

**Anlage 3:** zur Vorlage Nr.: B 12/ 0386 des Stuv am 01.11.2012

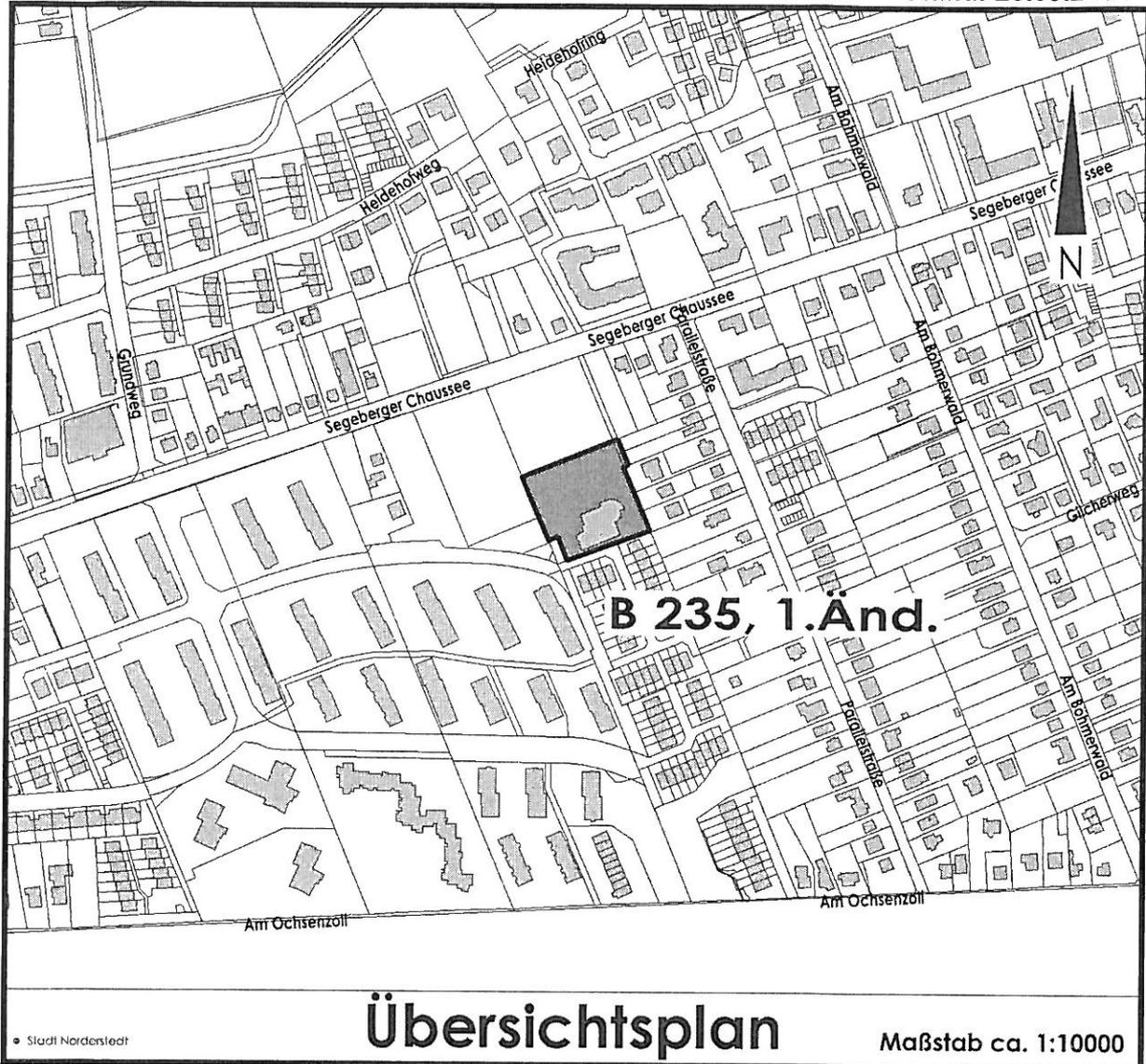
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 235, 1. Änderung

**Hier:** Begründung des Bebauungsplanes 235, 1. Änderung „Kielortring 51“

# Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 235 Norderstedt, 1. Änderung " Kielortring 51"  
Gebiet: südlich Segeberger Chaussee, nördlich Kielortring

Stand: 25.09.2012



VORENTWURF

## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 235 Norderstedt, 1. Änderung  
"Kielortring 51"

Gebiet: südlich Segeberger Chaussee, nördlich Kielortring

Stand:

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Bestand.....	3
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3. Gestalterische Festsetzungen .....	6
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung .....	6
3.5. Ver- und Entsorgung .....	7
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	7
3.7. Immissionsschutz.....	7
3.8. Altlasten .....	8
3.9. Kampfmittel.....	8
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Beschlussfassung .....</b>	<b>9</b>

## 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) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	

### 1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Glashütte südlich der Segeberger Chaussee bzw. der Bundesstraße 432 zwischen den Einmündungen Kielort und Parallelstraße. Es wird vom Kielortring erschlossen
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Segeberger Chaussee und nördlich des Kielortring. Er umfasst ausschließlich das Grundstück, das am Ende der Sackgasse Kielortring liegt (Kielortring 51).

### 1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Das nur knapp 5.000 m <sup>2</sup> große Plangebiet umfasst ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 730 m <sup>2</sup> , das Einrichtungen für soziale Zwecke beherbergt, z.B. DRK, Pro Familia und ein Mütterzentrum. Im westlichen Bereich des Grundstückes befinden sich die erforderlichen Stellplätze, die von der Sackgassenkehre des Kielortrings aus erschlossen werden. Der nördliche Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche, die keine spezifische Nutzung aufweist. Durch die Grünfläche führt ein öffentlicher Weg mit wassergebundener Oberfläche, der das südlich gelegene Wohngebiet mit der nördlich verlaufenden Segeberger Chaussee und im weiteren Verlauf mit dem Ossenmoorpark und den nördlichen Teilen von Glashütte verbindet.
Topografie und Umgebung	Der Großteil des Plangebietes ist eben. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine über fast die gesamte Grundstücksbreite in Ost-West- Richtung erstreckende Auffüllung von ca. 2,0 m Höhe, die durch wilden und gestrüppartigen Bewuchs bestanden ist. Zum nördlich angrenzenden, zur Segeberger Chaussee orientierten Grundstück befindet sich ein Höhenversatz, dessen Böschung in das Plangebiet fällt. Das nördliche Gelände ist etwa 2,0 m höher gelegen als das Plangebiet und wird genutzt durch einen Vollsortiment-Einkaufsmarkt. Entlang der Segeberger Chaussee ist in diesem Bereich eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen sowie Einzelhandel anzufinden. Südlich und östlich des Plangebietes grenzen reine Wohngebiete an. Die

Wohnbebauung östlich wird von der Parallelstraße erschlossen und weist eine aufgelockerte Einzelhausbebauung auf, das Wohngebiet südlich ist eine Reihenhaussiedlung, die ebenso wie die westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser einer Wohnungsbaugesellschaft vom Kielortring erschlossen werden.

Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaften im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Norderstedt.

Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) 2020 der Stadt Norderstedt wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teil, nämlich äußerste nordwestliche Ecke des Plangebietes, ist in Anlehnung an die Ausweisung entlang der Segeberger Chaussee als Mischgebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 235 „Kielort“, der außerdem die südlich angrenzende Reihenhaussiedlung planungsrechtlich sichert. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit dem 09.12.1999. Die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Segeberger Chaussee sowie die westlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser liegen nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sondern im baulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die östlich gelegenen Ein- und Zweifamilienhäuser liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 „Nachverdichtung Parallelstraße“.

Der Bebauungsplan 235 setzt im Plangebiet für den südlichen Teil allgemeines Wohngebiet fest, es ist eine Bebauung von maximal zwei Geschossen in offener Bauweise zulässig. Die GRZ darf einen Wert von 0,5 und die GFZ von 0,9 nicht übersteigen. Das Gebäude ist durch festgesetzte Baugrenzen planungsrechtlich gesichert, eine Stellplatzanlage ist im westlichen Grundstücksteil festgesetzt.

Entgegen der tatsächlich heute vorhandenen Nutzung als Familien- und Mütterzentrum weist der Bebauungsplan für das Gebäude eine Nutzung als „Altentagesstätte/Jugendfreizeitheim“ aus. Der nördliche Planbereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Spezifikation „Kinderspielplatz“ und „Bolzplatz“ festgesetzt. Die durch die Grünfläche verlaufende Wegeverbindung ist nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich des B 235 – nicht aber der Geltungsbereich dieser Änderung – umfasst weiterhin eine schmale Parzelle mit Belegenheit bis zur Segeberger Chaussee heran, um die Wegeverbindung in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern.

Planungsanlass

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Anlass der Bauleitplanung ist das Bestreben der Stadtwerke Norderstedt, in diesem Bereich ein Blockheizkraftwerk zu errichten. So haben sich die Stadtwerke Norderstedt Leitlinien für ein kommunales Energiekonzept auferlegt (Das Energiehandbuch der Stadt Norderstedt, April 2012). Ein wichtiges Ziel neben der Daseinsvorsorge (Grundversorgung) ist es u.a. eine Unmittelbarkeit in der Anwendung von selbst produzierter Energie herzustellen. Als wichtiger Baustein hierfür ist der Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung, also der Bau von Blockheizkraftwerken (BHKW), vorgesehen. Ein BHKW ermöglicht es im Zuge der Wärmeerzeugung (z.B. durch den Einsatz fossiler Brennstoffe wie Erdgas) gleichzeitig elektrischen Strom zu produzieren. Vor diesem Hintergrund wurden von den Stadtwerken Standorte im Stadtgebiet untersucht, die für entsprechende Vorhaben in Frage kommen. Da die in einem BHKW

erzeugte Wärme nicht über längere Strecken transportiert werden kann, ist das wichtigste Kriterium für die Standortwahl die Nähe von Abnehmern der Wärme, z.B. Wohnungen oder Gewerbebetriebe. Der im BHKW erzeugte Strom wird in das Versorgungsnetz eingespeist. Mit dem in diesem Verfahren zu planenden BHKW ist die Versorgung der südwestlich angrenzenden Wohnungen des Wohnungsunternehmens Erich Thor GmbH vorgesehen.

Planungsziele

Planungsziele sind die Festsetzung einer Fläche für ein BHKW, die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche sowie Sicherung der Baurechte für die bestehenden sozialen Einrichtungen.

Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit Beschluss des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird es eine Informationsveranstaltung geben.

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

#### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Die Bebauungsplanänderung dient dazu, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau eines BHKW zu schaffen. Um möglichst wenig der öffentlichen Grünfläche in Anspruch zu nehmen und einen möglichst großen Abstand zur umliegenden Wohnbebauung einzuhalten, ist der BHKW Standort in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen. Es wird dabei zur westlichen Grenze ein etwas größerer Abstand eingehalten, um die bestehenden Bäume langfristig erhalten zu können, zur nördlichen Grenze wird ein Mindestabstand gemäß Landesbauordnung von 3,0 m gewählt.

Für das Vorhaben ist eine Reduzierung der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche notwendig. Die öffentliche Grünfläche stellt sich zum heutigen Zeitpunkt als minder genutztes Abstands- bzw. Wegbegleitgrün ohne spezifische Funktion dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Funktionen als Kinderspielplatz und Bolzplatz wurden baulich nie hergestellt, was daran liegt, dass das Gebäude Kielorring 51 nie die ursprünglich vorgesehene Funktion als Jugendfreizeithaus übernommen hat. Da die umliegenden Wohngebiete ausreichend mit Kinderspielplätzen versorgt sind, ist in absehbarer Zeit eine bebauungsplankonforme Herrichtung der Grünfläche nicht vorgesehen.

Wegeverbindung zw. Kielorring und Segeberger Chaussee

Die gestalterische Integration des neuen BHKW in die verbleibende Grünfläche ist von besonderer Bedeutung. Die Grünfläche wird über ein Freiraumgestaltungskonzept neu angelegt. Sie soll neben der Wegführung (Verbindung zwischen dem südlichen Wohngebiet und der Segeberger Chaussee) einen Bereich enthalten, der vor allem den im Kielorring 51 ansässigen Nutzungen dient. Die auf der Grünfläche vorhandene Aufschüttung ist im Bereich des neuen BHKW-Standortes abzutragen. Das Erdreich soll im Bereich der verbleibenden Grünfläche zur Geländemodellierung herangezogen werden.

Art der Nutzung Nutzungsbe- schränkungen	<p><b>3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Die Fläche für das BHKW wird als Fläche zur Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk festgesetzt. Die verbleibende öffentliche Grünfläche wird als solche weiterhin festgesetzt. Der südliche Planbereich ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, diese Festsetzung wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung geändert in „Fläche für den Gemeinbedarf“. Die Bezeichnung der Immobilie Kielortring 51 als „Altentagesstätte/ Jugendfreizeitheim“ wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung abgeändert in „Sozialen Zwecken dienende Einrichtung“. Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um eine nachrichtliche Darstellung ohne Normcharakter. Im westlichen Plangebiet befindet sich außerdem eine Stellplatzanlage, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Abgrenzung wird aus dem vorhandenen und genehmigten Bestand übernommen.</p>
Maß der Nutzung	<p>Der Abgrenzung der Versorgungsfäche liegt ein Bauplan für das BHKW zugrunde. Dieser Bauplan berücksichtigt bereits eine Ausrichtung der lärmemittierenden Bauteile in Richtung Norden (auf die vom Wohngebiet abgewandte Seite). Die Versorgungsfläche hat eine Größe von ca. 320 m<sup>2</sup> und wird nahezu vollständig versiegelt. Die für das Gebäude Kielortring 51 vorgesehene Wohnbaufläche wird hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht verändert, die GRZ wird 0,5 und die GFZ 0,9 betragen.</p>
Bauweise	<p>Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig.</p>
Baulinien und Baugrenzen	<p>Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen der Fläche für den Gemeinbedarf (ehemalige Wohnbaufläche) werden in diese Bebauungsplanänderung übernommen.</p>

### 3.3. Gestalterische Festsetzungen

In Abstimmung mit den Stadtwerken ist eine der öffentlichen Grünfläche angepasste Gestaltung und Eingrünung des BHKW vorgesehen. Gestalterische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

### 3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr	<p>Straßenverkehrsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Das Plangebiet grenzt westlich und südlich unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an, die im Ursprungsplan des B 235 planungsrechtlich festgesetzt sind. Das Plangebiet wird erschlossen von der Sackgassenkehre Kielortring. Zur Erschließung der BHKW-Fläche ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Sackgassenkehre über die bestehende und festgesetzte Stellplatzanlage vorgesehen. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht nur zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung, sondern auch zur Verlegung der Fernwärmeleitung und der Gasleitung erforderlich.</p> <p>Die Frequentierung der verkehrlichen Erschließung des BHKW beschränkt sich auf eine Nutzung durch Wartungspersonal (nicht mehr als einmal täglich), durch ein Tankfahrzeug für einen</p>
----------------	---

Schmierölwechsel (nicht häufiger als einmal monatlich) und durch einen großen Autokran, der in einem Zyklus von 10-12 Jahren den Motor der Anlage (Gewicht ca. 25 Tonnen) austauscht. Eine Abstellfläche für das Kfz der Wartungsarbeiter ist in die Fläche zur Ver- und Entsorgung (BHKW) integriert.

Ruhender Verkehr  
Stellplätze  
öffentliche Parkplätze

Das BHKW benötigt keine weiteren eigenen Stellplätze. Die für die sozialen Einrichtungen erforderlichen und genehmigten Stellplätze werden in die Bebauungsplanänderung übernommen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen. Eine mögliche Umorganisation der Stellplätze im nördlichen Parkplatzbereich und eine mögliche Verlegung der bestehenden Müllbox der sozialen Einrichtung wird im Rahmen der weiteren Abstimmung und der Freiraumplanung geregelt.

ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt wie auch bisher über die auf der Segeberger Chaussee verkehrenden Buslinien.

### 3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-  
Versorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Müll) ist keine Veränderung gegenüber des heutigen Zustands notwendig. Die Versorgung des BHKW mit Erdgas wird im eigenen Interesse durch die Stadtwerke Norderstedt durchgeführt. Dies betrifft auch die Verlegung der vom BHKW abgehenden Fernwärmeleitung.

Feuerwehrbelange

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes ist über den Kielortring möglich. Über die festgesetzte Stellplatzanlage ist das BHKW für Feuerwehrfahrzeuge erreichbar.

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

Eingriff und Ausgleich

Die Rücknahme der öffentlichen Grünfläche stellt ein ausgleichsrelevanten Eingriff dar. Der Eingriff wird im Bauleitplanverfahren ermittelt und der erforderliche Ausgleich hierfür berechnet. Die Flächen für den Ausgleich werden im Zuge dessen zu benennen sein.

Grünfläche

Es ist eine Rücknahme der öffentlichen Grünfläche im westlichen Plangebiet vorgesehen. Die heute keiner spezifischen Nutzung zugeordnete Fläche ist mit wildem Bewuchs bestanden, außerdem befindet sich hier eine Geländeaufschüttung von ca. 2,0 m Höhe. Die verbleibende öffentliche Grünfläche soll neu gestaltet werden, die Wegeverbindung aufnehmen und den Nutzungen von Kielortring 51 dienen.

Wegeverbindung zw.  
Kielortring und  
Segeberger Chaussee

### 3.7. Immissionsschutz

Im Rahmen der „Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines BHKW auf dem Grundstück Kielortring 51 in Norderstedt“ (02. März 2012) durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH wird eine grundsätzliche Realisierbarkeit dieses Vorhabens bestätigt. Die Stadtwerke planen Bauteile, von denen Lärmemissionen zu erwarten sind, auf der von der Wohnnutzung abgewandten Seite zu platzieren, außerdem ist eine Kapselung der Anlage vorgesehen, die vom BHKW ausgehende Emissionen verringert.

### **3.8. Altlasten**

Altlastenstandorte im Plangebiet sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Dieser Belang wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft.

### **3.9. Kampfmittel**

Kampfmittel sind im Plangebiet zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Dieser Belang wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft.

## **4. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

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.

## **5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen**

Die Abwägung wird im weiteren Verfahren erstellt.

## **6. Städtebauliche Daten**

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	0,50 ha
	Netto-Gemeinbedarfsflächen	0,26 ha
	Flächen für die Ver- und	0,03 ha
	Entsorgung Blockheizkraftwerk (BI)	

## **7. Kosten und Finanzierung**

Äussere Erschließung	Es fallen keine Kosten für eine äußere Erschließung an.
Innere Erschließung	Änderungen der inneren Erschließung stehen im Zusammenhang mit der Erstellung des BHKW und sind vollständig von den Stadtwerken der Stadt Norderstedt zu übernehmen

Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Die Herrichtung und Gestaltung der Grünflächen wird, soweit sie im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben BHKW stehen von den Stadtwerken übernommen.
---	---

Die Ermittlung der verbleibenden Kosten wird mit Ausarbeitung eines Freiraumkonzeptes im weiteren Verfahren durchgeführt

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb und des Plangebietes sind von den Stadtwerken zu zahlen

Bodenordnung

#### **8. Realisierung der Maßnahme**

Die Grundstücke bleiben im Besitz der Stadt Norderstedt

#### **9. Beschlussfassung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 235 Norderstedt, 1. Änderung "BHKW Kielortring" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
Der Oberbürgermeister

Grote