ring, bilden das Rückgrat der Erschließung des gesamten Gewerbegebietes. Soweit rückwärtige Grundstücksteile „fremd“ genutzt werden, sind diese bereits über Wegerechte von der Robert-Koch-Straße her erschlossen. Dies soll auch das Grundprinzip für in die Zukunft gerichtete Entwicklungen bleiben. Soweit dies noch nicht in allen Bereichen entsprechend geregelt ist, bildet dieser Bebauungsplan die zukünftige Rechtsgrundlage für entsprechende Auflagen bzw. Forderungen.

ÖPNV

Das Gewerbegebiet wird durch den ÖPNV bedient.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatznachweis hat, soweit der Plan dazu Regelungen trifft, ausschließlich auf den festgesetzten Flächen zu erfolgen. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn nicht in Grundwasser

führende Schichten eingegriffen wird.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas- und Wasserversorgung
Neue Medien

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt, durch Anschluss/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und Neuen Medien im Rahmen der Erschließung gem. § 50 Abs. 3 TKG geregelt.

Feuerwehr

Soweit im B-Plan festgesetzte Erschließungsanlagen und sonstige Zuwegungen als Feuerwehrzufahrten dienen, sind diese entsprechend DIN 14090 zu sichern und zu kennzeichnen.
Es ist darauf zu achten, dass eine nutzbare Breite von 3,50 m nicht durch gestalterische oder sonstige Maßnahmen eingeschränkt werden. Zur Sicherung des Grundschutzes nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist eine entsprechende Leistungsfähigkeit der Leitungen und eine uneingeschränkte Anordnung von Mittelflurhydranten zu beachten.

Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Die schadloose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das städtische Sielnetz gewährleistet.
Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über das vorhandene Sielnetz.
Von Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser kann versickert werden ; von anderen Flächen ist dies im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

3.7. Grün- und Freiflächengestaltung

GOP
Vorhandener Baumbestand, Knicks

Da mit dem Verfahren des B 164 –3.Änderung und Ergänzung kein im rechtlichen Sinne zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht oder vorbereitet wird, ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.
Der erhaltenswerte Baumbestand , auch soweit er im alten Plan noch nicht berücksichtigt war, wird nunmehr im B-Plan festgesetzt.
Insbesondere wird der Baumbestand (Teil eines Redders) entlang des Hopfenweges durch das Verbot der Zufahrten und die Festsetzung eines Schutzstreifens nachhaltig gesichert.
Zur landschaftlichen Gliederung der Gewerbeflächen sind teilweise Neuanpflanzungen entlang den Grundstücksgrenzen vorgesehen.

3.8. Umweltschutz

Prüfung nach UVP-Gesetz

Für die geplante B-Planaufstellung ist keine Regelprüfung und auch keine allgemeine Standortprüfung des Einzelfalles gem. § 17 UVP-Gesetz Anlage 1 Ziffer 18.8 durchzuführen. Es handelt sich nicht um eine Erweiterung im Sinne von § 3e Abs.2 UVP-Gesetz.. Zutreffend ist § 3b Abs.3. Die nach § 19 Abs.2 BauNVO ermittelte zusätzlich bebaubare Fläche, liegt bei ca. 12.000 m², und damit unter den Schwellenwerten. Bestand ist nicht anzurechnen

Ergebnis UEP / UVP	Als Ergebnis der kommunalen Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist festzuhalten :
Landschaft	- Prüfziele Natur und Landschaft :
Boden	Die durch das Verfahren B-Plan 164 3.Änderung (Neufassung) vorgenommene Überplanung „alter Baurechte“ in diesem Bereich stellt keinen erstmaligen oder größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die formell und materiell rechtliche Situation erfordert daher auch keinen Grünordnungsplan gem. § 7 LaNatSchG. Die inhaltliche und rechtliche Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen des B-Planverfahrens.
	- Prüfziel Boden :
	Die Bebauung hat keine nachteiligen, und gegenüber der vorhandenen Nutzung und Situation weiterreichende Folgen auf die vorhandene Bodenqualität und Zusammensetzung.
Altlastverdachtsflächen	Prüfziele „Altstandorte“: Altstandorte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nach der Liste über „altlastenverdächtige Flächen“ sind generell alle gewerblichen Grundstücke im Geltungsbereich Verdachtsflächen. Der Stadt Norderstedt sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass eines dieser Grundstücke einem besonderem Verdacht unterliegt. Ein in der Vergangenheit liegender Schadensfall ist zwischenzeitlich unter Federführung der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis, abschließend saniert. Es besteht keine Veranlassung im Rahmen des B-Planverfahrens weitergehende Untersuchungen nur zu der pauschalierten Verdachtseinstufung durchzuführen. Alle Grundstücke sind gewerblich genutzt, ohne dass durch diesen B-Plan weitergehende oder neue Nutzungen ausgelöst würden. Wenn weiterhin Verdachtsmomente durch die Untere Bodenschutzbehörde gesehen werden, wird es als völlig ausreichend angesehen, dass im Rahmen größerer Neubebauungen (Neuversiegelungen) im Baugenehmigungsverfahren weitergehende Baugrunduntersuchungen zur Verdachtsausräumung durchgeführt werden. Diese dienen dabei hauptsächlich zum Schutz des Grundwassers, wofür die Zuständigkeit bei der Unteren Bodenschutzbehörde liegt.
Grundwasserschutz	Prüfziel Wasser : Das Plangebiet liegt in keinem der Wasserschutzgebiete. Durch Überplanung erfolgt kein Eingriff und keine qualitative Veränderung des Grundwassers.
Immissionen	Besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Schutz vor Lärm und sonstigen Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich.
Klimaschutz	Prüfziele Luft / Klima / Lärm:
Geruchsbelastungen	Schadstoffbelastungen der Luft durch den Straßenverkehr und das Gewerbegebiet liegen im üblichen Rahmen. Veränderungen durch die Überplanung sind nicht zu erwarten.

Der Ausschluss der Zu-und Abfahrten zum Hopfenweg sichert langfristig den Schutz des angrenzenden Naturraumes zum Wittmoor hin.

Es wird daraufhingewiesen, dass durch die ca. 400 südlich entfernt liegende Kompostierungsanlage hinsichtlich Geruchseinwirkungen bereits eine Vorbelastung besteht. Im Falle einer Ansiedlung eines geruchsemittierenden Betriebes ist diese bei der Berechnung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie zu berücksichtigen.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes 85.459 m²

Öffentliche Verkehrsflächen.. 872 m²

Nettobauland..... 84.587 m²

5. Kosten und Finanzierung

Durch diese B-Planänderung entstehen der Stadt Norderstedt keine Kosten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Realisierung der Maßnahme/ Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind. Im übrigen unterliegt die Realisierung ausschließlich privaten Investitionen

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt –3. Änderung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26.11.2002 gebilligt.

Norderstedt, den 26.03.2003

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

gez. LS

Grote