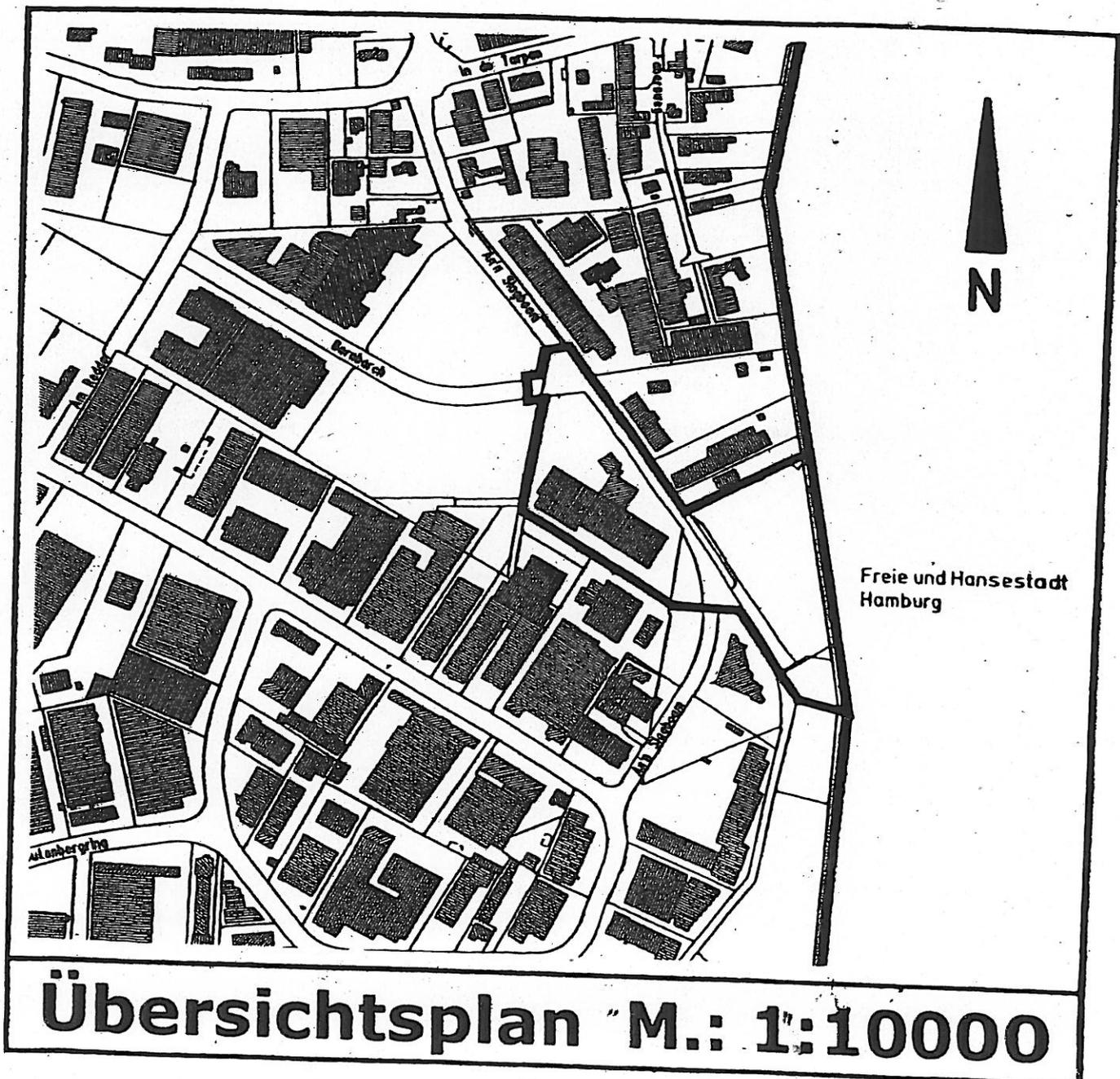


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 1. Änderung

Gebiet: "An ´n Slagboom",
südlich Bornbarch



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt -, 1. Änderung

Gebiet: „An'n Slagboom“ ,zwischen Bornbarch und Tarpenbek

Stand: 24.November 2000

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP '84	Der Bebauungsplan ist hinsichtlich seiner Inhalte aus dem Flächennutzungsplan (FNP '84) entwickelt, der am 15.06.1984 wirksam geworden ist.
BauGB	Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes 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 im Wesentlichen die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Grenzen des Geltungsbereiches	<p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 - Norderstedt - ist wie folgt begrenzt (genaue Abgrenzung vgl. Teil A – Planzeichnung –):</p> <ul style="list-style-type: none">– im Westen die Westgrenze des Flurstücks 34/28, über das Flurstück 83/15, Westgrenze des Flurstücks 83/14– im Norden über die Straße An'n Slagboom, Flurstück 82/3, die Ostgrenzen der Flurstücke bzw. Flurstücksteile 29/53, 30/2, 30/4, 30/6, die Nordgrenze des Flurstücks 31/6– im Osten die Landesgrenze entlang der Tarpenbek– im Süden Teile des Flurstücks 32/5, die Südgrenze des Flur-
-------------------------------	---

stücks 31/4 und 31/5, über die Straße An'n Slagboom, Flurstück 82/4, Südgrenze des Flurstücks 33/10 und 34/28

Lage im Stadtgebiet Das Plangebiet ist Teil der Gewerbeansiedlung Nettelkrögen im Süden Garstedts, in direkter Nachbarschaft der Freien und Hansestadt Hamburg.

2. Situation im Plangebiet und Umgebung

Nutzungen im Geltungsbereich und Umgebung Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässige, ein- bis zweigeschossige Gewerbebetrieb ist Teil des Gewerbegebietes Nettelkrögen. Die Entwicklung des Gebietes ist mit Ausnahme eines Grundstücks in direkter Nachbarschaft plangemäß vollzogen. Die östlich der Straße An'n Slagboom bis zum Gewässerlauf der Tarpenbek heranreichende Grünfläche ist Bestandteil des sich nach Süden öffnenden Grünzuges zwischen den Siedlungsräumen in Norderstedt und Hamburg. Integrierter Bestandteil des Grünzuges ist ein Rückhaltebecken zur Vorklärung des Oberflächenwassers.

Erschließung/ÖPNV Die Erschließung erfolgt über die Straße An'n Slagboom und Am Bornbarch.
Einen Anschluß an das ÖPNV-Netz ist durch die Buslinie 193 mit der nächstgelegenen Haltestelle Bornbarch vorhanden.

Topographie Das Gelände weist ein geringes Gefälle von Nordwest nach Südost auf, von 17,9 m über NN auf 17,5 m über NN. Deutlich erkennbar ist der Gewässerlauf der Tarpenbek entlang der Landesgrenze.

Orts- und Landschaftsbild Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes und des weiteren Umfeldes wird im Wesentlichen durch die in Teilen gestalterisch anspruchsvolle Bebauung der Gewerbenutzungen und die Baumallee der Straße An'n Slagboom geprägt. Deutlich erkennbar ist der Gewässerlauf Tarpenbek über die Brachfläche im Osten.

Grundwasser Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von 1 m bis 1,5 m Flurabstand.

Oberflächenwasser Die Tarpenbek weist einen gradlinigen Lauf aus. Die Fließrichtung verläuft von Norden nach Süden.

Klima Die klimatische Situation im Stadtbereich Norderstedt ist gemäß der Lage im Nordwesten Deutschlands als ozeanisch geprägt zu bezeichnen. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 750 mm bis 800 mm im Jahr. Die Hauptwindrichtung im Sommer ist Nordwest bis Südwest, im Winter Südwest bis West.

Eigentumsverhältnisse Das bebaute Grundstück im Plangebiet befindet sich in Privathand. Die Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Norderstedt. Die nicht überbaute Brachfläche entlang der Tarpenbek ist

überwiegend in Privathand, lediglich der südliche Abschnitt befindet sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.

3. Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Stand: 1984) stellt für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbeflächen dar. Entlang der Tarpenbek ist Grünfläche überlagert mit einem Erholungsschutzstreifen am Gewässer 2. Ordnung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Fuhlsbüttel.

Bebauungsplan 189
- Norderstedt -

Der Bebauungsplan Nr. 189 – Norderstedt – setzt für die Flächen westlich der Straße An'n Slagboom Gewerbegebiet, dreigeschossig mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,8 fest. Die Traufhöhe ist im Grundsatz auf 12 m beschränkt, eine Überschreitung für Bauteile um 3, 5 m ist ausnahmsweise zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche respektive Parkplatzfläche und der südlichen Grundstücksgrenze sind mit Anpflanzbindungen für Bäume und Sträucher versehen. Das Flurstück 33/10 ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen.

Die Straßenverkehrsfläche An'n Slagboom ist mit einem Querschnitt von 16,5 m gesichert. Der nicht überbaute Bereich zwischen Tarpenbek und der Straße An'n Slagboom einschließlich seiner Verlängerung nach Südosten ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Integrierter Bestandteil der Grünfläche ist ein Rückhaltebecken. Mit einer Tiefe von

30 m ist ein Erholungsschutzstreifen nachrichtlich übernommen. Die Grünfläche einschließlich eines schmalen Streifens der Straße An'n Slagboom ist als Altablagerungsfläche gekennzeichnet. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 189 – Norderstedt – textliche Festsetzungen, die im Einzelnen durch das Änderungsverfahren übernommen werden.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 189 - Norderstedt – wird der Ursprungsplan aufgehoben.

4. Planungsstand

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.04.2000 durch die Stadtvertretung gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Mai 2000 durchgeführt.

5. Planungsanlaß /Planungsziele

Planungsanlaß

Die Absicht der auf dem Gewerbegrundstück ansässigen Firma das Betriebsgelände in Verbindung mit einer Betriebserweiterung

neu zu organisieren und der zwischenzeitlich nicht mehr gesehene Bedarf, die umliegenden Straßenverkehrsflächen über den Ausbauzustand hinaus zu erweitern, waren Anlaß den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.189 – Norderstedt- in dem Teilbereich zu ändern. Ferner hat sich zwischenzeitlich gezeigt, daß die plangemäße Erweiterung des bereits hergestellten Rückhaltebeckens nicht mehr erforderlich ist.

Planungsziele

Die Planungsziele im Einzelnen sind:

- die Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz) in Gewerbegebiet (Stellplatzanlage) unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes;
- die Festsetzung eines Ersatzstandortes für ca. 15 öffentliche Parkplätze im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 31/6 der Flur 3, Gemarkung Garstedt;
- die Herausnahme eines Abschnitts des Rückhaltebeckens in der öffentlichen Grünfläche an der Tarpenbek.
- die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Ausbauzustand.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der Nutzung

Gewerbegebiet

Die bebaubare Fläche ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

Ausschluß von Tankstellen

Damit sichergestellt ist, daß die Gewerbefläche langfristig als Standort für Produktion und Dienstleistung mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot gesichert ist, werden Tankstellen generell ausgeschlossen (§ BauNVO).

Ausschluß von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen sowie Verkaufsräume und –flächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln bzw. auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen, um das Gewerbegebiet als Standort für Produktion und Dienstleistung zu sichern.

Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke

Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen etc.) ist ebenfalls notwendig, um wegen des Mangels an Gewerbeflächen die Grundstücke auch dem produzierenden Gewerbe zu erhalten.

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben	Mit dem Ziel, die zentral im Stadtgebiet gelegenen Nahversorgungseinrichtungen für die Bevölkerung zu erhalten und zu stärken und angesichts der Tatsache, daß noch unterhalb der Großflächigkeit liegende Lebensmittel-Discounter verstärkt Ansiedlungsdruck auf die Gewerbegebiete ausüben, ist es erforderlich, Einzelhandelsbetriebe generell auszuschließen.
Nebenanlagen	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild durchgrünter Gewerbegrundstücke auch für dieses Einzelgrundstück zu gewährleisten.
Stellplätze	Direkt westlich des Kurvenbereiches An`n Slagboom ist unter Berücksichtigung erhaltenswerten Baumbestandes eine Stellplatzfläche für den Gewerbebetrieb festgesetzt.
Immissionsschutz	Die Festsetzung des maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels von tags 65 db (A) und nachts 50 db (A) berücksichtigt die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete. Da die ausnahmsweise im Gewerbegebiet für Betriebsangehörige zulässigen Wohnungen nicht ausgeschlossen werden sollen, wird für die Nachtzeit eine Reduzierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels um 5 db (A) erforderlich.
Vollgeschosse	Die Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich am umgebenden Bestand und gewährleistet eine städtebauliche Einbindung der auf dem Betriebsgrundstück möglichen Bebauung.
Grundflächenzahl/ Geschoßflächenzahl	Das Maß der Nutzung ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 189 - Norderstedt – auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 beschränkt. Dabei ist festgesetzt, daß Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche anzurechnen sind.
Traufhöhe	Mit der Festsetzung der Traufhöhe auf maximal 12 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenkante soll gewährleistet werden, daß sich die Baulichkeiten auf dem Gewerbegrundstück in die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung einfügen. Ausnahmsweise können für Gebäudeteile Überschreitungen bis 3,5 m zugelassen werden.

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Erschließung	Die Erschließung der Gewerbe- sowie der Grünfläche erfolgt über die Straße An`n Slagboom. Der Bebauungsplan sichert darüber hinaus den Einmündungsbereich Bornbarch/ An`n Slagboom im
--------------	---

vorhandenen Ausbauzustand und den im Kurvenbereich planabweichend hergestellten Fußweg.

Parkplätze

Angesichts des im Gewerbegebiet Nettelkrögen generell bestehenden Bedarfes an öffentlichen Parkplätzen wird ein Parkplatz mit ca. 15 Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Park) als Ersatz für im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung fortfallende Anlage ausgewiesen.

6.3 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche
(Parkanlage)

Die im Südosten geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist Bestandteil des nach Süden geöffneten Grünzuges zwischen dem Siedlungsraum in Norderstedt und Hamburg.

Baumschutz

Zum Schutz der Bäume ist erhaltenswerter Baumbestand auf den privaten Flächen mit Darstellung der Kronendurchmesser in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Gewässerschutz

Gemäß „Landesverordnung über weitere Erholungsschutzstreifen an Gewässern II.Ordnung“ vom 24.07.1978 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 15.06.1984 wird entlang der Tarpenbek ein Schutzstreifen mit einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Böschungsoberkante nachrichtlich übernommen. Die Maßnahme zum Schutz der Gewässerökologie, zur Sicherung der Biotopvernetzung sowie der Naherholungsnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Tarpenbek ist Bestandteil der außerhalb des Plangebietes im Süden beabsichtigten Renaturierung der Tarpenbek.

Pflanzbindungen

Die im Erholungsschutzstreifen festgesetzten Bindungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der „ökologischen“ Aufwertung des Fließgewässers.

Ausgleich und Ersatz

Durch den Bebauungsplan wird nicht erstmalig in den Landschaftsraum eingegriffen. Der Eingriff in den Landschaftsraum durch die festgesetzte Parkplatzanlage in der öffentlichen Grünfläche wird durch die Erhaltungs- und Anpflanzungsbindungen im Bereich des „Erholungsschutzstreifens“ entlang der Tarpenbek um ein mehrfaches kompensiert.

Umweltverträglichkeit

Ein Erfordernis auf Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entsprechend der EG-Richtlinie 85/337 über die UVP (geänderte Fassung 1997) i. V. m. dem Erlaß des Innenministers vom 28.01.2000 (ergänzt durch Erlaß des Innenministers vom 26.06.2000) besteht nicht. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden umweltrelevante Belange nicht nachteilig berührt.

6.4 Altstandortverdachtsflächen

In der Planzeichnung (Teil A) ist eine Fläche (öffentliche Grünfläche und geringfügig Teile der öffentlichen Verkehrsfläche) kenntlich gemacht, auf denen sich Altablagerungen befinden. Diese Altablagerungen stehen den Planungszielen nicht entgegen. Werden bei Tiefbauarbeiten Abfälle freigelegt, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.5 Gestaltungsvorschriften

Dächer	Der Bebauungsplan enthält Vorschriften zur Ausbildung der Dachflächen, um eine im Gewerbegebiet einheitlich gestaltete „Dachlandschaft“ sicherzustellen.
Werbeanlagen	Im Interesse eines durch die Bebauung der Gewerbenutzungen primär geprägten äußeren Erscheinungsbildes sind Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ergangen.
Einfriedungen	Die Vorgaben für die Ausgestaltung der Einfriedungen sind erforderlich, um eine durch Vielfalt an Materialien und Höhe das Straßenbild störende Wirkung zu unterbinden.

7. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom	Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch vorhandene Leitungstrassen in den Straßen An`n Slagboom und Am Bornbarch gewährleistet.
Schmutzwasser	Eine leistungsfähige Sieltrasse in der Straße An`n Slagboom sichert die Entsorgung des Schmutzwassers.
Oberflächenwasser	Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Leitung in der Straße An`n Slagboom in das Rückhaltebecken am Tarpenbekufer eingeleitet und dort vorgeklärt. Erst dann erfolgt eine Einleitung in den Vorfluter Tarpenbek.
Abfall	Die Stadt Norderstedt ist gemäß Übertragungssatzung des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	28 690 qm
Gewerbegebiet	12 090 qm
Straßenverkehrsflächen	4 840 qm
Öffentliche Grünfläche	11 480 qm
Wasserfläche	280 qm

9. Kosten

Gründerwerb öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	172 000, 00DM
Pflanzmaßnahmen im Erholungsschutzstreifen	170 000, 00 DM
Gesamt	342 000, 00 DM

10. Beschlußdaten

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 30.01.2001 gebilligt.

Norderstedt, den 08.06.2001

Stadt Norderstedt
Der Bürgermeister
gez. Unterschrift LS
Grote
Bürgermeister