

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 12/0263</b>
<b>6013 - Team Stadtplanung</b>			<b>Datum: 01.08.2012</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Herr Thomas Röhl</b>	<b>Tel.: 209</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>6013/Herr Röhl -Io</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>16.08.2012</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 214 Norderstedt, 1. Änderung "Gewerbegebiet Nettelkrögen-Süd", Gebiet: östlich Niendorfer Straße, westlich Tarpenbek, südlich Gutenbergring, nördlich Ausgleichsflächen Ortsumgehung Fuhlsbüttel**

- hier: a) **Beschluss über die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
 b) **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis ist in den tabellarischen Vermerken der Verwaltung vom 17.07.2012 in den Anlagen 5 und 6 (Tabellen der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und Tabelle der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB) zu entnehmen.
- b) Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 214 Norderstedt, 1. Änderung "Gewerbegebiet Nettelkrögen-Süd", Gebiet: östlich Niendorfer Straße, westlich Tarpenbek, südlich Gutenbergring, nördlich Ausgleichsflächen Ortsumgehung Fuhlsbüttel Teil A – Planzeichnung (Anlage 8) und Teil B – Text (Anlage 9) in der Fassung vom 27.07.2012 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 27.07.2012 (Anlage 10) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 214 Norderstedt, 1. Änderung "Gewerbegebiet Nettelkrögen-Süd" -, sowie die Begründung und folgende Arten umweltbezogener Informationen

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: November 1993
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005  
Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 2005
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 1992 - 2007

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 214Norderstedt, Stand: April 2005
- „one tesa“ Geräuschimmissionsprognose Stand: Juli 2012
- „one tesa“ Schallschutz gegen Außenlärm Kita Stand: Juni 2012
- Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 214, 1. Änd. Stand: Juli 2012
- Untersuchungen zum Arten- und Biotopschutz sowie Artenschutzfachbeitrag Stand Juli 2012
- Verkehrstechnische Untersuchung Stand November 2011
- div. Altlastengutachten

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

## **Sachverhalt**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 214 Norderstedt, 1. Änderung gefasst. Am 15.03.2012 erging der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die am 03.04.2012 durchgeführte Informationsveranstaltung brachte keinen substanziellen Erkenntnisgewinn und wurde auf Wunsch der Anwesenden mangels Diskussionsbedarf vorzeitig beendet.

Der Öffentliche Aushang der dort vorgestellten Planunterlagen erfolgte vom 04.04.2012 bis 02.05.2012 im Rathaus der Stadt Norderstedt.

Von privater Seite erfolgte schriftlich nur eine Anregung. Der Vorschlag des Abwägungsergebnisses kann der Anlage 5 entnommen werden.

## **Gelände/Bodenaufschüttung**

Wegen der hoch anstehenden Grundwasserstände ist eine Geländeaufhöhung von derzeit ca. 15,5 m ü. NN auf ca. 18,0 m ü. NN in den Baufeldern GE 2, 3 und 4 geplant. Bezogen auf das derzeitige Straßenniveau Niendorfer Straße (Höhe Verkehrsknoten (VK) Südportal) mit einer Höhe von ca. 16,8 m ü. NN ist zukünftig von einer deutlich sichtbaren Veränderung des Geländeprofiles auszugehen, die zusammen mit der Bebauung den städtebaulich gewünschten Portalcharakter des Südeingangs unterstreicht. Die bezogen auf NN beabsichtigten Gebäudehöhen sind im Vorwege mit der Deutschen Flugsicherung durch den Investor abgestimmt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

## **Kindertagesstätte**

Teil des Bebauungskonzeptes für „one tesa“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ca. 80 Kita-Plätzen. Diese ist im Baufeld GE 5 vorgesehen.

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist eine vollständige Beseitigung des derzeit noch als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereichs (GE 5) vorgesehen. Die in der Auslegungsfassung noch enthaltene Vorbehaltsfestsetzung (siehe Festsetzungen, Ziffer 33) kann dann entfallen.

(Siehe Seite 4, „Altlasten“).

Nach derzeitigem Stand ist beabsichtigt, dass ca. 40 Kita-Plätze für Mitarbeiter des Unternehmens und ca. 40 Kitaplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen.

Das Dezernat II prüft gegenwärtig die Förderfähigkeit der sozialen Infrastrukturmaßnahme.

## **Energiekonzept**

„one tesa“ plant die Eigenerzeugung von Wärme (Brennwerttechnologie), Kälte und Dampf. Als Energieträger ist Gas geplant.

Alternativ prüfen die Stadtwerke die Errichtung eines BHKWs zur Versorgung mit Wärme, Kälte und Strom.

Beabsichtigt ist eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, die Erzeugung von Prozesskälte über freie Kühlung, wenn keine Wärme erforderlich ist, und eine Abluftkühlung durch Verdunstung in den Lüftungsanlagen.

Durch ein effizientes Wärme-Kälte-Verbundsystem können damit bei Spitzenbetrieb im Technologiezentrum bis zu 100 Prozent des gesamten Heizwärmebedarfs über Wärmepumpen abgedeckt werden.

Bei Bestätigung der geologischen Eignung (140 m Bohrung ist bereits erfolgt) und der Wirtschaftlichkeit soll Geothermie zum Einsatz kommen.

## **Verkehr**

Die Machbarkeit einer zusätzlichen Verkehrsanbindung des Firmengeländes an die Niendorfer Straße wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung belegt. Die dafür erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt. Die Erschließung des Firmengeländes selbst einschl. der untergeordneten Nebenerschließung des Baufeldes GE 6 und des Grundstücks „Blume 2000“ erfolgt als reine Privaterschließung. Im Bebauungsplan sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Zur Sicherung einer öffentlich nutzbaren Geh- und Radwegverbindung ist ein Gehrecht entlang der Grundstücksgrenze „Blume 2000“ über das Baufeld GE 6 festgelegt.

## **Lärm**

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 214 Norderstedt festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der Nachtwerte (max. 45 db(A)) wurden aufgrund der auf Hamburger Seite befindlichen Wohnbebauung und der dort liegenden Kleingärten übernommen.

Die Verträglichkeit der geplanten Kita-Einrichtung mit der geplanten Gewerbenutzung, dem Straßenverkehrs- und dem Fluglärm wurde in einer lärmtechnischen Untersuchung geprüft.

## **Luft**

Im Plangebiet sollen ein Technik- und ein Forschungszentrum entstehen, in denen Produktabläufe auch mit lösungsmittelhaltigen Komponenten stattfinden werden, allerdings für die Forschung, Entwicklung oder Erprobung neuer Einsatzstoffe und Erzeugnisse in Kleinmengen. Grundsätzlich bedürfen diese Anlagen keiner Genehmigung nach der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen). Es kann jedoch in Zukunft am Standort auch zu einer Kleinmengenproduktion kommen, wenn ein Aufbau größerer Produktionsanlagen aufgrund des Auftragsvolumens nicht sinnvoll ist.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden zwei Anlagenarten des Forschungszentrums und des Technikums unter die 4. BImSchV fallen. Es sind dies zum einen die Polymerisationsanlagen, in denen verschiedene Dispersions- und Lösungsmittelklebmassen hergestellt werden, zum anderen gehören hierzu die Beschichtungsanlagen, in denen bahnenförmige Trägermaterialien lackiert oder mit selbstklebenden Beschichtungen versehen werden.

Der Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 empfiehlt für die zuerst genannten Anlagen einen Abstand von 500 m und für die Beschichtungsanlagen einen Abstand von 300 m zur nächsten Wohnbebauung.

Grundsätzlich ist das Technikum im Westen des Plangebietes vorgesehen, um einen möglichst großen Abstand zur nächsten Wohnbebauung zu sichern. Damit ist ein Abstand von mehr als 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung auf Hamburger Gebiet gegeben. Verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung der Luftverunreinigungen nach dem Stand der Technik, wie z. B. eine thermische Nachverbrennungsanlage, sind vorgesehen.

Die konkreten Anlagendaten werden allerdings erst 2013 zum geplanten BImSch-Verfahren feststehen, um die Auswirkungen zu ermitteln und daraus resultierend konkrete Auflagen festzulegen.

## **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung, die in den 1970er-Jahren durch Verfüllung mit Boden, Bauschutt, Schlacke und Teer entstand. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt im Norden durchschnittlich 1 m und im Süden bis zu 2 m (im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet). Eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial ist nicht vorhanden.

Die Schadstoffkonzentration lässt eine Bebauung mit Gewerbe unter der Auflage zu, dass ein Kontakt mit der Auffüllung nach Fertigstellung der Bebauung nicht stattfindet. Deshalb muss der Oberboden auf unbefestigten Freiflächen in den Gewerbegebieten und den öffentlichen Grünflächen mit einer mindestens 0,3 m mächtigen Schicht unbelastetem Boden abgedeckt werden. Faktisch ist beabsichtigt, im gesamten Bereich des Projektareals „one tesa“ den Oberboden um 0,5 m abzutragen und das Gelände um 2,5 m mit unbelastetem Boden aufzuschütten.

Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte wird das Material der Altablagerung vollständig entfernt und durch unbelasteten Boden ersetzt. Die Maßnahme ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Regenrückhaltebecken oder andere Oberflächengewässer sind so auszuführen und abzudichten, dass ein Kontakt des Wassers mit dem Material der Altablagerung vermieden wird.

Das Durchstoßen der Altablagerung mit Pfählen oder Sonden muss mit geeigneten technischen Verfahren ausgeführt werden, so dass eine vertikale Grundwasserbewegung nicht erfolgen kann.

## **Grünordnung sowie landschaftsplanerische Belange**

Negative Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Sicherung der gegebenen wertvollen Biotopbereiche vermieden. Die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich gesicherte angrenzende Tarpenbek-Niederung wird weiterhin als naturnahe Auenzone entsprechend den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen entwickelt. Zur Freihaltung einer möglichst großflächigen offenen Niederungslandschaft sind Freiflächen vorgesehen, die als Pufferzone zwischen der geplanten Bebauung und der Tarpenbek fungieren.

Im Norden des Plangebietes werden bisher im Ursprungsbebauungsplan als Grünfläche festgesetzte Teilbereiche geringfügig für den Bau einer Erschließungsstraße und die Realisierung eines Kindergartens beansprucht. Im Gegenzug und zur Kompensation dieser Inanspruchnahme entfällt die bisher im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 214 geplante Verkehrsfläche zur Verbindung der beiden Gewerbeflächen. Somit kann eine durchgängige Grünzone entstehen.

Die vorhandenen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG S-H geschützten Biotope werden in ihrer vollen Ausdehnung erhalten. Die geschützten Biotope werden durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun u. a.) vor beeinträchtigenden Auswirkungen während der Bauphase geschützt. Um am Ostrand der Böschung die Neubebauung wie geplant zu ermöglichen, ist eine temporäre Nutzung der Böschung erlaubt, allerdings nur, wenn durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Verbau am Böschungsfuß während der Bauzeit) sichergestellt werden kann, dass das anschließende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop unangetastet bleibt. Die Böschung wird an dieser Stelle in anderer Form wiederhergestellt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sind vorgesehen:

- Minimierung der Flächenbeanspruchung durch hohe GRZ (optimale Ausnutzung des Standortes),
- Schutz der schützenswerten Bäume während der Bauzeit,
- Erhalt der Biotop-Vernetzung von Nordwesten nach Südosten durch Zurücknahme der ehemals geplanten Gewerbeflächen und Wegfall der die Biotopflächen querenden Erschließung,
- Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope,
- Neuanlage von Gehölzstreifen (Anpflanzbindungen),
- Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und
- Dach- und Fassadenbegrünungen.

Im Plangebiet ist der Ausgleich für die Beeinträchtigungen jedoch nicht in vollem Umfang zu realisieren. Für die Eingriffe werden deshalb planexterne Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Ausgleichsflächen liegen überwiegend auf Norderstedter Stadtgebiet in der Gemarkung Glashütte auf Ökokontoflächen der Stiftung Naturschutz, untergeordnet in der Gemarkung Süllfeld auf ein dortiges Ökokonto der Stiftung Naturschutz.

## **Artenschutz**

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden durch eine Biologin Untersuchungen zum Arten- und Biotopschutz durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag unter Betrachtung des geplanten Vorhabens erstellt.

Zur Vermeidung zukünftiger Schäden an Amphibienpopulationen wird die Anlage eines Amphibien-Schutzleitsystems entlang der gewerblich nutzbaren Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Installation der festgesetzten Amphibienschutzzäu-

ne hat so zu erfolgen, dass ein Austritt aus den Gewerbeflächen möglich, ein Eintritt jedoch unmöglich ist.

Mit Blick auf die Empfindlichkeit des Wachtelkönigs wurde auf das ursprünglich geplante Regenrückhaltebecken (festgesetzt im Ursprungs-B-Plan 214) südöstlich der Gewerbefläche GE 6 sowie auf die nach Osten in Richtung Tarpenbek zum Hamburger Stadtgebiet geplante Wegeverbindung (dargestellt im Ursprungs-B-Plan 214) verzichtet.

Auf dem südöstlichen Teil der Aufschüttungsfläche (GE 2 – GE 5) sind die Feldlerche und der Flussregenpfeifer mit je einem Brutpaar kartiert worden. Für beide Arten werden in Absprache mit dem zuständigen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Maßnahmen in das Verfahren eingestellt, die dazu beitragen, dass die ökologische Funktion für die betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Extensivierung von Grünland im Glasmoor (seit 2006), vollständiger Erhalt des Grünlandkomplexes mit Biotopen östlich des Baufeldes, Schaffung von Grasdächern, Gehölzentnahme in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März, Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Vögel, keine Verschlechterung der Wasserverhältnisse u. a.) treten innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die untersuchten Arten und somit für das Schutzgut Tiere ein.

### **Bauantrag/ Genehmigung**

Beabsichtigt ist, noch Anfang 4. Quartal 2012 einen Bauantrag zu stellen.

Zuständige Behörde für die nach der 4.BimSchV genehmigungspflichtige Fertigungsanlage im Technikgebäude ist das LLUR in Lübeck. Ansonsten bleibt die Zuständigkeit der Entscheidung über die Bauantragstellung bei der Stadt Norderstedt.

Zur Vorbereitung der Sitzung am 16.08. 2012 wird je ein Planexemplar an die Fraktionen versandt.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Protokoll der Informationsveranstaltung
3. Kopie des eingegangenen Schreibens Privater
4. Kopien der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
5. Tabelle der eingegangenen Anregungen Privater mit Abwägungsvorschlag
6. Tabelle der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB mit Abwägungsvorschlag
7. Liste der anonymisierten Schreiben Privater
8. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplans, Stand: 27.07.2012
9. Textliche Festsetzungen, Stand: 27.07.2012
10. Begründung des Bebauungsplans, Stand: 27.07.2012
11. Scoping-Tabelle, Stand: 28.06.2012
12. Verkleinerung Bebauungskonzept „one tesa“