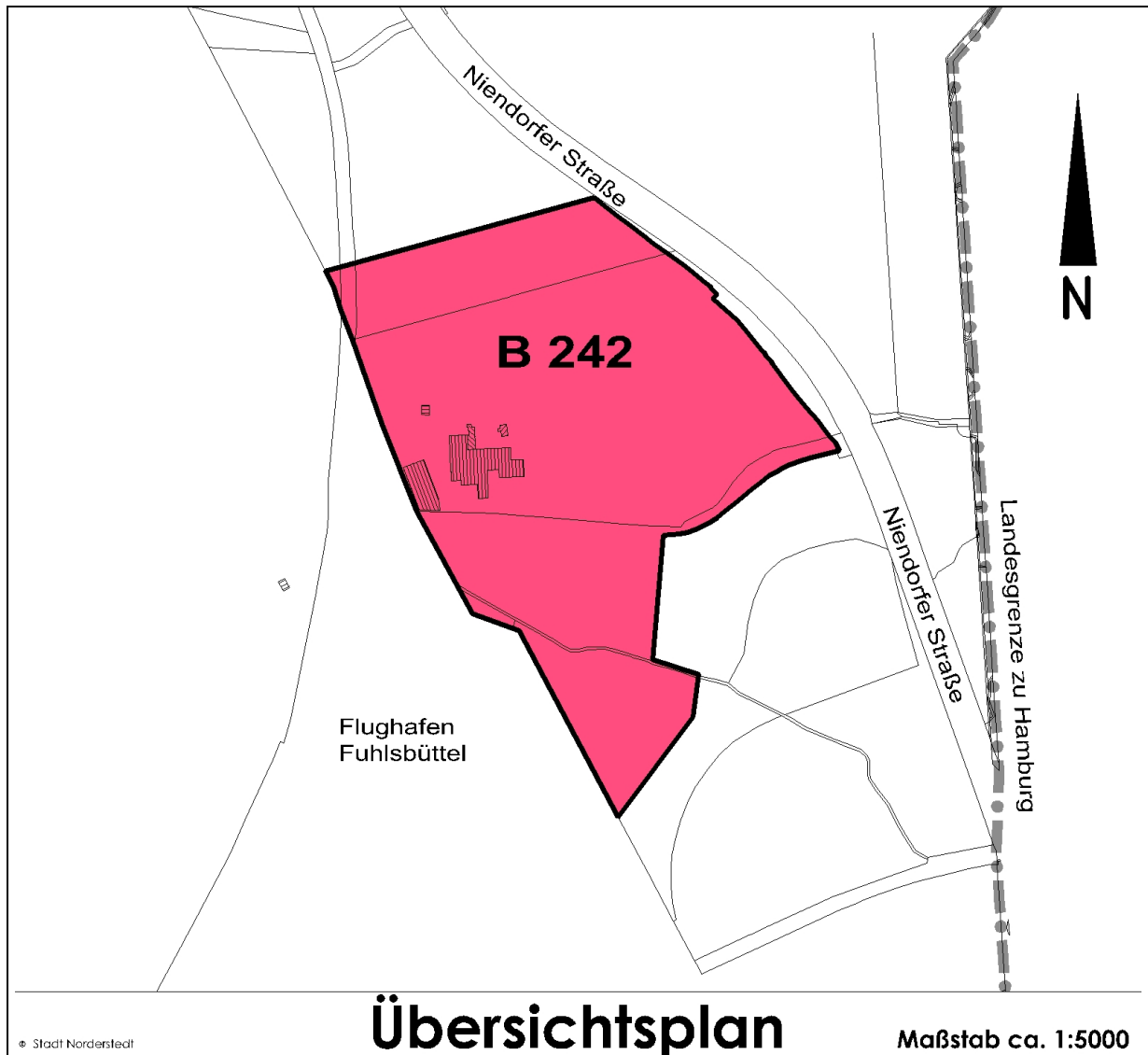


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 242 Norderstedt "Gewerbegebiet nördlich Umgehung Fuhlsbüttel"

Gebiet: Niendorfer Straße 200, zwischen Flughafen Fuhlsbüttel und der Niendorfer Straße

Stand: 25.11.2005



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 242 - Norderstedt –

„Gewerbegebiet nördlich Umgehung Fuhlsbüttel“

Gebiet: Niendorfer Straße 200, zwischen dem Flughafen Fuhlsbüttel und der Niendorfer Straße

Stand: 25.11.2005

Inhaltsverzeichnis

1.Grundlagen	2
1.1.Rechtliche Grundlagen	2
1.2 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3 Historische Entwicklung	4
1.4 Bestand	5
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Grundzüge der Planung.....	7
3.2 Art der baulichen Nutzung	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung	11
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5 Gestalterische Festsetzungen	12
3.6 Verkehrsplanung und Erschließung.....	12
3.7 Ver- und Entsorgung	14
3.8 Grün- und Freiflächengestaltung.....	15
3.9 Immissionsschutz.....	20
3.10 Altlasten	21
3.11 Umweltbericht	23
3.12 Berücksichtigung von Belangen des Flughafens.....	37
4. Städtebauliche Daten.....	37
5. Kosten und Finanzierung	37
6. Maßnahmen zur Realisierung.....	38
7. Beschlussdaten.....	38

1.Grundlagen

1.1.Rechtliche Grundlagen

BauGB	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO-) in der Fassung 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).
PlanzVO 1990	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58).
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S.213).
LNatSchG	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 16.6.1993 (GS Schl.-H. II, Gl.-Nr.791-4; GVOBl. Schl.-H. S. 215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 246).
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 24.06.2004 durch Art. 3 G I 1359 (Nr. 31).
FluLärmG	Gesetz zum Schutz gegen den Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung vom 30.03.1971 (BGBl. I, S.282), zuletzt geändert am 29.10.2001 (BGBl. I, S. 2785).
LuftVG	Luftverkehrsgesetz (LuftVG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 27.03.1999 (BGBl. I. S. 550), zuletzt geändert am 21.08.2002 (BGBl. I, S. 3355).

1.2 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet	Das ca.7,7ha große Plangebiet liegt am Südrand der Stadt Norderstedt im Ortsteil Garstedt, zwischen dem Gelände des Flughafens Fuhlsbüttel und der Niendorfer Straße. Das Gewerbegebiet stellt den Auftakt der Gewerbeentwicklung „Nettelkrögen“ im Süden des Stadtgebietes dar, eingebettet in die Landschaftsräume Ohewiesen, Grünzug Flughafenrand und
---------------------	---

	Tarpenbek-Niederung.
Grenzen des Geltungsbe- reiches	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 Norderstedt ist wie folgt begrenzt (genaue Abgrenzung vgl. Teil A - Planzeichnung): Im Westen durch das Gelände des Flughafens Fuhlsbüttel Im Norden durch die Grünfläche am Flughafengelände über das Flurstück 47/13, Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 245 Norderstedt Im Osten durch die Grenze der neu geplanten Niendorfer Straße, Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 245 Norderstedt Im Süden durch die Abgrenzung der Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Ortsumgehung Fuhlsbüttel über die Flurstücke 59/8 und 66/12.

1.3 Historische Entwicklung

Auf dem Gelände des Grundstücks Niendorfer Straße Nr. 200 wurde ab 1954 eine Knochenmühle betrieben. In den Jahren 1959 bis 1966 erfolgten bauliche Erweiterungen der Gebäudesubstanz. Seit 1970 wurden die umgebenden Freiflächen durch das Unternehmen an Fremdbetriebe verpachtet. Der Betrieb der Knochenmühle wurde 1978 endgültig eingestellt. Die Gebäude wurden ab 1982 verpachtet. Seitdem wurde das Grundstück hauptsächlich als Lager- und Umschlagsplatz für Schrott, Bauschutt, Gewerbemüll, Sand und Kies genutzt. In den Gebäuden der alten Knochenmühle wurden bis 1986 noch Altfette verarbeitet. Seitdem dienen die Gebäude als Werkstatt, Lagerhallen und Büroräume.

Heute ist auf dem Gelände nur noch ein Unternehmen aus der Recyclingbranche ansässig.

Die baulichen Reste des ehemaligen „Ohewiesenhof“ südlich des Grundstücks Niendorfer Straße Nr. 200 wurden 1995 vor Beginn der Nutzung der Fläche als Umschlagplatz für Bodenaushubmaterialien beseitigt.

In den Jahren 1962 bis 1966 wurde die Startbahn 2 zu ihrer heutigen Länge ausgebaut und die Niendorfer Straße auf ihre derzeitige Trasse verlegt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 245- Norderstedt- wurde die Verkehrsstrasse Niendorfer Straße einschließlich des Verkehrsknotens Ohechaussee/ Niendorfer Straße erneut überplant. Mit ersten Ausbauarbeiten der Verkehrsflächen soll im

Jahre 2005 begonnen werden.

1.4 Bestand

Plangebiet	Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbebaut. Es handelt sich dabei um eine in Teilen nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützte Biotopfläche mit einer als Angelteich genutzten Wasserfläche im Norden, um eine langjährig als Sandumschlagplatz genutzte Freifläche und eine mit dichtstehenden Gehölzen bewachsene Teilfläche im Süden. Das über Jahrzehnte gewerblich genutzte Gelände des Grundstücks Niendorfer Straße 200 ist zwischenzeitlich in seinen überwiegenden Teilen geräumt. Eine ca. 1 ha große, in Teilen bebaute Fläche des vorgenannten Grundstücks wird durch ein Recyclingunternehmen noch bis zum Jahre 2009 (Pachtverhältnis) gewerblich genutzt. Der Zu- und Abfahrtsverkehr für dieses Unternehmen wird über den vorhandenen provisorisch hergerichteten Weg im Süden des Plangebietes abgewickelt.
Boden	Im Untersuchungsgebiet stehen im für die Gewerbeansiedlung vorgesehenen Bereich überwiegend durch Aufschüttungen und Ablagerung von Bauschutt und Industrieabfällen veränderte Böden an. Außerhalb davon stehen Sande an, denen im Nordteil des Gebietes Torf- und Torfmuddeschichten in unterschiedlichen Tiefen und Schichtdicken auf- bzw. zwischengelagert sind.
Grundwasser	Die Grundwasserstände im Plangebiet liegen zwischen 12,60 m und 14,10 m über Normalnull. Im nördlichen Bereich liegt der Spiegel des obersten Grundwasserleiters nur wenige Dezimeter unter Gelände, ansonsten 1 – 2 m, im Bereich der Aufschüttung auch bis zu 4 m.
Altlasten	Auf Teilen der gewerblich genutzten Flächen des Grundstücks Niendorfer Straße Nr. 200 stehen oberflächennah unterschiedlich mächtige Auffüllungen von 0,50 m bis max. 4,00 m an. Die Auffüllungen setzen sich aus Mineralstoffen mit geringfügigen humosen Beimengungen zusammen. Seit Jahren findet eine Sanierung der auf den gewerblich genutzten Flächen festgestellten Methangasvorkommen statt.
Geländehöhen	Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich aufgrund der natürlichen topografischen Gegebenheiten und der künstlich vorgenommen Auffüllungen zwischen 14,10 m und 17,60 m über Normalnull.
Umgebung	Unmittelbar östlich an das Plangebietes grenzt das Gelände des

Flughafens Fuhlsbüttel mit der Start- und Landebahn 2 an. Die in Teilen im Plangebiet gesicherte Grün- und Wasserfläche im Norden, westlich der Niendorfer Straße erstreckt sich bis zur Einmündung Niendorfer Straße alt. Im Norden und Westen sind weitere Gewerbegebiete vorhanden bzw. geplant (Gewerbegebiet Nettelkrögen, LDC-Projekt im Bebauungsplan Nr. 245 Norderstedt und die Gewerbepotenziale im Bebauungsplan Nr. 214 Norderstedt). Die Grünbestände entlang des Fließgewässers der Tarpenbek und der im Zuge der Umgehung Fuhlsbüttel hergestellten Ausgleichsmaßnahmen trennen die Siedlungsentwicklungen der Stadt Norderstedt von denen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Soziale Infrastruktur/
Versorgung Eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht gegeben.

Erschließung Die unmittelbare verkehrliche Anbindung erfolgt über die Niendorfer Straße, im weiteren über die Ohechaussee (B 432) im Norden, im Süden über die Straßen Krohnstieg und Swebenweg respektive die Umgehung Fuhlsbüttel. Der Autobahnanschluss Schnelsen-Nord der A 7 ist ca. 4 km entfernt.

Eigentums-situation Die geplanten Gewerbegebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNo) / Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Kreis Pinneberg (WEP). Die im Norden angrenzende Grünfläche ist im Eigentum der Stadt Norderstedt, die im Süden im Eigentum der GbR EGNo / WEP.

Planverfahren Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Norderstedt hat am 17.12.1998 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst und der Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss empfohlen. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 26.01.1999. die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 242 – Norderstedt – beschlossen.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 01.02.1999 bis zum 01.03.1999 durchgeführt. In seiner Sitzung am 03.06.1999 fasste der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr den Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.
Im Parallelverfahren wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt durch die 14. Änderung den städtebaulichen Zielen angepasst.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass Neben dem stadtentwicklungsplanerischem Ziel und dem wirtschaftlichen Erfordernis, wohnungsnah Angebote an Arbeitsplätzen zu sichern, ergibt sich die Notwendigkeit zur

Überplanung der gewerblich genutzten Flächen aus einem Bündel von städtebaulichen Mängeln und Konflikten, die dringend einer städtebaulichen Steuerung bedürfen. Im Einzelnen sind dies:

- Die gewerbliche Nutzung der Flächen entspricht in keiner Weise den Standortqualitäten des Grundstückes mit optimaler Verkehrsanbindung zur Autobahn A 7 und zum Flughafen Fuhlsbüttel.
- Eine zielgerichtete Steuerung der Gewerbeentwicklung ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht gesichert.
- Eine Sicherung der Altablagerungen nach dem neuesten Stand der Technik sowie eine Gewährleistung, dass nutzungsbedingte Verunreinigungen nicht zusätzlich entstehen, kann nur im Rahmen eines förmlichen Planverfahrens garantiert werden.

Planungsziele

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Die städtebauliche Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen als Produktions- und Dienstleistungsstandort unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage zum Flughafen Fuhlsbüttel, zur Autobahn A 7 und zu zentralen Wirtschaftsstandorten in Hamburg und in Norderstedt.
- Die Herstellung einer zentralen Erschließung und eines Teilstücks der Fuß- und Radwegroute Ohewiesen / Flughafenrand / Tarpenbek-Niederung.
- Die Sanierung bzw. Sicherung der Altlastenflächen zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse und zum Schutz von Umwelt und Natur.
- Die Sicherung und Entwicklung der erhaltenswerten orts- und landschaftsprägenden Elemente sowie der ökologisch bedeutsamen Grünflächen.
- Die Sicherung der planungsbedingt anfallenden Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Grundzüge der Planung

Das unmittelbar am Gelände des Flughafens Hamburg-Airport

geplante Gewerbegebiet bildet den Auftakt der Siedlungsentwicklung im Süden des Stadtgebietes. Städtebauliches Ziel ist es deshalb, im Zuge der Vermarktung Betriebe anzusiedeln, die der Standortqualität auch gerecht werden.

Nutzungskonzept Gezielt wird auf eine Nutzungsstruktur aus vornehmlich Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Auf die Festsetzung restriktiver Anforderungen wird weitestgehend verzichtet, da die Bedürfnisse von Industrie und Gewerbe einem sich beschleunigenden Wandel unterzogen sind. Da der einzelne Betrieb seine Wettbewerbsfähigkeit nur durch größtmögliche Anpassung an die Bedingungen des Marktes erreichen kann, werden Produktionsabläufe und Dienstleistungen zunehmend flexibel zu gestalten sein. Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Vorgaben müssen diese Flexibilität zulassen. Deshalb werden lediglich Nutzungen ausgeschlossen, die die Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet und den Imagewert des Gewerbestandortes (Adresse als betriebswirtschaftlicher Faktor) gefährden.

Städtebauliches Konzept Das städtebauliche Konzept ist durch die nachfolgenden Grundzüge gekennzeichnet:

Funktionale und gestalterische Integration des Gewerbegebietes in den Stadtraum durch:

- Herstellung eines städtebaulich akzentuierten Eingangsportals im Süden der Stadt
- Einbindung der Gewerbeflächen in den umgebenden Landschaftsraum
- Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten
- Herstellung einer wirtschaftlichen Erschließung
- Sicherung einer Geh- und Radwegverbindung

Mit Realisierung der geplanten Gewerbebebauung wird der südliche Stadtrand der Stadt Norderstedt neu definiert. Damit wird einer der wichtigen Eingangssituationen in den Siedlungsraum der Stadt Norderstedt städtebaulich aufgewertet.

Unter Berücksichtigung der Marktsituation werden deshalb Mindestanforderungen hinsichtlich der Nutzungsart (30 Prozent Verwaltungsgebäude und Maßstäblichkeit der Bebauung (Verwaltungsbebauung mindestens drei Vollgeschosse) gestellt, die in Verbindung mit einer entsprechenden Freiflächenqualität eine der Bedeutung des Standortes angemessene Randausbildung

sicherstellen sollen. Die Einbindung der zukünftigen Gewerbeflächen in den umgebenden , in Teilen besonders schützenswerten Landschaftsraum und die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse sind weitere Grundzüge der Planung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich Höchstmaß der Baunutzungsverordnung und lässt eine wirtschaftliche Bebauung zu.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet	Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete 1, 2, und 3 als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt zulässig bzw. eingeschränkt:
Mindestanteil Büronutzungen	Aus städtebaulichen Gründen ist in den Baufeldern „A“ ein Mindestanteil an Büronutzungen festgesetzt. Der Mindestanteil bezieht sich grundstücksbezogen auf die Bruttogeschossfläche der Vorhaben in diesen Baufeldern und ist im Bauantrag nachzuweisen. Damit soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich bedeutsamen, öffentlichkeitswirksamen Randbereiche mit Nutzungs- und Baustrukturen entwickelt werden, die in sich eine baugestalterische Qualität gewährleisten. Bei der Prüfung einer eventuellen Befreiung von der Festsetzung spielt insbesondere der Nachweis einer adäquaten baugestalterischen Qualität eine Rolle.
Lagerplätze	Aus städtebaulich, insbesondere stadtgestalterischen Gründen sind offene Lagerplätze in den Baufeldern „A“ ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass in den öffentlichkeitswirksamen Randbereichen der Gewerbeentwicklung ein aus Bebauung, Freiflächennutzung und Freiflächengestaltung attraktives Erscheinungsbild entsteht, das der Qualität des Standortes angemessen ist.
Lebensmittelverarbeitende Betriebe	Auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind lebensmittelverarbeitende Betriebe und Betriebe, die zur Lagerung von Lebensmitteln dienen, unzulässig. Dies ist solange erforderlich, bis die dort festgestellten CKW-Belastungen im Boden abschließend saniert worden sind. Nach Abschluss der bereits seit mehreren Jahren betriebenen CKW-Sanierung kann von dieser Festsetzung befreit werden, wenn im Einzelfall qualifiziert nachgewiesen wird, dass eine Gefährdung für Mensch und Tier ausgeschlossen ist.
Vergnügungs-	Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da

stätten	sie der Zweckbestimmung des Gebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort widersprechen.
Einzelhandelsbetriebe/ Großhandelsbetriebe	Im Plangebiet sind sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Großhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentangeboten unzulässig (Anlage 1). Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen vorrangig als Produktions- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Weiterhin soll gewährleistet werden, dass eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die wohnende und arbeitende Bevölkerung führt. Die städtebauliche Verteilung und Sicherung sogenannter „Zentraler Standorte“ ist ein Grundsatz der für das Stadtgebiet geltenden stadtentwicklungsplanerischen Leitlinien. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben und Großhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Angeboten auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen würde die bestehende Ausgewogenheit der Zentrenverteilung und das Ziel, diese in ihrem Bestand zu stärken, gefährden. Der gleichen Zielsetzung dient die Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 Prozent der Verkaufsflächen von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten. Eine Liste der für die Stadt Norderstedt als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente ist Anlage der Begründung.
Wohnungen	Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ist begründet in der Lage des Projektareals innerhalb der Lärmschutzzone 1 des Flughafens Fuhlsbüttel und der damit verbundenen Vorbelastung der Flächen durch Fluglärm.
Tankstellen	Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherung von Flächen für arbeitsplatzintensive hochwertige Nutzungen sind Tankstellen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Betriebstankstellen.
Gastronomische Betriebe	Der Ausschluss von gastronomischen Betrieben, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind, ist damit begründet, dass das Gewerbegebiet in seinem Profil als Standort für Betriebe mit vornehmlichem Produktions- und Dienstleistungsanteil entwickelt und gesichert werden soll.
Ausschluss von Nebenanlagen	Untergeordnete Nebenanlagen im Bereich der mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher belegten Grundstücke sind nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die für grünplanerische Maßnahmen gesicherten Flächen nicht durch bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Die Ausweisung einer maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von in der Regel 0,8 erfolgt im Hinblick auf eine der Wirtschaftlichkeit und der Lage des Gewerbestandorts angemessenen Ausnutzung der Grundstücke.

Vollgeschosse Auf der mit "A" bezeichneten Fläche werden Mindestanforderungen hinsichtlich der zu errichtenden Vollgeschosse gestellt. Damit soll gewährleistet werden, dass eine in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich markante Randbebauung als Auftakt der Siedlungsentwicklung realisiert wird.

Höhe baulicher Anlagen Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Höhenvorgaben des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel beschränkt. Analog wie in dem Bebauungsplan Nr. 245 –Norderstedt- wurden die internationalen ICAO-Richtlinien (ICAO = International Civil Aviation Organisation) zugrundegelegt.

Die ICAO-Richtlinien besagen, dass

- die erlaubte Gebäudehöhe in Start-Lande-Richtung ab einem Abstand von 60 m zur Runway-Schwelle im Verhältnis von 1:50 (Gebäudehöhe zu Entfernung) ansteigt
- die erlaubte Gebäudehöhe rechts und links der Runway-Mittellinie ab einem Abstand von 150 m die erlaubte Gebäudehöhe im Verhältnis 1:7 (Gebäudehöhe zu Entfernung) ansteigt.

Aus städtebaulichen Gründen werden die Gebäudehöhen allgemein auf 20 m über Flughafenbemessungspunkt (16,15 m über Normalnull) beschränkt. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen.

Die Höhenbeschränkungen ermöglichen somit eine Gebäudeentwicklung mit max. 5 bis zu 6 Vollgeschossen bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3,5 m und einer Geländehöhe von 15 m bis 17 m über Normalnull.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da im Gewerbebereich sowohl offene als auch geschlossene Bauweisen bzw. Bebauungsstrukturen marktgängig sind und ein Erfordernis auf planungsrechtliche Festsetzung einer bestimmten Bauweise nicht besteht.

Überbaubare Im Hinblick auf eine wirtschaftliche, den individuellen

Grundstücks- flächen	Anforderungen der Betriebe gerecht werdende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke sind Flächenausweisungen für die einzelnen Baugebiete gewählt worden. Die überbaubaren Flächen sind beschränkt auf die Geländeteile, die auch in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden und deshalb entsprechend vorgeprägt sind. Ferner sind die Anforderungen an Abstände zu schützenswerten Biotopflächen und sonstigen erhaltenswerten Vegetationsräumen in die Entscheidung zur Festlegung der Baugrenzen eingeflossen.
Überschreitung von Baugrenzen	Als Anreiz für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird festgesetzt, dass bei entsprechendem Nachweis einer Überschreitung der südlichen, der östlichen und der südöstlichen Baugrenze um bis zu 6,0 m in der Zone "A" zugestimmt werden kann.

3.5 Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen	Die Höhenbegrenzung freistehender Werbeanlagen, der Ausschluss von großflächigen Werbeanlagen und Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen, blendenden Farben, von Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllten Werbeträgern ist erforderlich, um ein vorrangig durch die Bebauung geprägtes Erscheinungsbild zu sichern und Störwirkungen auf den direkt angrenzenden Flugverkehr auszuschließen. Vor diesem städtebaulichen Hintergrund wird auch die Zulässigkeit auf Werbeträger mit ausschließlich standortbezogener Eigenwerbung begrenzt und die Anordnung von Werbeträgern oberhalb der Traufkante von Gebäuden bzw. die Überschneidung mit vertikalen und horizontalen Baugliedern ausgeschlossen.
--------------	--

3.6 Verkehrsplanung und Erschließung

Äußere Erschließung/ Niendorfer Straße	Die Bauflächen grenzen unmittelbar an die Niendorfer Straße und werden von dort über eine Stichstraße auch erschlossen. Im Weiteren ist der Gewerbestandort über die Straße Ohechaussee im Norden, über die Umgehung Fuhlsbüttel und den Ring 3 mit den Straßen Krohnstieg, Swebenweg und Oldesloer Straße im Süden erreichbar. Kurzfristig ist geplant, den Verkehrsknoten Ohechaussee/ Niendorfer Straße und die Niendorfer Straße bis zur Anbindung der Umgehung Fuhlsbüttel dreistreifig auszubauen. Die Anbindung der im Bebauungsplan gesicherten Baufelder erfolgt über einen neu herzustellenden vierarmigen Verkehrsknoten. Die heute vorhandene provisorische Zufahrt wird nach Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten inneren Erschließung geschlossen. Die erforderlichen Flächenbedarfe und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrsrelevanten Maßnahmen sind im Bebauungsplan
--	---

	gesichert.
Innere Erschließung	Die innere Erschließung mit Anbindung an die Niendorfer Straße erfolgt über eine kurze, zentrale Stichstraße mit abschließender Kehre. Der Regelquerschnitt der Gewerbeerschließung mit einer Breite von 17,5 m beinhaltet neben den Fahrstreifen beidseitig Parkbuchten mit Bauminself, auf der Nordseite einen kombinierten Geh- und Radweg, auf der Südseite eine getrennte Geh- und Radwegführung.
Ruhender Verkehr Stellplätze	In Anbetracht der in Teilen hoch anstehenden Grundwasserstände und um Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzungen durch die Altlastenvorkommen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Kellergeschosse und Tiefgaragen generell ausgeschlossen sind.
Parkplätze	Abhängig von der Grundstücksaufteilung, der Anzahl der Grundstückszufahrten und dem tatsächlichen Straßenausbau kann im öffentlichen Verkehrsraum eine Anzahl von 30 bis 50 PKW-Parkplätzen realisiert werden. Damit wird bei einem angenommenen max. Arbeitsplatzangebot von 800 Beschäftigten zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken anzulegenden Pflichtstellplätzen ein vertretbares Parkraumangebot im öffentlichen Raum geschaffen.
ÖPNV-Anbindung	Die Anbindung des Plangebietes an das HVV Verkehrsnetz wird durch die beiden Buslinien 193 und 195 gewährleistet. Mit diesen Linien werden in Norderstedt der Kernbereich mit den U-Bahn-Haltestellen Garstedt und Norderstedt Mitte sowie in Hamburg die U-Bahnhaltestellen Langenhorner Markt und Niendorf Nord direkt erreicht. Ferner ist dadurch auch eine Anbindung Pinnebergs gewährleistet. Im Zuge der Planungsmaßnahmen sind Bushaltestellen in direkter Nähe zur Einmündung in das Projektareal herzustellen. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Niendorfer Straße sind entsprechende Flächenanforderungen berücksichtigt.
Geh- und Radwege	Als Teil einer Wanderwegverbindung zwischen der Garstedter Feldmark und dem Grünzug Tarpenbek-Niederung wird unter Einbeziehung des Verlaufs der „Alten Niendorfer Straße“ ein Geh- und Radweg quer über das geplante Gewerbegebiet festgelegt. Der im Süden verlaufende Abschnitt erfüllt die Funktion eines Wirtschaftsweges zur Reinigung des festgesetzten Regenrückhaltebeckens. Der Querschnitt des Weges mit durchschnittlich 3,0 m wird beidseitig der Kehre auf 6,0 m erweitert, um eine Anfahrbarkeit der Gewerbeflächen im Falle einer späteren Teilung zu ermöglichen. Gleichzeitig sind zur direkten Erreichbarkeit der neu entstehenden Arbeitsplätze beidseitig der Gewerbeerschließung Flächenbedarfe zu Unterbringung des Geh- und Radverkehrs berücksichtigt (siehe Darstellung ohne Normcharakter Schnitt 1 - 1) eingeplant.

Ausschluss von Gehwegüberfahrten	Auf einer Länge von ca. 40 m westlich des Anbindungspunktes an die Niendorfer Straße werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um eine verkehrsgerechte Anbindung der Gewerbegrundstücke unter Berücksichtigung der Gefällesituation (Höhenunterschied Gewerbeflächen zu Niveau Niendorfer Straße ca. 1,5 m) herstellen zu können und im Einmündungspunkt (lichtsignalisiert) ausreichend Aufstellfläche zu gewährleisten.
----------------------------------	--

3.7 Ver- und Entsorgung

Geh-,Fahr- und Leitungsrecht Gas, Wasser, Strom	Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Trasse der „Alten Niendorfer Straße“, den nach Süden fortgesetzten Geh- und Radweg und das planungsrechtlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Dieses ist erforderlich, weil eine Verfügbarkeit der Wegeflächen unmittelbar nördlich der Kehre erst ab dem Jahre 2009 gegeben ist.
--	---

Geh-,Fahr- und Leitungsrecht Schmutzwasser	Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes erfolgt über die Trasse der „Alten Niendorfer Straße“, den nach Süden fortgesetzten Geh- und Radweg und das planungsrechtlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Dieses ist erforderlich, weil eine Verfügbarkeit der öffentlichen Wegeflächen unmittelbar nördlich der Kehre erst ab dem Jahre 2009 gegeben ist. Damit eine sichere Freigefälleableitung des anfallenden Abwassers ohne Hebeanlagen gewährleistet ist, wird empfohlen, die Höhen der Fertigfußböden des Erdgeschosses der Neubebauung (FFEG) wie folgt zu berücksichtigen:
---	--

Baugebiet 1 östlicher Abschnitt	> 16,50 m NN
Baugebiet 1 westlicher Abschnitt	> 16,25 m NN
Baugebiet 2 östlicher Abschnitt	> 17,00 m NN
Baugebiet 2 westlicher Abschnitt	> 16,50 m NN
Baugebiet 3 nördlicher Abschnitt	> 15,50 m NN
Baugebiet 3 südlicher Abschnitt	> 15,00 m NN

Niederschlagswasser	Belastetes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in einen Vorfluter oder ins Grundwasser zu behandeln. Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers steht in der angrenzenden Niendorfer Straße kein öffentliches Regenwassersiel zur Verfügung. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken selbst ist aufgrund der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse und der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Eine direkte Ableitung zur östlich der Niendorfer Straße verlaufenden Tarpenbek kann nicht erfolgen, da die Grenze der hydraulischen Leistungsfähigkeit bereits heute erreicht wird. Ziel ist es daher, das Oberflächenwasser durch bauliche Maßnahmen im
---------------------	--

Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sammeln, zwischenzuspeichern und zeitverzögert der Tarpenbek zuzuführen. Hierfür wird unter der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße ein zentraler Regenwasserrückhaltekanal hergestellt, an den neben den öffentlichen Verkehrsflächen alle befestigten, abflusswirksamen Flächen der nord- und südseitigen angrenzenden Gewerbeflächen mit Freigefälleleitungen angeschlossen werden. Die zeitverzögerte Ableitung erfolgt über eine verrohrte Drosselung zum Entwässerungsgraben an der Niendorfer Straße, der im weiteren Verlauf zur Tarpenbek führt. Die südlich bzw. südwestlich gelegenen Gewerbeflächen können wegen ihrer topografischen Lage nicht im Freigefälle an den Regenwasserrückhaltekanal angeschlossen werden. Deshalb ist ein Regenrückhaltebecken unmittelbar südlich des Geh- und Radweges geplant. Die Ableitung soll ebenfalls über eine zeitverzögerte Drosselabgabe zum Entwässerungsgraben an der Niendorfer Straße erfolgen, der im weiteren Verlauf zur Tarpenbek führt. Im nördlichen Böschungsverlauf des Regenrückhaltebeckens sind Baumpflanzungen geplant.

**Pumpwerk/
Trafostation** Das unmittelbar südlich der Kehre festgesetzte Pumpwerk ist erforderlich, um das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet nach Norden zur Niendorfer Straße abführen zu können. In direkter Nachbarschaft zum planungsrechtlich festgesetzten Pumpwerk kann auch eine Trafostation errichtet werden.

Abfall Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich rechtlichen Vertrag des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

3.8 Grün- und Freiflächengestaltung

GOP Zur Bewertung des mit der zukünftigen baulichen Nutzung verbundenen Eingriffs in den Landschaftsraum und zur Festsetzung der grünplanerischen Maßnahmen wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt.

Wald Die nördlich des Projektareals gelegene Bereich wird als Fläche für Wald planungsrechtlich gesichert.

Nach den Bestimmungen von § 32 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist ein Regelabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden einzuhalten. Neben dem Schutz des Waldes vor Waldbrand dient diese Waldschutzzone lt. § 32 (4) LWaldG auch der

1. Sicherung der Waldbewirtschaftung,
2. Sicherung der Walderhaltung gegenüber stillschweigenden

- Nutzungsänderungen,
3. besonderen Bedeutung des Waldrandes für den Naturschutz und die Landschaftspflege,
 4. Sicherung der baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand.

Nach § 32 (5) LWaldG kann die zuständige Baubehörde während des Verfahrens der Bauleitplanung oder der Genehmigung von baulichen Einzelvorhaben in begründeten Ausnahmefällen eine Unter- oder Überschreitung des zum Schutz des Waldes vor Brandgefahren erlassenen Regelabstandes von 30 m zulassen. In der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 31. Oktober 1995 werden in § 3 (3) 1 als Voraussetzung für eine Unterschreitung des Mindestabstandes genannt:

- ... , wenn a) von der ... baulichen Anlage nur eine geringe Brandgefahr ausgeht, und die benachbarten Wald-, Moor- oder Heideflächen nur geringfügig brandgefährdet sind,
- b) oder ... der benachbarte Wald insgesamt nicht größer als 5 ha und nicht besonders brandgefährdet ist,

...

und es für den Antragsteller unzumutbar wäre, den Mindestabstand einzuhalten.

Im den vorliegenden Fall wurde die gewerbliche Nutzung im Norden bis unmittelbar an den Bruchwald heran in der Vergangenheit offenbar geduldet. Die bisherigen Nutzungen als Altreifenlager, Schrottplatz etc. bargen dabei eine sehr viel höhere Brandgefahr als die künftigen Nutzungen als Büro- und Lagergebäude. Die benachbarte naturnahe Bestockung aus vorwiegend Birken und Weidengebüsch auf z.T. nassen bis feuchten Standorten ist als "nicht besonders brandgefährdet" anzusprechen und ist kleiner als 5 ha. Außerdem geht von dieser gegenüber der Gewerbefläche ca. 2 m tiefer gelegenen Bestockung auf grundwassernahen Standorten nur eine geringe Brandgefahr und wegen der geringen Wuchshöhen der Gehölze keine besondere Gefährdung der mindestens 15 m entfernten baulichen Anlagen durch Windwurf aus.

Die Waldbestockung wurde bisher nicht bewirtschaftet und ist wegen der Böschung von der Gewerbefläche aus nicht zugänglich. Schleichende Nutzungsänderungen sind daher nicht zu befürchten, zumal ein 15 m breiter Streifen für ein Anpflanzungsgebot zwischen Baugrenze und Waldrand liegt. Dieser Streifen wird auch die Funktion des Waldrandes für den Naturschutz und die Landschaftspflege stärken. Bisher wurde hier bis an den Waldrand heran gewirtschaftet.

	Im Süden besteht eine Unterschreitung des Waldschutzabstandes im Bereich der als Wald einzustufenden Fläche Kompensationsfläche KEB 1 nur auf sehr geringer Distanz. Genau in diesem Bereich verläuft ein Graben in einer Mulde, so dass auch hier von feuchteren Standorten und damit geringerer Brandgefahr auszugehen ist. Die vorhandene Bestockung mit Fichten ist im Zuge der Realisierung des B-Plans zu einer standortgerechten Laubholzbestockung umzubauen, von der eine geringere Brandgefahr ausgeht. Diese Umbaumaßnahme ist Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in der Weise, dass die Bebauung des benachbarten Gebietes nur mit gleichzeitiger Änderung der Bestockung zu verwirklichen ist.
Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Nördlich, südlich und nordwestlich des Projektareals sind erhaltenswerte, in Teilen nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Flächen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Die Bindungen zur Erhaltung und/ oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Abgrenzung zum Gelände des Flughafens, zur Niendorfer Straße und im Übergang zu der im Norden planungsrechtlich gesicherten Waldfläche dienen der landschaftsplanerischen Einbindung des Gewerbeprojektes in den umgebenden Landschaftsraum. Grundstücksüberfahrten vom Projektareal zum angrenzenden Flughafengelände durch den mit Bindungen zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Geländebereich, sind dabei generell zulässig. Die Abgrenzung der Anpflanzbindung zum Flughafengelände berücksichtigt den zukünftigen Flächenbedarf für die Erweiterung der auf dem Flughafengelände (außerhalb des Plangebietes) befindlichen Umfahrtstraße (sog. Taxiway).
Dachbegrünung	Unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte sowie der Regenwasserrückhaltung im Gebiet werden für die großflächig überbauten Quartiere Vorgaben zur Dachbegrünung erforderlich. Mit der (extensiven) Begrünung der zu erwartenden ausgedehnten Dachflächen werden die versiegelungsbedingten Folgen für die Schutzgüter Klima und Luft gemindert und der Übergang in die unbebaute Landschaft verbessert. Für Leichtbauhallen ist aufgrund der mangelnden Tragfähigkeit dieser Hallen keine Dachbegrünung vorgeschrieben.
Fassadenbegrünung	Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen ist an fensterlosen Fassaden und Fassadenteilen mit einer Breite über 5 m eine Begrünung durch Kletterpflanzen vorgesehen. Von der Fassadenbegrünung kann im Einzelfall aus gestalterischen Gründen befreit werden. Es ist ein Gestaltungsnachweis zu führen, der darlegt, dass sich eine Fassadenbegrünung negativ auf das architektonische Erscheinungsbild eines Bauwerks auswirkt.

Begrünung von Parkhäusern und Parkpaletten	Aus ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Parkhäuser und Parkpaletten durch standortgerechte Schling- und/ oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen sind.
Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen	Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kugelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist mindestens im Verhältnis 1 zu 6 vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 qm vorzusehen. Die Festsetzung soll eine landschaftsbezogene Einbindung der ebenerdigen Anlagen für den ruhenden Verkehr gewährleisten, die Voraussetzungen für eine dauerhaft lebensfähige Begrünung garantieren und verhindern, dass großflächige Versiegelungen mit entsprechend negativen kleinklimatischen Auswirkungen entstehen.
Begrünung von Müllstandorten	Müllstandorte sind durch Hecken und/oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen. Damit soll eine gestalterische Einbindung der Müllstandorte in die gewerblich genutzten Flächen sichergestellt werden.
Begrünung der Grundstücksgrenzen	Mit der Vorgabe, die seitlichen Grundstücksgrenzen mit lebenden Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen in einer Mindestbreite von 1,5 m zur Grenze zu begrünen, sollen eine ablesbare Gliederung der Grundstücksnutzung erzielt, Lebensräume für Kleintiere und eine kleinklimatische Aufwertung der Gewerbenutzung gesichert werden.
Straßenraumbe- grünung	Im Bereich der neu geplanten Gewerbeerschließungsstraße sind auf der Südseite 6 großkronige Laubbäume im Parkstreifen zu pflanzen. Damit soll in Abhängigkeit zu den Anforderungen der späteren Grundstücksnutzungen (z.B. Lage der Grundstückszufahrten) eine städtebaulich wirksame Begrünung der Gewerbeerschließung sichergestellt werden.
Bodenbehand- lung nach baubedingter Verdichtung	Die Lockerung des Bodens im Bereich der künftigen Vegetationsflächen nach baubedingter Verdichtung stellt eine Maßnahme zur Steigerung der Bodenqualität dar und ist eine der Voraussetzungen zum erfolgreichen Anwachsen der Gehölze.
Artenschutz	Der Artenschutz ist im Zuge von Neuregelungen der Bundes- und Landesgesetzgebung bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung besonders zu beachten: - § 19 (3) BNatSchG und § 7a (3) LNatSchG nehmen direkt Bezug auf die streng geschützten Arten - in § 42 BNatSchG sind die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes dargelegt - zusätzlich sind die direkt wirkenden europäischen Schutzbestimmungen der Europäischen Vogelschutz-

Richtlinie (VS-RL) und FFH-Richtlinie (FFH-RL) zu berücksichtigen.

Die Verbote des § 42 BNatSchG werden zwar nicht direkt durch die Aufstellung von Bauleitplänen verletzt. Zur gebotenen Vermeidung von Konflikten im Rahmen der Umsetzungsfähigkeit der Planung soll die Flächennutzungsplanänderung jedoch in einen Befreiungstatbestand hinein geplant werden. Der Artenschutz wird innerhalb der laufenden Planung in zwei unterschiedlichen methodischen Vorgehensweisen abgearbeitet:

- Die streng geschützten Arten nach § 19 (3) BNatSchG wurden parallel im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 242 Norderstedt berücksichtigt.

Der weiter gehende Artenschutz nach § 42 BNatSchG wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung behandelt, d.h. hier finden auch die besonders geschützten Arten (u.a. auch alle europäischen Vogelarten) Berücksichtigung.

Eingriffe in Lebensräume streng geschützter Arten nach § 19 (3) BNatSchG

Da die Eingriffe auf bislang gewerblich als Schrottplatz, Bodenumschlagplatz, Baustoffrecycling und Altreifenverwertung vorgenutzten Flächen vorgenommen werden, ist aufgrund einer Potenzialabschätzung keine erhebliche Beeinträchtigung von streng geschützten Arten im Plangebiet zu erwarten. Diese finden entweder im in Anspruch genommenen Gebiet auf der Altlast keine Lebensräume, auf die sie zwingend angewiesen sind, oder könnten aufgrund ihrer Vagilität (z.B. Vögel) in benachbarte geeignete Lebensräume ausweichen.

Bearbeitung der besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG.

Zunächst erfolgt eine Ermittlung, welche Arten im Planungsraum vorkommen oder möglicherweise vorkommen können und durch welche Umsetzungsfolgen der Planung erhebliche Störungen und Schädigungen der Nist-, Brut-, Wohn oder Zufluchtsstätten eintreten können. Wenn für bestimmte Arten erhebliche Störungen oder Schädigungen nicht auszuschließen sind, kann im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens eine Befreiung nach § 62 BNatSchG eingeholt werden. Dazu müssen jedoch die spezifischen Ausnahmetatbestände der FFH-RL und der VS-RL erfüllt sein. Im Hinblick auf die Verbreitung der genannten Arten, deren Gefährdungs- und Empfindlichkeitsprofil und die Abschätzung der Erheblichkeit etwaiger Auswirkungen auf die einzelnen Arten durch das Vorhaben ist festzustellen, dass

- keine streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet betroffen sind,
- keine besonders geschützten Pflanzenarten im Plangebiet betroffen sind,
- für die (potenziell) betroffenen streng geschützten Tierarten vergleichbare Habitate in der näheren bzw. weiteren Umgebung geschaffen werden und keine für diese Arten unersetzbaren Biotope betroffen sind; auch für die vorkommenden europäischen Vogelarten tritt eine Herabsetzung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht ein; dabei sind die gesetzlichen Schonfristen gemäß § 24 (4) LNatSchG zu beachten, um einen Verstoß gegen geltende Artenschutzbestimmungen in jedem Fall auszuschließen,
- im Hinblick auf die angetroffene besonders geschützte Amphibienart Erdkröte (*Bufo bufo*) als Folge des Vorhabens Verluste von Wohn- und Zufluchtsstätten sowie der Wanderungskorridore eintreten. Da keine der in § 43 BNatSchG genannten Anforderungen für eine Erteilung einer Ausnahme von den Störungs- und Beschädigungsverböten heran gezogen werden kann, muss eine Befreiungslage für die betroffenen Amphibienpopulationen über den § 62 BNatSchG erreicht werden. Dieser Befreiungsantrag wird im parallelen Verfahren gesondert bei der zuständigen Behörde eingereicht.

3.9 Immissionsschutz

Lärmbedingte Vorbelastungen	Die lärmtechnischen Untersuchungen ¹ haben ergeben, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie die Nachbarschaft zum Teil erheblich durch Verkehrslärm (Straßen- und v.a. Flugverkehr) vorbelastet ist, während die vom Plangebiet ausgehenden Mehrbelastungen für das Umfeld eher gering sind.
Luftverkehrslärm	Die Belastungen im Plangebiet verursacht maßgeblich der Fluglärm. Da das gesamte Plangebiet innerhalb der Fluglärmschutzzonen 1 liegt, gelten innerhalb dieser Schutzzonen die Regelungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Der Fluglärm verursacht erhebliche Belastungen im Plangebiet. Grundlage für die Festlegung der im Bebauungsplan enthaltenen Fluglärmbereiche ist der Berechnungsfall "Ausbaustufe III" des Flughafens bis zum Jahr 2010 (Endausbauzustand). Daraus resultiert, dass das geplante Gewerbegebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche 5 bis 7 liegt. Zur Wahrung gesunder

¹ Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 242 in Norderstedt, Büro Lärmkontor, Hamburg, Okt. 2000.

Arbeitsverhältnisse sind die hochbaulichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 abzuleiten. Aufenthaltsräume (Sozialräume, Büroräume etc.), innerhalb der Gebäude sind demnach passiv vor dem Fluglärm zu schützen. Die dabei einzuhaltenden Anforderungen an den Schallschutz der Fassade und der Dachfläche eines Raumes richten sich nach den Anforderungen der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm². Diese Verordnung gilt für bauliche Anlagen, die nach § 5 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm im Lärmschutzbereich im Sinne dieses Gesetzes errichtet werden dürfen, sowie für Wohnungen in der Schutzzone 2.

Straßenverkehrs-Lärm Die verkehrsbedingte Immissionssituation wurde für den Prognosefall (Jahr 2020) unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die Situation nach Fertigstellung des Logistik- und Distributions - Centrums (LDC) untersucht.

Ohne passive Schallschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nur in einem ca. 30 m breiten Streifen entlang der Niendorfer Straße um 5 dB (A) tags und 5dB (A) nachts überschritten. Da die schallschutztechnischen Anforderungen an die Hochbaumaßnahmen auf der Grundlage der höheren Lärmpegel des Fluglärms ausgelegt sind, sind für die Aufenthaltsbereiche in den Gewerbebetrieben auch gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Gewerbelärm Die Gewerbeimmissionen führen in der Nachbarschaft des Plangebietes hauptsächlich nachts zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Betroffen sind in erster Linie Kleingärten in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes (auf Flächen der Freien und Hansestadt Hamburg). Deshalb wird festgesetzt, dass bei einem unterstellten 24-Stundenbetrieb nur Betriebe zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB (A) und nachts 55 dB (A) nicht überschreiten.

3.10 Altlasten

Im Plangebiet ist eine Fläche umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Diese sog. Altlasten sind im Wesentlichen auf zwei Geschehen zurückzuführen:

Der Betrieb einer ehemals auf dem Grundstück Niendorfer Straße 200 betriebenen Knochenmühle verursachte eine Verunreinigung

² Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974, BGBl I 1974, 903.

des Bodens und des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen. Zur Beseitigung dieses Schadens werden seit 1995 im Bereich des Betriebsgebäudes der ehemaligen Knochenmühle die Bodenluft und das Grundwasser gefasst und gereinigt. Ein Termin für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist derzeit nicht vorhersagbar (Fläche "B").

Zur Befestigung des Untergrundes wurden Boden und Bauschutt auf dem Moorboden aufgebracht. Die Mächtigkeit der Verfüllung betrug punktuell bis zu 4,0 m. Der Boden ist stellenweise mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölen verunreinigt. Methan ist qualitativ nachgewiesen worden. Mengenangaben liegen nicht vor. Es handelt sich mutmaßlich um Ausgasungen der vorgefundenen Moirlinsen.

Im Vorwege der Planungsüberlegungen wurden diesbezügliche Untersuchungen durchgeführt. Ziel der auf die standort- und schadstoffspezifischen Gegebenheiten abgestimmten Untersuchungen war die Klärung, ob Belastungen im Boden und in der Bodenluft des Untersuchungsbereiches bestehen und in welchem Maße Risiken von diesen Belastungen ausgehen. Die zuletzt vorgenommene Gefährdungsabschätzung, die Bewertung der Standortsituation und die Ableitung des erforderlichen weiteren Vorgehens hatten zum Ergebnis, dass eine gewerbliche Nutzung der Flächen, wie geplant, grundsätzlich möglich ist, wenn durch Auflagen (z.B. Sicherung der Bauwerke gegen das Eindringen von Methan etc.) eine Gefährdung von den dort arbeitenden Menschen ausgeschlossen ist.

Gassicherheit

Auf der Ablagerung ist aufgrund der gemessenen Methangaswerte in der Bodenluft eine passive Entgasung zur Bauwerkssicherung objektbezogen erforderlich. Ausnahmen sind für Teilbereiche möglich, wenn qualifiziert belegt werden kann, dass Gefährdungen nicht zu erwarten sind. Für eine passive Entgasung zur Bauwerkssicherung ist unter dem geplanten Bauwerk eine Kiesschicht von mindestens 20 cm Stärke in einer Tiefe von 0,80 m – 1,00 m unter Gelände einzubauen. Für eine passive Entgasung wird eine bauwerksbezogene Gassicherung z.B. durch Draingraben, aufgefüllt mit Kies vorgeschlagen (Breite 0,4 m, Rohr zur Entgasung alle 20 m).

Ist eine Ringdrainage zur Entwässerung erforderlich, ist eine Be- und Entlüftung über Oberkante Gelände mit einzubauen. Die Sohlplatte ist so zu gestalten, dass Setzungsrisse vermieden werden und die einzuführenden Leitungen mit gasdichten und setzungsresistenten Rohrdurchführungen ausgestattet werden.

Bodenverunreinigungen

Die bisher angetroffenen Bodenverunreinigungen müssen vor dem Hintergrund der geplanten Gewerbenutzung nicht vom Grundstück

entfernt werden. Bei im Rahmen von Tiefbauarbeiten vorgefundenen Verunreinigungen (Fundamentgräben) ist im Einzelfall zu entscheiden, ob diese entsorgt werden müssen. Hierzu ist das Aushubmaterial aufzuhalten.

Je 500 cbm Boden ist eine repräsentative Mischprobe zu erstellen und gemäß LAGA - Richtlinien zu analysieren. Entsprechend der LAGA Zuordnungskriterien ist dieser Boden auf der Fläche zu belassen oder einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen. Die Tiefbauarbeiten sind durch den Kreis Segeberg gutachterlich zu begleiten. Bei allen Tiefbauarbeiten und bei Arbeiten in Schächten sind die Anforderungen des Arbeitsschutzes zu beachten.

Fachgerechte
Bauausführung
und Entsorgung

Die Kontrolle einer fachgerechten Bauausführung und der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den Kreis Segeberg, Grundwasser- und Bodenschutz.

Eine bauwerksbezogene Abstimmung der Planentwürfe bezüglich der Gassicherheit mit dem Kreis Segeberg, Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Begleitung der Tiefbauarbeiten durch einen Fachgutachter sind zwingend.

3.11 Umweltbericht

Beschreibung
des Vorhabens

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 242 Norderstedt umfasst eine Fläche von ca. 76.648 qm, davon kommen ca. 45.882 qm zum Einsatz für Gewerbeflächen und ca. 4.352 qm für die Gewerbeerschließung. Die verbleibenden Flächen sind Teil der nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen und einem in Verbindung mit der Gewerbebebauung entstehenden Regenrückhaltebecken.

Bei dem für eine Gewerbenutzung vorgesehenen Areal handelt es sich weitgehend um eine Gewerbebrache, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstmals überplant wird. Die in den vergangenen Jahrzehnten erfolgte Nutzung bestand mit Ausnahme der sogenannten Knochenmühle vorwiegend aus Unternehmen der Branchen Abfallwirtschaft und Recycling (Umschlag von Schrott und Reifen, Schreddern und Steinbrechen) sowie aus Betrieben mit Erd- und Bodenumschlag. Die in der Folge entstandene und im Bebauungsplan zu bewältigende Thematik der Sanierung des CKW-Schadens bzw. Sicherung der Planungsziele unter Berücksichtigung der Erkenntnisse über die Altlastenvorkommen sind wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist, die Flächen einer Gewerbeentwicklung zuzuführen, die der Gunst des Standortes (Südportal zum Stadtgebiet, Flughafennähe, günstige Verkehrsanbindung zum Stadtgebiet Norderstedts und zur Freien

und Hansestadt Hamburg sowie zur A7) durch Nutzung und Außendarstellung gerecht wird. Besonderes Augenmerk hinsichtlich des Erscheinungsbildes gilt dabei der Süd- und Ostflanke der Gewerbeentwicklung. Diese stellt den Auftakt der Siedlungsentwicklung im Süden von Garstedt dar. Entsprechend werden in diesen Randbereichen Nutzungen und Baulichkeiten angestrebt, die dieser Funktion gerecht werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen bezüglich Nutzung von Gebäuden und der Außenbereiche getroffen. Ferner sollen die im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Niendorfer Straße, bestehend aus der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH und WEP Wirtschaftsförderungs-, Entwicklungs- und Planungsgesellschaft der Kreise Pinneberg und Segeberg mbH, befindlichen Flächen gezielt an Unternehmen aus den Sparten Produktions- und Dienstleistungsunternehmen vergeben werden. Insgesamt wird mit dem Gewerbegebiet ein Angebot für max. ca. 800 Arbeitsplätze geschaffen.

Eine Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich unter diesen Gesichtspunkten.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen schützenswerten Grünflächen und –strukturen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Ferner das Geh- und Radwegenetz durch Sicherung einer Nord-Ost gerichteten Wegeverbindung ergänzt.

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

Prüfung der UVP-Pflicht Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Es wird jedoch eine kommunale UVP durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren setzt nicht den Rahmen für die Genehmigung eines Vorhabens nach dem Anhang I/dem Anhang II der UVP-Richtlinie (EG-Richtlinie 85/337, geänderte Fassung 1997).

Kommunale UVP Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Dienstanweisung Umweltschutz der Stadt Norderstedt durchgeführt.

Schutzgut

Mensch

Beschreibung
der

Lärm

Das Gebiet unterliegt einer besonderen Vorbelastung durch Lärm.

Auswirkungen
ohne
Vermeidungs-
und
Verminderungs-
maßnahmen

Nach dem schalltechnischen Gutachten vom 18.12.2001 führt die Nähe zum Flughafen Hamburg und zu den bereits hoch belasteten Straßen zu zum Teil erheblichen Vorbelastungen durch Straßen- und Flugverkehrslärm. Das Plangebiet wird von der Niendorfer Straße mit hier ca. 22.500 Kraftfahrzeugen pro Tag und einem Lkw-Anteil bis 8% und der Ohechaussee mit 28.800 Kraftfahrzeugen pro Tag und einem Lkw-Anteil von 7% tangiert. Dadurch werden deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 verursacht. Dies gilt auch für die Prognose 2020 „Straßenverkehr“ mit Realisierung des LDC. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone 1 des Flughafens Hamburg Airport.

Das Grundstück Niendorfer Strasse 200 wurde über Jahrzehnte gewerblich genutzt (Betriebsgrundstück für eine Knochenmühle, i.d. Folge Reifen- u. Schrotthandel, Bodenablagerung, Steinbrechanlage etc.). Eine südlich angrenzende Fläche (ehem. Standort Ohewiesenhof) wird seit Jahren als Umschlagplatz für Feinkiesstoffe genutzt. Effektiver Schutz der im Plangebiet Beschäftigten gegenüber Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Fluglärmemissionen war und ist nicht gegeben. Die Arbeitsbereiche befinden sich überwiegend im Freien.

Unfallrisiko Flugbetrieb

Es besteht ein erhöhtes Risiko für die im Plangebiet Beschäftigten durch den unmittelbar benachbarten Flugverkehr.

Freizeit und Erholung

Mit Ausnahme der gesetzlich geschützten Biotopfläche und dem Angelteich im nordöstlichen Plangebiet sowie der Nähe zur Startbahn 2 des Flughafens hat das Plangebiet keine Freizeitqualität.

Vermeidungs-
und
Verminderungs-
maßnahmen

Lärm

Mit der erstmaligen Überplanung als Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Arbeitsplätze innerhalb der baulichen Anlagen vorgehalten wird. Dadurch kann sichergestellt werden, dass entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben in Verbindung mit den geltenden Arbeitsschutzbestimmungen ein ausreichender und effizienter Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Belastung der Umgebung (insbesondere der Kleingärten östlich der Tarpenbek auf Flächen der FHH) enthält der Bebauungsplan restriktive Festsetzungen für die Nachtzeit. Entsprechend den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung sind folgende planungsrechtlich relevanten Festsetzungen getroffen:

- Hochbauliche Anforderungen gem. DIN 4109 entspr. der festgesetzten Lärmpegelbereiche
- Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
- Einschränkungen der Gewerbeemissionen nachts
- Hinweis auf Fluglärmschutzbereich

Unfallrisiko Flugbetrieb

- Einhaltung der Höhenrestriktionen aus den Anforderungen des Luftverkehrsgesetzes (Hindernisfreiheit)
- Hinweis auf Bauschutzbereich (siehe Begründung)
- Beteiligung der Deutschen Flugsicherungsbehörde im Zuge der Bauantragsverfahren.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen durch die Lage im Übergang vom Stadtrand zur freien Landschaft und durch die Nähe zu wichtigen Grünverbindungen trotz der erheblichen Vorbelastung durch Lärm auch Potenzial für die Erholung und Grünversorgung auf.

- Schutz der gesetzlich geschützten Biotopfläche
- Schutz der erhaltenswerten Grünstrukturen
- Angebotsplanung für Geh- und Radwanderweg

Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Lärm

Der Fluglärm verursacht während der Tageszeit erhebliche Belastungen im Plangebiet. Grundlage für die Festlegung der im Bebauungsplan enthaltenen Fluglärmbereiche ist der Berechnungsfall "Ausbaustufe III" des Flughafens bis zum Jahr 2010 (Endausbauzustand). Daraus resultiert, dass das geplante Gewerbegebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche 5 bis 7 liegt. Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sind die hochbaulichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 abzuleiten.

Ohne passive Schallschutzmaßnahmen werden für den Straßenverkehr für den Prognosefall 2020 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in einem Teilbereich entlang der Niendorfer Straße um 5 dB (A) tags und 5dB (A) nachts überschritten.

- Durch Steigerung der Arbeitsplatzangebote werden mehr Menschen den Vorbelastungen durch Flug- und Straßenverkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt (geschätzt ca. 800 Arbeitsplätze).
- Ein wirksamer Schutz wird innerhalb der Gebäude durch bauliche Maßnahmen erstmalig gewährleistet.
- Durch Einschränkung der Gewerbeemissionen nachts sind auch die Kleingärten östlich der Tarpenbek erstmalig geschützt.

Trotz der Festsetzungen zum Lärmschutz bleibt die hohe Vorbelastung des Gebietes bestehen. Es kommt zu Überschreitungen der Werte des Norderstedter Leitbildes zur Lärminderung sowie der Orientierungswerte der DIN 18005.

Unfallrisiko Flugbetrieb

Ein erhöhtes Restrisiko durch den benachbarten Flugverkehr bleibt für Beschäftigte und Besucher bestehen.

Freizeit und Erholung

Unter dem Aspekt Freizeit und Erholung sind die verbleibenden Umweltauswirkungen des Vorhabens als positiv zu bewerten: Es wird eine Wegenetzergänzung als Beitrag zur Steigerung der Naherholungsqualitäten im südlichen Stadtgebiet erreicht.

Schutzgut Tiere

Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf Teilflächen des Plangebietes sind gewerbliche Folgenutzungen und unkontrollierte Auffüllungen zu Lasten vorhandener erhaltenswerter und gesetzlich geschützter Biotop erfolgt.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben wegen der starken Inanspruchnahme durch die bereits vorliegenden Gewerbenutzungen nur eine sehr geringe Eignung als Lebensraum für Tiere.

Für die Biotopvernetzung am südwestlichen Stadtrand von Norderstedt haben die an den Rändern des Plangebietes vorliegenden Biotopstrukturen besondere Bedeutung. Sie liegen einerseits in Benachbarung zu Flächen entlang der Rugenwedelsau und im Ohmoor mit Feuchtgrünland, feuchteren Gras- und Staudenfluren, Birken-Pionierwald und Moor-Regenerationskomplexen und andererseits in Kontakt zu den naturnahen Flächen entlang der Tarpenbek.

Dieser gesamte Bereich wurde im "Grobkonzept Biotopverbund" zum Landschaftsplan Norderstedt als wertvoll, bzw. tierökologisch wertvolle Zelle eingestuft.

Die angeführten Biotoptypen sind nicht nur Lebensraum seltener und teilweise stark gefährdeter Pflanzenarten, sondern auch einer artenreichen Tierwelt. Es wurde die besonders geschützte Amphibienart Erdkröte (*Bufo bufo*) angetroffen. Als Folge des Vorhabens treten Verluste von Wohn- und Zufluchtsstätten sowie der Wanderungskorridore ein.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auch südlich des Krohnstiegs auf hamburgischer Seite liegen mit den Resten des "Rothsteinsmoores" noch wertvolle Biotoptypen vor. Um diese Bereiche wirksam zu vernetzen, wird im Artenschutzprogramm Hamburg die Sicherung und Entwicklung länderübergreifender Biotopentwicklungsräume für Moorwälder und Übergangsmoor-Biotoptypen angestrebt. Durch den Vernetzungseffekt kann der Wert der Einzelflächen noch gesteigert werden.

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensbedingungen der Fauna:

- Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope
- Sicherung der Flächen mit Maßnahmen zur Pflege und

Erhaltung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Einzelbäumen und Knickbeständen
- Anpflanz- und Erhaltungsbindungen
- Schließung der Gehölzlücken (Maßnahmenflächen)
- Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Bau von Amphibien-Leiteinrichtungen

Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Langfristig ist eine nachhaltige Verbesserung der Situation im Übergang zu den gesetzlich geschützten Biotopen zu erwarten. Es kommt zu großflächigen Versiegelungen durch Gewerbebauten, Stellplatzanlagen und Umfahrten. Unter dem Aspekt der durch Altlasten vorbelasteten Fläche ist das Ausschließen eines direkten Kontaktes der Tierwelt mit dem Boden positiv zu sehen. Die Verlärmung des Gebietes betrifft im Grundsatz auch die Tiere. Sie ist wegen der geringen Eignung der heutigen und zukünftigen Gewerbeflächen als Lebensraum jedoch als nicht erheblich zu bewerten. Den durch das Vorhaben bedingten Einschränkungen der Wanderungsmöglichkeiten der Erdkröte wird durch die Anlage von Amphibienleiteinrichtungen begegnet.

Schutzgut Pflanzen

Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Das Gebiet ist teilweise durch Gehölzstrukturen gegliedert und bezieht einen Streifen des angrenzenden geschützten Bruchwalds ein. Unmittelbar daneben finden sich Ruderalfluren und Gehölzbestände, darunter auch naturnahe, nach § 15 a Landesnaturschutz-Gesetz geschützte Flächen (Weidensumpf, Teichufer, Birkenbruchwald, Feuchtwaldbestände und Gehölzsukzessionsflächen).

Für die Biotopvernetzung am südwestlichen Stadtrand von Norderstedt haben die an den Rändern des Plangebiets vorliegenden Biotopstrukturen besondere Bedeutung.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope
- Sicherung der Flächen mit Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Einzelbäumen und Knickbeständen
- Anpflanz- und Erhaltungsbindungen
- Schließung der Gehölzlücken (Maßnahmenflächen)
- Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Einschätzung der verbleibenden

Langfristig ist eine nachhaltige Verbesserung der Situation im Übergang zu den gesetzlich geschützten Biotopen zu erwarten.

Beeinträchtigung
en

Es verbleibt jedoch eine großflächige Versiegelung durch Gewerbebauten, Stellplatzanlagen und Umfahrlen.

Den durch die Vorgaben des Bebauungsplanes bedingten Eingriffen in den Gehölz- und Grünbestand im Verlauf der Niendorfer Straße stehen umfangreiche Darstellungen zu Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Insgesamt sind die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen als positiv zu bewerten.

Schutzgut Boden

Beschreibung der
Auswirkungen
ohne
Vermeidungs-
und
Verminderungs-
maßnahmen

Der Bodenaufbau im Gebiet besteht aus Fein- und Mittelsand z.T. mit aufgelagerten bzw. zwischenlagernden Torf- und Muddeschichten.

Bodenversiegelung

Derzeit besteht ein geringer Versiegelungsgrad der Gewerbegrundstücke. Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche liegt jedoch kein natürlicher Bodenaufbau mehr vor.

Bodenbelastungen/Altlasten:

Auf dem Gelände finden seit 1953 gewerbliche Nutzung statt, u.a. befindet sich dort ein ehemaliger Standort einer Knochenmühle mit dem Schadensfall einer CKW-Verunreinigung (chlorierte Kohlenwasserstoffe) von Boden und Grundwasser. Eine Sanierungsmaßnahme dieses Schadens läuft zur Zeit
Aktuell ist das Grundstück Standort einer Schrotthandlung.
Es handelt sich um eine kennzeichnungspflichtige Altlastenfläche.

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet eine Altablagerung von 1 – 4 m Mächtigkeit mit Anteilen von Boden, Bauschutt und Haus- und Gewerbemüll, die im Zuge unkontrollierter Aufschüttungen entstanden ist. Die Auffüllungen sind verunreinigt mit organischen und anorganischen Schadstoffen, es kommt zur Ausgasung von Methan.

Vermeidungs-
und
Verminderungs-
maßnahmen

Bodenversiegelung

- Bodenlockerung nach baubedingter Verdichtung auf unbelasteten Flächen

Bodenbelastungen/Altlasten:

- Kennzeichnung der Altlastfläche
- Ausschluss von lebensmittelverarbeitenden Betrieben und Betrieben, die zur Lagerung von Lebensmitteln dienen, auf der mit CKW belasteten Fläche (bis zum Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahmen)
- Sicherung der CKW-Sanierung durch städtebaulichen

Vertrag

- Ausschluss von Kellergeschossen und Tiefgaragen und damit keine Kollision mit im Boden befindlichen Schadstoffen
- Sicherung der fachgerechten Entsorgung kontaminierten Bodenmaterials im Rahmen der Baugenehmigung (Begleitung der Maßnahmen durch untere Bodenschutzbehörde)
- Versiegelung der belasteten aufgeschütteten Flächen
- Auf der Gesamtfläche Forderung von Anlagen zur gefahrlosen Ableitung der Methangas-Vorkommen. Sicherung der Umsetzung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren und durch städtebaulichen Vertrag.

Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Bodenversiegelung

Es kommt zu großflächiger Versiegelung durch Gewerbebauten, Stellplatzanlagen und Umfahrten.

Bodenbelastungen/Altlasten

Durch die planerischen Festsetzungen werden die kontaminierten Flächen gesichert und einer kontrollierten Nutzung zugeführt. Die Fortführung der laufenden Sanierungsmaßnahme des CKW-Schadens wird gewährleistet. In Hinsicht auf die Altlastensituation im Gebiet sind die ordnenden Maßnahmen als positiv zu bewerten.

Schutzgut

Wasser

Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Oberflächenwasser

Derzeit kommt es zur unkontrollierte Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet. Daher besteht ein Gefährdungspotenzial durch die mögliche Befrachtung des Wassers mit Verunreinigungen von den gewerblich genutzten Oberflächen sowie durch Schadstofftransport aus der Altlast.

Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt 1 – 2 m unter Geländeoberkante, die Grundwasserfließrichtung verläuft generell nach Süd-Südost und biegt im nordwestlichen Flächenteil nach Westen um. Das Grundwasser ist im Bereich der ehemaligen Knochenmühle mit CKW (chlorierten Kohlenwasserstoffen) verunreinigt (s. auch unter Boden).

Die vorhandene Ablagerung hat aller Wahrscheinlichkeit bei hohen Grundwasserständen Kontakt zum Grundwasser.

Der Schutz des Grundwassers vor einem Schadstoffeintrag aus den kontaminierten Böden ist unbedingt erforderlich.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Oberflächenwasser

Ausgleich der erhöhten Abflussmengen durch Festsetzung von

- Regenwasserrückhalteanlagen im Plangebiet

- Dachbegrünung

Vermeidung qualitativer Belastungen der Tarpenbek als Vorfluter durch

- Dachbegrünung
- Vorbehandlung des belasteten Oberflächenwassers

Grundwasser

Die teilweise geplante Bodenversiegelung reduziert den Wassereintrag und damit das Risiko weiteren Schadstofftransportes, ohne ihn jedoch vollständig unterbinden zu können.

Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Oberflächenwasser

Durch die geplanten großflächigen Versiegelungen kommt es einerseits zum Verlust von Retentions- und Versickerungsflächen, andererseits wird der Schutz des Grundwassers durch die Sicherung der Altlast verbessert (s. u.).

Im Ergebnis sind die Umweltauswirkungen unter dem Aspekt Oberflächenwasser als nicht erheblich anzusehen.

Grundwasser

Die geplante Versiegelung trägt zur Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate bei. Eine Auslaugung der Ablagerung und eine Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser kann durch die zu erwartenden baulichen Maßnahmen zwar nicht vollständig unterbunden werden, sie wird jedoch verringert.

Bezogen auf der heutigen Zustand stellt die Planung eine erhebliche Verbesserung für den Schutz des Grundwassers dar.

Schutzgut Luft

Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aktuelle Untersuchungen, die im Plangebiet die Luftqualität beschreiben, liegen nicht vor. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass eine besondere Vorbelastung durch verkehrsbürtige Luftschadstoffe im Gebiet besteht.

Die Untersuchung des TÜV Nord zur Flechtenexposition in Norderstedt von 1990 dokumentierte für den südwestlichen Bereich des Stadtgebietes die zweithöchste Flechten-Absterberate. Der Grund dafür wurde vom Gutachter mit hoher Wahrscheinlichkeit im Flugverkehr gesehen. Da die Flugbewegungen zwischenzeitlich erheblich gestiegen sind und weiter steigen werden, muss mit einer erhöhten Schadstoffausstoß gerechnet werden. Noch gravierender hat der Kfz-Verkehr zugenommen.

Aus der gegenwärtigen gewerbliche Nutzung durch den Schrotthandel sind keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten.

Infolge der Realisierung der Planung ist mit zunehmenden Luftschadstoffbelastungen aus dem ansteigenden Kraftverkehr

zum und im Plangebiet und durch die zusätzlich entstehende Gewerbenutzung zu rechnen.

Vermeidungs-
und
Verminderungs-
maßnahmen

Abmilderung von Beeinträchtigungen durch schadstoffbindende Maßnahmen:

- Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope
- Sicherung der Flächen mit Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Einzelbäumen und Knickbeständen
- Anpflanz- und Erhaltungsbindungen
- Schließung der Gehölzlücken (Maßnahmenflächen)
- Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Einschätzung der
verbleibenden
Beeinträchtigungen

Infolge der Realisierung der Planung ist mit zunehmenden Luftschadstoffbelastungen zu rechnen, die aufgrund der bislang nicht bekannten Nutzungsarten und Nutzungsverteilungen im Gewerbegebiet nicht abschließend beurteilt werden können. Durch die getroffenen Festsetzungen zu grünplanerischen Maßnahmen werden aufgrund der damit verbundenen Sauerstoffproduktion sowie der Filterwirkung der Pflanzen Belastungen zumindest geringfügig abgemildert.

Ob es zu erheblich negativen Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Luft kommt, ist aufgrund der mangelnden Datenlage nicht abschließend zu beurteilen.

Schutzgut Klima

Beschreibung der
Auswirkungen
ohne
Vermeidungs-
und
Verminderungs-
maßnahmen

Stadtklima

In der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) erfolgt die Einstufung des Bebauungsplangebietes als Freilandklimatop Acker- und Wiesenklima (ungestörte Ein- und Ausstrahlungsbedingungen, windoffene Lage, nächtliche Kaltluftproduktion). Die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse fordern für derartige Bereiche, die Funktion der Kaltluftbildung zu erhalten

Bei der Realisierung der Planungen wird es zu einer Umwandlung in den Klimatotyp Gewerbeklima kommen: Es resultieren starke Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse durch den hohen Versiegelungsgrad, teilweise entsteht extreme Überwärmung bei großen Gebäudekomplexen. Die Ausbildung einer eigenständigen Wärmeinsel mit messbarem Einfluss auf angrenzende Freilandklimatope ist möglich.

Klimaschutz

Der Grundsatzbeschluss der Norderstedter Stadtvertretung zum Klimaschutz formuliert folgende Ziele::
Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um 20 % bis zum Jahr 2005,

Reduzierung um 50 % bis zum Jahr 2010

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen führt zu einer Erhöhung des gesamtstädtischen CO₂-Ausstoßes (Produktions-/Heizerenergie, zusätzlicher Kfz-Verkehr).

Vermeidungs-
und
Verminderungs-
maßnahmen

Stadtklima

Eine Abmilderung der bioklimatisch negativen Auswirkungen der großflächigen Versiegelung im Gebiet selbst wird durch folgende Festsetzungen angestrebt:

- Erhaltung von Einzelbäumen und Knickbeständen
- Anpflanz- und Erhaltungsbindungen
- Schließung der Gehölzlücken (Maßnahmenflächen)
- Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Regenrückhaltung im Gebiet

Klimaschutz

- Ausrichtung der Grundstücke überwiegend nach Süden bzw. Westen – Eignung zur Solarenergienutzung (Brauchwassererwärmung, Photovoltaik)
- Keine Festsetzungen, die Solarenergienutzung verhindern
- Beim Einsatz von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Angebot einer weitergehenden Grundstücksnutzung (Überschreitung Baugrenze zulässig)
- Anschluss an den ÖPNV (vorhandene Buslinien), Einrichtung Bushaltestellen in direkter Nähe zum B-Plangebiet
- Erschließung des Gebietes durch Rad- und Fußwege

Einschätzung der
verbleibenden
Beeinträchtigungen

Stadtklima

Die Umwandlung vom Freilandklimatop Acker- und Wiesenklimate in den Klimatotyp des Gewerbeklimas durch die Planung ist durch die grünplanerischen Festsetzungen lediglich abzumildern. Da im Gebiet Wohnungen schon aus Gründen der Lärmbelastung nicht zulässig sein sollen, treffen die negativen stadtklimatischen Auswirkungen (bioklimatischen Belastungen) ausschließlich Beschäftigte und Besucher des Gewerbegebietes.

Klimaschutz

Es kommt zu einer Erhöhung des gesamtstädtischen CO₂-Ausstoßes durch die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe und die daraus entstehende Verkehrszunahme.

Bei der Realisierung der Gebäude muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, dass die Anforderungen der Energiesparverordnung erfüllt werden.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Plangebiet finden seit vielen Jahren Nutzungen durch verschiedene Gewerbe statt (Bodenlagerplatz, Schrottplatz, Altreifenverwertung und Bauschutt-Recyclinganlage. Diese Nutzungen werden im Zuge der B-Plan-Aufstellung aufgehoben. Die mit der Nutzung einhergehende Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Umgebung durch Stoffeintrag in Oberflächen- und Grundwasser, Staubentwicklung und Lärmbelästigung und Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch abgelagerten Schutt, Schrott, Altreifen und Bodenmaterial werden in dieser Form dann entfallen.

Das Plangebiet liegt eingebettet in die Abfolge Stadtrand (mit intensiverer, siedlungsbezogener Erholungsnutzung) und freier Landschaft (mit wertvollen Naturkulissen und als Grünland genutzten Bereichen), die trotz ihrer Nähe zur Start- und Landebahn Erholung in Arbeitspausen, am Feierabend und am Wochenende gestattet.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Auch bei einer Nutzung für flughafennahes, hochwertiges Gewerbe sollen die Bezüge (Stadtrand mit intensiverer, siedlungsbezogener Erholungsnutzung - freie Landschaft) durch Wegeverbindungen entwickelt werden.
- Wegen der nördlich angrenzenden geschützten Bruchwaldflächen ist hier eine begrünte Fläche von etwa 15 m Breite zur Böschung hin geplant, in der auch Grabenmulden etc. zur Ableitung des Oberflächenwassers von der Gewerbefläche angeordnet werden können.
- Erhaltung und Entwicklung verbliebener natürlicher Bodenstrukturen
- Sicherung wertvoller Gehölze, Biotope und Verbesserung der Biotopverbundfunktion durch Schaffung weiterer naturnaher Bereiche und Herabsetzung von Barriereeffekten.
- Erhaltung und Pflege von Ortsrand und Landschaftsbild durch wirksame Eingrünung vorhandener und geplanter Nutzungen.
- Sicherung und Entwicklung der Funktionen für die Erholung im beplanten Raum und seiner Umgebung durch Verbesserung der Wegeverbindungen.

Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die mit der jetzigen Nutzung einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Umgebung (u. a. Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch abgelagerten Schutt, Schrott, Altreifen und Bodenmaterial) entfallen künftig. Es entstehen großflächige Versiegelungen durch Gewerbebauten, Stellplatzanlagen und Erschließungsanlagen.

**Schutzgut
Kulturgüter und
sonstige
Sachgüter**

Sind nicht vorhanden.

**Wechsel-
wirkungen**

Der Schwerpunkt der Auswirkungen des Vorhabens B 242 ist im Bereich der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (Grundwasser) und den Schutzgütern Mensch (Lärm, Freizeit und Erholung) und Luft zu erwarten.

Die Versiegelung des Bodens hat positive und negative Einflüsse auf die Beziehungen zwischen Boden und Grundwasser. Die Grundwasserneubildungsrate wird insgesamt verringert, die spezifische Standortqualität des Bodens ändert sich aufgrund der veränderten Wasserverhältnisse. Durch die vorgesehene Versiegelung der Altlastfläche ist ein Schutz des Grundwassers zu erwarten, da der mögliche Schadstoff-Eintrag aus der belasteten Fläche in das Grundwasser vermindert wird.

Die Planungen zum B 242 haben positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzes der im Gebiet Beschäftigten vor Lärm. Benachbarte empfindlicher Nutzungen (Kleingärten) erfahren keine zusätzlichen Belastungen, die über die bereits vorhandenen des Flughafens hinaus gehen. Gleichzeitig resultieren aus der Gewerbeansiedlung zusätzliche Luftschadstoffbelastungen, die die zu erwartende hohe Vorbelastung verstärken werden. Die positiv zu bewertenden Planinhalte zur Erschließung des Gebietes und Verbindung mit angrenzenden Bereichen durch Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglichen eine Erholungsnutzung, die durch die Vorbelastung des Gebietes mit Immissionen (Lärm und Luftschadstoffe) in ihrem Wert eingeschränkt wird: Eine ungestörte Kommunikation im Freien ist im Bereich des Flughafens nicht möglich.

Insgesamt ist nicht erkennbar, dass Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen.

Kenntnislücken

Kenntnislücken bestehen, wie dargestellt, im Bereich der Luftschadstoffe. Aktuelle Daten zur Vorbelastung des Gebietes liegen nicht vor.

**Zusammen-
fassung**

Bezogen auf das Schutzgut **Mensch** entstehen durch das Planvorhaben keine erheblichen zusätzlichen Belastungen im Hinblick auf Lärm, Gesundheit und Freizeit und Erholung. Mit der Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb von Gebäuden entsteht eine Entlastung bislang ungeschützter Arbeitsstätten vom vorhandenen Fluglärm. Grenzwerte für die Lärmemission der Gewerbeflächen sorgen für einen verbesserten Schutz von Kleingärten außerhalb des Plangebiets. Mit der Sanierung des Grundwasserschadens (CKW-Verunreinigung) und mit den

getroffenen Festsetzungen zur Sicherung der Altlast verringern sich mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit. Eine zusätzliche Wegeverbindung schließt eine Lücke im Wander- und Radwegenetz und verbessert die Erreichbarkeit des Gebietes für die Beschäftigten.

Die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** werden durch die Planung auf den bisherigen Gewerbeflächen hinsichtlich des Verlustes von Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Wanderungskorridoren der besonders geschützten Amphibienart Erdkröte (*Bufo bufo*) beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird durch den Einbau eines Amphibienleitsystems dafür Sorge getragen, dass die Amphibien ihre Wanderungen ähnlich wie bisher fortsetzen können.

Die vorhandenen nach § 15 a LNatSchG geschützten Biotope sowie tierökologisch wertvolle benachbarte Flächen werden erhalten, aufgewertet, mit Ausgleichsflächen ergänzt und stellen den länderübergreifenden Biotopverbund mit hamburgischen Flächen sicher. Die Versiegelung der Altlast und zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auch an Gebäuden verbessern die vorhandene Situation.

Beim Schutzgut **Boden** erfolgt in den Bereichen mit belastetem, veränderten Bodenaufbau keine Verschlechterung. Durch die Versiegelung und Maßnahmen zur Ableitung gasförmiger Schadstoffe werden die Auswirkungen der vorhandenen Kontamination verringert. Die Flächen mit natürlich anstehendem Sandboden und Torfauflage bleiben unverändert.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Wasser** kommt es durch die Versiegelung zwar zu einer lokal begrenzten Einschränkung der Grundwasserneubildung, gleichzeitig wird jedoch die Gefährdung durch Auswaschung aus der Altlast oder oberflächliche Einträge in sensible benachbarte Bereiche verringert. Durch Zurückhaltung und Vorbehandlung des vermehrt anfallenden Oberflächenwassers erfolgt eine Entlastung des Grundwassers und der angeschlossenen Gewässersysteme.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das bereits vorbelastete Schutzgut **Luft** sind aufgrund fehlender Kenntnisse zur Vorbelastung bzw. zur zukünftig realisierten Nutzung im Gewerbegebiet nicht abschließend zu beurteilen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Stadtklima** sind für das Plangebiet mit Sicherheit zu erwarten. Sie sollen durch Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen und Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dächern und Fassaden abgemildert werden.

In Bezug auf **Klimaschutz und CO₂ - Minderung** wird die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und gefördert. Die Erreichbarkeit des Gebietes mit ÖPNV ist sichergestellt und wird für Fußgänger und Radfahrer durch neue Wegeverbindungen verbessert. Ein erhöhter CO₂-Ausstoß ist zu erwarten.

Das Schutzgut **Landschaft** am Stadtrand, gekennzeichnet durch Gehölzkulissen und die Tarpenbekeniederung, Flughafen und Straßenverkehrsanlagen, wird durch die Ausformung einer städtebaulichen Eingangssituation und die Nutzung als Gewerbegebiet nicht erheblich stärker als bisher beeinträchtigt. **Kulturgüter oder sonstige Sachgüter** sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.

3.12 Berücksichtigung von Belangen des Flughafens

Bauschutzbereich Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551), zuletzt geändert am 27. April 2002 (BGBl I Seite 1467, 1481). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Lufthindernisfreiheit Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die Vorgaben zur Lufthindernisfreiheit nach dem Luftverkehrsgesetz berücksichtigen (Höhenbeschränkungen, s.o.). Ferner enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen den Fluglärm. Weitergehende Anforderungen können erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde definiert werden. Anforderungen, die sich bezüglich der Anpflanzungen ergeben werden ebenfalls im Zuge der Realisierung mit der Luftfahrtbehörde entschieden.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	<u>76.648 qm</u>
	Nettobauland Gewerbe	45.882 qm
	Gewerbeerschließung	4.552 qm
	Geh- und Radweg	1.098 qm
	Biotop gem. § 15 a LNatSchG	8.328 qm
	Maßnahmenflächen	9.962 qm
	Wasserfläche	353 qm
	Regenrückhaltebecken	1.657 qm
	Wald	10.494 qm
	Versorgungsfläche	68 qm

5. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nach gegenwärtigem

Sachstand folgende Kosten (brutto Baukosten) verursachen:

innere Erschließung

Verkehrsanlagen	~333.000 €
Geh- und Radwegverbindung	~. 15.000..€

Entwässerung

Pumpwerk SW	~..94.000..€
SW-Kanal einschl. Druckrohrrohrleitung	~133.000 .€
RW-Kanal	~377.000..€
Rückhaltebecken	~106.000..€

Artenschutz

Amphibienleitsysteme	~200.000 €
----------------------	------------

6. Maßnahmen zur Realisierung

Ein hoheitliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da alle potenziellen Bauflächen im Eigentum der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes, bestehend aus der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Norderstedt und der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Kreis Pinneberg sind .

7. Beschlussdaten

Die Begründung zu Bebauungsplan wird mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 21.02.2006 gebilligt.

Norderstedt, den 06.06.2006
Stadt Norderstedt
Der Oberbürgermeister

gez. Grote LS

Grote
Oberbürgermeister

Anlage 1

Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente³

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bastelartikel	Badeeinrichtung
Beleuchtungskörper	Bauelemente
Blumen	Baustoffe
Briefmarken	Beschläge
Bücher, Zeitschriften	Bodenbeläge
Campingartikel	Boote und Zubehör
Computer	Brennstoffe
Devotionalien	Büromöbel
Elektrowaren	Düngemittel
Fahrräder	Eisenwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Erde
Fotogeräte und Fotowaren	Farben
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Geschenkartikel	Gartenhäuser
Getränke	Gitter
Glas	Herde und Öfen
Hausrat	Holz
Haus- und Heimtextilien	Installationsmaterial
Hohl- und Stahlwaren	KFZ und Zubehör
Jagdbedarf	Küchen
Keramik	Lacke
Kosmetika	Markisen
Kürschnerwaren	Mineralölerzeugnisse
Kunstgewerbe	Möbel
Kurzwaren und Handarbeiten	Motorräder
Lebensmittelhandwerk	Naturhölzer
Lederbekleidung	Pflanzen
Leder- und Galanteriewaren	Pflanzengefäße
Modewaren	Rasenmäher
Musikalienhandel	Rolläden
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Rollos
Nähmaschinen, Nähzubehör	Sanitärerzeugnisse
Oberbekleidung	Teppiche
Optische Erzeugnisse	Torf
Orthopädie	Werkzeuge
Papier- und Schreibwaren	Zäune
Pharmazeutika	
Porzellan	
Schmuck	

³ Nach Auswertung der Datenerhebung vom Mai 2004

Schuhe und Furnituren	
Schulbedarf	
Silberwaren	
Spielwaren	
Sportartikel	
Stoffe und sonstige Artikel, Textilien	
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	
Tierpflegemittel	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Videogeräte	
Wäsche	
Wasch- und Putzmittel	
Waffen	
Wolle	
Zooartikel	

Anlage 2

Pflanzenliste der in Schleswig-Holstein heimischen und eingebürgerten Laubgehölze (Auswahl)

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn	B.
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn	B.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn	B.
<i>Betula pendula</i>	- Sand-Birke	B.
<i>Buddleja davidii</i>	- Sommerflieder	Str.
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	B.
<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe	Schl./Kletter.
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß	Str.
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn	Str./kl. B.
<i>Fraxinus exelsior</i>	- Esche	B.
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	Schl./Kletter.
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche	Str.
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein	Schl./Kletter.
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel	B.
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche	B.
<i>Prunus padus</i>	- Trauben-Kirsche	Str./kl. B.
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	Str.
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche	B.
<i>Ribes nigrum</i>	- Schwarze Johannisbeere	Str.
<i>Ribes rubrum</i>	- Rote Johannisbeere	Str.
<i>Ribes uva-crispa</i>	- Wilde Stachelbeere	Str.
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose	Str.
<i>Rubus fruticosus</i> aggr.	- Echte Brombeere	Str.
<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere	Str.
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide	B.
<i>Salix aurita</i>	- Ohr-Weide	Str.
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide	Str./kl. B.
<i>Salix cineria</i>	- Grau-Weide	Str.
<i>Salix fragilis</i>	- Bruch-Weide	kl. B.
<i>Salix viminalis</i>	- Kopf-Weide	Str./kl. B.

<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder	Str.
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere	Str./kl. B.
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere, Eberesche	Str./kl. B.
<i>Syringa vulgaris</i>	- <i>Flieder</i>	Str.
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde	B.
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball	Str.
<i>Vitis vinifera ssp. silvestris</i>	- <i>Wilde Weinrebe</i>	Schl./Kletter.

Zusätzliche Baumartenauswahl für den Stellplatzbereich

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	- Kugel-Feld-Ahorn	Kl. B.
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	- Spitz-Ahorn	B.
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	- Stadtbirne	kl. B. fruchtlos
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	- Kleinkronige Winter-Linde	Nicht tropfend

Empfehlenswerte Schling- und Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- <i>Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	- <i>Efeu</i>
<i>Humulus lupulus</i>	- <i>Hopfen</i>
<i>Hydrangea anomala</i>	- <i>Kletter-Hortensie</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	- <i>Jelängerjelier</i>
<i>Lonicera x heckrottii</i>	- <i>Duftende Geißschlinge</i>
<i>Lonicera henryi</i>	- <i>Immergrüne Geißschlinge</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- <i>Wilder Wein</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	- <i>Schling-Knöterich</i>
<i>Rosa spec.</i>	- <i>Kletter-Rosen</i>
<i>Vitis vinifera ssp. silvestris</i>	- <i>Wilde Weinrebe</i>
<i>Wisteria sinensis</i>	- <i>Blauregen</i>

(normale Schrift = heimische Laubgehölze)

(kursive Schrift = eingebürgerte Laubgehölze)

(kursive fette Schrift = akzeptierte Zier-Laubgehölze)

Str. = Strauch, kl. B. = kleiner Baum, B. = Baum, Schl./Kletter. = Schling-/Kletterpflanze