B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 240 - Norderstedt Gebiet: "Rugenbarg, Binsenstieg, Tarpenbek"

Stand: 20.09.2001

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

BauGB	Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und Berichtigung vom 16.01.1998
BauNVO 1990	Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 16.06.1993 (GVO Bl. Schleswig-Holstein S. 215, zuletzt geändert durch LVO vom 16.6. 1998 (GVO Bl. Schleswig-Holstein S. 210)
PlanZVO 1990	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58).
B-Plan Nr. 18 - Garstedt -	Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes überplant den am 29.11.1962 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplan Nr. 18 - Garstedt - .

1.2 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet	Das an der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg und im Süden von Garstedt gelegene Plangebiet stellt den nördlichen Auftakt der Gewerbeentwicklung „Nettelkrögen“ dar. Wenngleich in Stadtrandlage gelegen, kann der Standort mit ca. 1,5 km zum Einkaufszentrum Garstedt und zum Nahversorgungszentrum Schmuggelstieg sowie mit ca. 3,0 km zum Langenhorner Markt als zentral bezeichnet werden.
Grenzen des Geltungsbereiches	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 - Norderstedt - ist wie folgt begrenzt (genaue Abgrenzung vgl. Teil A - Planzeichnung): – Im Westen durch die überwiegend wohngenutzten Grundstücke

zwischen Hirtenstieg und Rugenbarg.

- Im Norden durch die überwiegend wohngenutzten Grundstücke am Binsenstein.
- Im Osten durch das Gewässer Tarpenbek (Landesgrenze).
- Im Süden durch die Gewerbeflächen Nettelkrögen (Bebauungsplan Nr. 189) bzw. das Wohngebiet beiderseits des Erschließungsstichs.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

2.1 Zur historischen Entwicklung

Die Besiedlung des Plangebietes setzte in den 30-er Jahren mit der straßenrandseitigen Bebauung des Nordabschnitts Rugenbarg mit Einfamilienhäusern ein. Auf dem heute durch einen Gartenschmuck genutzten Grundstück wurde zur Zeit des Nationalsozialismus eine Schießanlage betrieben (vermutlich i. V. m. der östlich der Tarpenbek auf Hamburger Gebiet betriebenen Munitionsfabrik).

Die Ausweisung von ca. 23 ha Gewerbefläche im Wirtschaftsplan von 1946 bildete den Startschuss für eine gewerbliche Besiedelung am Rugenbarg. U.a. entstand 1952/53 eine Papiersackfabrik auf dem Grundstück Rugenbarg Nr. 19 - 25. Etwa zeitgleich wurden die Flächen südlich Binsenstein als Wohngrundstücke erschlossen und die Besiedelung am Rugenbarg nach Süden fortgesetzt.

2.2 Gegenwärtige Situation

2.2.1 Topographie und Bewuchs

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost von 24,0 m auf 20,0 m über Normalnull.

Reste der gewässerbegleitenden Gehölze entlang der Tarpenbek sind noch vorhanden. In großen Teilen sind die Grundstücke jedoch bis unmittelbar an den Gewässerlauf versiegelt.

Baum- und Strauchbestand entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und vereinzelt auf den der Straße zugewandten Freiflächen lassen optisch eine Gliederung der Gewerbe- und Wohngrundstücke erkennen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP, Stand 1984)

stellt für die Flächen zwischen Rugenbarg und Tarpenbek Gewerbeflächen und für die Flächen südlich Binsenstieg und westlich Rugenbarg Wohnbauflächen dar. Entlang der Tarpenbek ist ein ca. 30 m breiter Streifen als sogenannter Erholungsschutzstreifen am Gewässer II. Ordnung gekennzeichnet. Dieser beinhaltet eine gewässerbegleitende Grünfläche. Ein schmaler Grünstreifen trennt die Wohnbauflächen südlich Binsenstieg von den Gewerblichen Bauflächen.

Im südlichen Abschnitt der gewerblichen Baufläche weist eine Markierung auf eine vorgeschichtliche Fundstelle hin.

Bebauungsplan Nr. 18
Garstedt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 240 -Norderstedt- wird ein Teil des 1962 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 18 -Garstedt- neu überplant. Die dort im Südwesten festgesetzte Trasse (neue B 432) als Teil der seinerzeit planerisch beabsichtigten sog. Westtangente wurde schon 1965 durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufgegeben. Die heute vorhandene Besiedelung der Fläche durch Wohngebäude erfolgte im Zuge weiterer Planänderungen bzw. auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 34 Baugesetzbuch

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird mit dem Bebauungsplan erstmalig überplant. Die Genehmigung der Nutzungen erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben gem. § 34 BauGB und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und führte so zu einer Gemengelage mit Wohnen, Gewerbe und Fachmärkten.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Planungserfordernis

Der zunehmende Entwicklungsdruck durch großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Fachmärkte auf die zentrumsnah gelegenen Gewerbegrundstücke zwischen Rugenbarg und Landesgrenze macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich. Mit der Genehmigung eines Gartenfachmarktes und eines Möbel- und Textilmarktes als großflächige Einzelhandelseinrichtungen wurden Rahmenbedingungen geschaffen, die eine Steuerung der zukünftigen Nutzungsentwicklung als Gewerbegebiet nach § 34 BauGB erschwert haben. Ferner soll die Situation der Nahversorgung für die Bewohner in Garstedt-Süd durch die Realisierung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Produktpalette des gehobenen Angebotes (z.B. Frischekonzept) im Plangebiet gesichert werden. Insgesamt entspricht das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes mit zum Teil minderwertigen Nutzungen und einer Gewerbebrache nicht der Bedeutung des Standortes in zentraler Lage. Mit dem Bebauungsplan soll die Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen unter den besonderen Aspekten des Nachbarschutzes, der Verbesserung der Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung neu geordnet werden. Ferner sollen Gewerbe-

und Wohnentwicklung entsprechend der Standortqualität der Grundstücke in zentraler Lage städtebaulich aufgewertet werden.

Planungsziele

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- die Aufwertung und Stärkung des zentrumsnahen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete und der Erschließungsgegebenheiten,
- die planungsrechtliche Sicherung und Integration der bestehenden bzw. geplanten Fachmarkt- und Einzelhandelseinrichtungen unter dem besonderen Aspekt der Sicherung der Nahversorgung,
- die städtebauliche und baugestalterische Integration des Gewerbegebietes in das Umfeld bestehend aus Wohnungsbau und Grün,
- die Sicherung und Aufwertung der schützenswerten Grünbestände und der Gewässerrandzone.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Gewerbe

In den Baugebieten 6, 7, 8 und 9 ist gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt eingeschränkt:

Unzulässige Nutzungen

In den Baugebieten 3, 6, 7, 8 und 9 sind Tankstellen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung, Vergnügungsstätten, Speditionen und über die Planungsziele hinausgehende Einzelhandelseinrichtungen nicht zugelassen (vgl. Ziffern 5, 6, 7, 9 und 10).

Ferner sind Betriebe unzulässig, die lösemittelhaltige Produkte herstellen bzw. in großen Mengen verwenden (vgl. Ziffer 8). Diese Einschränkungen sind erforderlich, um die zentral gelegenen und damit wertvollen Flächen langfristig für Arbeitsplätze im Produktions- und Dienstleistungssektor mit entsprechend baugestalterischer Qualität zu sichern bzw. um gesundheitliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbevölkerung auszuschließen.

Eingeschränkte Nutzungen

In den Baugebieten 7 und 8 sind der genehmigte Möbel- und Textilmarkt bzw. der vorhandene Gartenfachmarkt planungsrechtlich zulässig. In eingeschränktem Umfang sollen Änderungen, Erweiterungen der vorhandenen Betriebe über den Bestand hinaus zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Entwicklungsziele nachweislich ausgeschlossen sind. Um eine Gefährdung der etablierten innerstädtischen Versorgungszonen

tren durch Einzelhandelseinrichtungen in Stadtrandlage zu verhindern, werden Festsetzungen hinsichtlich der Größe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen sowie der Branchen und der Sortimentsstruktur getroffen.

Langfristiges Planungsziel ist es, den Flächen gezielt Unternehmen für Produktion und Dienstleistung zuzuführen, da die Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung und die Erschließungsbedingungen nicht für großflächige Fachmarktbetriebe bzw. Einzelhandelsmärkte geeignet sind (vgl. Ziffer 2 und 3).

- Kerngebiet** Das Baugebiet 3 ist gemäß § 7 BauNVO Kerngebiet festgesetzt. Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen bzw. eingeschränkt:
- Unzulässige Nutzungen** Unzulässig sind Tankstellen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vergnügungsstätten. Damit soll sichergestellt werden, dass die Flächen entsprechend ihrer Standortqualität gewerblich genutzt und bebaut werden.
- Der Ausschluss von Betrieben, die lösemittelhaltige Produkte herstellen und/oder verwenden wird erforderlich, um Emissionsbeeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.
- In Anbetracht der Gemengelage aus Wohngebieten und Arbeitsstätten sind Unternehmen mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr wie Speditionen und Fuhrunternehmen unzulässig (vgl. Ziffern 5, 6, 7, 8 und 9).
- Eingeschränkte Nutzung** Um eine qualitativ hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung in Garstedt-Süd zu gewährleisten und gleichzeitig sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die im übrigen Stadtgebiet vorhandenen Versorgungszentren nicht entstehen, wird die Verkaufsfläche des Einzelhandelbetriebes auf maximal 1500 qm begrenzt und werden Einschränkungen hinsichtlich der Größenordnung der Randsortimente vorgenommen. (vgl. Ziffer 1)
- Allgemeines Wohngebiet** Mit Rücksicht auf den Siedlungsbestand mit überwiegend wohngenutzten Gebäuden wird für die Grundstücke unmittelbar westlich Rugenbarg und südlich des Einmündungsbereiches Binsensstieg/ Rugenbarg ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausweisung sichert den in Abschnitten schon vollzogenen Nutzungswandel von reinem Wohnen zu Wohnen mit wohnverträglicher gewerblicher Nutzung bestehend aus nicht störenden Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Für dem Grundstück Rugenbarg 15 vorhandenen der Nahversorgung des Gebietes dienende Laden sind in begrenzten Umfang Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Für das vorhandene Fototechnikunternehmen auf dem Grundstück Rugenbarg 40 soll besonderer Bestandschutz mit eingeschränkten Erweiterungs- und Änderungsmöglichkeiten eingeräumt werden.
(vgl. Ziffer 4)

Auf dem Grundstück Rugenbarg 19-25 soll im Übergang vom neu geplanten Einzelhandel zur reinen Wohnbebauung Allgemeines Wohngebiet entstehen. Im Einzelnen sind drei dreigeschossige Solitärgebäude mit Staffelgeschoss geplant.

- Reines Wohngebiet Bestandsbezogen wird für die in zweiter Zeile befindlichen Grundstücke am Rugenbarg, die beiden Grundstücke am Hirtenstieg, und den überwiegenden Siedlungsbestand am Binsenstein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem zur Tarpenbek orientierten Gelände des Grundstücks Rugenbarg 11- 25 soll reines Wohngebiet in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern entstehen.
- Einzelhandel/Fachmärkte Mit der Realisierung des Einzelhandelsbetriebes auf den Grundstücken Rugenbarg 19-39 ist der Bedarf der Bevölkerung Garstedt-Süd quantitativ und qualitativ gedeckt. Die im Plangebiet schon genehmigten Fachmarktnutzungen genießen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen besonderen Bestandsschutz mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten. Auf lange Sicht ist aber geplant, die Flächen entsprechend ihrer Standortqualität mit zentraler Lage wieder einer gewerblichen Nutzung mit Produktion und Dienstleistungsangeboten zuzuführen.
(vgl. Ziffern 2, 3, und 10).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Überbaubare Grundstücksfläche Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am jeweiligen Siedlungsbestand einschließlich der langfristige städtebaulich angestrebten Entwicklungsziele.
Dazu gehört auch die auf lange Sicht beabsichtigte Verbesserung des Fließgewässers durch die Herstellung eines entsprechenden Schutzstreifens. Von der Überbauung ausgenommen sind auch die Gehölz- und Grünbestände entlang der Grundstücksgrenzen der Gewerbebetriebe. Entsprechend den Planungsleitsätzen zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes Nettelkrögen wird für die straßenrandseitigen Flächen der gewerblich genutzten Grundstücke am Rugenbarg eine Zone mit Bindungen zum Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die aber für Grundstückszufahrten und in begrenztem Umfang auch für Stellplätze unterbrochen werden darf.
- Gewerbegebiet Die maximal zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,5 und die maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 1,0 für die Baugebiete 6 bis 9 sind erfolgt im Hinblick auf den Bestand, die planerischen Zielvorstellungen für eine wirtschaftlich angemessene Grundstücksnutzung und den langfristig zu stellenden Anforderungen an den Schutz des Fließgewässers Tarpenbek.
Die generelle Begrenzung des Maßes der Nutzung auf maximal zwei Vollgeschosse in Verbindung mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,0 m über Geländeoberkante soll eine

städtebaulich vertretbares Nebeneinander zwischen der Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung und der Gewerbebauten gewährleisten. Dabei ist die Überschreitung der vorgenannten Festsetzungen von untergeordneten Gebäudeteilen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine negativen Auswirkungen zu den westlich des Rugenbargs befindlichen Wohngrundstücke entstehen.

Kerngebiet

Die Begrenzung des Nutzungsmaßes auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 soll ein Mindestmaß an unversiegelter Freifläche und eine Bepflanzung der Kundenparkplätze sichern.

Um langfristig eine städtebaulich wirksame Raumkante durch den Baukörper zu ermöglichen, wird eine Überbauung des ansonsten eingeschossigen Einzelhandelsbetriebes durch ein weiteres Geschoss am Rugenbarg für Büro- oder Wohnzwecke ermöglicht.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der vereinzelt schon vorhandenen zweigeschossigen Bebauung soll unmittelbar westlich Rugenbarg generell eine zweigeschossige Gebäudeentwicklung ermöglicht und angestrebt werden. In Verbindung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von maximal 0,3 bzw. maximal 0,35 und der großzügigen Definition der überbaubaren Flächen sollen Spielräume für die Herstellung von zusätzlichem Wohnraum oder wohnverträglichen, gewerblichen Nutzungen geschaffen und eine deutliche bauliche Abgrenzung zur Straße erreicht werden.

Als städtebaulich vertretbare Verdichtungsmaßnahme und im Interesse einer ausgewogenen sozialen Durchmischung wird zwischen dem geplanten Einzelhandelsbetrieb und den zweigeschossigen Reihenhäusern an der Tarpenbek eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 eingeräumt. Geplant sind drei Solitärgebäude, die sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit in den Charakter der umgebenden Bebauung einfügen. Die Beschränkung der maximalen Firsthöhe auf 15 m über Gelände soll sicherstellen, dass eine Verschattung der nördlich angrenzenden, eingeschossigen Wohnbebauung nicht eintritt.

Reines Wohngebiet

Für die rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile westlich Rugenbarg, die Grundstücke am Hirtenstieg und am Binsenstein wird bestandsbezogen eingeschossiges Reines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von maximal 0,3 bzw. maximal 0,25 in offener Bauweise ausgewiesen.

Die städtebauliche Einbindung der zweigeschossig festgesetzten, geplanten Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Rugenbarg 16-39 ist durch die Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 11 m über Gelände gesichert.

4.3 Ruhender Verkehr

Gewerbegebiet	Anlagen für den ruhenden Verkehr sind mit Ausnahme eines geringfügigen Anteils von Besucherstellplätzen auf den Gewerbegrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile zulässig. Damit sollen vornehmlich die zur Straßenseite festgesetzten Begrünungsmaßnahmen gesichert werden.
Kerngebiet	Stellplätze für die Kunden und Beschäftigten des Einzelhandelsbetriebes und der zukünftigen Nutzung im 1. Obergeschoss sind ausschließlich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Allgemeines und reines Wohngebiet	Für die Baugebiete 4 und 5 sind Stellplätze nur in der festgesetzten Tiefgarage und in der Gemeinschaftsstellplatzanlage zulässig. Damit soll ein vom Fahrverkehr weitgehend beruhigter Wohnbereich sichergestellt werden. Für den Parkverkehr sind 50 Prozent der nach Stellplatzerlass erforderlichen Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möglich und auch zu schaffen.

4.4 Einfriedungen

Die generelle Höhenbeschränkung der Einfriedungsanlagen auf maximal 2,0 m über Gelände i. V. m. der ausschließlichen Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Flächen bei den Gewerbegebieten soll ein durch gärtnerisch gestaltete Anlagen geprägtes Straßenbild gewährleisten (vgl. Ziffer 41).

4.5 Abfallbehälter

Mit dergleichen Zielsetzung werden bauliche und Begrünungsmaßnahmen für die Herstellung der Abfallbehälter als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO vorgegeben (vgl. Ziffer 42).

4.6 Werbeanlagen

Die Höhenbegrenzung freistehender Werbeanlagen, der Ausschluss von großflächigen Werbeanlagen und Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben ist erforderlich, um ein vorrangig durch die Bebauung geprägtes Erscheinungsbild zu sichern. (vgl. Ziffern 39 und 40).

4.7 Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchungen	Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet ist durch den
---------------------------------	---

Straßenverkehr und die Gewerbebetriebe mit Lärm vorbelastet. Aufgrund vorgebrachter Anregungen wurde in einer zweiten gutachterlichen Prüfung das Nebeneinander von dem neu geplanten Einzelhandelsbetrieb und der Wohnbebauung am Binsenstein erneut bewertet.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen wiedergegeben:

Gewerbelärm

Die historisch gewachsene Gemengelage aus Gewerbeflächen und Wohnbebauung bedingt, dass bei uneingeschränkt nach DIN 18005 möglicher Lärmemission der Gewerbebetriebe an einigen Wohngebäuden westlich Rugenbarg sowie an den neu geplanten Wohngebäuden nördlich der Gewerbeflächen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte TA-Lärm überschritten werden. Durch Beschränkung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A) in einem 20 m breiten Streifen am Ostrand sowie einem 40 m breiten Streifen am Nordrand der Gewerbeflächen können diese Überschreitungen vermieden werden.

Zusätzlich muss eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe, im überwiegenden Bereich kombiniert mit der Anlage für den ruhenden Verkehr entlang der Südgrenze des Grundstückes Rugenbarg 19-39 errichtet werden.

(vgl. Ziffer 36)

Verkehrslärm Rugenbarg

Die verkehrsbedingte Immissionssituation wurde im Plangebiet sowohl für die Ist-Situation als auch für den Prognosefall (Jahr 2010) untersucht. Durch die vorhandene Verkehrsbelastung auf dem Rugenbarg (dtv. ca. 10000 Kfz/24 h) werden an den der Straße zugewandten und den seitlichen Gebäudeseiten der Wohnbebauung die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) tags und nachts überschritten. Bei einer für den Prognosefall angesetzten Verkehrsbelastung mit 16.000 KFZ/24 h ist mit einer Steigerung des Immissionspegels um weitere 2 dB(A) zu rechnen. Da die Besiedelung auf der Westseite Rugenbarg weitgehend vorhanden ist, eine auch auf lange Sicht angelegte Nutzungsveränderung von allgemeinem Wohngebiet hin zu Mischgebiet nicht durchsetzbar ist und aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, verbleibt zum Schutz der Wohnbebauung nur die Ausstattung der Gebäude entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Einzelhandel/Wohnen

Zum Schutz der unmittelbar an den neu geplanten Einzelhandel angrenzenden, überwiegend wohngenutzten Grundstücke im Einmündungsbereich Rugenbarg /Binsenstein wurde in Folge der eingegangenen Anregungen eine 3m hohe Lärmschutzwand über Geländeneiveau festgesetzt, die in Verbindung mit einer Einhausung der Anlieferrampe einen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz gewährleisten soll.

(vgl. Ziffer 38).

Passiver Schallschutz

Infolge der Vorbelastung der Wohngebiete durch Verkehrs- und

Gewerbelärm sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorzunehmen. Die schallschutztechnischen Anforderungen ab die baulichen Anlagen ergeben sich gem. DIN. 4109 - Schallschutz im Hochbau – entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

(Ziffer 37).

4.8 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsuntersuchung	<p>Zur Ermittlung der planungsbedingten, zukünftigen Verkehrsbelastungen und zur Bewertung der Umfeldverträglichkeit sowie der Kapazitäten und Leistungsreserven im direkten Umfeld und an den Knotenpunkten im benachbarten Netz wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Untersucht wurde auf Basis der verkehrlichen Grundbelastungen 1999 und den Prognosewerten für das Jahr 2010.</p> <p>Fazit ist, dass kurzzeitig zwar planungsbedingte Verkehrszuwächse zu erwarten sind, diese aber weder auf dem Rugenbarg, noch auf der Ohechaussee und In de Tarpen zu nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Die Zunahmen gegenüber der gegenwärtigen Situation betragen auf dem Rugenbarg ca. 5 bis 15 Prozent. Teilweise liegen die Werte damit noch innerhalb der Größenordnung der täglichen Schwankungsbreite. Ferner werden in der Verkehrsuntersuchung Empfehlungen zur Aufweitung des Knotenpunktes Ohechaussee/Rugenbarg/Tannenhofstrasse ausgesprochen, um eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des heute schon erheblich belasteten Kreuzungspunktes zu erreichen.</p>
Innere Straßenerschließung	<p>Maßgebliche Erschließungsstraße sowohl für Gewerbe- als auch Wohnbebauung im Plangebiet ist der Rugenbarg. Die Straßen Hirtenstieg und Binsenstein haben hinsichtlich Funktion und Ausbauqualität nur innere Erschließungsbedeutung für die Wohngebiete. Die Erreichbarkeit der neu geplanten Wohnbebauung soll durch eine öffentliche Erschließung als Mischverkehrsfläche sichergestellt werden.</p>
ÖPNV-Anbindung	<p>Die Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch eine Buslinie mit Haltestelle im Rugenbarg gewährleistet. Die Entfernung zum zentralen Omnibusbahnhof Garstedt und zur U-Bahn-Haltestelle unter dem Einkaufszentrum beträgt ca. 1500 m.</p>
Geh- und Radwege	<p>Neben den in den Straßenverkehrsflächen vorhandenen Geh- und Radwegen ist eine zusätzliche öffentlich nutzbare Verbindung vom Hirtenstieg über den Rugenbarg, die neu geplante Mischverkehrsfläche auf der ehemaligen Papiersack-Fabrik zum Grünzug Tarpenbek als Geh- und Radweg geplant. Die Wegeverbindung stellt eine sinnvolle Ergänzung des Geh- und Radwegenetzes zwischen den Wohngebieten Garstedts und dem Grüngürtel an der Tarpenbek dar. Im Interesse kurzer Wege auch für den Fußgänger- und Radverkehr soll eine Wegeverbindung zwischen Hirtenstieg und</p>

Rugenbarg hergestellt werden. Grundlage für eine grundbuchliche Sicherung ist die Festsetzung eines 2 m breiten Wegerechtes zugunsten der Stadt Norderstedt.

4.9 Ver- und Entsorgung

- Gas Wasser Strom Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.
- Leitungsrecht Die Entsorgung der Gewerbebetriebe und eines Teils der Wohnbebauung an der Tarpenbek erfolgt über ein Schmutzwassersiel quer über die Grundstücke entlang der Tarpenbek. Dieses in der Vergangenheit in weiten Teilen durch Gewerbebauten, Umfahrten und Stellplatzflächen überbaute Siel wird durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Norderstedt gesichert. Die Ver- und Entsorgung, die Anfahrbarkeit und fußläufige Erreichbarkeit (hier mit Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang der Tarpenbek) des neu geplanten Wohngebietes ist durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gewährleistet.
- Abfall Die Stadt Norderstedt ist gem. Übertragungssatzung des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

4.10 Ökologie / Grünordnung

- Gewässerschutz Gemäß § 11n LNatSchG und der „Landesverordnung über weitere Erholungsschutzstreifen an Gewässern II. Ordnung“ vom 24.07.1978 sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 15.06.1984 wird entlang der Tarpenbek ein Schutzstreifen mit einer Tiefe von 50 m nachrichtlich übernommen. Die Umsetzung dieser Maßnahme zum Schutz der Gewässerökologie, als Pufferzone zu den angrenzenden baulichen Nutzungen, zur Sicherung der Biotopvernetzung sowie der existierenden Naherholungsnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Tarpenbek ist als langfristiges Planungsziel zu verstehen, da im Zuge der schon in den fünfziger Jahren entstandenen Gewerbeentwicklung Versiegelungen und sonstige bauliche Nutzungen, für die Bestandsschutz gilt, vollzogen wurden.
- Grundwasser Im Plangebiet liegt das Grundwasser oberflächennah in einem Bereich von ca. 2 m unter der Geländeoberkante. Die Entwässerung erfolgt zur Tarpenbek. Bindige Deckschichten, die den Grundwasserleiter nach oben hin schützend abdecken würden, sind nicht vorhanden.
Zur Erhaltung bzw. Steigerung der Grundwasserneubildung und

als ökologischer Ausgleich für die baulichen Nutzungen und zur Verbesserung der Lebensbedingungen des geplanten und vorhandenen Baumbestandes werden Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser, zur bautechnischen Ausgestaltung von Wege-, Platz- und Stellplatzflächen für die unbelasteten Flächen festgelegt. Ferner wird festgesetzt, dass Ringdrainagen nur oberhalb des Grundwasserstandes gebaut werden dürfen.
(vgl. Ziffern 30 und 32 bis 34).

Oberflächenwasser

Belastetes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in einen Vorfluter oder ins Grundwasser zu behandeln .
Ein Abschnitt der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück Rugenbarg 19 - 25 muss auf Grund der Gefällelage zur Tarpenbek entwässert werden. Um eine Belastung der Tarpenbek zu verhindern, wird dieses Oberflächenwasser in dem dafür als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich in einer Versickerungsmulde aufgefangen und vor Zuführung in die Tarpenbek vorbehandelt.
(Ziffer 29).

Tiefgarage und Kellergeschosse/Grundwasser

Als Ergebnis der Abwägung des Grundwasserschutzes mit den Belangen einer ökonomischen Nutzbarkeit der Grundstücke wird festgesetzt dass Kellergeschosse generell ausgeschlossen sind. Die festgesetzte Tiefgarage für den geplanten Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Rugenbarg 19 – 25 erfolgte mit Rücksicht auf eine ökonomische Grundstücksnutzung unter dem besonderen Aspekt gärtnerisch zu gestaltender Freiflächen. Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Tiefgarage oberhalb des Grundwasserspiegels errichtet wird.
(vgl. Ziffer 31)

Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Die Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern berücksichtigen den im Plangebiet vorhandenen Grünbestand bzw. sollen sicherstellen, dass ein zum öffentlichen Straßenraum landschaftlich eingebundenes Erscheinungsbild und eine Gliederung der gewerblich genutzten Grundstücke erhalten bleibt bzw. hergestellt wird. Im Falle zukünftiger Grundstücksverschmelzungen können im Einzelfall Verbindungswege zwischen den Parzellen über die mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen versehenen Flächen zugelassen werden.

Die Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen im “ Gewässerschutzstreifen“ dienen der ökologischen Aufwertung des Fließgewässers und sollen eine puffernde Abschirmung zwischen Naherholungsbereich (auf Hamburger Flächen) und den rückwärtigen Seiten der Gewerbegrundstücke bzw. der Wohngrundstücke bewirken.

Die im weiteren getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der grünplanerischen Ausgestaltung der Freibereiche sind Maßnahmen zur Durchgrünung der Baugebiete, zur Verbesserung des Kleinklimas, schaffen Lebensraum und ökologischen Ausgleich für Fauna und

Flora (vgl. Ziffern 16 bis 18).

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Umgestaltung der Sohlstürze und das Entfernen der Böschungspflasterungen an der Tarpenbek sind erforderlich, um für Wasserlebewesen nicht überwindbare Barrieren zu entfernen und zusätzlichen Lebensraum ohne künstliche Barrieren wiederherzustellen. Darüber hinaus soll die Erlebnisqualität der Tarpenbek als naturbelassenes Gewässer für den Betrachter erhöht werden. (vgl. Ziffer 25 und 26).

Bodenbehandlung nach baubedingter Verdichtung

Die Lockerung des Bodens nach baubedingter Verdichtung stellt eine Maßnahme zur Steigerung der Bodenqualität dar und ist eine der Voraussetzungen zum gelungenen Anwachsen der Gehölze (vgl. Ziffer 28).

Dach- und Fassadenbegrünungen

Für den eingeschossigen Bereich des geplanten Einzelhandelsmarktes und der Gewerbebauten (mit Ausnahme von Hallen) wird flächendeckend eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Zusammen mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Gebäudefassaden soll langfristig eine optisch wahrnehmbare Umstrukturierung des Gewerbegebietes als landschaftsbezogene Siedlungsentwicklung erreicht und eine Aufwertung des Kleinklimas hergestellt werden. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um eine dem Standort zwischen dem Grüngürtel Tarpenbek und dem Wohnungsbau angemessenes Erscheinungsbild zu erreichen (vgl. Ziffern 19 bis 25).

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt hat mit mehreren Grundsatzbeschlüssen eine Reduzierung der Emissionen des Treibhausgases Kohlendioxid (CO₂) als städtisches Ziel festgeschrieben. Um dieses Ziel zu erreichen, muss auch im Bereich der Bauleitplanung Klimaschutz betrieben werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 umfasst überwiegend bereits bebaute Grundstücke. Diese sind zum größten Teil nach Süden oder Westen ausgerichtet und eignen sich aus diesem Grund zur Solarenergienutzung in Form von photothermischen Solaranlagen zur Brauchwasserbereitung oder von Photovoltaikanlagen zur Solarstromerzeugung. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen, die eine Solarenergienutzung verhindern. Das trifft auch auf die neu zu bebauenden Grundstücke zu. Die Südorientierung der Gebäude kann auch zur passiven Solarenergienutzung, durch große Fensterflächen in Südrichtung, beitragen. Bereits durch die passive Solarenergienutzungen können Energieverbräuche reduziert und somit der CO₂ - Ausstoß vermindert werden. Gerade im Bereich der Gewerbebauten sind größere Solarenergieanlagen denkbar, die in umfangreichen Maß CO₂ - Emissionen einsparen können. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen wird derzeit durch verschiedenste Programme gefördert.

Das Plangebiet liegt unter Beachtung der Aspekte des Klimaschutzes günstig im Stadtgebiet. Vom Plangebiet aus sind sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV alle wichtigen Bereiche des Lebensumfeldes, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, oder darüber hinaus das Stadtzentrum, usw., leicht und ohne Umstände zu erreichen.

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden Verbesserungen des Lokalklimas, des sommerlichen Wärmeschutzes und der Regenwasserrückhaltung erzielt. Die getroffenen Festsetzungen (zur Bepflanzung, Begrünung von Stellplatzanlagen, Versiegelung der Wege- und Platzflächen und der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien, Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser und Vorklä- rung des verunreinigten Oberflächenwassers u.a.) tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und sind somit ein Bestandteil des Klimaschutzes.

Umweltverträglichkeit

Ein Erfordernis auf Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entsprechend der EG-Richtlinie 85/ 337 über die UVP (geänderte Fassung 1997) i.V. mit dem Erlass des Innenministers vom 28.01.2000 (ergänzt durch Erlass des Innenministers vom 26.06.2000) besteht nicht. Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich um weitgehend bebaute Flächen im Innenbereich, deren Nutzung durch den Bebauungsplan gesichert und einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Eine Neuplanung wird lediglich für ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück im Übergang von Wohnen zu Gewerbe verfolgt. Nach Abwägung aller umweltrelevanten Belange ist mit der Umsetzung der hier festgesetzten Planungsziele (Einzelhandel und Wohnen) eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten.

4.11 Altstandortverdachtsflächen

Im Zusammenhang mit einer historischen Erkundung des Gewerbegebietes Nettelkrögen wurde auch das Plangebiet im Hinblick auf die Altlastensituation untersucht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Grundstücke ermittelt worden, die konkrete Erkenntnisse bzw. Hinweise über Altlasten zulassen. Diese sind im Planbild gekennzeichnet. Während die bereits bestehende Nutzung auf dem Gewerbegrundstück Rugenbarg 53 a den Planungszielen nicht entgegensteht, setzt die Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Wohnnutzung auf dem heutigen Gewerbegrundstück Rugenbarg 19 – 25 eine Sanierung der gekennzeichneten Bereiche voraus. Um dies öffentlich – rechtlich sicherzustellen, wird die Sanierung durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 12 BauGB unabhängig vom Rechtsnachfolger geregelt.

Auf den verbleibenden Gewerbegrundstücken kann punktuell ein Verdacht auf altlastenrelevante Nutzungen aus der Vergangenheit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufschluss können letztendlich nur entsprechende Bodenuntersuchungen auf den betroffenen Grundstücken selbst geben, die im Zuge zukünftiger Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sind. Bei den betroffenen handelt es sich um Flächen, die seit Jahrzehnten einer gewerblichen Nutzung unterliegen, ohne dass eine Beeinträchtigung von Natur und Umwelt sowie eine Gefährdung des Menschen festgestellt worden ist. Mit dem Bebauungsplan werden diese Grundstücke orientiert am Nutzungsbestand erstmals überplant. Die altlastrelevanten Verdachtsmomente stehen den Planungszielen nicht entgegen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche sind, soweit sie noch nicht im Eigentum der Stadt Norderstedt sind, von dieser zu erwerben bzw. der Stadt Norderstedt kostenfrei zu übertragen.

6. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

6.1 Flächenbilanz

<u>Größe des Plangebietes</u>	<u>129 290 qm</u>
Verkehrsflächen	7 760 qm
Verkehrsfläche. bes. Zweckbest.	2 420 qm
Nettobauland Gewerbe	60 100 qm
Nettobauland Mischgebiet	1 850 qm
Nettobauland Kerngebiet	7 700 qm
Nettobauland Wohnen	44 270 qm
Private Grünfläche	2 680 qm
Öffentliche Grünfläche	660 qm
Wasserfläche	1 850 qm

6.2 Städtebauliche Werte

Anzahl neuer Wohneinheiten

Geschosswohnungsbau	27 WE
<u>Reihenhäuser</u>	<u>39 WE</u>
insgesamt	66 WE

7. Kosten und Finanzierung

Kosten werden der Stadt Norderstedt nur i. V. m. dem Flächenerwerb und der Herstellung des Weges über die Tarpenbek (einschl. eines Brückenbauwerkes) und der öffentlichen Grünfläche an der Tarpenbek, sowie der Herstellung des Weges zwischen Hirtenstieg und Rugenbarg entstehen.

Geschätzte Kosten: **ca. 50 000, 00DM.**

Diese Kosten sind im Haushalt der Stadt Norderstedt einzustellen.

8. Beschlussdaten

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 20.11.2001 gebilligt.

Norderstedt, den 05.03.2002

Stadt Norderstedt
Der Bürgermeister

gez. Grote

Grote
Bürgermeister

Anlage 1

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

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

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

Zusätzliche Baumartenauswahl für den Stellplatzbereich

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

Empfehlenswerte Schling- und Kletterpflanzen

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

(normale Schrift = heimische Laubgehölze)

(kursive Schrift = eingebürgerte Laubgehölze)

(kursive fette Schrift = akzeptierte Zier-Laubgehölze)

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