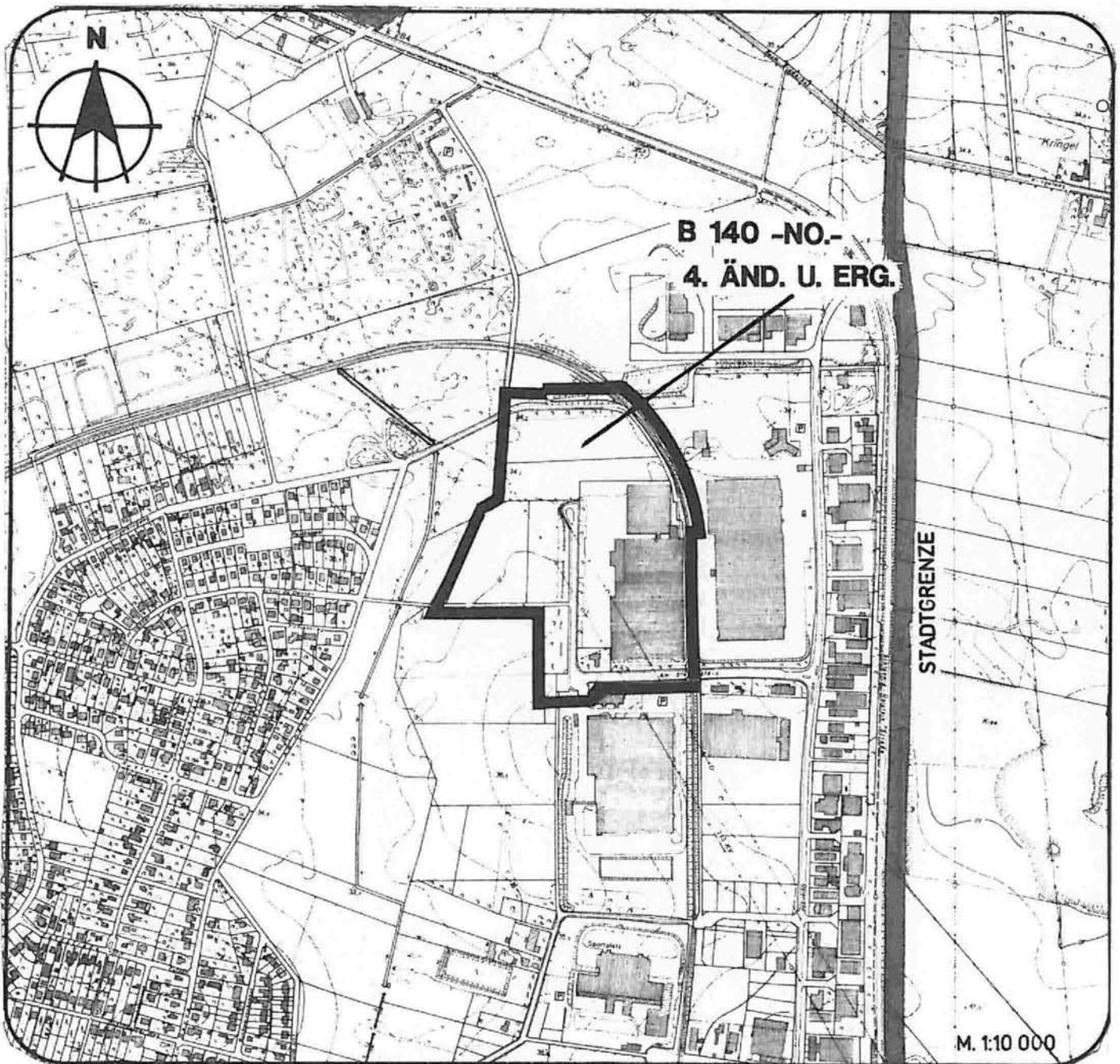


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 140 -NORDERSTEDT- 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEBIET: "HARKSHÖRN-NORD / AM STAMMGLEIS



STAND: 08.06.1998

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt -,
4. Änderung und Ergänzung
Gebiet: „Harkshörn Nord / Am Stammgleis“

Stand: 08.06.1998

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP '84

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Bauflächenfestsetzungen aus dem Flächennutzungsplan (FNP '84) entwickelt, der am 15.06.1984 wirksam geworden ist. Für die vorgesehene Festsetzung von „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Bereich der nordöstlichen Wöbmoorniederung erfolgt eine entsprechende parallele Änderung des Flächennutzungsplanes.

BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

BauNVO 1990

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PlanZVO 1990

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58).

Entwicklungsverordnung
aufgehoben

Die Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedts vom 13.07.1973 wurde für den Teilbereich A Harkshörn am 31.12.1996 aufgehoben.

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 - Norderstedt -, 4. Änderung und Ergänzung umfaßt das Gebiet nördlich der Straße Am Stammgleis (einschließlich), westlich des Industriestammgleises, südlich des östlichen Abschnittes des Kringelkrugweges (einschließlich) und den nordöstlichen Bereich der Wöbmoorniederung.

Nordwestlicher Bereich
des Gewerbegebietes
Harkshörn

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Harksheide im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes Harkshörn. Die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Harkshörn, das in den 70er Jahren im Wege einer Entwicklungsmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz entstanden ist, erfolgt über die Schleswig-Holstein-Straße (Landesstraße L 284), die innere Haupteerschließung dieses größten Norderstedter Gewerbegebietes bildet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Oststraße. Von der Oststraße abgehende Stichstraßen, so auch die Straße „Am Stammgleis“, bilden die Feinerschließung des Gebietes.

Westlich des Gewerbegebietes Harkshörn und des Plangebietes bildet der Hauptgrünzug der Wöbmoorniederung eine 300 - 600 m weite natürliche Zäsur zu den Wohngebieten Harkshörns.

1.3.2 Flächennutzung

Im Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt - befindet sich das Betriebsgrundstück des VW-Audi-Vertriebszentrums Nord. Der nördliche Bereich des Betriebsgrundstückes wird als Erweiterungsfläche vorgehalten und liegt derzeit noch brach.

Die Flächen der nördlichen Wöbmoorniederung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.3.3 Topographie und Bewuchs

Mit Ausnahme der vorhandenen Aufschüttungen aus abgeschobenen Mutterboden am östlichen Rand der Wöbmoorniederung und am Nordrand des Plangebietes ist das Plangebiet eben.

Das Betriebsgrundstück des VW-Audi-Vertriebszentrums Nord weist nur an den Straßenfronten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf.

Am Westrand der bestehenden Stichstraße liegen Ruderalflächen, auf denen vereinzelt kleinere Bäume und einige Sträucher stehen. Südlich des Kringelkrugweges besteht ein Knick; nördlich des Kringelkrugweges ist erhaltenswerter Gehölzbestand.

1.3.4 Planungsbestand

FNP 84

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ist der Bereich des Betriebsgrundstückes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der westlich angrenzende Bereich der Wöbsmoorniederung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

FNP 9. Änderung

Mit der am 20.09.1985 wirksam gewordenen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich nördlich des Kringelkrugweges und südlich der Industriebahn als „Grünfläche/ Zweckbestimmung: Park“ dargestellt.

FNP 41. Änderung Parallelverfahren
zum B 140 - 4. Änderung und
Ergänzung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt wird im sog. Parallelverfahren geändert (41. Änderung; Gebiet : nordöstliche Wöbsmoorniederung). Die Notwendigkeit zur Änderung ergibt sich aus dem Erfordernis die derzeitige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im Bereich der Wöbsmoorniederung in die Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umzuwidmen, um damit dem sog. „Entwicklungsgebot“ des § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen.

Landschaftsplan (Grobkonzept
1993)

Im vorläufigen Grobkonzept zum Landschaftsplan aus dem Jahre 1993, das im Rahmen des „Stadtentwicklungsprogrammes Norderstedt 2010“ entwickelt wurde, ist die Wöbsmoorniederung als lokaler Biotopverbund mit teilweise besonders wertvollen Flächen dargestellt. Der Niederungsbereich ist ferner als Zone mit besonderer Freizeit und Erholungsfunktion eingestuft und Bestandteil des sog. „Grünen Leitsystem Norderstedt“.

B 140 und 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung zum B 140 - Norderstedt - überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes 140 - Norderstedt -, Gebiet: „Harkshörn-Nord“, der am 02.11.1979 rechtsverbindlich geworden ist bzw. einen Teilbereich seiner 1. Änderung (Rechtskraft am 30.01.1991). In diesen Plänen ist das Betriebsgrundstück als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO 1977 festgesetzt. Ferner ist dort zwischen Kringelkrugweg und dem Gewerbegebiet Harkshörn über die Straße „Am Stammgleis“ eine Straßenverbindung festgesetzt, die bislang nur in ihrem südlichen Teil realisiert wurde (sog. „Straße E“ und „Straße F“). Westlich dieser Straßentrasse ist „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Damit sollte seinerzeit eindeutig dokumentiert werden, daß eine gewerbliche Entwicklung über die Straße hinweg in die Niederung hinein nicht gewollt ist.

B 186

Der Bereich nördlich des Kringelkrugweges wird vom Bebauungsplan Nr. 186 - Norderstedt -, Gebiet: „Gewerbegebiet Harkshörn/nördliche Erweiterung“, der am 04.10.1985 Rechtskraft erlangte, erfaßt. In diesem Bebauungsplan ist auf der West- bzw. Südseite der Norderstedter Industriebahn eine Grünfläche mit Pflanzgeboten und eine Schutzfläche festgesetzt.

Aufhebung

Mit Rechtskraft des B 140 - Norderstedt - 4. Änderung und Ergänzung, werden die oben genannten Bebauungspläne - soweit sie überplant werden - aufgehoben.

B 140 - 5. Änderung und Ergänzung - (noch im Verfahren)

Für den Bereich des südlich angrenzenden Betriebes (Van Houten GmbH & Co. KG, vormals PEA) ist im Jahre 1989 mit dem Verfahren zur 5. Änderung des B 140 begonnen worden, das aber bis heute nicht abgeschlossen bzw. zu einem planungsrechtlich beachtlichen Stand gebracht werden konnte.

Wasserschutzgebiet (geplant)

Das Plangebiet liegt wie fast der gesamte nördliche Stadtbereich Norderstedts innerhalb der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes Norderstedt. Der Entwurf einer Schutzgebietsverordnung des Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein liegt vor (Stand : 04.02.1998). Nach den Planungen des Ministeriums soll das Verfahren noch in 1998 abgeschlossen werden.

2. Planungsanlaß und Planungsziel

2.1 Planungsanlaß

Das VW-Audi-Vertriebszentrum Nord strebt eine Änderung der planungsrechtlichen Situation an, um damit der zwischenzeitlich erfolgten Arrondierung des Betriebsgrundstückes im nordwestlichen Bereich und den kurz- und mittelfristigen betrieblichen Erfordernissen differenzierter Rechnung zu tragen. Dieser konkrete Bedarf und die dafür erforderliche Änderung der verbindlichen Bauleitplanung bietet die Gelegenheit sich auch formell von der in diesem Bereich im B 140 - Norderstedt - immer noch festgesetzten, seit Jahren jedoch nicht mehr aktuellen Straßenplanung (Straßenverbindung zwischen Gewerbegebiet Harkshörn und Wohngebiet Harkshörn) zu verabschieden.

2.2 Planungsziele

Entfallen der früher geplanten Verbindungsstraße

Der Planentwurf vom 19.02.1998 sieht u. a. vor, die im Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt - festgesetzte Straßenverbindung zwischen Gewerbegebiet Harkshörn und dem Wohngebiet Harkshörn über die Straße „Am Stammgleis“ und „Kringelkrugweg“ entfallen zu lassen. Für die Realisierung einer derartigen Straßenverbindung besteht aus heutiger

Sicht keinerlei Notwendigkeit; sie widerspräche allen Zielvorstellungen zur Verkehrsplanung, da sie eine erhebliche Belastung des Wohngebietes Harkshörn durch Ziel- und Quellverkehre zum Gewerbegebiet zur Folge hätte.

Inhalt des Vorentwurfes ist es daher, die gesamte Straßentrasse im Bereich des östlichen Kringelkrugweges und der nord-süd-gerichteten Verbindung der Straße „Am Stammgleis“ entfallen zu lassen und diese Flächen dem Betriebsgrundstück des VW-Audi-Vertriebszentrums Nord zuzuschlagen. Da der realisierte Teilabschnitt der nach Norden abknickenden Straße „Am Stammgleis“ lediglich der Erschließung dieses einen Betriebes dient, bietet sich eine derartige Überlegung an, zumal eine Erweiterung des Betriebsgrundstückes in dieser Form keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge hat.

Einziehung und Veräußerung der ehem. Straßenfläche

Nach Rechtskraft des B 140 - 4. Änderung und Ergänzung - ist die Einziehung der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche und die Veräußerung des Straßenabschnittes an VW-Audi vorgesehen.

Westgrenze des Gewerbegebietes bleibt

Die im wirksamen Flächennutzungsplan definierte Westgrenze des Gewerbegebietes bzw. die im B 140 festgesetzte Westbegrenzung der „Straße E“ wird dabei eingehalten, d.h. die gewerbliche Nutzung/verkehrliche Nutzung geht auch künftig nicht über die heutigen Nutzungsgrenzen hinaus. Ohne das Gewerbegebiet faktisch nach Westen zu erweitern, kann mit dieser Konzeption verstärkt den betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden.

öffentliche Grünfläche und Flächen für Maßnahmen

Planungsziel ist ferner die Festsetzung einer ca. 30 m breiten öffentlichen Grünfläche westlich des Betriebsgrundstückes und wiederum westlich daran anschließend die Festsetzung von Flächen für „Maßnahmen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“.

Art und Maß der Nutzung differenzierter festsetzen

Für das Betriebsgrundstück selbst sollen die Festsetzungen differenzierter am konkreten Bedarf ausgerichtet werden.

Berücksichtigung Van Houten

Die Planung soll ferner so ausgelegt sein, daß mögliche künftige Veränderungen im Bereich des südlich angrenzenden Betriebes (Van Houten GmbH & Co. KG) Berücksichtigung finden können.

2.3 Zum Planverfahren

Aufstellungsbeschluß

Die formelle Einleitung des Planverfahrens zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 140 - Norderstedt - ist mit Aufstellungsbeschluß des Planungsausschusses vom 06.11.1997 bzw. des Magistrats vom 17.11.1997 erfolgt.

frühzeitige
Bürgerbeteiligung und
öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat durch öffentlichen Aus-
hang des Vorentwurfs (Stand : 15.10.1997) in der Zeit vom
02.01.1998 bis 16.01.1998 und durch Anschreiben der be-
troffenen bzw. benachbarten Betriebe und Grundeigentümer
stattgefunden.

Anregungen gingen vom VW-Audi-Vertriebszentrum Nord
und der südlich benachbarten Van Houten GmbH & Co. KG
ein.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.04. bis
25.05.1998 statt. Anregungen gingen von der Grund-
stückseigentümerin des Betriebsgrundstückes des VW-Audi-
Vertriebszentrums Nord und vom Vertriebszentrum Nord
ein.

Anregungen VW-Audi

Aufgrund der Anregung des VW-Audi-Vertriebszentrums
Nord im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde
die Baugrenze gegenüber dem Vorentwurf geringfügig nach
Westen bis an die derzeitige westliche Bordsteinkante der
Straße verschoben, um dadurch die Errichtung eines Pfört-
nerhäuschens an der neuen Grundstückszufahrt zu ermögli-
chen und dem Betrieb mehr Flexibilität hinsichtlich der An-
ordnung der künftigen Gebäude zu geben. Dem im Zuge der
öffentlichen Auslegung vorgetragenen Wunsch nach einer
weiteren Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche
nach Westen und nach Entfallen des an der westlichen
Grundstücksgrenze festgesetzten Begrünungsstreifens kann
nicht gefolgt werden, da hierdurch wesentliche Grundzüge
der Planung zur Gestaltung des westlichen Gewerbegebiets-
randes zur Wöbmoorniederung aufgegeben würden.

Anregung Van Houten

Dem in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen
Wunsch der Van Houten GmbH & Co. KG nach Einbezie-
hung des gesamten Betriebsgrundstücks in den Geltungsbe-
reich des B 140 - 4. Änderung und Ergänzung - kann nicht
gefolgt werden. Da die betrieblichen Planungen Van Houtens
bislang noch keinen Stand erreicht haben, um in den zustän-
digen politischen Gremien beraten zu werden würde eine
Einbeziehung entsprechende Erweiterung des die gebotene
zügige Durchführung dieses Planverfahrens erheblich verzö-
gern.

Inwieweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die
betrieblichen Planungen Van Houtens geschaffen werden
können ist im Rahmen des bereits laufenden Verfahrens zum
B 140 - 5. Änderung und Ergänzung zu klären.

Die Festsetzungen des B 140 - 4. Änderung und Ergänzung -,
insbesondere für den Bereich der geplanten neuen Kehre, sind
so getroffen worden, daß die derzeitige Gegebenheiten des
Betriebsgrundstückes Berücksichtigung finden und den be-
trieblichen Erweiterungsplanungen Van Houtens

(Stand: 1994) angepaßt werden könnten. Die im Vorentwurf vom 15.10.1997 südwestlich der neuen Kehre festgesetzte öffentlichen Grünfläche ist im Planentwurf nicht mehr enthalten.

TÖB-Beteiligung

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.1997 um Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet.

Dem Wunsch der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg, die Festsetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser an den Vorgaben des vorliegenden Entwurfes zur Schutzgebietsverordnung zu orientieren, wurde, soweit es die in Ziffer 1.5.6 Teil B - Text - getroffene Regelung zur Versickerung des Dachflächenwassers betrifft, nicht gefolgt. Seitens der Stadt Norderstedt wird u. a. in dieser Frage noch Erörterungs- und Abstimmungsbedarf im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Schutzgebietsverordnung gesehen. Da in zahlreichen B-Plänen Norderstedts analoge Festsetzungen enthalten sind, bleibt abzuwarten, welche diesbezüglichen Regelungen die endgültige Verordnung enthält.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist festzuhalten (vgl. Vermerk des Teams Planung vom 06.02.1998 und des Umweltamtes vom 30.01.1998):

- Prüfziele Natur und Landschaft :

Nach Abstimmung mit Team Natur und Landschaft ist die Abarbeitung im Rahmen des B-Planverfahrens, ohne eigenen Grünordnungsplan (GOP) ausreichend, da durch die Bebauungsplanfestsetzungen kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht oder vorbereitet wird, sondern im Gegenteil z.Z. landwirtschaftlich genutzte Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. als Ausgleichsflächen aufgewertet werden.

- Prüfziel Boden :

Der aufgrund der nördlich an das Plangebiet angrenzenden bzw. z. T. in die festgesetzte öffentliche Grünfläche hineinragende Altablagerung 4-10 bestehende Untersuchungsbedarf ist durch die Durchführung einer vom Umweltamt der Stadt Norderstedt in Auftrag gegebenen Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das südliche Baugebiet (durch Bodengas und leicht flüchtige organische Stoffe) abgearbeitet. Nach den zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnissen ist lt. Aussage des Umweltamtes nicht von einer Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen auszugehen.

- Prüfziel Wasser :

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Norderstedt. Ggf. erforderliche Regelungen erfolgen im Rahmen der Wasserschutzgebietsatzung.

Für die Prüfziele „Altstandorte“, „Luft/Lärm“, „Klima“ besteht kein Untersuchungsbedarf

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Gewerbegebiet

Das Baugebiet ist gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Der im Ursprungsplan B 140 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Straße Am Stammgleis ist nunmehr dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Die im Katalog des § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt eingeschränkt:

Unzulässige Nutzungen

Unzulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Eingeschränkt
zulässige Nutzungen

Eingeschränkt zulässig ist die Einzelhandelsnutzung insoweit, als nur der Verkauf ab Produktion bzw. Lager in geringem Umfange (d. h. max. zulässige Verkaufsfläche: 100 m²) möglich ist.

Durch diese einschränkende Festsetzungen soll eine Sicherung des Standortes für produzierendes Gewerbe bzw. Lager- und Vertriebsfunktionen erfolgen. Die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandel in geringem Umfange verfolgt ferner das Ziel, bestehende zentrale Einzelhandelsstandorte in Norderstedt durch neue, nicht integrierte Standorte, nicht zu gefährden.

Immissionsschutz

Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel 60 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts nicht überschreitet. Mit dieser festgesetzten Emissionsbeschränkung wird die im Ursprungsplan enthaltene Gliederung des Gewerbegebietes Oststraße übernommen. Danach ist das Gewerbegebiet im Hinblick auf das Emissionsverhalten der Betriebe derart gegliedert, daß für die Betriebe westlich der Industriebahn gewisse Emissionsbeschränkungen gelten. Diese Regelung dient zum Schutz der Wohngebiete jenseits der Wöbmoorniederung und hat nach bisheriger Erfahrung bislang zu keinen Einschränkungen im Betriebsablauf geführt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrundstück	Die Größe des Baugrundstückes beträgt ca. 8,3 ha.
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in Teil A - Planzeichnung - festgesetzt.
Grundflächenzahl (GRZ)	Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Dies entspricht der Festsetzung im Ursprungsplan. Die GRZ gemäß Konzept des VW-Audi-Vertriebszentrums Nord vom 07.10.1997 beträgt 0,78.
Traufhöhe	Die Traufhöhen sind entsprechend dem vorgelegten Konzept des Betriebes differenziert geregelt. Im Bereich bestehender und geplanter Hallentrakte ist eine Traufhöhe von max. 13 m zugelassen. Im Bereich des vorhandenen 5geschossigen Bürotraktes ist unter Berücksichtigung von entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten eine maximale Traufhöhe von 24 m festgesetzt. Im Bereich der Baubeschränkungsgebiete der beiden das Baugrundstück im südwestlichen Bereich querenden Hochspannungstrassen ist eine maximale Traufhöhe von 11 m zulässig (im Ursprungsplan ist für dieses Baugebiet eine maximale Traufhöhe von 25 m festgesetzt) (vgl. auch Ziffer 3.5 und Anlage).
Baumassenzahl (BMZ)	Anstelle der mit 2,4 im Ursprungsplan unrealistisch hoch festgesetzten Geschoßflächenzahl wird eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

3.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen	Untergeordnete Nebenanlagen, mit Ausnahme von Hinweisschildern auf den eigenen Betrieb, sind im Bereich der festgesetzten zu bepflanzenden Grundstücksflächen nicht zulässig. Dadurch wird sichergestellt, daß das Ziel einer Eingrünung des Betriebsgrundstückes nicht unterlaufen wird.
-----------------------------	---

3.4 Verkehrliche Erschließung

Straßenerschließung Umgestaltung der Kehre	Die Straßenerschließung erfolgt über die Straße „Am Stammgleis“, deren Ausbauquerschnitt nicht verändert wird. Aufgrund des Entfallens der bestehenden Kehre am derzeitigen nördlichen Ende der Straße muß der westliche Endpunkt der Straße „Am Stammgleis“ als Kehre neu gestaltet werden. Diese ist mit einem Radius von 12,5 m ausreichend dimensioniert, so daß LKW und HVV-Busse wenden können. Die geplante Mittelinsel ist mit einem Hochbord oder ähnlichem zu versehen, um sicherzustellen, daß dort keine Fahr-
---	--

zeuge parken. Bei der Gestaltung der Fahrbahnmarkierungen, insbesondere bei der Linksabbiegespur zum Betriebsgelände Van Houten ist darauf zu achten, daß die Vorfahrtsbeziehungen eindeutig und klar ersichtlich sind.

Von dieser Kehre aus erfolgt die Hauptzufahrt zu den Betriebsgrundstücken des VW-Audi-Vertriebszentrums Nord und der Van Houten GmbH & Co. KG. Die Kehre wird so gestaltet, daß ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch eine Veränderung der Zufahrtssituation zum südlich angrenzenden Grundstück der Firma Van Houten erfolgen könnte. Das künftige Werkstor zum Betriebsgelände des VW-Audi-Vertriebszentrums Nord ist soweit nach Norden zu setzen, daß davor Aufstellmöglichkeit für zwei LKW besteht.

Die Zufahrt zum vergrößerten Parkplatz westlich der geplanten Kehre ist so zu gestalten, daß die Parkplatzausfahrt als eindeutig untergeordnet erkennbar ist. Über die Parkplatzzufahrt und deren westlichen Verlängerung besteht die Zufahrtsmöglichkeit zu den Grün- bzw. landwirtschaftlichen Flächen der Wöbmoorniederung.

Umbau der Kehre vor Verkauf der Straßenfläche

Um eine geordnete Verkehrsabwicklung sicherzustellen, hat die Umgestaltung der Kehre vor Einziehung und Verkauf des nördlichen Abschnittes der Straße Am Stammgleis zu erfolgen.

Öffentlicher Bus

Eine Haltebucht für den öffentlichen Bus, der hier seine Endhaltestelle hat, ist auf der Südseite der Straße „Am Stammgleis“ vorgesehen. Die Kehre ist mit einem Radius von mindestens 12,5 m ausreichend dimensioniert, um den Bussen des HVV das Wenden zu ermöglichen.

Öffentliche Parkplätze

26 öffentliche Parkplätze sind im unmittelbaren westlichen Anschluß der neuen Kehre festgesetzt. Die an dieser Stelle im Ursprungsplan (B 140 - 1. Änderung -) festgesetzte Anzahl wird damit um 11 Stellplätze erhöht und ist für diesen Bereich trotz Fortfall des Längsparkstreifens am nördlichen Abschnitt der Straße „Am Stammgleis“ ausreichend (dieser Längsparkstreifen wurde aufgrund seiner günstigen Lage zu den Zugängen der Betriebe VW-Audi und Van Houten von einem Teil der Mitarbeiter dieser Betriebe, trotz ausreichender betriebseigener Stellplätze bevorzugt genutzt).

Industriestammgleis

Das vorhandene Industriestammgleis ist soweit im Geltungsbereich liegend entsprechend festgesetzt. Die Nutzung des Gleisanschlusses durch VW-Audi wird weiterhin ermöglicht.

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen - insbesondere Verkehrsgeräusche

und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen - geltend gemacht werden.

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück auszugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Bahnübergänge

Im Bereich des Bahnüberganges der Straße „Am Stammgleis“ sind die notwendigen Sichtfreihalteflächen nachrichtlich übernommen.

Nördlich des Betriebsgrundstückes soll der Kringelkrugweg als Geh- und Radweg als Bahnübergang über das Industriegleis geführt werden. Die Errichtung einer Umlaufsperrung (mit Durchgang 0,9 m/1,20 m) ist dabei erforderlich. Dadurch kann eine geordnete Geh- bzw. Radwegbeziehung in Ostwest-Richtung geschaffen werden.

Auch für diesen Übergang sind die entsprechenden Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind und in denen Bewuchs auf eine Höhe von maximal 1,0 m beschränkt ist, in der Planzeichnung dargestellt.

Die Vorhabengenehmigung für diesen Gleisübergang erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften (u.a.: Eisenbahnbau- und Betriebsordnung/EBO, Bahnübergangsvorschriften für Nebenbahnen/BÜVNE). Der Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht ist im Rahmen der Vorhabengenehmigung einzuschalten.

Gehwege

Die bestehenden Gehwegverbindungen beiderseits der Fahrbahn des in Ostwest-Richtung verlaufenden Abschnittes der Straße „Am Stammgleis“ bleiben erhalten. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes ist innerhalb der dort geplanten öffentlichen Grünfläche eine Geh- und Radwegverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die im Norden an den östlichen Abschnitt des Kringelkrugweges anschließt, der ebenfalls als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt ist. Durch die Weiterführung dieses Geh- und Radweges nach Osten über das Industriegleis hinweg, wird eine übergeordnete Verbindung zwischen Norderstedt-Harkshörn, dem Gewerbegebiet Harkshörn und der freien Landschaft östlich der Schleswig-Holstein-Straße geschaffen (Freizeitgelände „Tangstedter Seenplatte“ und Alsterquelle/Oberalsterniederung).

3.5 Ver- und Entsorgung

Regenwasser-
transportleitung

Das vorhandene Regenwassertransportziel, das in Richtung Norden zum Regenrückhaltebecken an der Schleswig-Holstein-Straße verläuft, liegt nach der Planung künftig im Bereich des privaten Betriebsgrundstückes. Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt gesichert. Weitere vertragliche Regelungen zur Wartung und Reparatur bzw. die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten sind im Zuge der Veräußerung der Flächen erforderlich.

Regenwasser-/
Schmutzwassersiel

Soweit Regenwasser- und Schmutzwassersiele unter dem Straßenabschnitt liegen, der dem Betriebsgrundstück zugeschlagen werden soll, können diese mit veräußert werden, da ihre Funktion ausschließlich auf diesen einen Betrieb beschränkt ist.

Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung der Betriebe im Bebauungsplangebiet mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Hochspannungsleitungen

Den südwestlichen Bereich des Betriebsgrundstückes queren zwei Hochspannungsleitungen der Hamburger Elektrizitätswerke (HEW). Es handelt sich dabei um eine 110-KV- und eine 110/380-KV-Freileitung. Die durch diese Leitungen hervorgerufenen Baubeschränkungen, die im B 140 - Norderstedt - bereits Inhalt waren, werden auch bei der Überplanung nachrichtlich übernommen. Die zu beachtenden „Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 380/110-KV-Freileitungen“ der HEW sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Versickerung von
Dachflächenregenwasser

Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und soll dadurch zur Grundwasserneubildung beitragen. Auf den z.Z. im Verfahren befindlichen Erlaß einer Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

3.6 Grünordnung und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

kein GOP

Nach Abstimmung mit dem Team Natur und Landschaft sowie dem Umweltamt im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist kein Grünordnungsplan erforderlich. Die Prüfziele Natur und Landschaft können im Rahmen der Mitwirkung der Fachdienststelle im B-Planverfahren abgearbeitet werden.

Kein Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegende 4. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 140 stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da diese bereits durch die geltende Rechtslage aufgrund des B 140 - Norderstedt - abgedeckt sind. Ein Ausgleichserfordernis entsteht daher nicht.

Öffentliche Grünflächen /
Zweckbestimmung: Park

Die ca. 30 m breite öffentliche Grünfläche an der West- bzw. Nordgrenze des Gewerbegebietes dient der Schaffung eines harmonischen und landschaftsgerechten Überganges zum Landschaftsraum der Wöbmoorniederung. Da es sich bei den Wällen neben der Straße um ehemals abgeschobenen Mutterboden handelt, der teilweise in der künftigen neuen Grundstücksgrenze liegt und nur mit Gräsern, Ruderalstauden und einigen kleineren Sträuchern bewachsen ist, sollen die Bodenmieten zumindest teilweise abgetragen werden. Die am Westrand der bestehenden Stichstraße liegenden Ruderalflächen, auf denen vereinzelt kleinere Bäume und einige Sträucher stehen, werden in die künftige öffentliche Grünfläche einbezogen, die eine nordsüdgerichtete Geh- und Radwegeverbindung enthält. Der erhaltenswerte Bewuchs wird erhalten und z.T. durch einige Neuanpflanzungen ergänzt.

Baumbestand

Die dicht mit Birken und anderen Gehölzen bewachsene Aufschüttung am Nordrand des Plangebietes sowie der Knickbestand südlich Kringelkrugweges wird erhalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt - ursprünglich als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzten Flächen sind zusammen mit weiteren Bereichen der nordöstlichen Wöbmoorniederung nunmehr als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und durch Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für eine ökologische Aufwertung vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe an anderer Stelle

Diese „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ stellen gleichzeitig sog. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes dar. Dies sind :
die Verlegung der Landesstraße L 76 und die durch die Be-

bauungspläne B 215 - Norderstedt -, Gebiet: Tannenallee/-Am Hange, und B 202 - Norderstedt - Gebiet: östlich der Albert-Schweizer-Kirche, vorbereitet werden.

Zuordnung

Diese Ausgleichsflächen sind den Eingriffen wie folgt zugeordnet :

Ausgleichsfläche A : L 76

- Ausgleichsfläche A: als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe die im Zuge der Verlegung der Landesstrasse L 76 erfolgen (Knickersatzstandorte gemäß landschaftpflegerischem Begleitplan zu den Planfeststellungsunterlagen
- Maßnahmenplan 12.2, Bl. 4 -)

Ausgleichsfläche B tlw.: B 215

- Ausgleichsfläche B: Innerhalb der Ausgleichsfläche B ist eine Teilfläche in Größe von 1.500 qm als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 215 - Norderstedt -, Gebiet: Tannenallee/-Am Hange, erfolgen (Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und natürliche Sukzession mit entsprechenden Pflegemaßnahmen; Maßnahmen zur Bodengestaltung, Erd- und Wegebau sowie Pflanzungen sind nicht vorgesehen.); auf die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 215 - Norderstedt -, Gebiet: Tannenallee/Am Hange, wird verwiesen. Die nicht zugeordneten restliche Teilfläche der insgesamt ca. 9.000 qm großen Ausgleichsfläche B steht als „Ausgleichsreserve“ für noch zu bezeichnende Eingriffe an anderer Stelle zur Verfügung. Eine verbindliche Zuordnung könnte zu gegebener Zeit über eine entsprechende Ergänzung des Teiles B - Text - des B 140 - 4. Änderung und Ergänzung - erfolgen.

Ausgleichsfläche C : B 202

Ausgleichsfläche C : als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 202 - Norderstedt -, Gebiet: östlich der Albert-Schweizer-Kirche, erfolgen (Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung); auf die entsprechenden Ausführungen in Ziffer 5 der Begründung (Stand : 07.09.1995) zum Bebauungsplan Nr. 202 - Norderstedt - (Rechtskraft am 19.10.1995) und auf Ziffer 7.2 (s.22) im Textteil des festgestellten Grünordnungsplanes zum B 202 wird Bezug genommen.

41. Änderung des F-Planes

Infolge der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (Umwidmung von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Fläche für Maßnahmen zur Pflege, Schutz, Entwicklung von Natur und Landschaft“) wird parallel erforderlich. Damit ist dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem F-Plan Rechnung getragen.

Begrünung des Betriebsgrundstückes

Das Betriebsgrundstück weist heute nur an den Straßenfronten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf, die bei der Erweiterung des Betriebes jedoch nur zum Teil erhalten werden können. Als Ausgleich sind Festsetzungen zur Begrünung der künftigen Grundstücksgrenze und der neu zu gliedernden Stellplatzanlagen getroffen worden. Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksränder dient der Schaffung eines ansprechenden Überganges zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche).

3.7 Altablagerungen

Altablagerung 4-10

Lt. Vermerk des Umweltamtes vom 30.01.1998 besteht aufgrund der nördlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden bzw. teilweise in die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche hineinragende Altablagerung 4-10 Untersuchungsbedarf. Auf der etwa 11 ha großen Altablagerung wurden seit 1974 Hausmüll, Sperrmüll und Gartenabfälle in unbekannter Menge in mehreren offenen Kiesgruben wild abgelagert. In der Zeit von 1981 bis 1983 wurde zur Verfüllung der Kiesgruben z.T. hausmüllartiger Bodenaushub verwendet. Eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf das südliche angrenzende gewerbliche Baugrundstück, insbesondere durch Bodengas und leicht flüchtige organische Stoffe, ist insbesondere durch Bodengas und leicht flüchtige organische Stoffe ist im Auftrag des Umweltamtes erfolgt. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist lt. Aussage des Umweltamtes nicht von einer Beeinträchtigung der im Plan festgesetzten Nutzungen auszugehen.

3.8 Kosten und Finanzierung

Verkehrsflächen

Für den Umbau der Verkehrsflächen wurden vom Team Tiefbau und Verkehrsplanung folgende Kosten ermittelt :

1. Herstellung Mittelinsel in der Kehre einschließlich Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle ca. 25.000 DM
 2. Umbau der Zufahrt zu VW-Audi einschl. Fahrbahnteiler ca. 30.000 DM
 3. Bau des Parkplatzes einschl. Geh- u. Radwegzuwegung ca. 130.000 DM
 4. Planungskosten für 1-3 ca. 15.000 DM
- Gesamtkosten für Umbaumaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen ca. 200.000 DM

Es ist vorgesehen, daß diese Kosten weitgehend durch den

diese Maßnahmen auslösenden Betrieb übernommen werden.

öffentliche Grünfläche	1. Grunderwerbskosten	keine
	2. Herstellungskosten	ca. 80.000 DM
	3. Pflegekosten für die ersten 3 Jahre	<u>ca. 25.000 DM</u>
	Gesamtkosten öffentl. Grünfläche	<u>ca. 105.000 DM</u>
Ausgleichsflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	1. Grunderwerbskosten	keine
	2. Herstellungskosten	keine
	3. Pflegekosten für die ersten 3 Jahre (für Ausgleichsfläche B und der B 215 zugeordneten Ausgleichsfläche <u>entsprechend anteilig</u>	ca. 50.000 DM <u>DM)</u>
	Gesamtkosten für Ausgleichsflächen	<u>ca. 50.000 DM</u>

01. 9. 98

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom..... gebilligt.

Norderstedt , den 17.03.99

gez. Is. Grote
Bürgermeister

ANLAGE :

- Richtlinien der HEW für Bauvorhaben im Bereich von 380/110-kV-Betriebsleitungen

Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 380/110-kV-Freileitungen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben im Bereich unserer 380/110-kV-Freileitungen sowie Arbeiten in der Nähe bzw. im Bereich dieser Leitungen sind folgende Richtlinien zu beachten:

1. Die Gefahrenzone wird von uns auf Anfrage bekanntgegeben. In ihr sind die Durchgangänderung der Leiterseile bei hoher Belastung sowie die Ausschwingung bei starkem Seitenwind und die Sicherheitsabstände den VDE-Vorschriften gemäß eingeschlossen.
2. Wenn Gebäude unterhalb der Gefahrenzone der Freileitung errichtet werden müssen, sind diese mit einer Dacheindeckung entsprechend DIN 4102 Teil 4 auszurüsten.
3. Gebäude, die in der Nähe der Freileitung errichtet werden, sollten mit einer genügend widerstandsfähigen Bedachung versehen werden, da im Winter die Bildung von Eiszapfen an den Traversen und Leiterseilen nicht auszuschließen ist.
4. Die von einer Hochspannungsleitung ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder liegen bei Einhaltung des Mindestabstandes deutlich unterhalb der Grenzwerte nach DIN VDE 0848 und den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission vom 3.7.91. In einzelnen Fällen können dennoch empfindliche elektrische Geräte durch Feldeinwirkung beeinflusst werden.
5. Vor Ausschachtungen, Tiefgründungen oder Aufschüttungen im Bereich der Mastfundamente müssen wir benachrichtigt werden, wenn diese Maßnahmen näher als 10 m an die Mastfundamente herreichen. Das Gleiche gilt für erhöhte Bodenbelastungen (z.B. schwerer Baustellenverkehr) und bei Freilegung von Masterden (z.B. Bandeisen).
6. Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind die Hochspannungsfreileitungen als ganz besonderer Gefahrenpunkt anzusehen.
Bezüglich der vorzunehmenden Sicherheitsvorkehrungen beraten wir Sie gern und empfehlen Ihnen, sich hierzu mit unserer Abteilung Netzgestaltung, Tel.-Nr. 6396 in Verbindung zu setzen.
Beim Aufstellen oder Transport von Gerüststangen, Transport von Baumaterial, Arbeiten mit Kranen, Baggern, Rammen oder anderen Baumaschinen, darf auch von den damit befaßten Personen selbst bei größtem Durchhang und weitester Ausschwingung ein Mindestabstand von den Leiterseilen von

5,00 m / 3,00 m

nicht unterschritten werden. Es ist Vorsorge zu treffen, daß dieser Mindestabstand auch unbeabsichtigt bzw. vorübergehend nicht unterschritten werden kann z.B. durch entsprechende Wahl und Standortwahl der Baumaschinen und Krane, Begrenzung des Schwenkbereiches eines Kranes während des Kranbetriebes, Herausfahren des Kranes aus dem Gefahrenbereich der Freileitung in die Feierabendstellung, Abgrenzung der Baustelle durch Gerüste, Netze oder ähnliches. In keinem Fall darf davon ausgegangen werden, daß die betreffende Leitung, auch nur zeitweise, ausgeschaltet wird. Allgemein verweisen wir auf die VDE-Bestimmungen sowie auf die Unfallverhütungsvorschriften z.B. VBG4 Elektrische Anlagen und Betriebsmittel, Merkheft Abruf-Nr. 403 Elektrischer Strom; VBG9 Krane, Merkheft Abruf-Nr. 406 Sicherheit beim Betrieb von Turmdrehkränen; VBG40 Erdbaumaschinen, Merkheft Abruf-Nr. 422 Erdbaumaschinen; VBG41 Rammen.

7. Antennenanlagen dürfen – ebenso wie Schornsteine oder andere Bauwerksteile – nicht in den genannten Gefahrenbereich hineinragen. Darüberhinaus ist sicherzustellen, daß auch bei Reparatur- bzw. Reinigungsarbeiten der Gefahrenbereich nicht verletzt wird.
8. Die Bepflanzung unterhalb der Gefahrenzone ist so zu halten, daß auch voll ausgewachsene Pflanzen nicht in die Gefahrenzone hineinragen. Durch Pflanzen von Sträuchern anstelle von Bäumen kann dieses leicht erreicht werden. Bäume sind soweit von der Gefahrenzone entfernt zu pflanzen, daß sie im Falle des Umstürzens auch bei voller Größe, die erst nach Jahren erreicht wird, nicht in die Gefahrenzone hineingreifen.

Grundsätzlich ist vor Aufnahme der Bauarbeiten unsere Abteilung Netzanlagenmontage, Tel.-Nr. 63967241 zu benachrichtigen.

Wir werden dann einen Beauftragten zur Baustelle entsenden, der den örtlich Verantwortlichen auf die Gefahren im Bereich der Freileitung hinweist.