

## **Anlage 4**

zur Vorlage Nr.: B 011 / 0438 des Stuv am 17.11.2011

Betreff: B-Plan 289

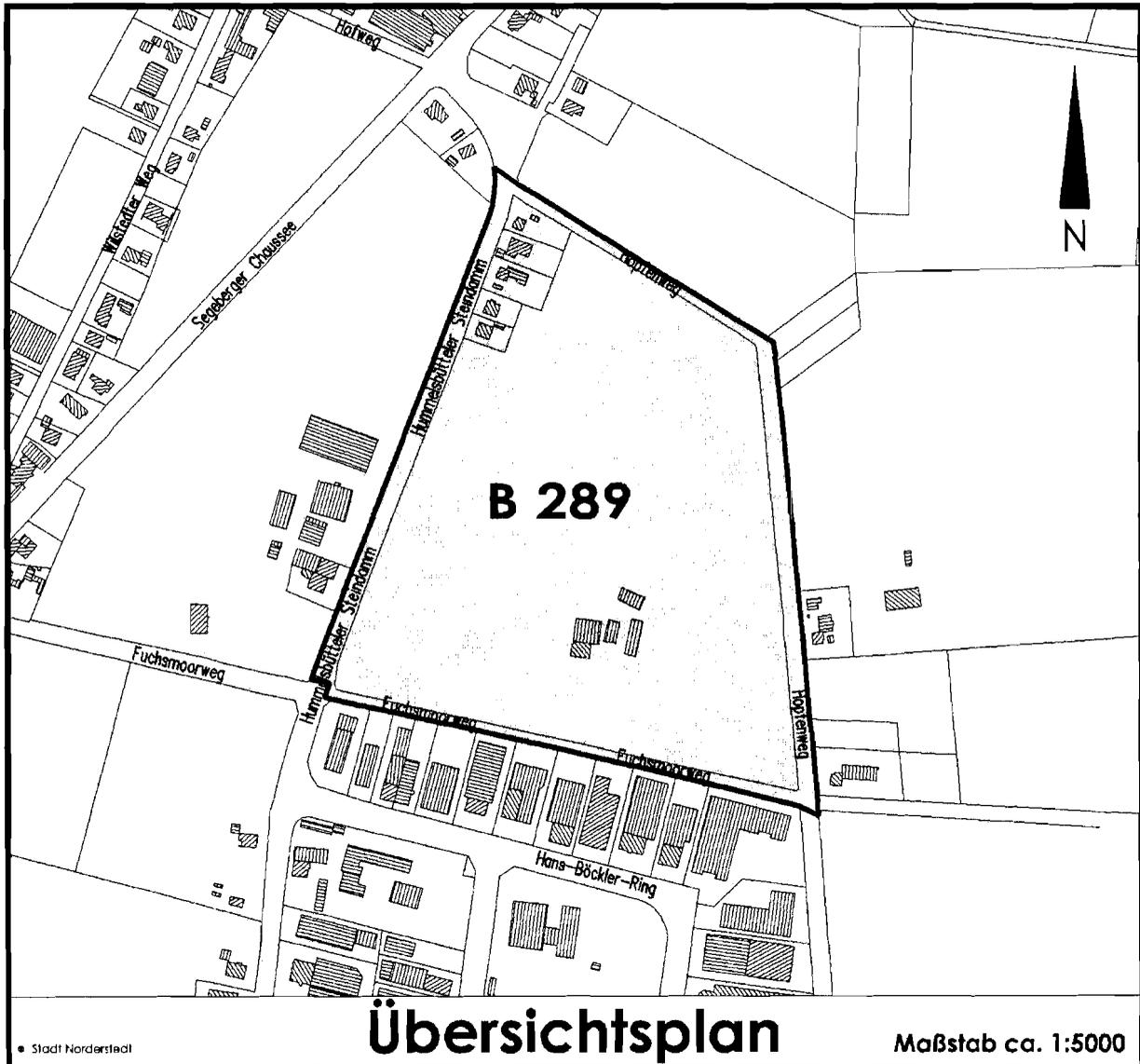
Hier: Erläuterung

# Erläuterung

Zum Bauungsplan Nr. 289 Norderstedt "Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet  
Glashütte"

Gebiet: Zwischen Fuchsmoorweg/ Hopfenweg und Hummelsbütteler Steindamm

Stand:



## **Erläuterung**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 289 Norderstedt "Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet Glashütte"**

**Gebiet: Zwischen Fuchsmoorweg/ Hopfenweg und  
Hummelsbütteler Steindamm**

**Stand: 14.10.2011**

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich .....	3
Bestand .....	3
<b>Planungsanlass und Planungsziele.....</b>	<b>3</b>
Städtebauliche Konzeption .....	3
Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
Verkehrsplanung und Erschließung .....	4
Ver- und Entsorgung.....	4
Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen .....	4
Immissionsschutz.....	4
Altlasten.....	5
Kampfmittel.....	5
<b>Umweltbericht .....</b>	<b>5</b>
<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>5</b>

## **1. Grundlagen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

### **Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Glashütte, südöstlich der Segeberger Chaussee, zwischen Fuchsmoorweg/ Hopfenweg und Hummelsbütteler Steindamm.

### **Bestand**

Das Plangebiet ist überwiegend durch bisher noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Hofstelle des Landwirts gekennzeichnet.

Ferner befinden sich bereits zwei kleinere Gewerbebetriebe im Planbereich, sowie eine überwiegend wohngenutzte Splittersiedlung am Hummelsbütteler Steindamm.

Randseitig wird das Gebiet geprägt durch den Unter Naturschutz gestellten Redder am Hofweg, sowie die Knicks am Hofweg und Fuchsmoorweg.

Es ist beabsichtigt die noch unbebauten Flächen durch die städtische Entwicklungsgesellschaft zu erwerben und zu erschließen.

Zum Planungsbeginn ist die Fläche noch Außenbereich (§ 35 BauGB) mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen im FNP 2020.

### **Planungsanlass und Planungsziele**

Seit Jahren besteht seitens einer bestimmten Art von Gewerbebetrieben (z.B. Lagerbetriebe) eine Nachfrage nach geeigneten Flächen im Norderstedter Stadtgebiet. Diese Nachfrage beruht zum Teil auf der Notwendigkeit einer Betriebsverlagerung ( bisheriger Standort zu klein; aufgrund Nachbarbeschwerden nicht mehr haltbar etc.), bzw. sie sind aufgrund ihrer Emissionen und Außendarstellung in anderen Gewerbegebieten schwer bzw. nicht unterzubringen.

Für die nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes Glashütte gelegene zur z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, wurde dabei von den Betrieben schon mehrfach Interesse gezeigt. Entsprechende Grunderwerbsverhandlungen werden geführt.

- Festsetzung von gewerblichen Bauflächen
- Festsetzung einer vorhandenen Splittersiedlung als gemischte Bauflächen
- Sicherung und Erhalt der landschaftsprägenden Knicks / Redder am Hopfenweg und Fuchsmoorweg
- Festsetzung eines Grünzuges

### **Städtebauliche Konzeption**

Entsprechend § 8 BauNVO soll das Gebiet grundsätzlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Um dieses Ziel zu erreichen sollen u.a.

Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Ferner ist der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Arten von Anlage vorgesehen.

Die städtebauliche Konzeption wird stark durch den vorhandenen Grün / Baumbestand geprägt.

Die verkehrliche Erschließung dieser Fläche kann aufgrund der nahezu allseitig vorhandenen randseitigen Begrenzungen durch Knicks und Redder ( Naturdenkmal Hopfenweg ) nur als

Stichstraße vom Hummelsbütteler Steindamm aus erfolgen.  
Wie die Erschließung im Einzelnen aussehen kann hängt sehr stark von den Flächenansprüchen der interessierten Gewerbebetriebe ab.  
Aufgrund des am Hummelsbütteler Steindamm vorhandenen Siedlungssplitters mit überwiegend Wohnbebauung muss voraussichtlich eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich möglicher Emissionen erfolgen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Geplant ist die Festsetzung eines nach Emissionskontingenden gegliederten Gewerbegebietes.. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht beabsichtigt, da die Art der Betriebe und ihrer Anforderungen nicht bekannt ist.  
Es werden großflächige überbaubare Flächen festgesetzt um möglichst größte Gestaltungsfreiheit zu behalten und auf unterschiedliche Ansprüche reagieren zu können

### **Verkehrsplanung und Erschließung**

Das Gebiet ist über den Hummelsbütteler Steindamm an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz, auch in Richtung Hamburg, angebunden.  
Eine Stichstraße wird die Haupteerschließung des Gebietes übernehmen. Die genaue Lage wird sich aus den Flächenansprüchen der interessierten Betriebe ergeben.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser, sowie mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Sielnetz.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Sollte dies allerdings aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich sein, dürfen die Grundstücke an die Straßenentwässerung angeschlossen werden.

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.

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

### **Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Entlang dem Fuchsmoorweg wird eine öffentliche Grünzone in Verbindung mit den Knickstrukturen festgesetzt.

### **Immissionsschutz**

Im Hinblick auf die Splittersiedlung am Hummelsbütteler Steindamm ist es erforderlich das Plangebiet nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu gliedern.

### **Klimaschutz/ Energiekonzept**

Die Belange des Klimaschutzes und der sinnvolle Umgang mit Ressourcen sind mit der BauGB-Klimanovelle 2011 „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ sowohl in der Bauleitplanung als auch in die planungsrechtliche Zulässigkeit von

Vorhaben verstärkt eingebracht worden. Das Gesetz ist im Juli 2011 in Kraft getreten und erlaubt stärker als bisher, die fachrechtlichen Anforderungen umzusetzen, die sich aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEv) ergeben. Die städtebaulichen Konzepte zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden sollen sich nach der Neuregelung in den Bauleitplänen wiederfinden.

Im vorliegenden städtebaulichen Funktionskonzept zum Bebauungsplan Nr. 289 sollen breite Grünschutzbereiche, neben dem primären Ziel des Baumschutzes auch als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel als Freiflächen gesichert werden. Hierzu werden großzügige Grünräume im Norden und Osten des Plangebietes festgesetzt.

Ziel ist es auch für das Baugebiet Hopfenweg, im Rahmen der Möglichkeiten in einem Gewerbegebiet, ein Konzept mit einem hohen energetischen Anspruch zu entwickeln.

Für die Versorgung der Gebäude ist auch die Erstellung eines Blockheizkraftwerkes im Baugebiet nicht ausgeschlossen. Alles Weitere wird im nachfolgenden Planverfahren noch zu diskutieren sein. Neben Wärme liefern Blockheizkraftwerke auch Strom, der in das Stromnetz eingespeist werden kann.

#### **Altlasten**

Fragen des Bodenschutzes und mögliche Kontaminationen werden im weiteren Verfahren untersucht.

#### **Kampfmittel**

Da in weiten Teilen des Stadtgebietes laut Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz Kampfmittel nicht auszuschließen sind, sind die Bauflächen vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz oder andere autorisierte Institutionen durchgeführt.

#### **Umweltbericht**

Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Grundsätzliche Sachverhalte die gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen würden sind nicht bekannt.

#### **Städtebauliche Daten**

Größe des Plangebietes:		10.033 ha
Größe der Grünflächen und Knickschutzbereiche:	ca.	1.860 ha
Äußere Erschließung:	ca.	1.177 ha
Innere Erschließung:	ca.	0.637 ha
Mischgebietsflächen	ca.	0.415 ha
Gewerbeflächen Netto	ca.	<b>5.944 ha</b>