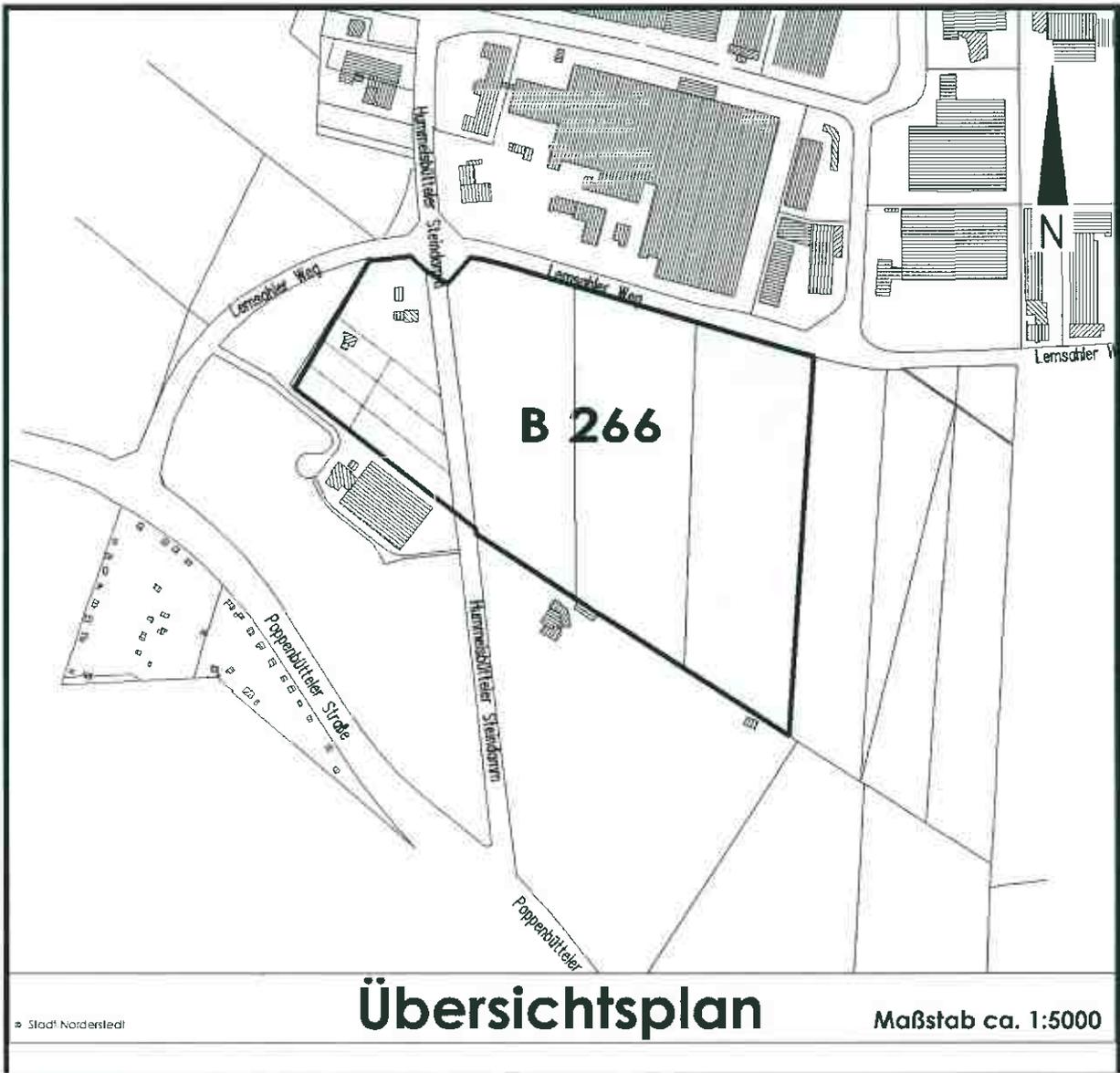


# Begründung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"

Gebiet:

Südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich  
Hummelsbütteler Steindamm



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

**Begründung**

**Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt**

**Stand: 05.02.2008**

**Inhaltsverzeichnis**

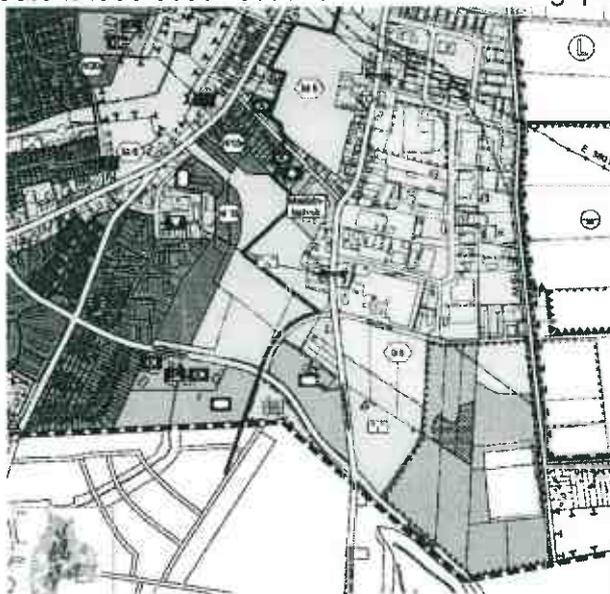
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2. Historische Entwicklung .....	5
1.3. Bestand .....	5
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
3.1. Städtebauliches Konzept + Vorhaben .....	6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3. Verkehrsplanung und Erschließung .....	7
3.4. Ver- und Entsorgung .....	9
3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen .....	10
3.6. Immissionsschutz .....	12
3.7. Altlasten .....	13
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	13
<b>5. Abwägung .....</b>	<b>42</b>
<b>6. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>42</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>42</b>
<b>8. Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>43</b>
<b>9. Beschlussfassung .....</b>	<b>43</b>
<b>10. Anlage zur Begründung .....</b>	<b>44</b>

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

## 1. Grundlagen

### 1.1. Rechtliche Grundlagen

- BauGB** Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).
- BauNVO 1990** Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ). Gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die BauNVO für den vorhabenbezogenen Teil nicht bindend.
- PlanzV 90** Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden. Gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die PlanzV 90 für den vorhabenbezogenen Teil nicht bindend.
- LBO** Es gilt die 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** Landesnaturschutzgesetz LNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. März 2007 (GVOBL. Schl.-H.2007 S. 136).
- UVPG** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I. S. 3316)
- FNP** Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des am 05.02.2008 beschlossenen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

### Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	<p>Das Plangebiet liegt im Ortsteil Glashütte, ca. 4,5 km Luftlinie südöstlich vom Stadtzentrum Norderstedt-Mitte. Es grenzt südlich an das Gewerbegebiet Glashütte, das über den Hummelsbütteler Steindamm an die Poppenbüttler Straße Richtung Hamburg im Süden sowie an die Segeberger Chaussee (B432) im Norden angebunden ist.</p>
Geltungsbereich, Vorhaben- und Erschließungsplan	<p>Die Stadt beabsichtigt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" für ein Logistikzentrum zu bestimmen.</p> <p>Die Stadt hat (wird) nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) " geschlossen, in dem die Festsetzungen des VEP vertraglich vereinbart werden. Der VEP umfasst die Flächen des zukünftigen gewerblichen Baugrundstücks gem. Zweckbestimmung Lager und Logistikzentrum für den chemischen Betrieb Schülke &amp; Mayr.</p> <p>Für die übrigen Teilbereiche haben die Festsetzungen der Grünflächen südlich und westlich des Logistikzentrums den Charakter eines Bebauungsplanes nach §8ff BauGB und unterliegen nicht dem Durchführungsvertrag.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein städtebaurechtliches Instrument, um die baurechtliche Zulässigkeit eines bestimmten baulichen Vorhabens durch einen Bebauungsplan zu ermöglichen, diesen mit einer Durchführungsverpflichtung zu verbinden und zugleich eine Regelung über die Kostenübernahme zu treffen. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der auf einen alsbaldigen Vollzug angelegt ist. Dieser Bebauungsplan hat ein konkretes Vorhaben zum Regelungsgegenstand und stellt keine Angebotsplanung dar, sondern verleiht Baurechte nur verbunden mit vertraglich vereinbarten Bau- und Finanzierungspflichten. Er hat die gleiche Wirkung wie ein qualifizierter Bebauungsplan, unterscheidet sich jedoch gegenüber einem Bebauungsplan herkömmlicher Prägung insbesondere im Hinblick auf Initiativrecht, Konkretheit, Kostentragung, Realisierung und Entschädigung.</p> <p>Sollte der Vorhabenträger also nicht in einem bestimmten Zeitraum in der Lage sein das Projekt zu realisieren, kann die Stadt den Vorhabenbezogenen B-Plan und den Durchführungsvertrag zum Gegenstand eines Aufhebungsverfahrens machen.</p> <p>Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten vorhabenbezogenen B-Planes umfasst ca. 7,3 ha. Sie verläuft nördlich des Friedhofs Glashütte bzw. der Tennisanlage am Hummelsbütteler Steindamm. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Lemsahler Weg begrenzt, im Osten grenzt er an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 68/17.</p> <p>Im Westen schließt an den B-Plan die zur Tennisanlage gehörige Parkplatzanlage östlich des Lemsahler Weges an.</p> <p>Der Geltungsbereich des eingebetteten Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ca. 4.1 ha und liegt innerhalb dieser Grenzen östlich des Hummelsbütteler Steindamms und nördlich der festgesetzten Waldfläche.</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

### 1.2. Historische Entwicklung

Das Plangebiet war ehemals als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen. Gemäß FNP 2020 ist die Fläche jetzt als Süderweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dargestellt.

Auf Grund aktueller Prognosen wird die Friedhofserweiterungsfläche auch zukünftig nicht mehr in dem ursprünglich erwarteten Rahmen benötigt. Insofern kann auf die Friedhofserweiterung zu Gunsten der wirtschaftlichen Belange im Sinne des Erhaltes, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen verzichtet werden.

### 1.3. Bestand

Plangebiet  
Bebauung

Die Fläche östlich des Hummelsbütteler Steindammes ist vollständig mit einem Fichtenwald von durchschnittlich geringer Wertigkeit bewachsen. Südlich davon liegt der Friedhof Glashütte.

Topografie

Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche in Plateaulage, die Umgebung fällt auf der Ostseite leicht nach Südosten und auf der Westseite leicht nach Westen. Die Topografie der Umgebung wird im Süden außerdem durch die Erhebungen ehemaliger Deponien geprägt.

Umgebung

Westlich des Hummelsbütteler Steindammes, eingebettet in eine kleine private Grünfläche, wird eine private Friedhofsgärtnerei betrieben.

Nördlich davon befinden sich zulässigerweise errichtete Einfamilien-Wohnhäuser, die aber im Außenbereich der Stadt Norderstedt liegen, und nicht den gleichen Schutzstatus genießen, wie Wohngebäude in einem festgesetzten bzw. faktischen Wohngebiet nach § 30 bzw. § 34 BauGB.

Unter Zugrundelegung der Aussage des Gutachtens zu den Abstandsregelungen (vgl. Kap. 3.7) und einer gleich lautenden Einschätzung des Staatlichen Umweltamtes, können die Wohngebäude auch nach Realisierung des geplanten Logistikbetriebes weiterhin bestehen bleiben (Bestandsschutz). Die Nutzung einschränkende planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 Abs. 2 + 4 BauGB für sonstige, nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich ist davon unbenommen, soweit der Bebauungsplan zukünftig keine anderen Regelungen trifft..

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Fichtenbestandes befinden sich im städtischen Eigentum; die Flächen der in Aussicht genommenen Lagernutzung werden im Zuge des Verfahrens an den Vorhabenträger veräußert. Die sonstigen Flächen stehen alle in privatem Eigentum.

Planungsrechtliche  
Situation

Derzeit sind die Flächen nach § 35 BauGB als Flächen im Außenbereich zu beurteilen. Dies gilt auch für die mit den Wohnhäusern bebauten sowie die als Friedhofsgärtnerei genutzten Flächen.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 hat die Stadt Norderstedt, entsprechend den Zielen des vorangegangenen Stadtentwicklungsprogramms (STEP), die zukünftigen Gewerbeflächen im Stadtgebiet festgelegt. Die Fläche des B 266 ist eine dieser Flächen, die das bestehende Gewerbegebiet Glashütte

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

nach Süden ergänzen soll. Konkreter Anlass ist der Wunsch eines Betriebes im Gewerbegebiet Glashütte, möglichst in unmittelbarer Nähe ein Lager –und Logistikzentrum zu errichten, um die Abläufe und die Struktur im bestehenden Betrieb zukunftsorientiert zu ordnen.

### **Planungsziele**

Der nördlich des Lemsahler Weges bestehende Gewerbebetrieb wird durch ein Logistikzentrum erweitert. Dadurch soll der Standort Norderstedt für den Gewerbebetrieb langfristig gesichert werden. Durch die räumliche Nähe des Logistikzentrums zur bisherigen Betriebsstätte wird das erforderliche LKW-Aufkommen minimiert. Langfristig soll der Hummelsbütteler Steindamm ausgebaut werden. Der Bebauungsplan bereitet diese Maßnahme durch Festsetzung einer breiteren Verkehrsfläche in seinem Geltungsbereich vor. Im nördlich anschließenden B 2.1 Glashütte sind bereits entsprechende Flächen festgesetzt.

Südlich des geplanten Gewerbegebietes ist gem. Flächennutzungsplan eine Grünzäsur dargestellt. Diese Flächen sollen durch den Bebauungsplan als Grün- und Waldflächen gesichert und entwickelt werden. Die im Süden verbleibenden Waldflächen von bisher teilweise geringer Qualität sollen durch einen Waldumbau ökologisch und forstwirtschaftlich aufgewertet werden. Bei der Aufstellung des B-Planes ist es auch Ziel, Arbeitsplätze zu sichern und zu entwickeln. Die Ansiedlung spielt eine betriebswichtige Funktion und damit für eine langfristige Standortsicherung des Gesamtbetriebs eine Rolle. Im Zuge der aktuellen Globalisierung der Wirtschaft ist es wichtig, vorhandene Arbeitsstätten zu sichern und dabei das persönliche Einzelinteresse gegen das Allgemeinwohl einer Arbeitsplatzsicherung sorgfältig abzuwägen.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Städtebauliches Konzept + Vorhaben**

Südlich des Lemsahler Weges ist ein Lager – und Logistikzentrum zur Erweiterung des Gewerbebetriebes Schülke & Mayr geplant. Hier sollen in direkter Nähe zum produzierenden Betrieb nördlich des Lemsahler Weges in einem neuen Zentrallager die gesamte Produktpalette der Firma Stoffe umgeschlagen und gelagert werden.

Den Anforderungen der Nutzer entsprechend sind zwei Lagerhallen geplant. Zwischen den beiden Gebäuden spannt sich ein niedrigeres Gebäude, in dem Wareneingang und Warenausgang abgewickelt werden sollen. Diese drei Gebäudeteile umschließen U-förmig einen Hof, der der Anlieferung dient.

Im Nordwesten an der Kreuzung Hummelsbütteler Steindamm / Lemsahler Weg kann bei Bedarf noch ein dreigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen, welches aber nicht Gegenstand des Vorhabenplanes ist.

Gemäß Entwurf zum FNP wird der Hummelsbütteler Steindamm als Verlängerung der neuen Verbindungsstraße „Querspange Glashütte“ künftig an Bedeutung zunehmen. Die Anlage von beidseitigen Geh- und Radwegen wird langfristig notwendig werden. Aus diesem Grund wird die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert.

Südlich des Gewerbegebietes Glashütte wurde im Entwurf zum FNP

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

eine Grünzäsur dargestellt. Diese Flächen sollen durch den B-Plan als öffentliche Grün- und Waldflächen gesichert werden. Eine naturnahe Versickerung der unbelasteten Dachflächenwasser soll am Rande dieses Grünzugs ermöglicht werden.

### 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung  
Nutzungsbeschränkungen

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes südlich des Lemsahler Weges wird entsprechend dem geplanten Vorhaben als Lager –und Logistikzentrum festgesetzt. Da der Vorhaben –und Erschließungsplan nicht an die Gebietskategorien der BAUNVO gebunden ist, werden dadurch andere Nutzungen verhindert

Maß der Nutzung

Für die Vorhabenfläche wird ein maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist hier, die Bebauung im Norden des Planungsgebietes komprimiert auf kleiner Fläche auszuführen, so dass im Süden ein großer zusammenhängender Grünzug erhalten und entwickelt werden kann.

Die beiden Lagerhallen haben eine Gebäudehöhe von 16,50 m, während der verbindende Anlieferungs – und Warenausgangsbereich mit den Rampen eine Höhe von maximal 8,50 m Höhe aufweist.

Das Baufeld an der Kreuzung Hummelsbütteler Steindamm / Lemsahler Weg ist dreigeschossig mit einer Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt. Hier kann bei Bedarf an städtebaulich markanter Stelle ein Verwaltungs- und Bürogebäude errichtet werden.

Baulinien und  
Baugrenzen

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzten Baugrenzen sind gemäß Hochbau-Entwurf in Abstimmung mit dem Objektplaner und engem Vorhabenbezug festgelegt worden. Sie ermöglichen für die konkrete Bauausführung jedoch einen kleinen Spielraum.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich des Hummelsbütteler Steindamms ist ein Baufenster „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgärtnerei“ festgesetzt. Eine derartige Bebauung wird in unmittelbarer Nähe zum Glashütter Friedhof als sinnvoll erachtet, zumal dieser deutlich entfernt vom eigentlichen Siedlungsbereich liegt. (vgl. Kap. 3.6) Um den Charakter des durchgehenden Grünzugs zu erhalten bzw. nicht zu stören, wird gemäß textlicher Festsetzung die Bebauung auf transparente Gewächshäuser mit einer maximalen Höhe von 5,0 m eingeschränkt. Hinsichtlich der Einstufung des Nachbargrundstücks als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine einvernehmliche Lösung mit der Forstbehörde zu erzielen.

### 3.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Der Hummelsbüttler Steindamm erfüllt seit langem die Funktion einer Norderstedter Hauptverkehrsstraße, sei es als Verbindung nach Hamburg oder zur Erschließung eines der wichtigen Gewerbegebiete Norderstedts. Vor dem Hintergrund wachsender Kfz-Verkehre kann er dieser Funktion immer weniger gerecht werden, insbesondere im

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

Hinblick auf den Verkehrsentwicklungsplan zum FNP 2020. Nicht nur die Realisierung der Ortsumgehung Glashütte setzt eine entsprechende Ausbauanpassung des Hummelsbütteler Steindamm zwingend voraus. Am Standard bemessene Ansprüche an Geh- und Radwege und die Fahrbahnbreiten werden derzeit nicht ausreichend erfüllt. Gemäß Entwurf zum FNP wird der Hummelsbütteler Steindamm als Verlängerung der neuen Verbindungsstraße „Querspange Glashütte“ künftig an Bedeutung zunehmen, auch um effektiv auf die in der Lärminderungsplanung aufgezeigten Beeinträchtigungen zu reagieren.

Die Anlage von beidseitigen kombinierte Geh – und Radwegen ist langfristig notwendig. Aus diesem Grund wird eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Die Baumreihe östlich des Hummelsbütteler Steindamms soll dabei erhalten bleiben. Der Geh- und Radweg, der im Zuge der Erschließung des gewerblichen Vorhabens kurzfristig realisiert werden kann, wird verkehrssicher hinter den Bäumen geführt.

Das neue Logistikzentrum wird vom Lemsahler Weg aus erschlossen. Die Zufahrt wird somit verkehrsgünstig gegenüber dem Produktionsgebäude desselben Betriebes liegen. In der Endausbaustufe sind zwei Zufahrten vorgesehen.

### **Verkehrsbelastung / Lkw-Aufkommen durch das Vorhaben**

Durch die Errichtung des geplanten Vorhabens wird der Kfz-Verkehr und die damit verbundenen Lärmbelastungen durch kurze Wege zwischen Produktion und Lager innerhalb der Stadt minimiert. Würde alternativ der Lagerbereich nicht am Lemsahler Weg, sondern an anderer Stelle der Stadt oder in einer anderen Kommune außerhalb Norderstedts errichtet werden; dann würde durch den Transport des Lagergutes vom Betriebsgelände durch ganz Norderstedt zum anderen Standort, eine Steigerung des Lkw-Verkehrs eintreten. Je nach Fahrtrichtung würden davon weite Teile des Norderstedter Hauptstraßennetzes betroffen sein, u.a. der Lemsahler Weg, die Poppenbütteler Straße, Segeberger Chaussee und ggf. noch andere Straßen.

Wird das Lager an der geplanten Stelle errichtet, wird das zu lagernde Gut per Lkw von der Produktion über die Robert-Koch Straße und den Lemsahler Weg bis zum Lagergrundstück verbracht. Von diesen LKW-Fahrten sind keine Wohngebiete oder andere schützenswerte Nutzungen tangiert. Insgesamt gesehen wird sich das Lkw-Aufkommen außerhalb des vorgenannten Transportweges um ca. 6-10 Lkw pro Tag erhöhen, eine Zahl die hinsichtlich lärmtechnischer Auswirkungen vernachlässigt bleiben kann.

In Zukunft (nach Umstellung der inneren Produktionsorganisation innerhalb des bestehenden Betriebsteiles) könnte sich eventuell eine direkte Transportvariante (ohne LKW) mit einem Förderband über den Lemsahler Weg ergeben. Innerhalb des B-Plan-Gebietes wird hier eine Fläche für Nebenanlagen entsprechend den Nutzungsanforderungen festgesetzt.

Ruhender Verkehr  
Stellplätze  
öffentliche Parkplätze

Im Zuge der Ausbaumaßnahmen des Hummelsbütteler Steindamms soll auch nördlich des Geltungsbereiches die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert werden. Dafür werden straßenparallel auch private Flächen der dort angesiedelten Betriebe benötigt, die zur Zeit

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

als Stellplätze für Besucher und die die Angestellten genutzt werden. Um das so entstehende Stellplatz-Defizit auszugleichen, wird innerhalb der geplanten Grünzäsur eine begrünte Fläche für Stellplätze, als Fläche für einen besonderen Nutzungszweck ( §9 Abs. 1 Nr.9 BauGB), südlich des Lemsahler Weges und westlich des Hummelsbütteler Steindamms festgesetzt. Die hier vorhandenen Wohnhäuser im Außenbereich entsprechen langfristig nicht den Zielen der Stadt, die sich in dem F-Plan als Gewerbebestandort und Grünzug manifestieren. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen sind, entsprechend dem Entwicklungsgebot, auch in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, wobei einzelne Nutzungen wie der Friedhof, die benachbarte Tennisanlage mit ihrer Halle und die Stellplätze dem städtebaulichen Ziel des Grünzuges nicht grundsätzlich widersprechen. Da sich die tatsächliche Anlage der Stellplätze erst mittel- bis langfristig aus der Notwendigkeit in Verbindung mit einem Ausbau des Hummelsbütteler Steindamm ergeben könnte, besitzen die Wohngebäude so lange Bestandschutz.

ÖPNV

Die Haltestelle „Robert-Koch-Straße West“ liegt am Hummelsbütteler Steindamm nördlich des Geltungsbereiches. Sie wird von den Buslinien 178 (U Garstedt – S Poppenbüttel) und 192 (U Langenhorn Markt – Glashütte Hans-Böckler-Ring) angefahren.

### 3.4. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird durch entsprechende Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Zum Anschluss des Grundstücks an die Abwasserkanalisation ist der Schmutzwasserkanal aus dem Kreuzungsbereich heraus um ca. 60 m in den Lemsahler Weg hinein zu verlängern.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll daher weitestgehend zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist die flächenhafte Versickerung nach Möglichkeit zu bevorzugen. Hierfür wird eine naturnah zu gestaltende Grünfläche für die Versickerung festgesetzt, die mit einer Sickermulde von ausreichenden Volumen auszuführen ist. Der vorhandene Boden ist für eine Versickerung sehr gut geeignet.

Niederschlagswasser von Dächern mit blankmetallischen Dacheindeckungen ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine für die Versickerung erforderliche naturnah anzulegende Grünfläche, wird festgesetzt. Ein Anschluss des Gebietes an die Regenwasserkanalisation würde voraussichtlich zu verschärften Anforderungen an die Einleitungsqualität seitens der Wasserbehörde führen, da das Wasser in ein Wasserschutzgebiet hinein geleitet wird, und scheidet daher aus.

Abfallentsorgung

Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

Telefonanschluss Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.

Feuerwehrbelange Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den technischen Anforderungen für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen. Näheres wird im parallel erarbeiteten Bauantragsverfahren geregelt. Gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von mind. 192 m<sup>3</sup>/h vorzusehen. Dieser kann nicht durch das Trinkwassernetz sichergestellt werden, so dass innerhalb der Betriebsfläche Feuerlöschreservoirs vorhanden sein müssen. Hierfür wird an einer städtebaulich unauffälligen Südostecke des Baugrundstückes ein Baufenster festgesetzt. Eine Anordnung dieses Wasserreservoir innerhalb des Waldschutzstreifens führt aus Sicht der Stadt zu keinen Widersprüchen zu den Anforderungen der Gefahrenabwehr.

### 3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

#### Eingriff und Ausgleich **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft wird mit den §§ 10-14 LNatSchG geregelt. Vermeidbare Eingriffe dürfen nicht genehmigt werden. Im vorliegenden Fall kann das vorgesehene Lager zwar an anderer Stelle errichtet werden, genehmigungsfähige Standorte liegen jedoch in einer größeren Entfernung vom Stammbetrieb und erzeugen zusätzlichen Verkehr. Verursacher eines Eingriffs sind nach § 12 (1) LNatSchG verpflichtet, den Eingriff zu minimieren. Dies wird im vorliegenden Fall durch die direkte Anbindung an den Stammbetrieb und die Aufteilung in Bauabschnitte gewährleistet, durch die ein Kapazitätsüberhang vermieden wird.

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch eine kompakte Anordnung der Gebäude verringert. Durch eine Versickerung des gesamten Dach- und Hofwassers mit vorgeschaltetem Regenwasser-Absetzbecken wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser nach dem Runderlass sogar ausgeglichen. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird durch eine Außenbeleuchtung, die zur Landschaft hin eine geringere Anlockwirkung auf Insekten ausübt, minimiert.

Durch das Einfügen des Gebäudekomplexes in eine bestehende Waldfläche wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Mit der Festsetzung von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen wird eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.

Der Eingriff ( 27.780 m<sup>2</sup> ) in das Schutzgut Boden wird durch die Schaffung von Ausgleichsflächen ausgeglichen, auf :

- Gemarkung Glashütte , Flur 10 FlSt. 67/2 tlw. ( 13.000 m<sup>2</sup>),
- sowie auf der Sumpfdotterblumenwiese in Garstedt, Flur 8 . FlSt. 34/14 tlw. ( 10.344 m<sup>2</sup>),
- und der Stiftungsfläche Glasmoor südlich JVA, Gemarkung Glashütte, FlSt. 8/8 tlw. und 12/23 tlw. (mit zusammen 4.436 m<sup>2</sup>).

Summe der Ausgleichsflächen gesamt: **27.780 m<sup>2</sup>**

Die Schaffung von Ersatzwaldflächen, die auch den Eingriff in das

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften abdecken, wird auf folgenden Grundstücken vorgenommen:

- Gem. Glashütte Flur 10 FlSt. 67/2 teilw. ( zusammen **19.213 m<sup>2</sup>** ),
- Gemarkung Garstedt Flur 5, FlSt. 19/8 ( ca. **32.601 m<sup>2</sup>** )
- Gemarkung Garstedt Halloh / nördl. Paulsort Flur 8 FlSt. 28/1 tlw. ( **3.958 m<sup>2</sup>** )
- sowie auf den Stiftungsflächen westl. A7 Süd, Gemarkung Garstedt Flur 23, FlSt. 80 ( **27.623 m<sup>2</sup>** )

Gesamt sofort verfügbaren Waldersatzflächen: **83.395 m<sup>2</sup>**

Für die Realisierung der Waldersatzflächen sind vertragliche Vereinbarungen geschlossen. Für das darüber hinaus errechnete Defizit an Ersatzflächen von ca. **4.2 ha** sind derzeit noch keine Flächen verfügbar. Die Form der Ersatzleistung (Bürgschaft) ist durch den Bescheid des Forstamtes geregelt.

Hinsichtlich der Lage der Ausgleichs –und Ersatzflächen wird auf die Anlage zur Begründung verwiesen.

Weitere Einzelheiten sind bei den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht dargestellt worden.

### Grünfläche

Bezogen auf das Umfeld am Lemsahler Weg stehen die „Naherholungsflächen“ des geplanten Grünzuges derzeit erst eingeschränkt der Allgemeinheit zur Verfügung. Durchgehende Wegeverbindungen bis hin zum Glashütter Markt fehlen, und auch der Hummelsbütteler Steindamm ist derzeit mehr Barriere, als Zugang zu den östlich angrenzenden (Naherholungs-) Flächen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 266 hat die Stadt die Möglichkeit, die Realisierung des Grünzuges für einen Teilbereich aktiv anzugehen. Im Rahmen des „Waldumbaus“ werden auch Wegebeziehungen angelegt werden und der Übergang zur Grünanlage Tennisplatz vorbereitet. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im restlichen Dreieck Lemsahler Weg / Hummelsbütteler Steindamm werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Übernahme der Grünflächen geschaffen.

Zur Vervollständigung der gesamten Naherholungs-/ Grünverbindung fehlen dann noch die Flächen vom Lemsahler Weg / Hummelsbütteler Steindamm zum Glashütter Markt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Norderstedter / Hamburger Wasserschutzgebiet

### Gärtnerei

Der Glashütter Friedhof liegt von der bebauten Ortslage relativ weit entfernt im Außenbereich der Stadt. Deshalb ist eine Friedhofsgärtnerei in der Nähe des Friedhofes sinnvoll und richtig . Nur durch eine entsprechende planungsrechtliche Regelung kann er an dieser Stelle im Außenbereich auf eine dauerhaft zulässige Grundlage gestellt werden. Um das Planungsziel eines durchgehenden Grünzuges zu erhalten, wird für den Standort ein eingeschränktes Baurecht (Baufenster) in Form eines Sondergebietes „Friedhofsgärtnerei“ festgesetzt.

### Wald

Die nicht unmittelbar durch eine Waldbeseitigung betroffenen Flächen bleiben als Teil des Grünzuges erhalten, und sollen durch einen sukzessiven „Umbau“ von einer reinen Fichtenmonokultur durch Anpflanzung von Laubgehölzen zu einem nachhaltig wirksamen und

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

erhaltenswerten Mischwaldbestand entwickelt werden. Insofern bedarf es hier auch keiner Waldumwandlungsgenehmigung da der Wald nicht beseitigt wird. Dies reduziert den Bedarf an Waldersatzflächen.

Bezüglich der Waldersatzflächen wird auf die Ausführungen auf Seite 10 verwiesen.

Mit dieser Maßnahme bleibt ein nahezu vollständiger „Sichtschutz“ zum Friedhof erhalten.

Um die Gebäude des Logistikkomplexes ist der Wald wegen des Waldschutzabstands nach § 32 LWaldG in einer Breite von 30 m zu entfernen, lediglich am Ostrand kann diese Distanz auf kurzer Länge unterschritten werden, da die anschließenden Pionierwaldbestände weniger Brand- und windwurfgefährdet als der Fichtenforst sind. In dieser Waldschutzzone dürfen nur einzelne Bäume und wenige Sträucher wachsen, der Bewuchs ist so zu pflegen, dass keine leicht brennbaren Schichten z.B. von trockenem Gras entstehen die das Übergreifen eines Feuers begünstigen könnten.

Durch die Anordnung der Versickerungsflächen innerhalb des 30 m – Streifens wird die Funktion des Waldschutzabstands unterstützt.

### 3.6. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass die erforderlichen Grenzwerte deutlich unterschritten werden. Für die Nachbarschaft ist mit keinen erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

Stofffreisetzung

In dem neuen Logistikzentrum sollen Waren gelagert werden, die Gefahrstoffe sein können und eine Wassergefährdungsklasse haben. Die Kapazität des Lagers ist im Endausbau auf eine Größe von ca. 18.000 Palettenstellplätzen ausgelegt. Davon entfallen ca. 14.000 Stellplätze auf die Fertigwaren und ca. 4.000 Stellplätze auf Packmittel und Verpackungen. Die Kommissionierung der Waren wird in der Halle vorgenommen, die Verladung erfolgt auf ausgewiesenen Flächen vor der Halle. Die neue, ausschließlich für Lagerzwecke festgesetzte Fläche, ist nach den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ beurteilen.

In einer durch das Büro UMCO Umwelt Consult GmbH erarbeiteten gutachterlichen Untersuchung ist eine Berechnung und Bewertung potentieller Risiken bei einer Stofffreisetzung vorgenommen worden. Infolgedessen konnten die erforderlichen Sicherheitsabstände ermittelt werden.

Im Ergebnis wird ein Achtungsabstand von **100 m** zum Lager vorgeschlagen. Damit kann sichergestellt werden, dass bei einem Stoffaustritt genügend Abstand vorhanden ist, um mit eingeleiteten Gegenmaßnahmen eine Gefährdung von Mitarbeitern und Personen in der Umgebung weitestgehend auszuschließen. Betrachtet wird für die Ebene der Bauleitplanung dabei ausschließlich der Fall einer Luftbelastung durch eine Leckage.

Der Abstand von 100 m zu den angrenzenden Gebäuden, in denen sich „unbeteiligte Dritte“ dauerhaft aufhalten (Tennishalle, Wohngebäude mit Bestandsschutz, Friedhofskapelle) ist informativ in der Planzeichnung dargestellt worden. Er bezieht sich auf die freie Stoffausbreitung in offenem Gelände. Der nicht überbauten Freiflächen, auf denen der Umschlag der Produkte erfolgt, liegt

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

außerhalb dieser Immissionsschutzradien. Im Detail ist die Unbedenklichkeit außerdem im BIMSch-Verfahren nachzuweisen.

Dieser vorgenannte Empfehlungsrahmen geht nicht von einem Brandfalle aus. Alle brandschutzrechtlichen Bedingungen sind ausschließlich dem Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorbehalten. Dahinter steht die Begründung, dass gegen eine Brandentstehung alle erdenklichen Maßnahmen, wie z.B. Sprinkleranlagen oder sonstige automatische Löschsysteme, im Rahmen der BIMSchG-Genehmigung zur Auflage gemacht werden können. Solche technischen Sicherungssysteme können beim Fall der gasförmigen Ausbreitung aufgrund einer Leckage nicht ausreichend gemacht werden, da diese auf dem Transportweg auch außerhalb der Halle auftreten kann. Der größtmögliche theoretische Katastrophenfall kann nicht zur Grundlage einer sachgerechten Abwägung gemacht werden. Brandschutz spielt daher für die Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung keine Rolle.

### **3.7. Altlasten**

Die Plausibilitätsprüfung zweier Altlastverdachtsflächen hat kein Handlungserfordernis ergeben. Die Standorte sind aus der Liste der UBB gestrichen.

## **4. Umweltbericht**

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigelegt (§ 2 a BauGB).

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

### **4.1. Beschreibung des Vorhabens**

#### **4.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung**

Die Stadt beabsichtigt, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" für ein Logistikzentrum zu bestimmen. Als Vorhabenträger tritt für den bisher bereits nördlich des Lemsahler Weges ansässigen Betrieb Schülke & Mayr, die Commerzleasing Immobilien GmbH auf. Im Logistikzentrum sollen in direkter Nähe zum produzierenden Betrieb chemische Stoffe umgeschlagen und gelagert werden. Den Anforderungen der Nutzer entsprechend sind zwei Lagerhallen mit einer Gebäudehöhe von 16,50 m geplant. Zwischen den beiden Gebäuden spannt sich ein niedrigeres Gebäude von maximal 8,50 m Höhe auf, in dem Wareneingang und Warenausgang abgewickelt werden sollen. Diese drei Gebäudeteile umschließen u-förmig einen Hof, der der Anlieferung dient.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten vorhabenbezogenen B-Planes umfasst ca. 7,3 ha. Sie verläuft nördlich des Friedhofs Glashütte bzw. der Tennisanlage am Hummelsbütteler Steindamm. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Lemsahler Weg begrenzt, im Osten grenzt er an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 68/17. Im Westen schließt an den B-Plan die zur Tennisanlage südlich gehörige Parkplatzanlage östlich des Lemsahler Weges an.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

Der Geltungsbereich des eingebetteten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) hat eine Größe von ca. 4,1 ha.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich des Hummelsbütteler Steindamms ist ein Baufenster „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgärtnerei“ festgesetzt

Gemäß Entwurf zum FNP wird der Hummelsbütteler Steindamm als Verlängerung der neuen Verbindungsstraße „Querspange Glashütte“ künftig an Bedeutung zunehmen. Die Anlage von beidseitigen Geh- und Radwegen wird langfristig notwendig werden. Aus diesem Grund wird die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert.

Südlich des geplanten Logistikzentrums ist gem. Flächennutzungsplan eine Grünzäsur dargestellt. Diese Flächen sollen durch den Bebauungsplan als Grün- und Waldflächen gesichert und entwickelt werden. Die im Süden verbleibenden Waldflächen von bisher teilweise geringer Qualität sollen durch einen Waldumbau ökologisch und forstwirtschaftlich aufgewertet werden. Eine naturnahe Versickerung der unbelasteten Dachflächenwasser soll in diesem Grünzug ermöglicht werden.

### **4.1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen**

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) stellt den östlichen Teil des Plangebietes als Waldfläche dar. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als Wasserschutzgebiet vorgesehen ist. Das Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte wurde zwischenzeitlich bereits ausgewiesen; entgegen der Plandarstellung des LRP sind jedoch das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen nicht Bestandteil des Wasserschutzgebietes.

Östlich des Plangebietes liegen nahe der Stadtgrenze ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung, ein geplantes Landschaftsschutzgebiet (Umland des Wittmoores) und das Naturschutzgebiet Wittmoor. Das Wittmoor ist gleichzeitig auch ein besonders geschützter Biotop gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und mit den südlich angrenzenden Flächen als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems dargestellt.

Das Plangebiet besitzt gemäß des Leitbildes des Landschaftsplanes eine Bedeutung für das Freiraumsystem „Grünes Leitsystem“ bzw. grenzt unmittelbar an diese Flächen an. Teilflächen sind als Grün- und Freiflächen/Parkanlagen mit Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung zu entwickeln, weitere Flächen sind zu erhalten.

Das Plangebiet war ehemals als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen. Gemäß des Entwurfs zum Flächennutzungsplan FNP 2020 ist die Fläche jetzt als Süderweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dargestellt.

Auf Grund aktueller Prognosen wird die Friedhofserweiterungsfläche zukünftig nicht mehr in dem ursprünglich erwarteten Rahmen benötigt. Insofern kann auf die Friedhofserweiterung verzichtet werden.

### **4.1.3 Geprüfte Planungsalternativen**

Die Prüfung alternativer Standorte hat zu dem Ergebnis geführt, dass der durch dieses Verfahren geplante Standort nach allen betrieblichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der einzige ist, der diese erfüllt und auch aus städtebaulicher Sicht Sinn macht. Abgesehen von der großen räumlichen Entfernung zum Betriebsgrundstück waren die anderen Grundstücke (Friedrichsgabe Nord, Nord-Port in Garstedt) auch nicht groß genug. Ferner schied die Lage in der Einflugschneise in Garstedt aus sicherheitstechnischen Überlegungen aus. Ein weiterer Punkt der dagegen sprach, war der Transport des Gefahrgutes quer durch das gesamte Stadtgebiet. Bei anderen Grundstücken war die Nähe der Wohnbebauung o.ä. Nutzungen ausschlaggebend.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

### **4.1.4 Rechtsdefinierte Schutzkriterien**

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union vom 21. Mai 1992 (FFH-RL) sieht vor, dass ein System von FFH- und EU-Vogelschutzgebieten (NATURA 2000) nach einheitlichen EU-Kriterien zu entwickeln und zu schützen ist.

Für Pläne oder Projekte, die zu Beeinträchtigungen in FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten führen können, ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung vorgesehen.

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1 km Entfernung das vorgeschlagene FFH Gebiet DE 2326-301, das im nördlichen Bereich das Naturschutzgebiet Wittmoor beinhaltet. Das FFH-Gebiet besitzt eine Größe von 139 ha und beherbergt die Lebensraumtypen dystrophe Seen und Teiche sowie degradierte, aber noch renaturierungsfähige Hochmoore, Niedermoore auf organischem Boden sowie Feuchtgrünlandkomplexe auf mineralischem Boden. Es ist Lebensraum der Großen Moosjungfer. Eine Beeinträchtigung der Arten und Biotope im FFH-Gebiet DE 2326-301 (Wittmoor und südlich angrenzende Talbereiche) durch das Vorhaben ist ausgeschlossen.

Die Planungen sollen auf einer vorhandenen Waldfläche realisiert werden. Hierfür ist eine Waldumwandlungsgenehmigung auf Grundlage des § 9 Landeswaldgesetzes (LWaldG, GVOBl. Schl.-H. Nr.16/2004 S.461) erforderlich.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

**4.1.5 Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der  
Umweltauswirkungen**

**Schutzgüter**

<p><b>Schutzgut Mensch</b></p>	<p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p>	<p><u>Lärm</u> Das Plangebiet ist zur Zeit durch Straßenverkehrslärm insbesondere von dem im Westen angrenzenden Hummelsbütteler Steindamm mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 7.000 Kfz (Lkw-Anteil von tags 5 % und nachts 7%) und dem nördlich verlaufenden Lemsahler Weg mit einer Verkehrsmenge von 10.000 Kfz/d (Lkw-Anteil von tags 3 % und nachts 4%) betroffen (Analyse 2004). Daraus resultiert eine heutige rechnerisch ermittelte Lärmbelastung von bis zu 65 dB(A) tags bzw. bis 60 dB(A) nachts im Straßenrandbereich (LMP strategische Lärmkarte „Straße“ Stand 2004). Da dies nur für einen Straßenrandbereich gilt, sind hier die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht berührt. Auf der Westseite des Hummelsbütteler Steindamms befindet sich zur Zeit eine Wohnnutzung (Splittersiedlung im Außenbereich, § 35 BauGB), für deren Beurteilung grundsätzlich die Werte für ein Mischgebiet heran zu ziehen sind. Der Leitwert ist auch hier nicht überschritten.</p> <p>Für die zukünftige Gewerbenutzung auf der Ostseite sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Kern- und Gewerbegebiete maßgeblich, die ebenfalls aufgrund des jetzt vorhandenen Straßenverkehrslärms eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) für Gewerbegebiete (GE) 69/59 dB(A) werden nicht überschritten (Obergrenze des Ermessensspielraumes).</p> <p><u>Erholung</u> Eine Splitter-Wohnnutzung im Außenbereich findet auf 2 Grundstücken westlich des Hummelsbütteler Steindamms statt. Die Waldflächen, Ablagerungsberge und die über Wege zugänglichen Feldfluren im Untersuchungsraum dienen der Erholung in Arbeitspausen und der Feierabend- und Wochenenderholung. Der Friedhof und die Tennisanlagen sind regelmäßig genutzte Grünflächen.</p>
	<p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p>	<p><u>Lärm</u> Die Errichtung des Lager- und Logistikbetriebes an anderer Stelle im Stadtgebiet oder außerhalb führt dagegen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet heraus auf das Norderstedter</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Verkehrsnetz, und damit in angrenzenden Wohngebieten. Ferner ist aus der allgemeinen Entwicklung heraus mit einem Anwachsen des Verkehrsaufkommens zu rechnen, ggbf. auch durch Änderungen im Norderstedter Verkehrsnetz.</p> <p><u>Erholung</u> Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Mensch/Erholung keine Veränderungen zu erwarten.</p>
	<p>Prognose mit Durchführung der Planung</p>	<p><u>Lärm</u> Durch den Bau des geplanten Logistikzentrums kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Verkehrszunahme insbesondere durch Schwerlastverkehr für den Transport des zu lagernden Gutes per Lkw von der Produktion über die Robert-Koch Straße und den Lemsahler Weg bis zum Lagergrundstück. Von diesen LKW-Fahrten sind keine Wohngebiete oder andere schützenswerte Nutzungen tangiert. Insgesamt gesehen wird sich das Lkw-Aufkommen außerhalb des vorgenannten Transportweges um ca. 6-10 Lkw pro Tag erhöhen.</p> <p><u>Erholung</u> Die Benachbarung zu Wohnnutzungen ist hinsichtlich der Umweltgesetzgebung im Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und dem Störfallrecht zu regeln. Bei Einhaltung der geforderten Abstände ist eine Benachbarung vertretbar. Da der in Zukunft von Veränderungen des Landschaftsbilds am stärksten betroffene Lemsahler Weg weniger für die Erholung, sondern allenfalls als Zuwegung für die anschließenden Erholungswegenetze (Hopfenweg, Wittmoor, Ablagerungsberge, Waldflächen) fungiert, sind negative Auswirkungen auf die Erholung im Untersuchungsraum gering. Mit der Ausweisung der Flächen östlich des Hummelsbütteler Steindamms als Erholungswald wird eine bislang fehlende Grünverbindung aus Richtung Glashütter Markt zum Friedhof und zur im Osten jenseits des Waldes anschließenden Feldmark geschaffen.</p>
	<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p><u>Lärm</u> Das Plangebiet ist relativ gut an den ÖPNV angeschlossen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich fußläufig in etwa 200 m Entfernung am Glashütter Friedhof und an der Robert-Koch-Straße. Die Versorgung findet auch am Wochenende in der Zeit von etwa 7.00 bis 24.00 Uhr statt. Es ist zu prüfen, ob eine Anpassung an den Schichtdienst im Gewerbegebiet erforderlich wird. In Höhe der Bushaltestelle sollte zusätzlich eine beleuchtete Querungshilfe eingerichtet werden, die auch einen ausreichenden Raum für Radfahrer anbietet.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Der kombinierte Rad- und Fußweg auf der Westseite des Hummelsbütteler Steindamms und der Gehweg auf der Nordseite des Lemsahler Weges, der auch von Radfahrern befahren werden darf, befinden sich in einem relativ schlechten Zustand und sollten verbessert werden (s. auch Mängelplan des FNP/VEP für Hummelsbütteler Steindamm, mittlerer Handlungsbedarf gemäß Radverkehrskonzept). Auf der Ostseite des Hummelsbütteler Steindamms und auf der Südseite des Lemsahler Weges gibt es keine Geh- und Radwege. Hier ist zu prüfen, wie diese Wege realisiert werden können, da es sich auch um wichtige überörtliche Wegeverbindungen von und nach Hamburg handelt (Nebenrouten für Berufs- und Freizeitverkehr gemäß Radverkehrskonzept und LRVN-Netz).</p> <p>Von der Kreuzung Hummelsbütteler Steindamm/ Poppenbütteler Straße/Glashütter Landstraße besteht der Anschluss über einen sehr schmalen Feldweg bis zum Kleingartengelände östlich der Grundschule Glashütte an eine wichtige Ost-West-Radroute über die ruhige Straße Am Ochsenzoll bis zum Knotenpunkt Ochsenzoll (überörtliche Radwanderoute Nr. 36).</p> <p>Dieser Weg sollte in ausreichender Breite ausgebaut und der Einmündungsbereich gekennzeichnet werden. Über das Kleingartengelände könnte hier auch der Anschluss zum Westteil des Lemsahler Weges, der mit einem recht guten Rad- und Fußweg ausgestattet ist, ermöglicht werden (Vorschlag des Lärmaktionsplan-Entwurfes: Querungshilfe über Poppenbütteler Straße). Dieses Gelände ist jedoch zur Zeit verschlossen. Es ist zu prüfen, wie hier eine offizielle Querung für die Allgemeinheit zu ermöglichen wäre. Zur Vermeidung von Umwegen sollte geprüft werden, wie eine Querung des Geländes des Tennisvereines zum Friedhof bzw. zur Poppenbütteler Straße realisiert werden kann.</p> <p>In dem nördlich des Glashütter Friedhofes gelegenen Wäldchen, das zum Teil überbaut werden soll, befinden sich zur Zeit Trampelpfade mit Anschluss an den Lemsahler Weg und an einen Fernwanderweg zum Hopfenweg. Diese Wegebeziehungen werden in den weiteren Planungen für den zwischen Friedhof und Gewerbegebiet verbleibenden berücksichtigt, auch ist eine Querungshilfe über den Lemsahler Weg in Höhe Einmündung Robert-Koch-Straße einzuplanen.</p> <p><u>Erholung</u> Durch den Umbau des Nadelwalds in eine standortgerechte Laubholzbestockung wird mittelfristig das stangenholzartige Erscheinungsbild</p>
--	--	--

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		des Waldes in eine stufige Bestockung überführt. Diese Bestände werden im allgemeinen als freundlicher empfunden als ein Nadelforst.
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p><u>Lärm</u> Mit den genannten Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes könnte ein Teil der jetzigen und zukünftigen Fahrten mit dem Pkw im Einflussbereich der empfohlenen Verminderungsmaßnahmen vermieden werden. Ein Anstieg des Lärms durch die allgemeine Verkehrszunahme im Stadtgebiet und durch das zusätzliche Lkw-Aufkommen zur Belieferung des Logistikzentrums ist nicht zu verhindern. Durch die empfohlenen Festsetzungen für die maximal zulässigen gewerblichen Schallimmissionen kann das Ausmaß der Lärmbelastungen auf ein gesundheitsverträgliches Maß gesenkt werden</p> <p><u>Erholung</u> Eine positive Auswirkung des Vorhabens ist die Ausweisung der Flächen östlich des Hummelsbütteler Steindamms als öffentliche Grünfläche/Erholungswald, mit der eine bislang fehlende Grünverbindung aus Richtung Glashütter Markt zum Friedhof und zur im Osten jenseits des Waldes anschließenden Feldmark geschaffen wird. Insgesamt sind bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung im Untersuchungsraum zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Tiere</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Im Juli und August 2007 wurden zum Schutzgut Tiere örtliche Bestandserhebungen durchgeführt und vorliegende Unterlagen ausgewertet. Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet mit einem angrenzenden Bereich von ca. 200 m. Der lebensraumtypische Artenbestand ausgewählter repräsentativer Tiergruppen wurde auf Grundlage einer datengestützten Potenzialabschätzung mit orientierender faunistischer Kartierung und Auswertung verfügbarer externer Datengrundlagen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines „tierökologisch hochwertvollen Trittsteinbiotops“ zwischen Hopfenweg, Lemsahler Weg und Glashütter Berg (Eggers &amp; Grosser 1992). Der Artenbestand des Planungsraums zeichnet sich durch eine im lokalen Bereich der Stadt Norderstedt sehr wertvolle Brutvogel- und Fledermausfauna mit seltenen und gefährdeten Arten aus. Dabei wird ein starker Kontrast zwischen dem biologisch teilweise verarmten Nadelholzbestand und den angrenzenden Saum- und Feuchtbiotopen deutlich. Fünf gemäß FFH-Richtlinie streng zu schützende Fledermausarten wurden im Gebiet nachgewiesen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Das Gebiet wird als günstiges Nahrungshabitat regelmäßig von Zwerg- und Rauhaufledermäusen sowie von Breitflügelfledermäusen aufgesucht. Quartiervorkommen einzelner Arten sind anzunehmen, da geeignete Quartierstrukturen vorhanden sind und derartige Strukturen nutzende Arten regelmäßig nachweisbar sind.</p> <p>Weiterhin ist eine artenreiche Brutvogelfauna besonders geschützter Arten anzuführen. Unter den Brutvogelarten sind im B-Plangebiet überwiegend gehölzgebundene Arten vertreten. Hierunter befinden sich keine gefährdeten Arten. Es sind jedoch auch einzelne streng geschützte Arten (Mäusebussard) und mehrere an Höhlenstrukturen gebundene Brutvogelarten vertreten. Die streng geschützten Arten Turmfalke und Waldohreule treten ebenfalls im Gebiet auf und nutzen den Deckung bietenden Fichtenbestand als Ruhestätte.</p> <p>Im Bereich der südöstlich vorgelagerten, extensiv genutzten Grünland- und Hochstaudenflächen gibt es Reviervorkommen von Wachtelkönig, Sumpfrohrsänger und Rohrammer in geringem Abstand zum B-Plangebiet.</p> <p>Bemerkenswert sind außerdem Nachweise gefährdeter Reptilienarten und einzelne Amphibienfunde. Ein Amphibien-Laichgewässer und Libellen-Entwicklungsgewässer befindet sich in geringer Entfernung südöstlich des B-Plangebiets. Die östlich und südöstlich angrenzenden Standorte haben möglicherweise Funktionen eines Teillebensraums oder sind Lebensraum von Teilpopulationen für einige Arten mit Verbreitungsschwerpunkt im ca. 1 km entfernten NSG Wittmoor (z.B. Kreuzotter, Ringelnatter).</p> <p>Die sandig-mageren Saumbiotop im Randbereich und in der Umgebung des B-Plangebiets bieten geeignete Lebensbedingungen für eine artenreiche Lebensgemeinschaft von Schmetterlingen, Heuschrecken und anderen Wärme liebenden Insekten.</p> <p>Der Artenbestand des Gebiets ist an Gehölzstrukturen, sandig-magere, wärmebegünstigte Saumbiotop, extensiv genutztes Grünland oder Gewässer- und Feuchtbiotop gebunden.</p>
	<p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p>	<p>Ohne das Planvorhaben würde sich das Artenspektrum der gehölzgeprägten Biotopstrukturen positiv entwickeln. Von einer Zunahme von Totholz und Altbäumen würden in erster Linie Fledermäuse und Vögel profitieren. Im Zuge eines allmählichen Umbaus des Nadelwalds infolge der Nutzung würden sich stufige Laubholzbestände mit ausgeprägter Krautschicht heranbilden, die als Lebensraum für weitere Arten in</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Frage kommen. Die Offenbiotope östlich des Plangebiets, die ebenfalls eine typische und wertvolle Artengarnitur aufweisen, würden sich allerdings durch vorrückende Gehölzbestände den Waldbiotopen angleichen und ihren Wert als Lebensraum für Libellen, Heuschrecken, Amphibien und Offenland-Vogelarten wie Rohrammer, Sumpf-Rohrsänger und Wachtelkönig nach und nach verlieren.</p>
	<p>Prognose mit Durchführung der Planung</p>	<p>Durch die Betriebserweiterung erfolgt ein Lebensraumverlust für gehölzgebundene Tierarten im Bereich des Nadelwaldes. Garten- und Grünland-Lebensräume geringen Umfangs gehen im Bereich westlich der Hummelsbütteler Steindamm durch die Anlage von Stellplätzen verloren. Die Baumreihe am Hummelsbütteler Steindamm wird durch Herstellung der Verkehrssicherheit (Totholz-Entfernung) und Anlage eines Radweges auf der Ostseite in ihrem Wert als Lebensraum beeinträchtigt. Hinsichtlich der <b>artenschutzrechtlichen</b> Relevanz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind laut Fauna-Gutachten folgende Auswirkungen zu beschreiben:</p> <p>Baubedingte Auswirkungen          Lebensraumverlust durch Bebauung;          Strukturelle Veränderungen (Entfernung von Gehölzen, Versiegelung);          Störungen durch bauliche Aktivitäten;          Beschädigung bzw. Tötung von Individuen durch bauliche Aktivitäten;          Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Nist- und Ruhestätten, Nahrungsgebieten, Lebensstätten          Verlust potenzieller Quartier- und Niststrukturen für Fledermäuse und Höhlenbrüter.</p> <p>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen          Versiegelung (Gebäude, Wege, Betriebs- und Stellflächen)          Regenwasserableitung, verringerte Versickerung, gärtnerische Pflege und Nutzung des Geländes, Ordnungsmaßnahmen          Zunahme von Störungen durch Anwesenheit von Menschen (Mitarbeiter von Gewerbebetrieben) und Betrieb von Maschinen, Auswirkungen auf die Umgebung (Abdrängungseffekte)          Zunahme künstlicher Beleuchtung (Auswirkungen auf Insektenfauna, nachtaktive Vögel, Brutvögel der Umgebung, Fledermäuse)          Zunahme verkehrsbedingter Verluste durch Fahrzeugverkehr (z.B. wandernde Amphibien)</p> <p>Da die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG im B-Plan-Verfahren nicht weggewogen werden</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>können, kann die vorliegende Planung nur bei Vorliegen einer artenschutzrechtlichen Befreiung durch die zuständige Fachbehörde, das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, realisiert werden. Diese Befreiung wird parallel zum B-Plan-Verfahren beantragt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Arten und Biotope im FFH-Gebiet DE 2326-301 (Wittmoor und südlich angrenzende Talbereiche) ist ausgeschlossen.</p>
	<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p>Durch die Aufteilung in Bauabschnitte erfolgt eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme des Schutzgutes unter Vermeidung logistischer Überkapazitäten. Eine Räumung von Gehölzbeständen innerhalb der Vegetationsruhe und der gesetzlichen Fristen vermeidet die Tötung und Störung der Vogelarten. Im Rahmen der Eingrünung des Bauwerks mit Bäumen und Sträuchern werden die Eingriffe in die Lebensräume geringfügig gemildert. Infolge der Versickerung sämtlichen Niederschlagswassers sind Absenkungen des ohnehin &gt; 3 -4 m tief liegenden Grundwasserspiegels nicht wahrscheinlich. Die benachbarten Feuchtgebiete siedeln auf stauenden Schichten oberhalb einer Ablagerung, die durch das Bauvorhaben nicht angeschnitten werden. Da die Versickerungsflächen lediglich einmal im Jahr gemäht werden, sind diese auch in geringem Umfang von Bedeutung als Lebensraum. Eine gärtnerische Pflege beschränkt sich auf Grünanlagen an straßenseitigen Gebäudefronten.</p> <p>Da die Gebäude nicht der Produktion, sondern lediglich der Lagerhaltung dienen, wird kein zusätzlicher Lärm erzeugt, der im Vergleich zu den vorliegenden Belastungen entlang des Lemsahler Weges und des Hummelsbütteler Steindamms relevant wäre.</p> <p>Durch die straßenseitige Orientierung und Organisation der Betriebsabläufe wirken sich Störungen durch die Lichtemissionen und Anwesenheit von Menschen nicht auf die östlich und südlich angrenzenden Waldflächen aus. Diese sind durch weitgehend fensterlose Gebäudefronten abgeschirmt. Zur Außenbeleuchtung der Gebäude und Hofflächen ist nur die Verwendung von Natrium-Niederdruckleuchten zulässig. Die Lichtquellen sind zum Wald und zur offenen Landschaft hin abzuschirmen..</p> <p>Da der Fahrzeugverkehr nicht erheblich zunimmt, hat die Maßnahme keinen Einfluss auf Amphibien.</p> <p>Bereits vor der Räumung des Baufeldes sind in</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>benachbarten, zu erhaltenden Altbäumen entlang des Hummelsbütteler Steindamms, im Lemsahler Weg und am Hopfenweg 10 Fledermauskästen und 5 Nistkästen für Höhlenbrüter als vorgezogene Maßnahme dauerhaft anzubringen.</p> <p>Im Bereich der Garten- und Grünlandflächen westlich des Hummelsbütteler Steindammes ist das Schutzgut nicht betroffen, diese Flächen weisen lediglich „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“ auf. Nach dem Runderlass sind Waldflächen mit einem Faktor von 1 : 3 auszugleichen. Umzuwandelnde Waldflächen sind nach Landeswaldgesetz (LWaldG) im vorliegenden Fall ebenfalls im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen. Diese Waldflächen übernehmen dann die Funktion als Lebensraum für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Jungwaldflächen sind nach Maßgabe der forstlichen Standorterkundung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die beseitigte Waldfläche beträgt ca. 41.800 m<sup>2</sup>. Abzüglich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Waldersatzflächen in der Gemarkung Garstedt, Flur 08, Flurstück 28/1 teilweise und Flur 05, Flurstück 19/8 teilweise, Stiftungsfläche westlich der A7, Flur 23, Flurstück 80 sowie Ersatzfläche in der Gemarkung Glashütte, Flur 10, Flurstück 67/2 teilweise) wurde ein Restbedarf von ca. 42.005 m<sup>2</sup> ermittelt. Bei dem Flurstück 67/2, Flur 10, Gemarkung Glashütte handelt es sich um eine Teilfläche einer Altablagerung (s. unter Schutzgut Boden). Der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan weist in Norderstedt zahlreiche Ersatzwald- und Aufforstungsflächen in sinnvoller Zuordnung zu bestehenden Waldflächen und benachbarten Nutzungen auf. Da die fehlenden Waldersatzflächen jedoch noch nicht verfügbar sind, wird für die notwendigen Ersatzwaldflächen mit der Unteren Forstbehörde ein Einvernehmen erzielt werden (Bürgschaft).</p>
	<p>Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)</p>	<p>Die vorliegende Planung kann nur bei Vorliegen einer artenschutzrechtlichen Befreiung durch die zuständige Fachbehörde, das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, realisiert werden. Diese Befreiung wird parallel zum B-Plan-Verfahren beantragt. Die Voraussetzungen zur Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz und Artikel 16 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union vom 21. Mai 1992 (FFH-RL) sind nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen erfüllt. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des Artenschutzes vereinbar. Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

<p><b>Schutzgut Pflanzen</b></p>	<p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p>	<p>auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.</p> <p>Im Juli und August 2007 wurden hierzu örtliche Bestandserhebungen durchgeführt und vorliegende Unterlagen ausgewertet. Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet mit einem angrenzenden Bereich von ca. 200 m.</p> <p>Die bei der Bestandsaufnahme angetroffenen Einzelbäume und Bäume in Baumreihen wurden einzeln mit Art, Stamm- und Kronendurchmesser, Vitalität und Kurzbewertung erfasst und teilweise für eine Festsetzung empfohlen. Unter den "besonders wertvollen Bäumen" finden sich eine stärkere Stiel-Eiche in der Baumreihe am Hummelsbütteler Steindamm und eine Buche auf dem Wohngrundstück am Stichweg Lemsahler Weg westl. des Hummelsbütteler Steindammes.</p> <p>Bäume, die dem „Standard von Baumschutzsatzungen“ entsprechen (über 25 cm in 1,30 m) sind am Hummelsbütteler Steindamm ebenfalls meist Eichen, entlang der Bestandsränder auch verschiedentlich Birken sowie Linden, Ahorn und Eschen.</p> <p>„Eingeschränkt entwicklungsfähige“ Bäume über 25 cm mit geringer Perspektive (mangelnde Vitalität, fehlender Leittrieb, Konkurrenz für vorwachsende Bäume) werden nicht für eine Festsetzung empfohlen. Bäume „unter 25 cm, jedoch wertvoll“ werden aufgrund einer positiven Entwicklungsperspektive vorgeschlagen. Als „Bäume unterhalb des Standards von Baumschutzsatzungen“ sind alle übrigen einzeln stehenden Laubbäume sowie Lärchen und Fichten eingestuft worden Ein größerer sonstiger Gehölzbestand aus Birken, mit Unterwuchs von Zitter-Pappel, Sal-Weide und Esche sowie Weißdorn mit Ruderaler Staudenflur (Brennnessel und Brombeeren) findet sich westlich des Hummelsbütteler Steindammes auf einem „verwilderten“ Grundstück.</p> <p>Der hauptsächlich aus Fichten mit einigen Birken, Lärchen und Kiefern bestehenden Nadelwald (Wald nach § 2 LWaldG) weist Bäume von 20 cm bis um 30 cm Durchmesser auf. Einzelne Lärchen sind um 40 cm dick. Der ziemlich schattige Bestand weist auch tote Gehölze und nur sehr wenig Unterwuchs auf. Dieser besteht aus Schöllkraut, Fingerhut, Harz-Labkraut, Dornfarn, Moosen, nur am Rand findet sich Gehölzverjüngung, von Eberesche, Holunder und etwas Später Trauben-Kirsche.</p> <p>Die Altbäume am Hummelsbütteler Steindamm weisen zum Waldbestand hin Totholz auf und sind im Rahmen einer an Bastian (1994) angelehnten Skala hinsichtlich des Biotopwerts von 1 – 8 als Stufe 4 – bedingt wertvoll zu bewerten. Tatsächlich ergibt sich durch die faunistische Erhebung für diese Struktur und auch den geschlossenen Waldbestand mit</p>
----------------------------------	---	---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Totholz ein bedeutsamer Artenbestand für Vögel und Fledermäuse (s. Schutzgut Tiere). Ansonsten sind die Gehölzbestände als Stufe 3 „verarmt“ zu bezeichnen. Die Wertstufen 5 – 8 kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.</p> <p>Gärtnerisch gestaltete Flächen mit Obstbäumen, Ziersträuchern, Rasen, Beeten und Wegen sind je nach Struktur und Nutzungsintensität als stark verarmt zu bezeichnen. Eine kleine, abgewinkelte Grünlandfläche mit Rot-Schwingel, Knaul- und Straußgras und den Kräutern Schafgarbe, Sauerampfer, Spitz-Wegerich u.a. erhielt die Wertstufe 3.</p> <p>Nach § 25 Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.</p> <p>In der Umgebung des Plangebiets finden sich im Westen ältere, strukturreiche Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume um die Tennisplätze, Straßenbäume (mittleren Alters: Poppenbütteler Straße, hohen Alters: Lemsahler Weg, hier z.T. als Überhälter in durchgewachsenen Knicks), lockerer Baumbestand (Friedhof), Pionierwälder auf dem östlich anschließenden ehemaligen Brachgelände und dem Müllberg sowie wechsellasse, sumpfige Dellen mit Feuchtvegetation innerhalb ruderaler Grasfluren. Dem Pionierwald und den Sumpfflächen kommt aufgrund der faunistischen Untersuchung besonderer Wert zu. Weiter nach Osten schließt eine Knicklandschaft mit Acker- und Grünlandschlägen auf wiederverfüllten Abbauf Flächen an. Damit ist die Umgebung des Plangebiets als gut strukturiert zu bezeichnen.</p>
	<p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p>	<p>Ohne das Planvorhaben würde sich das Artenspektrum der gehölzgeprägten Biotopstrukturen positiv entwickeln, sofern der Wald nicht auch für eine Friedhofserweiterung in Anspruch genommen werden müsste.. Im Zuge eines möglichen Umbaus des Nadelwalds infolge der Nutzung würden sich stufige Laubholzbestände mit ausgeprägter Krautschicht heranbilden, die als Lebensraum für weitere Arten in Frage kommen. Die Offenbiotope östlich des Plangebiets, die ebenfalls eine typische und wertvolle Artengarnitur aufweisen, würden sich allerdings durch vorrückende Gehölzbestände den Waldbiotopen angleichen und ihren Wert als Lebensraum nach und nach verlieren (s. auch unter Schutzgut Tiere).</p> <p>Die Schaffung eines Radweges auf der Ostseite könnte erst in Zukunft im Rahmen des Gesamtausbaus des Hummelsbütteler Steindamms erfolgen.</p>
	<p>Prognose mit Durchführung der Planung</p>	<p>Durch die Betriebserweiterung erfolgt die Zerstörung von ca. 41.800 m<sup>2</sup> Nadelwaldfläche. Garten- und Grünlandflächen in geringem Umfang gehen im</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Bereich westlich der Hummelsbütteler Steindamm durch die Anlage von Stellplätzen verloren. Die Baumreihe am Hummelsbütteler Steindamm wird durch Herstellung der Verkehrssicherheit (Totholz-Entfernung) und Anlage eines Radweges auf der Ostseite in ihrem Wert beeinträchtigt.</p>
	<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p>Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nutzungen in Anspruch genommen werden, sind mit Rasen, Strauchgruppen und einzelnen Bäumen zu begrünen oder naturnah zu belassen.</p> <p>Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pflanzen zu bepflanzen (Pflanzliste).</p> <p>Die im Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen im Bereich der mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher belegten Grundstücksflächen sind nicht zulässig. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Wurzelbereichs der Bäume und Gehölzstreifen außerhalb öffentlicher Straßenflächen sind unzulässig.</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen sind dergestalt zu verlegen, dass geplante bzw. bestehende Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert. Sollte der Mindestabstand aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, sind die Leitungstrassen vor Durchwurzelung zu schützen.</p> <p>Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kugelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Nach jedem 4. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen.</p> <p>Müllstandorte sind durch Hecken und/oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.</p> <p>Knicks und knickartige Gehölzbestände sind nicht öfter als alle 10 -15 Jahre auf den Stock zu setzen. Das Knickholz ist zu entfernen und einer Verwertung zuzuführen. Eine gärtnerische Pflege von Knicks und das Anpflanzen von Ziergehölzen sind unzulässig.</p> <p>Flächen innerhalb des Waldschutzabstandes von 30 m dürfen lediglich einzelne Bäume und keine zusammenhängende Strauchschicht aufweisen. In der Maßnahmenfläche „Wald“ ist ein schrittweiser</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Umbau des Fichtenbestands zu einem standortgerechten Laubwald durch Entnahme von je 20 % der Fichten im Abstand von 5 Jahren und Unterbau mit Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, Rot-Buche und einzelnen Kiefern vorzunehmen In der Kompensationsfläche 1 auf Flurstück 67/2 der Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Teilfläche einer Altablagerung, s. auch unter Schutzgut Boden, Gesamtgröße 32.213 m<sup>2</sup>) sind nach Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzung 2 Waldflächen von insgesamt 19.213 m<sup>2</sup> und eine offene Biotopfläche von insgesamt ca. 13.000 m<sup>2</sup> zu schaffen. Diese Fläche soll sich auf 90 % zu einer krautreichen Grasflur entwickeln. 10 % der Fläche sind in 5 inselartigen Teilflächen mit Sträuchern anzupflanzen. Zur Offenhaltung der Grasflur ist im jährlichen Wechsel 1/3 der Fläche zu schlegeln und das Material abzutransportieren und zu verwerten. Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, sollen 30 % des Geländes als flache Mulde zur Entwicklung wechselfeuchter Standorte gestaltet und in die genannte Pflege einbezogen werden. (Zum Waldersatz siehe unter Schutzgut Tiere.)</p>
	<p>Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)</p>	<p>Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.</p>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p>	<p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p>	<p><u>Bodenfunktion</u> Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schleswig-Holsteinischen Geest, am Hamburger Rand innerhalb des Naturraums „Hamburger Ring“. Das Plangebiet weist eine Höhe von 36 bis 37 m NN auf und fällt nach Osten in Höhe des Hopfenweges leicht auf 35 m NN ab. Das Plangebiet ist von Natur aus relativ eben. Im Südosten sind durch die Aufschüttung von Müllbergen künstliche Erhebungen von 53, 75 und 80 m NN entstanden. Der Bodentyp des Plangebietes und seiner Umgebung besteht aus einem Eisenhumuspodsol aus Fließerde über Sand. Dieses sind leichte Böden mit geringem Puffervermögen gegenüber Schadstoffen und guter Durchlässigkeit gegenüber Niederschlagswasser. Die gegenwärtige Bestockung mit Fichten wirkt sich durch die Anhäufung schwerer abbaubarer, saurer Nadelstreu langfristig negativ auf die Bodeneigenschaften wie Wasserhaltefähigkeit, natürliche Nährstoffverfügbarkeit und die Bodenfruchtbarkeit aus.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet befanden sich zwei Flächen mit Altlastenverdacht, die im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB SE) registriert sind. Die UBB SE hat daher</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>empfohlen, diese Standorte zunächst im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung dahingehend zu bewerten, ob durch die laufende Gewerbetätigkeit oder eventuelle Vornutzungen schädliche Bodenveränderungen bewirkt worden sein können. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Komplex mehrerer Altablagerungen. Nach Stellungnahme der UBB Segeberg bestehen hinsichtlich dieser Altablagerungen für die vorgesehenen Planungen keine Bedenken. Auf einer Teilfläche der Altablagerung mit der Kennziffer 4-60 sollen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden (s. o., Flurstück 67/2, Flur 10, Gemarkung Glashütte).</p> <p>Weitere Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 Bundesbodenschutzgesetz wurden nicht ermittelt.</p>
	<p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p>	<p><u>Bodenfunktion</u> Das Schutzgut Boden wird ohne Planvorhaben im vorhandenen Umfang erhalten. Infolge der Fichtenbestockung werden zwar die Bodeneigenschaften zunächst weiter leicht ungünstig beeinflusst, sie werden sich jedoch im Lauf eines Bestandsumbaus auf Laubholz wieder erholen können. Der Bestandsumbau erfolgt bei der fachlich notwendigen Bestandspflege und -nutzung.</p> <p><u>Altlasten</u> Ohne Durchführung der Planungen sind keine wesentlichen Veränderungen der Altlastensituation zu erwarten. Eine Überprüfung der Altstandortverdachtsflächen wäre nicht erfolgt.</p>
	<p>Prognose mit Durchführung der Planung</p>	<p><u>Bodenfunktion</u> Durch die Planung werden natürlich gewachsene Böden für die Herstellung von Gebäuden und Hofflächen, Parkplätzen und wasserwirtschaftlichen Einrichtungen großflächig beseitigt bzw. verändert (Versickerungsflächen). Die Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Wasserspeichervermögen, Bindungskapazität für Schadstoffe und die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gehen verloren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bodenfunktionen in der Umgebung des Plangebiets durch die Nutzung als Gewerbegebiet, Friedhof, für Bodenabbau, Altablagerungen und Tennisplätze bereits stark eingeschränkt sind.</p> <p><u>Altlasten</u> Durch eine Plausibilitätsprüfung der zwei Altlastenverdachtsstandorte konnte auf diesen Flächen kein plausibler Altlastenverdacht ermittelt werden. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch Bodenbelastungen ist aufgrund der durchgeführten Prüfungen nicht zu erwarten.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Bodenfunktion</u> Die Anordnung des Gebäudekomplexes erfolgt möglichst kompakt.</p> <p>Durch das Vorhaben sind „Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ (Wald) betroffen. Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung käme eine entsprechende Entsiegelung in Frage. Sofern dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden. Für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 und für teilversiegelte Flächen ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 gefordert. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt für Bauflächen (höchstmögliche Versiegelung lt. Grundflächenzahl „GRZ“) und Verkehrsflächen getrennt. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt daher 27.780 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf wird auf den dafür vorgesehenen Flächen vollständig realisiert (Gemarkung Glashütte, Flur 05, Flurstück 8/8 teilweise, Flur 03, Flurstück 12/23 teilweise und Flur 10, Flurstück 67/2 teilweise. Gemarkung Garstedt, Flur 08, Flurstück 34/14 teilweise).</p> <p><u>Altlasten</u> Es sind keine Maßnahmen erforderlich.</p>
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p><u>Bodenfunktion</u> Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</p> <p><u>Altlasten</u> Der Altlastenverdacht für die beiden Standorte im Plangebiet ist entkräftet worden. Die beiden Flächen wurden von der UBB Segeberg aus dem Prüfverzeichnis entlassen. Es sind keine negativen Auswirkungen von Bodenbelastungen auf das Planvorhaben zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Wasser umfasst das Plangebiet mit einer seitlichen Pufferzone von ca. 200 m.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u> Das Gebiet gehört aufgrund seiner Plateaulage sowohl zum Einzugsgebiet der Twelenbek und des Poppenbütteler Grabens (Osten) als auch zum Ossenmoorgraben (Westen). Direkte Vorfluter sowie andere Oberflächengewässer sind jedoch nicht vorhanden, sondern lediglich das Oberflächenwasser der Straßen wird über entsprechende Leitungen den Gewässern zugeführt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Der Grundwassermesspunkt 182 A in Höhe Hummelsbütteler Steindamm/Lemsahler Weg im Plangebiet zeigt in den Jahren von 1992 bis 2007 Grundwasserflurabstände von 3,24 m (November 2006) bis maximal 4,49 m (gemessen im November 1993). Die Schwankungen der oberflächennahen Grundwasserleiter werden durch den Witterungsverlauf verursacht.</p> <p>Die tieferen Grundwasserleiter bestehen in Sandlage zwischen Geschiebemergel-Schichten ca. 20 bis 40 m unter Gelände. Der dritte Grundwasserleiter folgt erst in ca. 200 m nach einer mächtigen Glimmertonlage in den oberen Braunkohlesanden. Es ist davon auszugehen, dass zwischen dem 2. und 3. Grundwasserstockwerk keine hydrologische Verbindung besteht. Daher scheinen aufgrund der abdichtenden Schichten die unteren Grundwasserleiter durch Nutzungen im Plangebiet nicht gefährdet (Fischer 1997).</p> <p>Die Grundwasserqualität des oberflächennahen Grundwassers ist im Bereich des Abstromes der Altlasten östlich des Plangebietes beeinträchtigt. Die Werte sind jedoch nicht als kritisch oder alarmierend zu betrachten (dergl.). Das Plangebiet selber besitzt derzeit durch die Vegetationsbedeckung und das Fehlen von Altablagerungen eine gute Voraussetzung zur Neubildung von unbelastetem Grundwasser.</p> <p>Die Grundwasserflurabstände steigen nordöstlich, aber auch südwestlich des Plangebietes auf über 5 m an und fallen dann in Richtung Osten zum Moor hin auf bis zu 2 m ab. In der Twelenbek-Niederung und in der Senke des Poppenbütteler Grabens gehen die Flurabstände gegen Null. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nordöstlich der Poppenbütteler Straße nach Südosten gerichtet, südlich der Poppenbütteler Straße fließt das Grundwasser in südwestliche Richtung.</p> <p>Haupteinflussfaktor für die Grundwasserneubildung ist neben dem klimatischen Faktor die Bodenart. Sandige, lockere Böden (Podsole) besitzen eine gute Durchlässigkeit und eine hohe Grundwasserneubildungsrate. Das Filter- und Sorptionsvermögen gegenüber Schadstoffen ist durch den geringen Tonmineralgehalt jedoch stark eingeschränkt. Im Plangebiet ist aufgrund der relativ hohen Flurabstände trotz einer hohen Durchlässigkeit der Sande und geringer Sorptionsfähigkeit von einer mittleren Empfindlichkeit der oberflächennahen Grundwasserleiter auszugehen.</p> <p>Westlich des Plangebietes grenzt jenseits des Lemsahler Wegs das Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte an. Dieser Bereich liegt in der</p>
--	---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes.
	Prognose ohne Durchführung der Planung	Die Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildung würden sich nur geringfügig entsprechend der jeweiligen Waldbestockung verändern.
	Prognose mit Durchführung der Planung	Durch die Planung wird die Grundwasserneubildung durch großflächige Versiegelungsmaßnahmen eingeschränkt. Ohne Versickerungsmaßnahmen würden sich stärkere Abflussspitzen und -täler ergeben, da zugleich der dämpfende Einfluss des Waldes entfällt bzw. auf den verbleibenden Bestand reduziert wird. Da die Kapazität der vorliegenden Leitungen für Niederschlagswasser nicht auf die zusätzliche Aufnahme weiterer Mengen ausgelegt ist, müssten diese erneut in größerer Dimensionierung verlegt werden. Die Wasserführung in den entsprechenden Vorflutern würde durch diese weiteren Einleitungen negativ verändert, da sich auch hier die Abflussmengen entsprechend des Witterungsverlaufs kritisch erhöhen bzw. erniedrigen würden.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Durch die Aufteilung in Bauabschnitte erfolgt eine bedarfsgerechte Logistik und es werden Überkapazitäten der Lagerhaltung vermieden. Durch die Einrichtung von Versickerungsflächen in den anstehenden gut durchlässigen Böden ist es möglich, sämtliches Wasser vor Ort zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes funktionsfähig zu halten. Eine Verschmutzung des Grundwassers durch Einleitung des Wassers von mit LKW befahrbaren Hofflächen ist durch eine Versiegelung der Umschlagplätze mit Schiebereinrichtungen für das abgeleitete Wasser ausgeschlossen. Von diesen Flächen abgeleitetes Wasser wird durch ein gedichtetes Regenwasser-Absetzbecken mit Leichtstoff-Abscheider geleitet und erst danach über die belebte Bodenzone versickert. Im Gebäudekomplex werden keine Rohstoffe, sondern lediglich Fertigware in Klein- und Kleinstgebinden gelagert. Ein Löschwasserrückhalt durch konstruktive Maßnahmen an den Lager- und Umschlagsgebäuden sorgt im Brandfall für eine kontrollierte Sammlung und Ableitung von möglicherweise belastetem Wasser. Weitere mögliche Vorgaben für den Umgang mit Gefahrgut werden im Rahmen der gesetzlichen Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz berücksichtigt. Damit ist eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser und Grundwasser ausgeschlossen. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser gilt als erbracht, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund entsprechend

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>des Arbeitsblattes DWA-A 138 Stand 4/2005 - Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser der ATV (Abwassertechnischen Vereinigung) versickert wird und normal verschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestaltete Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken eingeleitet und über die belebte Bodenzone versickert wird.</p>
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p>Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Luft</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zum Flächennutzungsplanentwurf (SUP) erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts durch den Straßenverkehr gemäß 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) vom 20. März 2007 weist im Einwirkungsbereich des Plangebietes keinen Straßenabschnitt aus, an dem ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) zum jetzigen Zeitpunkt und auch in Zukunft zu erwarten wäre.</p> <p>Im Gewerbegebiet Glashütte befinden sich mehrere größere Anlagen zur fabrikmäßigen Erzeugung chemischer Produkte, die nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) genehmigungsbedürftig sind. Laut Auskunft des Staatlichen Umweltamtes (STUA Itzehoe) ist aufgrund der Betriebssituation bzw. der mittlerweile verwendeten Anlagentechnik ein Schutzabstand von 500 m des Produktionsbereiches nördlich des Lemsahler Weges ausreichend, da bei der jetzigen Konstellation und bei Einhaltung aller technischer Möglichkeiten eine Belästigung oder Gefährdung durch das Entweichen gesundheitsgefährdender Stoffe ausgeschlossen werden kann (Stand: Sommer 2006).</p>
	Prognose ohne Durchführung der Planung	<p>Im Bereich des Hummelsbütteler Steindammes ist ein Anstieg der verkehrsbürtigen Luftschadstoffe durch die prognostizierte Verdoppelung der Verkehrsmenge bis 2020 auf etwa 14.000 Kfz/d in Verbindung mit der dann nördlich realisierten Anbindung an die Querspange Glashütte zu erwarten.</p> <p>Es sind bislang keine weiteren gewerblichen Ansiedlungen oder Betriebserweiterungen bekannt, die eine Ausweitung des Schutzabstandes erforderlich machen würden.</p>
	Prognose mit	<p>Durch die geplante Inbetriebnahme eines</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

	Durchführung der Planung	<p>Logistikzentrums in zwei großen Hallen und die damit mögliche Erweiterung der vorhandenen Produktion auf dem vorhandenen Betriebsgelände ist ebenfalls mit einer Zunahme der Luftschadstoffe zu rechnen.</p> <p>Das für den Immissionsschutz zuständige Staatliche Umweltamt Itzehoe hat ein Fachgutachten gefordert, das den gemäß Störfallverordnung erforderlichen Sicherheitsabstand bei möglichen Leckagen im geplanten Vorhaben bewertet. Laut diesem Gutachten vom 14.8.2007 ist ein Sicherheitsabstand von 100 m für das geplante Vorhaben zur Lagerung der formaldehydhaltigen Produkte der Fa. Schülke und Mayr ausreichend. Damit hat das Logistikzentrum bei der geplanten Lagerhaltung von max. 10 l-Gebinden keine Auswirkungen auf den vorhandenen Schutzabstand.</p> <p>Gesundheitsgefährdende Immissionen durch den Brandfall oder eine unsachgemäße Lagerung sind durch die gutachterliche Bewertung bislang nicht erfasst. Diese werden im anschließenden Genehmigungsverfahren untersucht.</p>
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes kann es auch zur Minderung des Anstieges an Luftschadstoffen aus dem Pkw-Verkehr kommen (s. unter Schutzgut Mensch/ Lärm).</p> <p>Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes südlich des Lemsahler Weges wird entsprechend dem geplanten Vorhaben als Lager- und Logistikzentrum festgesetzt. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht an die Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung gebunden ist, werden dadurch andere Nutzungen verhindert.</p> <p>Alle Auflagen zum sorgfältigen Umgang mit den Gefahrstoffen, zur Lagerung und zur Vorsorge im Brandfall sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erteilen.</p>
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p>Mit den genannten Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes könnte ein Teil der zusätzlichen Fahrten mit dem Pkw vermieden werden. Ein Anstieg des Luftschadstoffgehaltes durch die allgemeine Verkehrszunahme im Stadtgebiet und durch das zusätzliche Lkw-Aufkommen zur Belieferung des Logistikzentrums ist nicht zu verhindern.</p> <p>Durch die Festsetzung entsprechend des geplanten Vorhabens als Industriegebiet Lager- und Logistikzentrum kann das Ausmaß der Immissionen auf ein gesundheitsverträgliches Maß beschränkt werden.</p>
<b>Schutzgut Klima</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p><u>Stadtklima</u> Das betroffene, überwiegend bewaldete Gebiet liegt im Großbereich des Freilandklimatotyps Acker- und</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Wiesenklima, das allgemein gekennzeichnet ist durch ungestörte Ein- und Ausstrahlungsbedingungen. Derartige Gebiete tragen stark zur nächtlichen Kaltluftproduktion bei und weisen oftmals eine erhöhte Nebelhäufigkeit auf (Stadtklimaanalyse Norderstedt 1993). Im unmittelbaren nördlichen Anschluss befinden sich Flächen, die dem Stadtklimatotyp Gewerbeklima zugeordnet werden. Das Gewerbeklima ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im allgemeinen durch eine starke Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse charakterisiert. Insbesondere im Bereich großflächiger Hallenkomplexe ist eine extreme Überwärmung zu erwarten, teilweise kommt es zur Ausbildung eigenständiger Wärmeinseln. Angrenzende Freilandklimatope können einen messbaren positiven Einfluss auf derartige Gebiete ausüben.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Die derzeit bestehenden Flächen mit Fichtenbestand und Brachen führen zu einem, wenn auch sehr geringen, CO<sub>2</sub>-Minderungseffekt.</p>
	Prognose ohne Durchführung der Planung	<p><u>Stadtklima</u> Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen. Eine Nutzung als Friedhofserweiterungsfläche hätte zu keiner Änderung der stadtklimatischen Bewertung der Flächen geführt.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Der CO<sub>2</sub>-Minderungseffekt bliebe unverändert.</p>
	Prognose mit Durchführung der Planung	<p><u>Stadtklima</u> Durch die geplante gewerbliche Bebauung kommt es zur Versiegelung bislang offener Bereiche, was zu deutlichen Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse, insbesondere zu erhöhten Lufttemperaturen führen wird. Der vorhandene Bereich des Gewerbeklimas wird sich im Umfang der überbauten Flächen nach Süden ausdehnen.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Das geplante Logistikzentrum geht durch die Errichtung und den „Betrieb“ der Gebäude immer mit zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen einher, und widerspricht damit den CO<sub>2</sub>-Minderungszielen der Stadt Norderstedt. Die Höhe der CO<sub>2</sub>-Emissionen kann nur mit Kenntnis der geplanten Größe und Betriebsweise beschrieben werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem geplanten Logistikzentrum um ein beheiztes bzw. zu kühlendes Nichtwohngebäude handelt und demnach mit kontinuierlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen für das Beheizen, Kühlen und sonstigen Betrieb der Anlage zu rechnen ist.</p>
	Vermeidungs- und	<u>Stadtklima</u>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

	Verminderungsmaßnahmen	<p>Die geplante Versickerungsfläche für Niederschlagswasser wirkt sich temperaturmindernd und Luftfeuchte erhöhend aus. Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist nicht möglich, da für die Lagerung von einigen Produkten der Fa. Schülke &amp; Mayr arzneimittelrechtliche Vorschriften gelten. Ein Kontakt der üblicherweise in dieser Begrünung anzutreffenden Kleinlebewelt zu den Lagerflächen ist unzulässig.</p> <p>Durch die zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen, die Waldersatzflächen im Verhältnis 1 : 3, die Anpflanzung von Bäumen sowie sonstiger grünordnerischer Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Lokalklimas ausgeglichen.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Eine motivierende Beratung durch die Verwaltung soll dazu führen, dass der Energiestandard (Wärmeschutz und Anlagentechnik) das gesetzliche Maß bis hin zur Passivhausbauweise überschreitet. Damit könnten die aus der Gebäudeheizung verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 80% reduziert werden.</p> <p>Mit einem Energiekonzept sollen die rationelle Energieversorgung (Wärmeversorgung; ggf. Klimatisierung) und der energetisch optimierte Betrieb des Logistikzentrums sicher gestellt werden. Im Falle erforderlicher Kühlsysteme ist der Einsatz eines Klein-BHKWs in Erwägung zu ziehen, was insgesamt zu einer deutlichen Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen wird. Der Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie, Erdwärme) ist ebenfalls zu prüfen. Eine technische Prüfung der Hallendächer unter Berücksichtigung der Lagerung von Gefahrstoffen wird zeigen, ob diese als Fotovoltaik-Flächen vom Eigentümer selbst oder durch Dritte genutzt werden können.</p> <p>Bei Ausbau von Straßen und Wegen müssen im Falle einer Beleuchtung energiesparende Standards angewendet werden.</p>
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p><u>Stadtklima</u> Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens ist im Gebiet selbst mit einer deutlichen Veränderung der natürlichen klimatischen Verhältnisse in Richtung auf gewerbeklimatische Bedingungen zu rechnen. Diese negativen Auswirkungen im Plangebiet können durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen in geringem Umfang gemildert werden. Von den bestehenden angrenzenden Freiflächen ist ein positiver Einfluss auf die stadtklimatisch belasteten Flächen zu erwarten.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Mit den genannten Maßnahmen ist es möglich, die verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 80% zu</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		senken. Mittelfristig (< 10 Jahre) sind die dafür erforderlichen Investitionen in der Regel wirtschaftlich.
<p><b>Schutzgut Landschaft</b></p>	<p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p>	<p>Der Untersuchungsraum beinhaltet den Ostrand der Wohnbebauung Glashütte und umfasst die Gewerbegebietsflächen südlich der Robert-Koch-Straße, Flächen zwischen Hopfenweg und Wittmoor-Twelenbek-Niederung und bezieht den Gipfel des nördlichen Hummelsbütteler Müllbergs ein.</p> <p>Der Landschaftsraum östlich von Glashütte hat sich in den vergangenen 50 Jahren stark gewandelt. Zu alten dörflichen Strukturen am Hummelsbütteler Steindamm nördlich des Plangebiets wurde das Gewerbegebiet Glashütte benachbart angeordnet, es entstand ein Komplex mit Tennisplätzen am verlängerten Lemsahler Weg, die Auffüllung verschiedener Deponien von erheblichem landschaftsprägenden Ausmaß wurde abgeschlossen und nahezu die gesamte Feldmark zum Wittmoor wurde zum Sandabbau und zur Verfüllung genutzt und rekultiviert. Altablagerungsflächen am Lemsahler Weg und Hopfenweg werden zur Boden- und Materiallagerung und als Kompostwerk genutzt, hier verläuft außerdem eine Hochspannungsleitung. Am Ortsrand entstanden Wohnblocks mit 9 Geschossen und ein riegelförmiges Hochhaus mit ungewöhnlichen Ausmaßen.</p> <p>Nach wie vor ist der Landschaftsraum jedoch auch stark von Grünstrukturen geprägt. Dies betrifft die verbliebene, isolierte Feldmark unmittelbar östlich des Ortsrandes mit den Hochhäusern, die Baumreihen mit alten Eichen, Knicks, Grünanlagen und alten Baumbestand um die Kirche (Glashütter Kirchenweg) und um ein Gasthaus am Hummelsbütteler Steindamm aufweist. Der weitere Kreuzungsbereich wird zwar von einem Autohaus und den Verwaltungsgebäuden der Fa. Schülke &amp; Mayr geprägt, auch hier gliedern jedoch einige Altbäume das Ortsbild.</p> <p>Der Fichtenbestand im Plangebiet verkahlt zwar im unteren Bereich der Stämme, zum Hummelsbütteler Steindamm schließt er jedoch mit einer Baumreihe ab, die vermutlich aus einem durchgewachsenen Knick hervorgegangen ist und bemerkenswerte Eichen umfasst. Nach Osten hin wird er von einem aus einer Sukzessionsfläche hervorgegangenen Pionierwald abgeschirmt. Friedhofsfläche und Tenniskomplex sind von Großgrün bzw. dichten Anpflanzungen geprägt, die Splittersiedlungsflächen westlich des Hummelsbütteler Steindamms werden von Großbäumen gegliedert und das Erscheinungsbild des Lemsahler Wegs wird nach</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>Osten hin von mächtigen Eichen-Überhältern in allerdings weniger dichten Knicks bestimmt. Die Ablagerungshügel weisen Pionierwälder und Ruderalfluren auf und werden für Freizeitzwecke genutzt.</p> <p>Redder entlang des Hopfenwegs und entlang des Wegs am Wittmoor sorgen zumindestens in der Vegetationsperiode dafür, dass das Gewerbegebiet Glashütte nur in unmittelbarer Nähe wahrnehmbar ist.</p> <p>Konflikte im Landschaftsbild stellen kleinflächig die ungenehmigte Nutzung als „Friedhofsgärtnerei“, die Nordseite der Tennishalle und die Südfront des Gewerbegebiets am Lemsahler Weg dar.</p> <p>Trotz der heterogenen Nutzungs- und Flächenstruktur am Siedlungsrand von Norderstedt und Hamburg ist jedoch das Landschaftsbild gegenüber vergleichbaren Milieus als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen.</p>
	<p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p>	<p>Ohne Planvorhaben wird sich das Gebiet nur allmählich bedingt durch Baumwachstum verändern. Im Zuge der Nutzung wird der Fichtenwald zu einem Laubholzbestand umgebaut werden oder sich durch spontane Entwicklung umbilden. Bei fehlender Nutzung ist mit Ausfällen und Instabilität des Bestandes zu rechnen.</p>
	<p>Prognose Durchführung der Planung mit der</p>	<p>Die Planung sieht im 1. Bauabschnitt ein ca. 16,50 hohes, 82 m langes und 75 m breites Lagergebäude, ein ca. 8,0 m hohes, 60 m langes und 75 m breites Warenbereitstellungs- und Versandgebäude sowie eine ca. 55 x 75 m große Hoffläche und eine Feuerwehrumfahrt um die Gebäude vor. In einem weiteren Bauabschnitt kann das erste Lagergebäude um ca. 22 m verlängert und ein zweites Lagergebäude mit einer Höhe von ca. 16,5 m, einer Länge von ca. 104 m und einer Breite von ca. 54 m errichtet werden. Im westlichen Teil des Plangebiets besteht die Option für ein Bürogebäude und notwendige Stellplätze.</p> <p>Zum bisherigen Betriebsgelände ist die Einrichtung eines Flurfördersystems als Brücke über die Straße optional. Dies setzt jedoch die Neuordnung der Produktionsabläufe in der Betriebsstätte voraus, da die Waren dort derzeit im Norden umgeschlagen werden.</p> <p>Um die Gebäude ist der Wald wegen des Waldschutzabstands nach § 32 LWaldG in einer Breite von 30 m zu entfernen, lediglich am Ostrand kann diese Distanz auf kurzer Länge unterschritten werden, da die anschließenden Pionierwaldbestände weniger Brand- und windwurfgefährdet sind als der Fichtenforst. In dieser Waldschutzzone dürfen nur einzelne Bäume und wenige Sträucher wachsen, der Bewuchs ist so zu pflegen, dass keine leicht brennbaren Schichten z.B. von trockenem Gras entstehen und ein Übergreifen des Feuers</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

		<p>begünstigen könnten.</p> <p>Durch die Gebäude und die Waldentwidmung wird es zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbilds kommen. Die Auswirkungen betreffen jedoch in erster Linie die unmittelbare Umgebung entlang des Lemsahler Wegs. Zu den übrigen Seiten bleiben Baumreihen mit Altbäumen (Hummelsbütteler Steindamm) Waldbestände (im Osten) oder Waldstreifen sowie lockere Baumbestände (Süden, Friedhof) zur Abschirmung erhalten.</p> <p>Da die Gebäudehöhen entweder ohnehin niedriger als der Waldbestand oder nur geringfügig höher als Baumreihen und Einzelbäume in der Umgebung sind, verliert sich durch die kulissenartige vorhandene Durchgrünung im Untersuchungsraum schon in Abständen von unter 100 m das dominante Erscheinungsbild der Anlage.</p> <p>In größeren Entfernungen sind allenfalls bei bestimmter Perspektive (Ortsrand Glashütte, Müllberg Hummelsbüttel – vom dicht bewaldeten Müllberg Glashütte wäre das Objekt nur im Winter zu sehen) Firstkanten wahrnehmbar, die jedoch keine erhebliche Störung des vom Siedlungsrand und bestehenden Gewerbeflächen geprägten Panoramas darstellen.</p> <p>Im Bereich der Friedhofsgärtnerei kann eine kleine Halle errichtet werden. Zusammen mit den festgesetzten Bäumen vor der Tennishalle lässt sich dadurch eine Verbesserung des bislang ungeordneten Erscheinungsbilds erreichen.</p> <p>Durch die Überplanung des derzeitigen Einfamilienhausgrundstücks an der Kreuzung Lemsahler Weg/Hummelsbütteler Steindamm mit einem Parkplatz wird sich an dieser Stelle der Charakter des Gebiets ändern, aber nicht von erheblichem Nachteil für das Landschaftsbild.</p>
	<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p>Der Gebäudekomplex wird mit Baumreihen und außerhalb der Waldschutzzone auch mit knickartigen Unterpflanzungen eingegrünt. Parkplätze werden mit Bäumen überstellt. Der Eingriff ist ausgeglichen, wenn mit Ausgleichsmaßnahmen dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung getragen wird. Mit der Schaffung zusätzlicher Waldbestände östlich des Gebiets, die gleichzeitig vorhandene Defizite des Landschaftsbilds an Kompostplatz und Materiallagerung am Hopfenweg sowie der Hochspannungsleitung abmildern, und der Pflanzung von Baumreihen um das Gebäude und hier insbesondere entlang des Lemsahler Wegs kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.</p>
	<p>Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen</p>	<p>Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

	(positiv/negativ)	auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Im Plangebiet und Untersuchungsraum (wie Landschaftsbild) sind keine Denkmalschutzobjekte vorhanden. Typische Flureinteilungen wie z.B. Knickwälle zählen eingeschränkt ebenfalls zu Kulturgütern, sie sind an der Ostseite des Hummelsbütteler Steindamms vorhanden. Die Nutzungsform Waldbestand ist als wirtschaftliches Sachgut zu betrachten. Der Wald genießt aufgrund seiner Wohlfahrtswirkungen auf das Klima, den Boden, die Tierwelt, die Erholung und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung einen Schutz nach § 2 LWaldG. Umwidmungen zu einer anderen Nutzung, die als Waldumwandlung bezeichnet werden, sind durch die zuständigen Forstbehörden zu prüfen und nur bei Schaffung eines entsprechenden Ausgleichs zu genehmigen.
	Prognose ohne Durchführung der Planung	Ohne Durchführung des Planvorhabens wird sich der Wald weiter entwickeln.
	Prognose mit Durchführung der Planung	Durch das Vorhaben werden Waldflächen beseitigt. Auf die ehemaligen Knickwälle hat die Planung keine Auswirkung.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaß- nahmen	Die Inanspruchnahme der Waldflächen umfasst nur das notwendige Maß. Insgesamt ist die Schaffung von 12,54 ha neuen Waldflächen erforderlich ( 3 x ca. 41.800 m <sup>2</sup> ). Diese werden zum Teil östlich im Anschluss an bestehende Pionierwaldbestände auf Flurstück 67/2 der Flur 10 Gemarkung Glashütte (19.213 m <sup>2</sup> ) sowie auf weiteren Flächen eingerichtet. Der Ersatz des verbliebenen Defizits (42.005 m <sup>2</sup> ) ist entsprechend dem Bescheid des Forstamtes im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung zu leisten (s. unter Schutzgut Tiere).
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

**4.2 Wechselwirkungen**

Der Schwerpunkt der Auswirkungen des Vorhabens auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern liegt im Bereich Boden/Wasser/Tiere/Pflanzen/Landschaft: Die geplante Bebauung durch das Logistikzentrum wird insbesondere eine bisherige Waldfläche in Teilen dauerhaft beseitigen. Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt greifen in die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren ein. Insgesamt ist durch direkte und indirekte Wirkungen (Störungen) eine Artenverarmung der direkt betroffenen und angrenzender Bereiche zu erwarten. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass diese Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

### **4.3 Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken**

Die fehlenden Waldersatzflächen (42.005 m<sup>2</sup>) sind derzeit nicht verfügbar. Daher wird für die noch notwendigen Ersatzwaldflächen mit der Unteren Forstbehörde ein Einvernehmen erzielt werden (Bürgschaft).

### **4.4 Monitoring**

Die Stadt Norderstedt führt eine Lärminderungsplanung nach EG-Umgebungslärmrichtlinie durch. Zur Zeit wird der Aktionsplan erarbeitet, aus dem konkrete Lärminderungsmaßnahmen entwickelt werden sollen.

Eine Überprüfung der dauerhaften Wirksamkeit der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen ist zur Absicherung der Kontinuität der ökologischen Funktionen erforderlich.

### **4.5 Zusammenfassung**

Der nördlich des Lemsahler Weges bestehende Gewerbebetrieb wird durch ein Logistikzentrum südlich der Straße erweitert. Im Logistikzentrum sollen in direkter Nähe zum produzierenden Betrieb chemische Stoffe umgeschlagen und gelagert werden. Langfristig soll der Hummelsbütteler Steindamm ausgebaut werden. Der Bebauungsplan bereitet diese Maßnahme durch Festsetzung einer breiteren Verkehrsfläche in seinem Geltungsbereich vor.

Südlich des geplanten Logistikzentrums ist gem. Flächennutzungsplan ein übergeordneter Grünzug dargestellt. Diese Flächen sollen durch den Bebauungsplan als öffentliche Grün- und Waldflächen gesichert und entwickelt werden. Die im Süden verbleibenden Waldflächen von bisher geringer Qualität sollen durch einen Waldumbau ökologisch und forstwirtschaftlich aufgewertet werden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten vorhabenbezogenen B-Planes umfasst ca. 7,3 ha, der Geltungsbereich des eingebetteten Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ca. 4,1 ha.

Für das Schutzgut Mensch resultieren aus dem Vorhaben keine erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen. Auch hinsichtlich der Erholungseignung sind bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt nur geringe negative Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten. Eine positive Auswirkung des Vorhabens ist die Ausweisung der Flächen östlich des Hummelsbütteler Steindamms als öffentliche Grünfläche, mit der eine bislang fehlende Grünverbindung aus Richtung Glashütter Markt zum Friedhof und zur im Osten jenseits des Waldes anschließenden Feldmark geschaffen wird.

2007 durchgeführte faunistische Untersuchungen zur Bewertung des Schutzgutes Tiere ergaben, dass sich der Artenbestand des Planungsraums durch eine im lokalen Bereich der Stadt Norderstedt sehr wertvolle Brutvogel- und Fledermausfauna mit seltenen und gefährdeten Arten auszeichnet. Die vorliegende Planung kann daher nur bei Vorliegen einer artenschutzrechtlichen Befreiung durch die zuständige Fachbehörde, realisiert werden. Diese Befreiung wird parallel zum B-Plan-Verfahren beantragt. Die Voraussetzungen zur Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz und Artikel 16 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union vom 21. Mai 1992 (FFH-RL) sind nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen erfüllt. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des Artenschutzrechtes vereinbar. Eine Beeinträchtigung der Arten und Biotope im FFH-Gebiet DE 2326-301 (Wittmoor und südlich angrenzende Talbereiche) ist ausgeschlossen.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

Bei Realisierung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (Waldersatzflächen im Verhältnis 1 : 3) bzw. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere zu rechnen. Eine Überprüfung der dauerhaften Wirksamkeit der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen ist zur Absicherung der Kontinuität der ökologischen Funktionen erforderlich.

Das Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Anpflanzgebote und weiterer Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Pflanzenbeständen sowie durch die vorgesehene Anlage und Pflege von Ausgleichsflächen gelten diese Auswirkungen als ausgeglichen. Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (s. auch Ausgleichsflächen unter Schutzgut Pflanzen) sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Bodenfunktion zu erwarten. Der Altlastenverdacht für die beiden Standorte im Plangebiet ist entkräftet worden. Die beiden Flächen wurden von der Unteren Bodenschutzbehörde Segeberg aus dem Prüfverzeichnis entlassen.

Es sind keine negativen Auswirkungen von Bodenbelastungen auf das Planvorhaben zu erwarten, die Eignung der vorgesehenen Ausgleichsfläche auf einer Altlablagerung für die dort geplante Ersatzaufforstung ist geklärt.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser gilt als erbracht, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken versickert wird und normal verschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestaltete Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken eingeleitet und über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Das auf Forderung des für den Immissionsschutz zuständigen Staatlichen Umweltamtes Itzehoe erstellte Fachgutachten bewertet den gemäß Störfallverordnung erforderlichen Sicherheitsabstand bei möglichen Leckagen im geplanten Vorhaben. Laut diesem Gutachten vom 14.08.2007 ist ein Sicherheitsabstand von 100 m für das geplante Vorhaben zur Lagerung der formaldehydhaltigen Produkte der Fa. Schülke und Mayr ausreichend. Für das Schutzgut Luft ergeben sich daher aus dem Neubau des Logistikzentrums keine Konsequenzen hinsichtlich erforderlicher Schutzabstände zur Wohnbebauung.

Für das Schutzgut Klima/Stadtklima ist aufgrund der Größenordnung des Vorhabens im Gebiet selbst mit einer deutlichen Veränderung der natürlichen klimatischen Verhältnisse in Richtung auf gewerbeklimatische Bedingungen zu rechnen. Diese negativen Auswirkungen im Plangebiet können durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen in geringem Umfang gemildert werden. Von den bestehenden angrenzenden Freiflächen ist ein positiver Einfluss auf die stadtklimatisch belasteten Flächen zu erwarten. Hinsichtlich der Zielsetzungen des Klimaschutzes ist es mit den genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen möglich, die verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 80% zu senken. Mittelfristig (< 10 Jahre) sind die dafür erforderlichen Investitionen in der Regel wirtschaftlich.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft kann durch die vorgesehenen Begrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden: Mit der Schaffung zusätzlicher Waldbestände östlich des Gebietes, die gleichzeitig vorhandene Defizite des Landschaftsbilds abmildern, und der Pflanzung von Baumreihen um das Gebäude und hier insbesondere entlang des Lemsahler Wegs kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Unter dem Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist die Nutzungsform Waldbestand ist als wirtschaftliches Sachgut zu betrachten. Bei Realisierung der vorgesehenen Waldersatzflächen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Monitoring: Eine Überprüfung der dauerhaften Wirksamkeit der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen ist zur Absicherung der Kontinuität der ökologischen Funktionen erforderlich.

### **5. Abwägung**

Nach Prüfung alternativer Standorte ist die Entscheidung für den Lemsahler Weg diejenige, die sowohl unter betriebswichtigen und logistischen Anforderungen, aber auch aus städtebaulicher Sicht die richtige ist.

Anstatt Güter durch Norderstedt an einen anderen Standort innerhalb oder außerhalb Norderstedts zu transportieren, erfolgt der Umschlag unmittelbar an der Produktionsstätte und weiter an den Einkäufer/Händler. Dies reduziert das Verkehrsaufkommen, „Ressourcen“ und entlastet damit auch die Umwelt.

Zwar löst das Vorhaben einen nicht unerheblichen Eingriff in einen derzeit noch das Ortsbild prägenden Fichtenbestand aus, gleichzeitig kann aber dadurch auch die langfristige Sicherung und Aufwertung der erhaltenen Waldbestände erreicht werden. Sie stehen in Zukunft damit auch als Erholungswald zur Verfügung und sind ein erster Schritt in Richtung der Vernetzung der Erholungsflächen in der Umgebung.

Eingriffe in Flora und Fauna können durch die genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Verbindung mit der Aufwertung der umgebenden Flächen ausgeglichen werden. Unmittelbar verloren gehende Heimstätten für die Tierwelt können durch die nahe gelegenen Ausweichflächen als hinreichend ausgeglichen angesehen werden.

Im übrigen wurde im Bescheid des Landesamtes für Natur und Umwelt zum von der Stadt gestellten Befreiungsantrag nach § 43 BNatSchG mitgeteilt, dass es einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG zum vorgelegten Plan nicht bedarf.

### **6. Städtebauliche Daten**

Flächenbilanz gem. Festsetzungen	<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>7.3209 ha</b>
	Verkehrsflächen	0.4501 ha
	Öffentliche Grünflächen	1.0847 ha
	Wald- und Ausgleichsflächen	1.6902 ha
	Netto-Bauflächen- Lager / Logistik	3.5019 ha
	private Grünfläche- Versickerung	0.5940 ha

### **7. Kosten und Finanzierung**

Äussere Erschließung	Der Vorhabenträger hat ein voll erschlossenes Grundstück erworben.
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Waldersatz	Noch anfallende Aufwendungen für den Geh- und Radweg und die Verlängerung des Schmutzwasserkanals, sowie den Grunderwerb und die Herstellung des Waldersatzes und der Ausgleichsmaßnahmen, trägt die Stadt Norderstedt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"**

Bodenordnung  
Sozialplan

**8. Realisierung der Maßnahme**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**9. Beschlussfassung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt  
"Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" wurde mit Beschluss der  
Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 08.04.2008 gebilligt.

Norderstedt, den 14.04.2008

STADT NORDERSTEDT

Der Oberbürgermeister

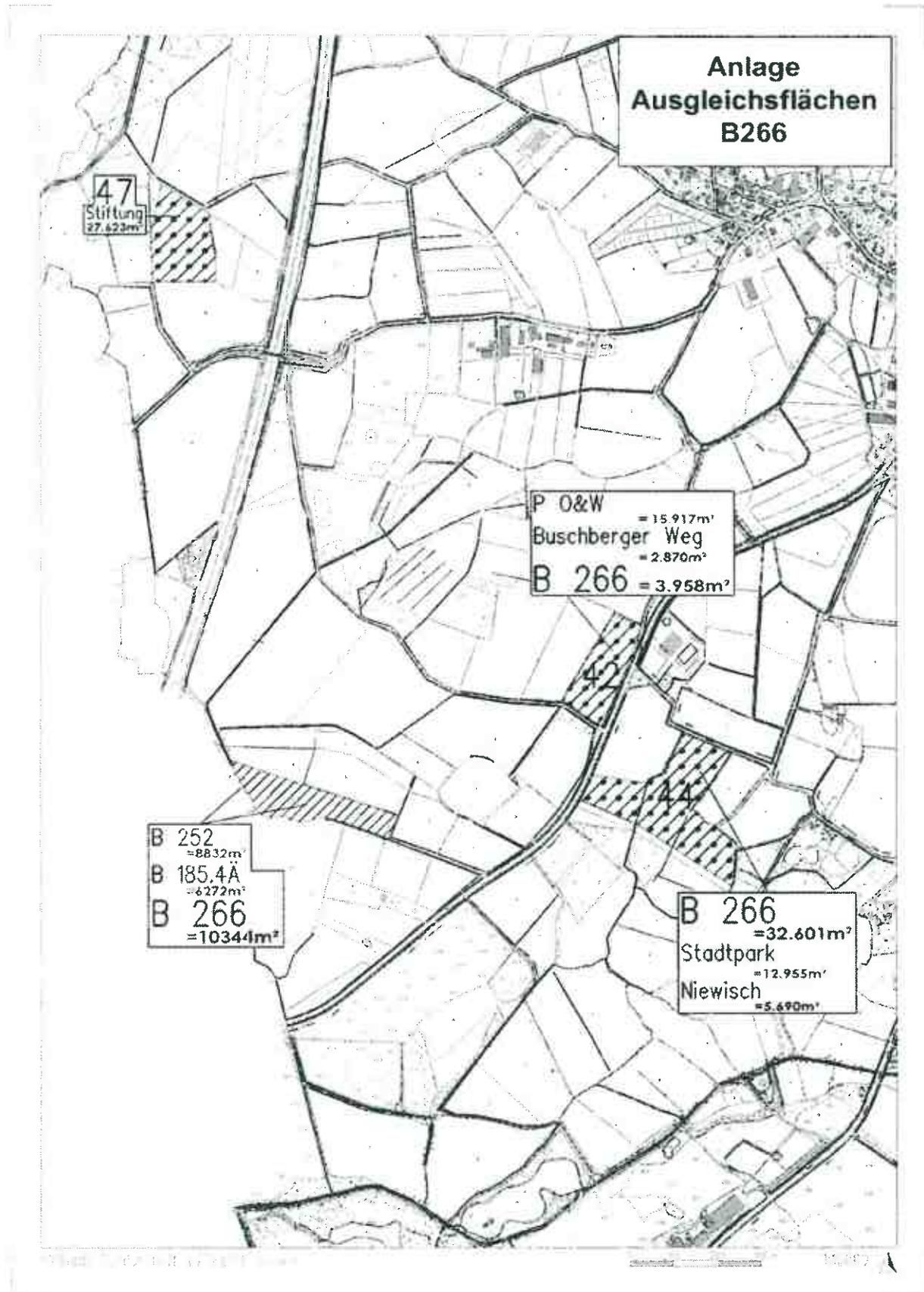


Grote

**10. Anlage zur Begründung**

Übersichtspläne Ausgleichs- und Waldersatzflächen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung  
Gewerbegebiet Glashütte"

