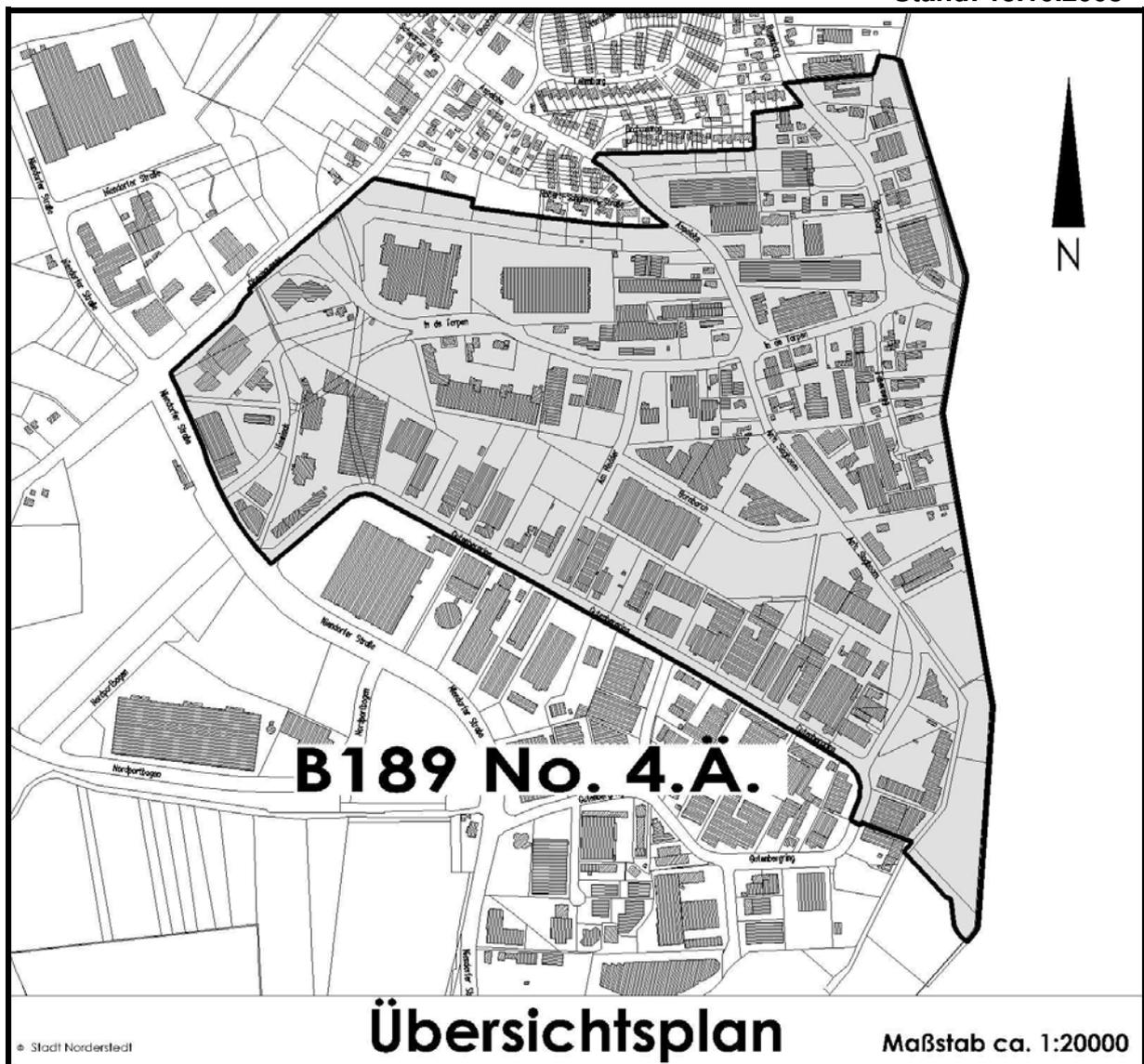


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 4. Änderung "Gewerbestandort
Nettelkrögen"
Gebiet: In de Tarpn

Stand: 15.10.2008



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 4. Änderung "Gewerbestandort Nettelkrögen"

Gebiet: In de Tarpen

Stand: 15.10.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Bestand	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4. Umweltbericht	5
4.1. Beschreibung der Planung	5
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien.....	5
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping).....	5
4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.5. Zusammenfassung	6
5. Städtebauliche Daten	7
6. Beschlussfassung	7

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
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.
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	Landesnatorschutzgesetz LNatSchG) vom 06.03.2007 (GVObL Schl.-H. 2007 S. 136) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 189 Norderstedt (08.11.1990), 1.Änderung (21.06.2001), Teilbereich West (16.05.1991), die Gewerbegebiete und Industriegebiete festsetzen. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch die 4. Änderung ergänzt.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt, in Teilen direkt an der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg, zwischen dem Fließgewässer Tarpenbek und Ohechaussee.
Geltungsbereich	Das Plangebiet wird begrenzt: Im Norden durch Aspelohe, Brahmsweg. Im Osten durch die Landes- und Stadtgrenze zur Freien Hansestadt Hamburg und Tarpenbek. Im Südwesten durch den Gutenberggring und Niendorfer Straße. Im Nordwesten durch die Ohechaussee.

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Das Plangebiet ist überwiegend durch mittelständische Betriebe mit Produktions- Lager- und Verwaltungsgebäuden geprägt. Vereinzelt sind gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vorhanden.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen sind im Privatbesitz, ausgenommen die öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Das Gewerbegebiet Nettelkrögen ist zwar weitestgehend bebaut, der Wandel in der Gewerbestruktur führt aber regelmäßig zu Umnutzungsanträgen. Erweiterungsbedarfe ansässiger Firmen,
----------------	---

veränderte Standortanforderungen und die generell schwierige Wirtschaftslage sind u.a. Faktoren, die die Entwicklungsmöglichkeiten für ältere Gewerbestandorte erschwerten. Gleichzeitig ist seit geraumer Zeit ein Veränderungsdruck auf den Gewerbestandort durch Einzelhandelunternehmen insbesondere Discountbetriebe zu verzeichnen. Die derzeit geltende planungsrechtliche Situation lässt eine geordnete Steuerung der städtebaulichen Ordnung nur bedingt zu. In der Regel befindet sich die Größenordnung der beantragten Vorhaben knapp unterhalb der Großflächigkeit und damit sind diese auf geltender Rechtsgrundlage zulässig.

Planungsziele

Planungsziel ist die Sicherung des Gewerbestandortes in städtischer Randlage für Arbeitsplätze des produzierenden und des Logistikgewerbes sowie der Verwaltung. Gleichzeitig soll entsprechend dem für die Stadt Norderstedt geltenden Zentrenkonzeptes (Flächennutzungsplan FNP 2020) die Versorgung der Bevölkerung durch die Stärkung zentraler, wohnungsnaher Einzelhandelsangebote gesichert werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Die gewerblichen Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt einschließlich seiner rechtswirksamen Änderungen sollen überwiegend durch produzierendes Gewerbe sowie Lager- und Güterumschlagsbetriebe und die dazu erforderlichen Verwaltungs- und sonstigen Betriebseinheiten genutzt werden. Es bleibt weiterhin bei der Festsetzung des Gewerbegebietes.

Nutzungs- beschränkungen

Damit die Gewerbestruktur nicht gefährdet wird, sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 100 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit zentrenrelevanten Waren und Gütern (gem. beiliegender Liste vom Mai 2008) handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 100 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 799 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holz- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 2, 3. Unterpunkt kann in diesem Fall verzichtet werden.

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 beigefügt (§ 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 der Planung

Ausschließliches Ziel der Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist der Ausschluss bzw. die wirksame Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Nettelkrögen durch textlicher Festsetzungen. Alle sonstigen planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 189 Norderstedt einschl. seiner rechtswirksamen Änderungen bleiben bestehen.

Damit wird der Gewerbebestandort in städtischer Randlage für Arbeitsplätze des produzierenden und des Logistikgewerbes gesichert und gleichzeitig die Versorgung der Einwohner Norderstedts mit wohnungsnahen Einzelhandelszentren gewährleistet.

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

Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 189 Norderstedt (08.11.1990), 1.Änderung (21.06.2001), Teilbereich West (16.05.1991), die Gewerbegebiete und Industriegebiete festsetzen.

Geprüfte Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden in diesem Fall nicht geprüft, da die Nutzungseinschränkungen im Bestand greifen sollen.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Entlang der Tarpenbek (Gewässer II. Ordnung) ist ein Erholungsschutzstreifen mit einer Tiefe von 50 m festgelegt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend in der Lärmschutzzone II des Flughafens Hamburg.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf ermittelt.

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

Da die schutzgutrelevanten Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes (insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung) durch die vorgesehene Änderung unangetastet bleiben, sind aus der Planänderung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind ebenfalls nicht zu erwarten.

4.4.2. Wechselwirkungen

Auswirkungen des Vorhabens auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

4.4.3. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken

Zur Beurteilung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen des scoping kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf ermittelt.

4.4.4. Monitoring

Da Auswirkungen der Planänderungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind, sind Monitoring-Maßnahmen nicht vorzusehen.

4.5. Zusammenfassung

Durch die Planänderung erfolgt der Ausschluss bzw. die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Nettelkrögen in Form textlicher Festsetzungen als Ergänzung zu den im Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt einschl. seiner rechtswirksamen Änderungen getroffenen planungsrechtlichen Vorgaben.

Planungsziel ist zum einen die Sicherung des Gewerbebestandes für Arbeitsplätze des produzierenden und des Logistikgewerbes sowie der Verwaltung sowie zum anderen die Sicherung der zentralen wohnungsnahen Versorgungsstandorte.

Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 189 Norderstedt (08.11.1990), 1. Änderung (21.06.2001), Teilbereich West (16.05.1991), die Gewerbegebiete und Industriegebiete festsetzen.

Da die schutzgutrelevanten Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes (insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung) durch die vorgesehene Änderung unangetastet bleiben, sind aus der Planänderung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige

Sachgüter zu erwarten. Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern insgesamt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Monitoring-Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 72,55 ha

6. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 4. Änderung "Gewerbestandort Nettelkrögen" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 03.02.2009 gebilligt.

Norderstedt, den 05.02.2009

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Gez. Grote DS

Grote

Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente
Stand 2008

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