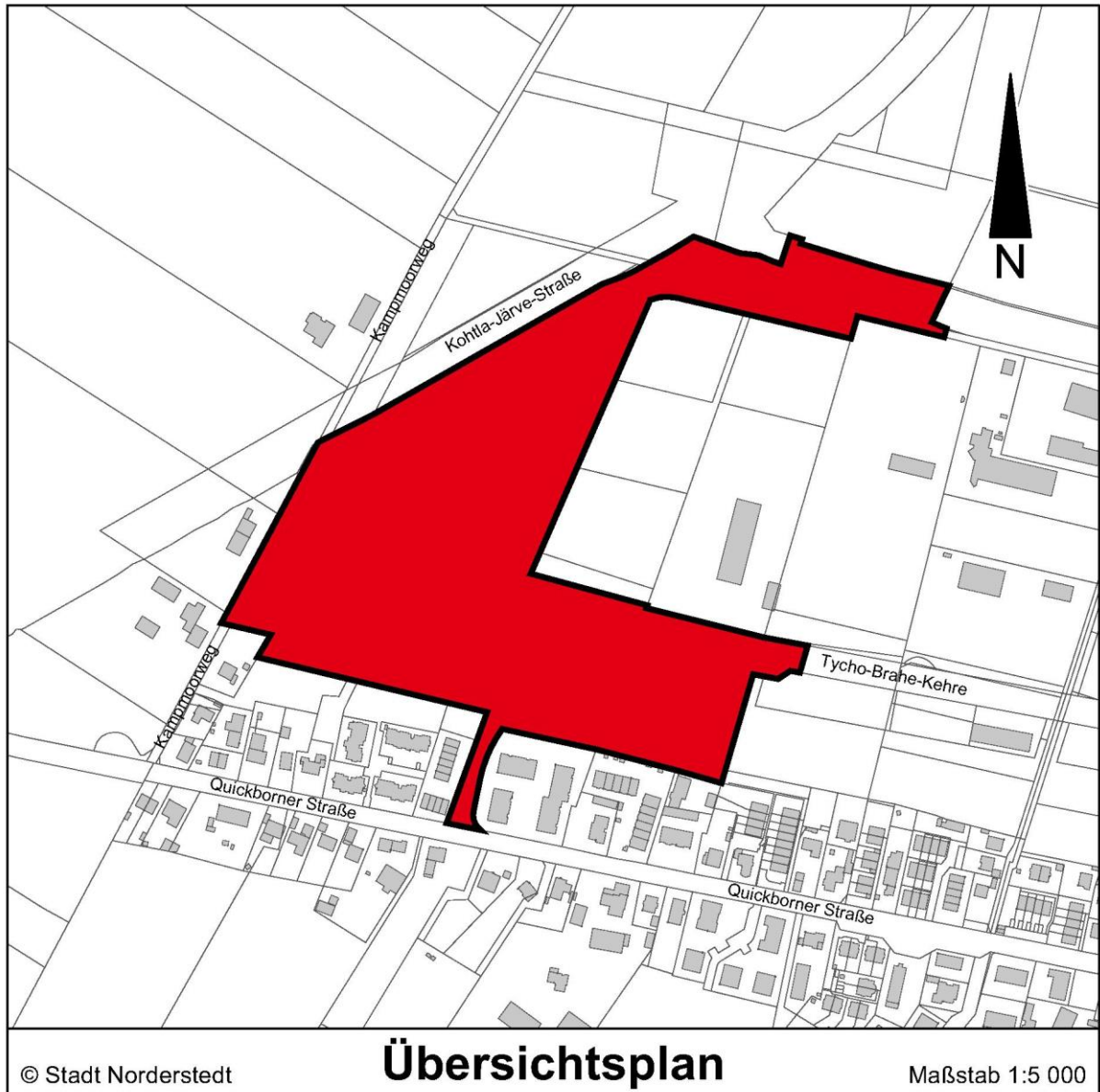


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 298 Norderstedt "Südlich Umspannwerk - Friedrichsgabe West"

Gebiet: südlich Beim Umspannwerk, östlich Kohtla-Järve-Straße

Stand: 26.10.2023



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 298 Norderstedt "Südlich Umspannwerk - Friedrichsgabe West"

Gebiet: südlich Beim Umspannwerk, östlich Kohtla-Järve-Straße

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	4
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	7
1.4. Historische Entwicklung	8
1.5. Bestand.....	9
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren.....	9
2.1. Planungsanlass.....	9
2.2. Planungsziele.....	10
2.3. Planverfahren.....	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	10
3.1. Städtebauliche Konzeption der Rahmenplanung Friedrichsgabe Nord.....	10
3.2. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes.....	13
3.3. Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche	13
3.4. Versorgungsanlagen	16
3.5. Örtliche Bauvorschriften	17
3.6. Gemeinbedarfseinrichtungen und Nahversorgung	18
3.7. Verkehrsplanung und Erschließung.....	18
3.8. Ver- und Entsorgung	20
3.9. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	21
3.10. Altlasten	21
3.11. Kampfmittel.....	22
4. Umweltbericht.....	22
5. Städtebauliche Daten	22
6. Kosten und Finanzierung.....	22
7. Realisierung der Maßnahme	23
8. Beschlussfassung	23

1. Grundlagen

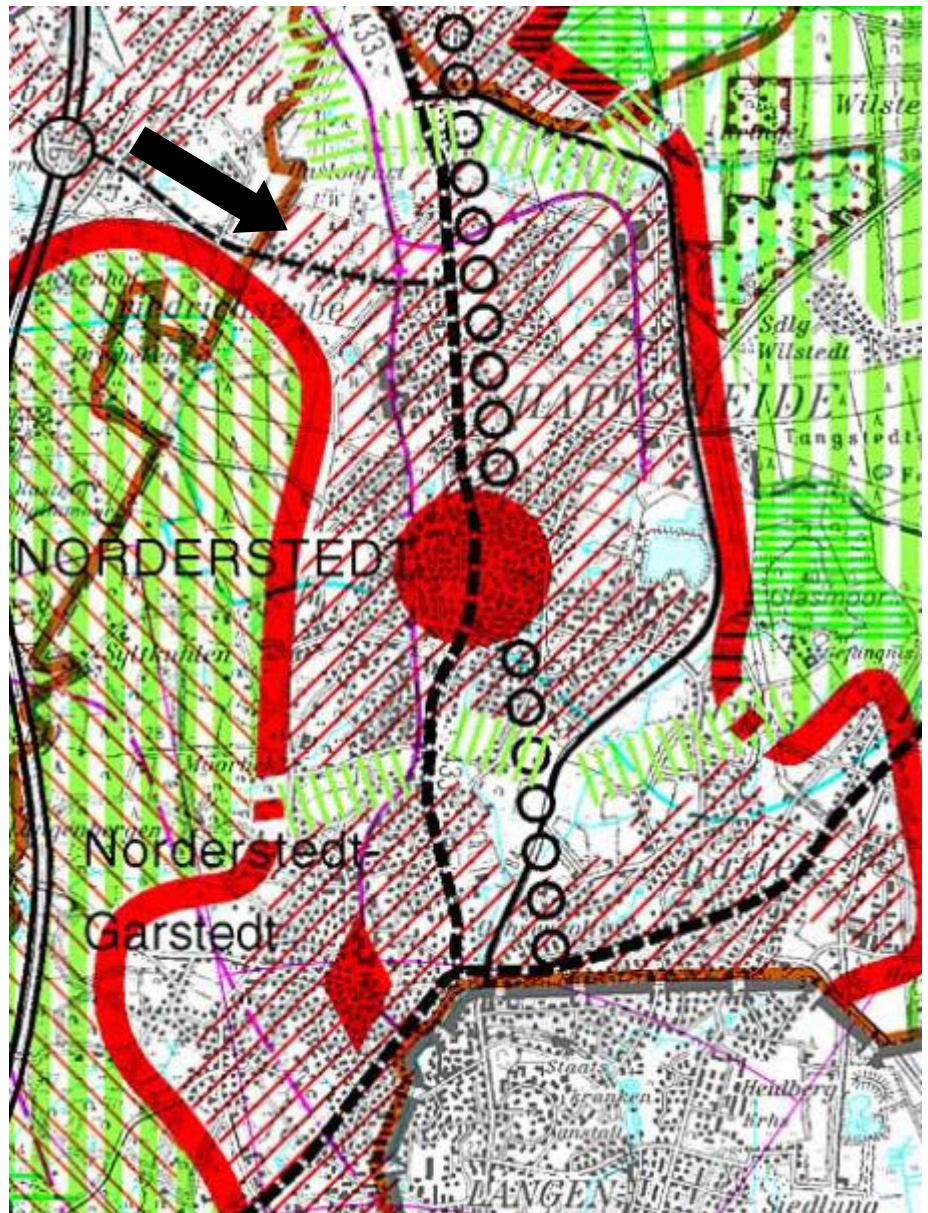
1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 2017	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Städtebaulicher Rahmenplan „Friedrichsgabe-Nord“	Die von der Stadtvertretung Norderstedt am 02.09.2003 beschlossene Rahmenplanung „Friedrichsgabe-Nord“ bildet die Grundlage für die räumliche Planung des Stadtteils Friedrichsgabe nördlich und südlich der Quickborner Straße. Aufgrund des informellen Charakters stellt die Rahmenplanung eine kommunale Selbstbindung dar und muss im Rahmen der Abwägung als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB berücksichtigt werden.

1.2. Übergeordnete Planwerke

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan für den Planungsraum 1 (Fortschreibung 1998) liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen und ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes gekennzeichnet. Die Stadt Norderstedt ist als Mittelzentrum kategorisiert. Dementsprechend ist die Vorsorge für ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen eine zentrale Aufgabe für die Stadt Norderstedt.

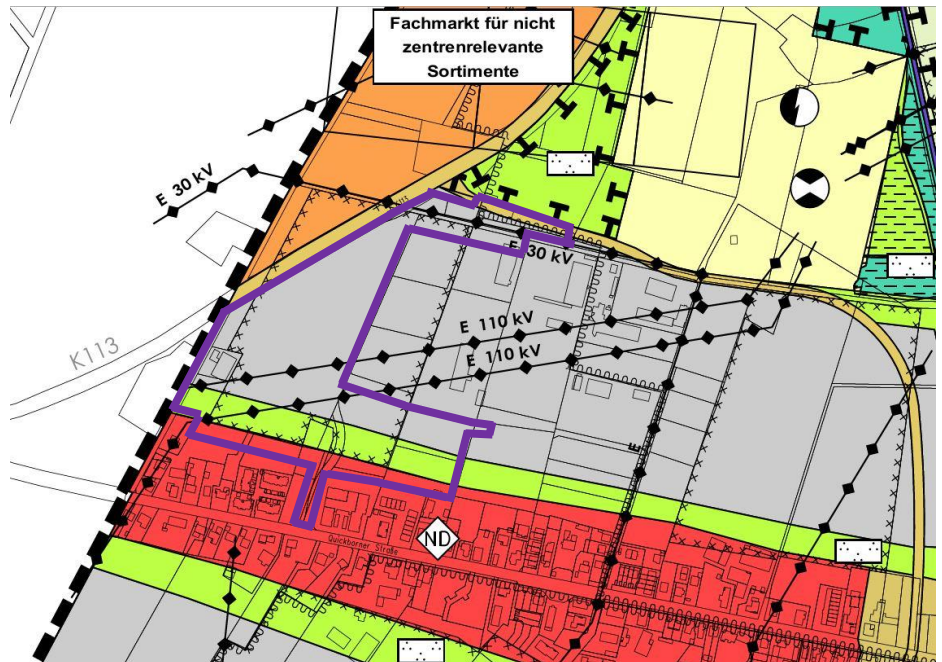


Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum 1 (Fortschreibung 1998), M. 1: 100.000, mit Kennzeichnung Plangebiet (Pfeil)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans stehen den Ausweisungen des Regionalplans nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) der Stadt Norderstedt fast vollständig als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

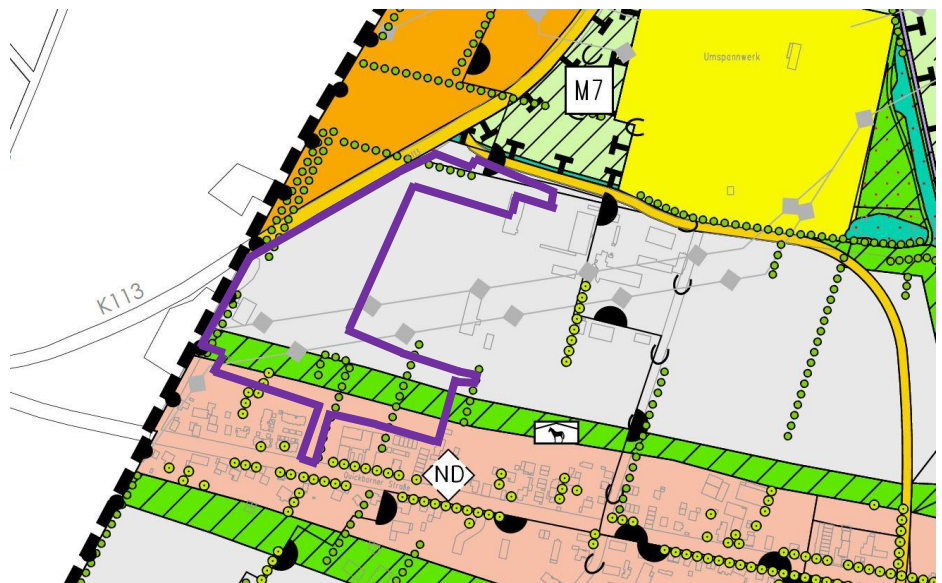


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes

Damit wird der Bebauungsplan Nr. 298 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Norderstedt (LP 2020) stellt für das Plangebiet fast vollständig Gewerbliche Bauflächen (Bestand) dar. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche (Planung) mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes

Die Ziele des Landschaftsplanes 2020 werden durch das Planvorhaben dieses Bebauungsplanes umgesetzt.

Stadtentwicklungs- konzept 2010

Die Aussagen des STEP 2010 (Empfehlungskonzept 1995) für das engere Untersuchungsgebiet beinhalten folgende Zielsetzungen:

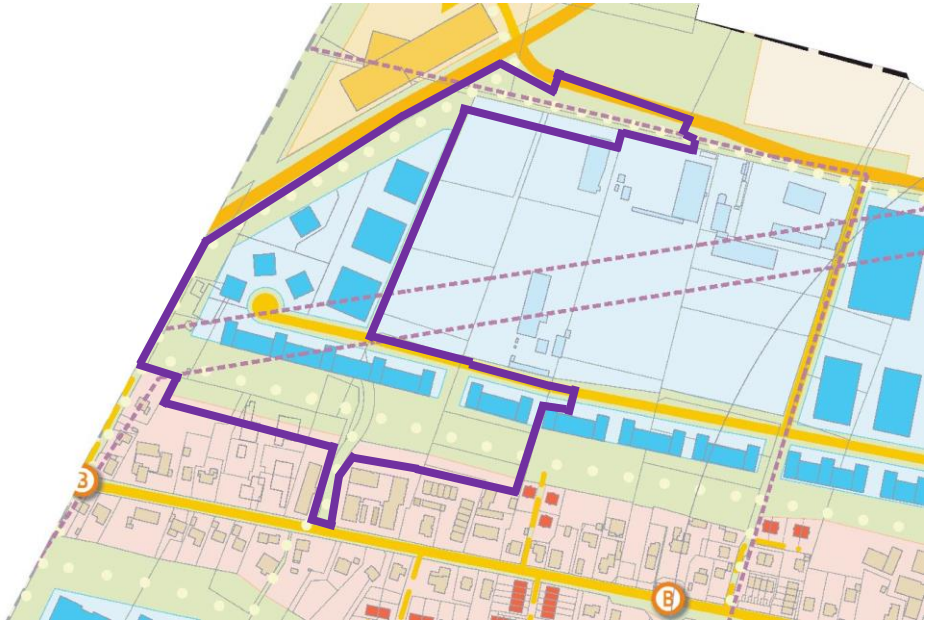
- Akzentuierung der gestalterischen Individualität und Identität der verschiedenen Stadtbereiche,
- Aufwertung der Städteingangssituation der Quickborner Straße,
- Nördlich und südlich der Quickborner Straße Nebengrünverbindungen in Ost – West Richtung zwischen Wohnbestand und den geplanten Gewerbeflächen,
- Südlich anschließend derzeitig als landwirtschaftliche Flächen genutzter Suchraum für Gewerbeflächen, auch östlich des Waldbühnenweges; zwischen möglicher Gewerbefläche und AKN-Trasse Verlauf einer Hauptgrünverbindung mit Klimafunktion Richtung Staatsforst Rantzau / Dreibeken,
- Nördlich der Quickborner Straße und der angrenzenden Nebengrünverbindung parallel zur AKN-Trasse und zur Stadtgrenze zu Quickborn Ausweisung von Reserveflächen für die Gewerbeansiedlung.

Ein wichtiges Ziel der Stadt für Friedrichsgabe Nord ist es, die altlastenbehafteten Flächen in diesem Bereich durch eine Überplanung und Inwertsetzung einer zielgerichteten Sanierung und Risikominimierung zuzuführen. Damit soll ein Beitrag zum Flächenrecycling gegenüber der Neuausweisung von Gewerbeflächen auf bisher nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Böden (auf der „grünen Wiese“) und damit der qualitativen Verknüpfung von städtebaulicher Entwicklung und ökologischen Zielsetzungen geleistet werden. Die derzeit in der Rahmenplanung überplanten Flächen gehen südlich der Quickborner Straße über die im STEP ausgewiesenen Flächen nach Westen hinaus.

Städtebaulicher Rahmenplan „Friedrichsgabe-Nord“

Die von der Stadtvertretung Norderstedt am 02.09.2003 beschlossene Rahmenplanung "Friedrichsgabe-Nord" bildet die Grundlage für die räumliche Planung des Stadtteils Friedrichsgabe nördlich und südlich der Quickborner Straße. Aufgrund des informellen Charakters stellt die Rahmenplanung eine kommunale Selbstbindung dar und muss im Rahmen der Abwägung als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB berücksichtigt werden.

Für Ausführungen zur städtebaulichen Konzeption siehe Punkt 3.1.



Ausschnitt aus dem Rahmenplan „Friedrichsgabe-Nord“ mit Kennzeichnung Plangebiet

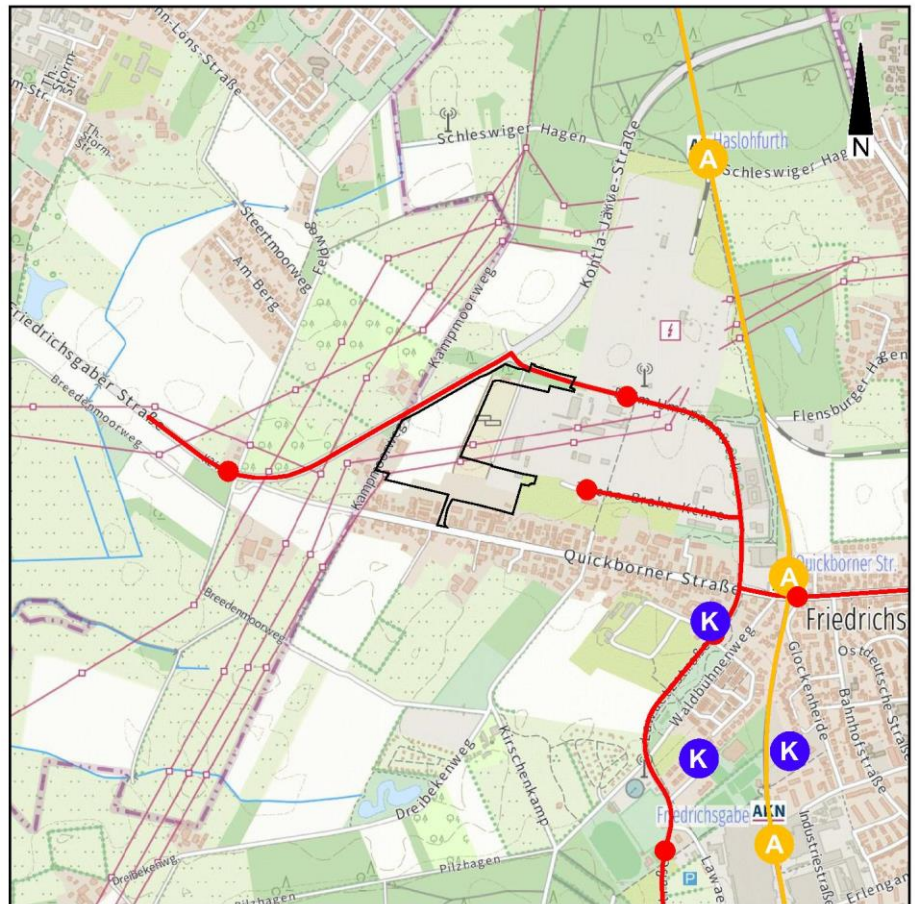
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Friedrichsgabe südlich der Straße Beim Umspannwerk, östlich der Kohtla-Järve-Straße und nördlich der Quickborner Straße.

Die Lage ermöglicht eine sehr gute überregionale Anbindung des Plangebietes durch die Nähe zur Autobahn A 7 im Westen (ca. 3 km) und die Anbindung an die Ulzburger Straße in Richtung Hamburg bzw. Kaltenkirchen. Die AKN-Bahn erschließt das Plangebiet nach Henstedt-Ulzburg/Kaltenkirchen sowie Norderstedt-Mitte mit Anschluss nach Hamburg mit dem Haltepunkt „Quickborner Straße“ in fußläufiger Nähe (ca. 900 m).

Das Plangebiet wird zusätzlich von drei Bushaltestellen (Tycho-Brahe-Kehre; Buslinie 394), (Beim Umspannwerk; Buslinie 194) und (Feldweg) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Bushaltestellen befinden sich in ca. 300 m, 400 m und 700 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet).



Ausschnitt Geoportal Norderstedt (Gemeinbedarfseinrichtungen und Anbindung ÖPNV)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südlich Beim Umspannwerk, östlich Kohtla-Järve-Straße und Kampmoorweg, nördlich Quickborner Straße. Im Bereich der Kreisstraße K113 grenzt der Geltungsbereich genau an den Bereich des Planfeststellungsbeschlusses für den Neubau einer Verbindungsstraße von der BAB A 7 (Quickborn) zur B 433 (Norderstedt-Friedrichsgabe) vom 06.12.1999 (Az.: 141-553.32-K-SE/PI) an.

1.4. Historische Entwicklung

Die Geschichte des Norderstedter Stadtteils Friedrichsgabe reicht bis zum Jahr 1821 zurück. In diesem Jahr erfolgte die Gründung der Siedlung Friedrichsgabe durch den Altonaer Kaufmann und Philanthropen Johann Daniel Lawaetz als „Armenkolonie“ mit der Bereitstellung der nötigen Ländereien durch den dänischen König und Herzog von Schleswig und Holstein Frederik I (daher der eingedeutschte Name Friedrichsgabe). Friedrichsgabe wurde zusammen mit Haslohfurt, Dreieken und Meeschensee zur preußischen Landgemeinde Friedrichsgabe. Bis zur vorletzten Jahrhundertwende stieg die Zahl der dort lebenden Bevölkerung auf 400 an. Nach dem 2. Weltkrieg wurde der Stadtteil mit dem neuen Ortszentrum Friedrichsgabe im Bereich Erlengang/ Bahnhofstraße ausgebaut und 1955 das Gewerbegebiet

Friedrichsgabe angelegt. Bis 1970 war Friedrichsgabe eine selbstständige Gemeinde.

1.5. Bestand

Bebauung Plangebiet	Das Plangebiet ist fast vollständig unbebaut. Lediglich im südwestlichen Bereich (Kampmoorweg 12) befindet sich ein gewerblich genutztes Objekt/Bebauung (Kfz-Werkstatt und Büro) mit einer Stellplatzanlage. Zudem ist das Plangebiet ca. mittig von Hochspannungsleitungen überspannt.
Topografie Plangebiet	Das Plangebiet liegt ca. +34-37 m über Normalhöhennull. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind diese Höhenunterschiede deutlich sichtbar.
Umgebung	Die Art der Nutzung in der Umgebung des Plangebietes lässt sich wie folgt grob differenzieren: • entlang der südl. gelegenen Quickborner Straße dominieren Wohnnutzungen • entlang der östl. gelegenen Tycho-Brahe-Kehre befinden sich eine Vielzahl von kleineren Gewerbebetrieben • nördl. der Straße „Beim Umspannwerk“ stehen großflächige Versorgungsanlagen des Umspannwerks • östlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (unter Anderem Abstellfläche für Kraftfahrzeuge und Autoverwerter Kiesow)
Eigentumsverhältnisse	Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO).
Planungsrechtliche Situation	Der im Nordosten angrenzende Bebauungsplan Nr. 255 wird, im Sinne der Erschließungsplanung, geringfügig überplant. Für das übrige Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan 2020 stellt fast vollständig Gewerbliche Bauflächen dar. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Die Stadtvertretung hat mit dem Städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen grünplanerischen Fachbeitrag in ihrer Sitzung am 02.09.2003 das Zielkonzept für die Entwicklung dieses Gebietes Friedrichsgabe Nord, heute FREDERIKSPARK, beschlossen. Teil dieses beschlossenen Rahmenplanes ist auch ein Maßnahmen- und Durchführungskonzept, in dem die Entwicklungsphasen benannt werden.

Die Bebauungspläne der ersten Entwicklungsphase 247, 255 und 256 sind 2006 rechtskräftig geworden. Die Bebauungspläne für weitere Gewerbeflächen wurden in den Jahren 2015 (Bebauungsplan 284) und 2022 (Bebauungsplan 330) rechtskräftig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 298 sollen Flächen nördlich der Quickborner Straße und östlich der Kohtla-Järve-Straße (K113) einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Hierbei gilt es, sich an den Zielsetzungen des Rahmenplanes "Friedrichsgabe Nord" und des Flächennutzungsplanes 2020 zu orientieren. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in Friedrichsgabe zu schaffen.

2.2. Planungsziele

Auf der Grundlage der Rahmenplanung strebt der Bebauungsplan Nr. 298 folgende Ziele an:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Verlängerung der Tycho-Brahe-Kehre in Richtung Westen
- Schaffung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges mit Verbindung an die Quickborner Straße
- Schaffung weiterer Grünzüge entlang der K113 und westlich des vorhandenen Gewerbegebietes

2.3. Planverfahren

Der Plan stellt keine Maßnahme der Innentwicklung dar, weil es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, welche nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Aufstellungsbeschluss	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19.01.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 298 Norderstedt "Südlich Umspannwerk - Friedrichsgabe West" gefasst.
-----------------------	---

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	<i>-folgt im weiteren Verfahren-</i>
---	--------------------------------------

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption der Rahmenplanung Friedrichsgabe Nord

Der Bebauungsplan Nr. 298 dient der Umsetzung und Konkretisierung von Teilen der Rahmenplanung "Friedrichsgabe-Nord". Die Rahmenplanung hat zahlreiche private und öffentliche Belange frühzeitig integriert. Das Rahmenplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 124 ha.

Erschließung und Versorgung	Eine neue Nord-Süd-Verbindung zwischen der Kreisstraße K 113 und der Lawaetzstraße (westlich parallel zu der Straße "Waldbühnenweg")
--------------------------------	--

bildet das Rückgrat der Erschließung für die neuen Flächennutzungen im FREDERIKSPARK.

Am Knotenpunkt dieser Verbindungsstraße mit der Quickborner Straße ist in unmittelbarer Nähe zum AKN-Haltepunkt die Entwicklung eines neuen Versorgungsgebietes für Friedrichsgabe-Nord vorgesehen und bereits realisiert. Die Ausweisung neuer Mischgebiets- sowie Kerngebietsflächen um den Knotenpunkt schafft die Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes.

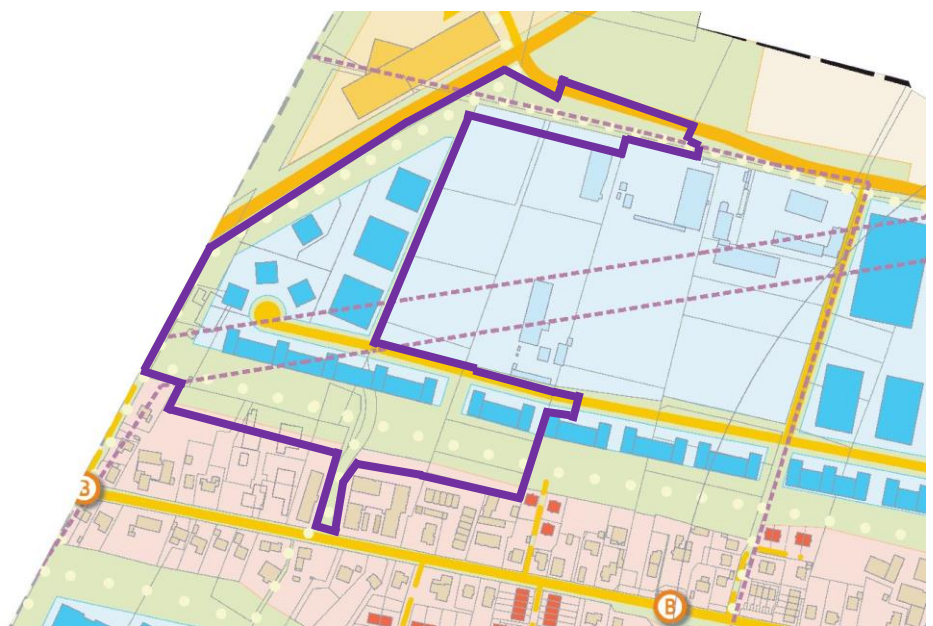
Wohnen und Arbeiten	Die vorhandenen Wohngebiete nördlich und südlich der Quickborner Straße in meist einfacher oder doppelter Bautiefe sollen im südlichen Bereich verdichtet und arrondiert werden. Südlich der Quickborner Straße und westlich der neuen Erschließungsstraße ist in fußläufiger Entfernung zum neuen Versorgungszentrum und dem AKN-Haltepunkt ein neues Wohngebiet mit eigener innerer Erschließung geplant. Südöstlich der neuen Erschließungsstraße entsteht ein Mischgebiet mit eigenständigem Charakter. Neben Wohnnutzungen soll hier Raum für Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe geschaffen werden, auch experimentelle Wohn- und Arbeitsstätten sind denkbar.
Gewerbeflächen	Parallel zur Quickborner Straße soll nördlich und südlich jeweils ein Gewerberiegel entstehen. Im nördlichen Bereich ist aufgrund der Vorprägungen mit bestehenden Betrieben, Hochspannungsleitungen, der AKN-Trasse und Altlasten sowie der Lagegunst für den regionalen und überregionalen Wirtschaftsverkehr die Entwicklung neuer Arbeitsstätten im gewerblich-produzierenden Bereich vorgesehen. Nach Süden zum offenen Landschaftsraum sollen gewerblich-tertiäre Nutzungen mit attraktiven gewerbeparkähnlichen Strukturen entstehen. Die Identität dieses neuen Arbeitsstättenstandorts soll sich in einer einheitlichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraums niederschlagen, die dennoch den unterschiedlichen baulichen Charakter der einzelnen Baufelder ermöglicht. Eine für die Gewerbeflächen durchgeführte Marktpotenzialanalyse (GEWOS, Gewerbeflächenstrukturuntersuchung, 2004) empfiehlt zur nachhaltigen Sicherung des Gebietes ausdrücklich die Herstellung hoher Gestaltqualitäten in den Gewerbeflächen.
Sondergebiet	Nordwestlich des Anschlusses der neuen Haupteerschließungsstraße an die K113 wird in guter Erreichbarkeit durch den Individualverkehr ein Standort für ein Fachmarktzentrum entwickelt. Eine Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente soll eine Schwächung der bestehenden Versorgungszentren verhindern, gleichzeitig aber eine Flächenvorsorge für großflächigen Facheinzelhandel betreiben.
Günkonzept	Gefasst werden die einzelnen Teilräume durch ein umfassendes Grün- und Freiflächenkonzept. Zwischen den Wohn- und den Gewerbegebieten leistet ein breiter Grünstreifen einen Beitrag zum

Emissionsschutz und bietet gleichzeitig Raum für Naherholung. Nach Außen übernimmt ein Grünstreifen eine Pufferfunktion zur Landschaft. Untergeordnete Grünverbindungen verknüpfen die Grünstreifen und gliedern die einzelnen Baufelder. Sie tragen zu einer unterschiedlichen Profilierung und einer abschnittswisen Entwicklung der Gewerbestandorte bei. Ein dichtes Fußwegenetz erschließt die Erholungsräume.

Gender Mainstreaming

Begleitend zur Rahmenplanung Friedrichsgabe-Nord wurde im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes der Metropolregion Hamburg (REK) ein Leitprojekt durchgeführt. Unter dem Titel „Gleichstellungspolitisch orientiertes Gewerbeflächenmanagement“ wurde im November 2004 von der Stadt Norderstedt ein Leitfaden beschlossen, der insbesondere die Belange von Frauen in der Planung und Realisierung von Gewerbegebieten berücksichtigt. Bezogen auf die räumliche Planung beinhaltet der Leitfaden ganz grundsätzliche Elemente des räumlichen Strukturkonzeptes, welche die gleichstellungspolitischen Qualitäten auszeichnen:

- Versorgungsschwerpunkt in zentraler Lage im Plangebiet
- Wohnflächenausweisung nur in integrierten Lagen
- Raum für Wohn- und Arbeitsstätten unter einem Dach
- Option zur kleinteiligen Parzellierung gewerblicher Grundstücksflächen
- Dichtes Wegenetz zur Erschließung der verschiedenen Nutzungsbausteine
- Verzahnung der Erholungsräume mit den verschiedenen Nutzungsbausteinen



Ausschnitt aus dem Rahmenplan „Friedrichsgabe-Nord“ mit Kennzeichnung Plangebiet

3.2. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 298 sieht es vor, die bereits über den Bebauungsplan Nr. 284 südlich der Tycho-Brahe-Kehre entstandene eingeschränkte Gewerbliche Nutzung mittels Verlängerung der Tycho-Brahe-Kehre in westliche Richtung fortzuführen. Im Baufeld 1 (kurz vor dem Ende der Tycho-Brahe-Kehre) wird die geschlossene Bauweise daher beibehalten.

Das westlich gelegene Baufeld 2 bildet zusammen mit dem Baufeld 3 den Abschluss des Gewerbegebietes. Um für diese Baufelder eine größtmögliche Flexibilität bei der Planung einer Bebauung zu gewährleisten wird eine größtmögliche überbaubare Fläche festgesetzt. Hierbei wird jedoch für das Baufeld 2 aufgrund der Nähe der südl. gelegenen Wohnnutzung an der Quickborner Straße an der eingeschränkten Nutzung festgehalten.

Die Erschließung über die Verlängerung der Tycho-Brahe-Kehre endet kurz vor dem Hochspannungsmast, da eine Verlegung des Hochspannungsmastes unwirtschaftlich wäre. Die Baufelder 2 und 3 sind auch mit dieser Verkehrsfläche erschlossen.

Ein in Ost-West-Richtung verlaufender Grünzug mit Verbindung an die Quickborner Straße soll entstehen. Sowie weitere Grünzüge entlang der K113 und westlich des vorhandenen Gewerbegebietes.

3.3. Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche

3.3.1. Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche. Im Süden sind, aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung an der Quickborner Straße, zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (Baugebiet 1 und 2) festgesetzt. Im Norden entfällt diese Einschränkung. Es ist ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt (Baugebiet 3).

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten schafft die Stadt Norderstedt die Voraussetzungen, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, die wegen ihres Störgrads in Wohngebieten nicht zulässig sind. Um potentielle Konflikte mit der südlich gelegenen Wohnbebauung an der Quickborner Straße zu reduzieren, trennt ein mind. 55 m breiter Grünstreifen die Nutzungen zusätzlich räumlich voneinander ab.

Nutzungs-
beschränkungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (textl. Festsetzung Nr. 1.2). Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des geringen Abstands dieser Gewerbegebiete zu dem angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiet nördlich der Quickborner Straße. "Nicht

wesentlich störende" Gewerbebetriebe sind solche, die von ihrem Störgrad typischerweise in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind.

In den Gewerbegebieten 1-3 sind gem. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3):

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants)
- Läden und Einzelhandelsbetriebe

Der Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, von Spielkasinos sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, dient der Vermeidung eines Attraktivitätsverlustes der gewerblichen Standorte durch sogenannte "Trading-Down-Effekte".

Tankstellen stören in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild den Eingang zur Stadt und in den neuen Gewerbebestandort und sind von daher ausgeschlossen.

Ein Ausschluss jeglichen Wohnens begründet sich in dieser städtebaulichen Situation durch die räumliche Nähe zwischen Gewerbegebieten und Wohn- bzw. Mischgebieten.

Wohnen ist in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Betriebsabläufe eine betriebsnahe Wohnsitznähe erfordern. Da eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten in der Regel Konfliktpotenziale in sich birgt, erlaubt der Gesetzgeber das Wohnen im Gewerbegebiet nur aus betriebsbedingten Gründen. Die räumliche Nähe der Gewerbegebiete im Plangebiet zu den Wohn- und Mischgebieten rechtfertigt hier den vollständigen Ausschluss des Wohnens.

Einzelhandelsbetriebe und Läden sind in den Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss begründet sich mit der Absicht der Stadt Norderstedt, Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet des zukünftigen Quartierzentrums des Rahmenplangebietes zu konzentrieren.

Gastronomiebetriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind, sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel, keine verkehrsintensiven Nutzungen, welche nicht in die umgebenden Nutzungsstrukturen integriert sind, in das Gebiet zu ziehen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 sind Lagerplätze ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgeschirmt sind und zu dieser in einem Abstand von mindestens 10 m errichtet werden. Da die neue Erschließungsstraße ein Eingangstor zur Stadt bildet, ist eine städtebaulich unbefriedigende Gestaltung der Gewerbeflächen zu vermeiden.

Stellplätze

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 15 m (ca. halbe Tiefe des Baugebiets) – gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig (textl. Festsetzung 3.1). Im Süden schließt sich in einem Abstand von ca. 55 m ein allgemeines Wohngebiet an. Um die Beeinträchtigungen des allgemeinen Wohngebiets durch den Parkverkehr zu reduzieren, sind die Parkplätze des eingeschränkten Gewerbegebiets im nördlichen Bereich des Grundstücks anzulegen und werden somit durch die Bebauung zum Wohngebiet hin abgeschirmt. Um die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch gewerbliche Lärmimmissionen zu verhindern, wird der Bebauungsplan für die Gewerbegebiete Schalleistungspegel festsetzen, die in einem noch zu erstellenden Lärmgutachten ermittelt werden (s. hierzu Ausführungen zum Schallschutz).

3.3.2. Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und maximalen Höhe von baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In allen drei Baugebieten wird ein GRZ-Wert von 0,8 festgesetzt. Dies soll in Kombination mit einer maximalen Höhe von baulichen Anlagen eine möglichst hohe, aber ortsverträgliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

In dem Baugebiet 1 und 2 beträgt die Höhe von baulichen Anlagen höchstens 11 m. Die Höhe orientiert sich an der östlich angrenzenden Bebauung südl. der Tycho-Brahe-Kehre, fällt aber 1 m höher aus um eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugebiete für Gewerbebetreibende zu ermöglichen. Die gewählte Höhe ist aufgrund der Lage am Ende der Erschließungsstraße und der weiten Entfernungen zur südl. gelegenen Bebauung an der Quickborner Straße ortsverträglich. Hierbei sei erwähnt, dass für die Berechnung der Höhe von baulichen Anlagen im Baugebiet 1 die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu nehmen ist.

In dem Baugebiet 3 beträgt die Höhe von baulichen Anlagen höchstens 12 Meter. Diese Höhe entspricht der Höhe von baulichen Anlagen des Baufeldes 1 (derzeit Delta Fleisch Handels GmbH) des östlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 284. Der umlaufende Grünzug wie

Einschränkung der Höhe
baulicher Anlagen unter
den Hochspannungs-
leitungen

auch die allgemeine Abgelegenheit des Baugebietes begründet diese, für ein Gewerbegebiet durchaus übliche, maximale Höhe von baulichen Anlagen zusätzlich.

In den Baugebieten 2 und 3 dürfen bauliche Anlagen unter den Hochspannungsleitungen eine maximale Höhe von X m über NHN aus Sicherheitsgründen nicht überschreiten. (Die genaue Höhenbestimmung folgt im weiteren Verfahren). Für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der nächstgelegene Bezugspunkt heranzuziehen.

3.3.3. Erläuterungen zur Bauweise

Bauweise

Im Baugebiet 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da somit die östl. vorhandene Bauweise aufgenommen und fortgeführt wird. Zusätzlich übernimmt diese Bauweise auch die Funktion eines Lärmschutzriegels für das südlich angrenzende Wohngebiet.

Für das Baugebiet 2 und 3 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet um eine größtmögliche Flexibilität bei der Planung einer Bebauung zu gewährleisten. Städtebaulich ist, aufgrund der Lage und dem direkten Umfeld weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise erforderlich.

3.3.4. Erläuterungen zu der überbaubaren Fläche

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in allen drei Baugebieten so großzügig wie möglich festgesetzt. Hierbei wird jedoch speziell im Bereich des Hochspannungsmastes sowie dem zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht genommen.

3.4. Versorgungsanlagen

In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % zur Nutzung mit solarer Strahlungsenergie auszustatten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. Anlagen solarer Strahlungsenergie haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei

Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch Anlagen solarer Strahlungsenergie entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Die Festsetzung betrifft die nutzbaren Dachflächen. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch mit einer Solaranlage genutzt werden können. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen Gründen verwendet werden kann.

Nicht nutzbare Dachflächen sind grundsätzlich nach dem derzeitigen Stand der Technik zu ermitteln.

Derzeit sind dies:

- Ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- Beschattete Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- weitere Dachnutzung wie Dachfenster, Gauben, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.
- erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Die Anordnung solcher Dachnutzung soll so erfolgen, dass hinreichend Platz für die festgesetzte Nutzung (50%) der Solarenergie verbleibt.

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die nach dem derzeitigen Stand der Technik nutzbare Dachfläche nachzuweisen.

3.5. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH gestalterische Festsetzungen, die einer dem Ortsbild angepassten Regelung von Werbeanlagen und Einfriedungen dienen. Um einen "Schilderwald" - insbesondere in den Gewerbegebieten - zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Betriebsinhaber auf eine gemeinsame Werbetafel (Hinweisschilder) einigen. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind aus gestalterischen Gründen jedoch nicht zulässig.

Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen, um die Verkehrssicherheit auf der neuen Erschließungsstraße nicht zu beeinträchtigen.

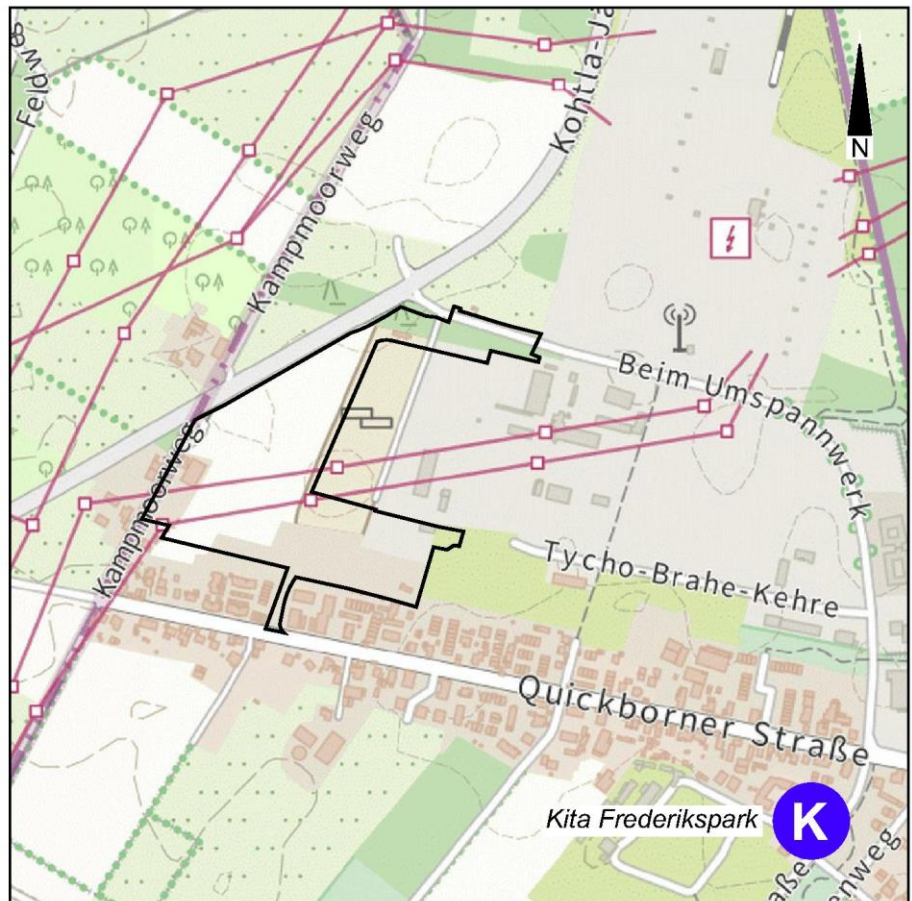
Die Größe und Höhe der ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen vor dem Gebäude wird auf 6 m² bzw. eine Höhe bis max. 4 m begrenzt, um

einerseits dem Wunsch nach Sammelwerbung zu entsprechen, andererseits aber eine zu dominante Wirkung zu beschränken. Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes dürfen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. (s. textl. Festsetzung 9.6).

3.6. Gemeinbedarfseinrichtungen und Nahversorgung

Bildungseinrichtungen

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 750 m Luftlinie eine Kindertagesstätte (Kita Frederikspark).



Ausschnitt Geoportal Norderstedt (Gemeinbedarfseinrichtungen)

Nahversorgung

Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich südöstlich in ca. 700 m Entfernung an der Ecke Quickborner Straße/ Beim Umspannwerk.

3.7. Verkehrsplanung und Erschließung

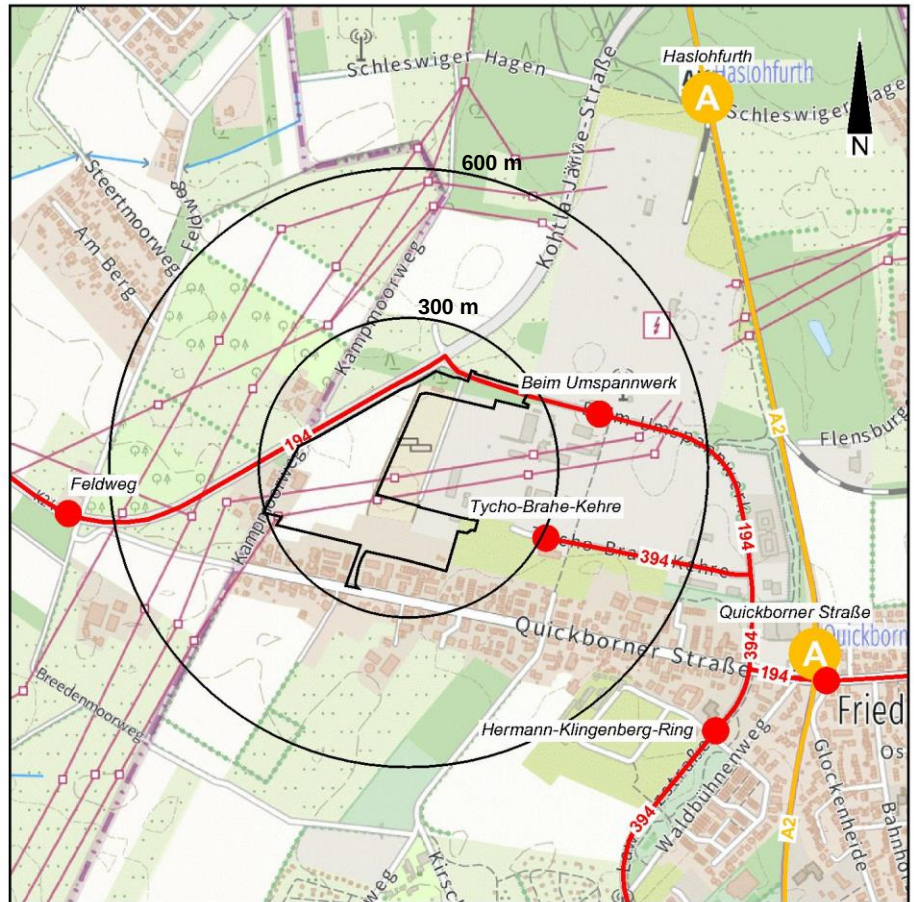
Überörtliche
Erschließung

Die A7 (Auffahrt Quickborn) befindet sich ca. 2.5 Kilometer westlich des Plangebietes. Erreichbar ist diese über die Kohtla-Järve-Straße und die Friedrichsgaber Straße.

ÖPNV

Das Plangebiet wird von drei Bushaltestellen (Tycho-Brahe-Kehre; Buslinie 394), (Beim Umspannwerk; Buslinie 194) und (Feldweg) sowie der AKN-Haltestelle „Quickborner Straße“ an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Bushaltestellen befinden

sich in ca. 300 m, 400 m, 700 m und die AKN-Haltestelle in ca. 900 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet).



Ausschnitt Geoportal Norderstedt (Anbindung ÖPNV)

Fuß- und Radwege

Für den Fuß- und Radverkehr bestehen im Bestand entlang der Quickborner Straße beidseitig kombinierte Geh- und Radwege. Der bereits östlich angrenzende Teil der Tycho-Brahe-Kehre wie auch dessen Verlängerung über die Planung des B298 könnte mit getrennten Geh- und Radwegen, in einer ausreichend dimensionierten Breite von insgesamt 3,50 m, hergestellt werden.

Gebietserschließung

Das Gebiet soll sowohl von Norden über eine neue Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße A) die an die Straße Beim Umspannweg anknüpft sowie über die Verlängerung der Thycho-Brahe-Kehre erschlossen werden, deren planungsrechtliche Sicherung im Rahmen der Bebauungspläne 255 und 284 bereits begonnen wurden. Der im Bebauungsplan 284 festgesetzte Wendehammer am Ende der bisherigen Erschließungsstraße (Thycho-Brahe-Kehre) kann dadurch entfallen. Die Flächen können dem Baugrundstück und der öffentlichen Grünachse zugeschlagen werden. Die Lage der Einmündung der Planstraße A in die Straße Beim Umspannwerk erfolgt mit einem ausreichenden Abstatand zur Kreuzung. Grund hierfür ist ein möglichst störungsfreier Ablauf der Kreuzungs-Situation.

öffentliche Parkplätze Bei der Verlängerung der Tycho-Brahe-Kehre werden die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum nicht explizit ausgewiesen, sondern sind Bestandteil der öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche. Der Straßenquerschnitt berücksichtigt jedoch die Anlage von öffentlichen Parkplätzen. Die Parkplätze sind straßenbegleitend vorgesehen.

Bei der Planstraße A sind keine öffentlichen Parkplätze angedacht. Grund hierfür ist der notwendige Baumschutz unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit.

private Stellplätze Flächen für die privaten Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit ausgewiesen. Die Baugebiete sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In dem eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 1 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 15 m – gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig. Diese Festsetzung ist aus Lärmschutzgründen getroffen worden, um die Nutzung der Stellplatzflächen nah an der Straßenverkehrsfläche und nicht in den rückwärtigen, nah zum Wohngebiet gelegenen Bereichen anzuordnen.

3.8. Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser Da sich das Plangebiet überwiegend im Bereich von Altablagerungen befindet, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser voraussichtlich nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss daher vermutlich vollständig abgeleitet werden. Vorflut ist die Gronau. Das Gebiet ist im zwar bereits im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens Quickborner Str. berücksichtigt, jedoch muss im weiteren Verfahren zusammen mit der Wasserbehörde geklärt werden, ob die Anlage mit den aktuellen Bemessungsansätzen nicht schleichend überlastet werden würde. In der Quickborner Straße befindet sich bereits ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal.

Im Entwässerungskonzept zum Rahmenplan Friedrichsgabe Nord, ist bereits eine Kanaltrasse bis zum Anschluss an den vorhandenen RW Kanal in Dimensionen von DN 800 bis DN 1.400 mm geplant. Der Anschluss nach Süden (DN 1.400) ist im Konzept (bzw. bereits in der Planung aus 1986) über die Flurstücke 10/9, 10/10 und 10/12 Flur 3 Gemarkung Friedrichsgabe geplant. Da dies möglicherweise zu einem Konflikt mit dem Baumbestand führen könnte, muss dies im weiteren Verfahren geklärt werden.

Schmutzwasser-entsorgung Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls durch den Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal in der Quickborner Str. vorgesehen. Die neu herzustellenden Kanäle verlaufen in einer Trasse mit dem o. a. Regenkanal.

Müllentsorgung	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. Die Straßenquerschnitte und Wendeanlagen sind für eine Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.
----------------	--

3.9. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünfläche	Neben den Bauflächen wird auch das mit den Bebauungsplänen 255 und 284 begonnene grüne Leitsystem nördlich der Quickborner Straße weiterentwickelt. Der das Wohngebiet an der Quickborner Straße und die zu entwickelnden Gewerbeflächen trennende Grünzug schafft weitere Naherholungsflächen in diesem Bereich. Weiterhin sollen entlang der Kohtla-Järve-Straße und westlich des vorhandenen Gewerbegebietes Grünzüge, gemäß beschlossenen Rahmenplan, entwickelt werden.
------------------------	---

Erhaltenswerter Baumbestand	Im Norden, Süden und im Westen des Plangebietes befinden sich umfangreiche Baumbestände, die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt sind. Im weiteren Verfahren wird ein Baumgutachten erstellt, anhand dessen die Festsetzungen in der Planzeichnung noch weiter überarbeitet werden.
-----------------------------	---

Neuanpflanzungen	Im nördlichen Bereich der Straße Beim Umspannwerk, wie auch bei der Verlängerung der Tycho-Brahe-Kehre sind neu anzupflanzende Baumstandorte (gemäß Pflanzliste) als Fortführung der bestehenden Anpflanzungen vorgesehen. Die textliche Festsetzung Nr. 8.6 (Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird) dient hierbei einer gewissen Flexibilität der Standortwahl.
------------------	--

Eingriff und Ausgleich	Der Eingriff und Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt.
------------------------	--

Artenschutz	Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wird im weiteren Verfahren erarbeitet.
-------------	--

3.10. Altlasten

Altstandorte	Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand mehrere Altstandorte für die Untersuchungsbedarf besteht. Entsprechende Untersuchungen werden im weiteren Verfahren beauftragt.
--------------	--

Altablagerungen	Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand zwei Altablagerungen. Die beiden Altablagerungen wurden bereits in der Vergangenheit orientierend untersucht. Für die aktuelle Bauleitplanung sind jedoch
-----------------	---

weitere Untersuchungen der Methangasproblematik und der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser erforderlich. Die erforderlichen Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Grundwasser

Messungen der Grundwasserstände in der Stadt Norderstedt in den Jahren 2022 und 2023 zeigen für das Plangebiet eine großräumige Fließrichtung nach süd-/südwest.
Im Rahmen der beauftragten Altlastenuntersuchungen sind auch Grundwasseranalysen vorgesehen. Die Ergebnisse folgen im weiteren Verfahren.

3.11. Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein.
Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.
Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	80,77 ha
Netto-Bauflächen	25,87 ha
Öffentliche Grünfläche	39,61 ha
Straßenverkehrsfläche	10,09 ha

6. Kosten und Finanzierung

- folgen im weiteren Verfahren -

Äussere Erschließung
Innere Erschließung

davon	€
Verkehrsanlagen	€
Schmutzwasser	
Regenwasser	
Gesamtsumme:	

Grünflächen und
Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

davon	€
Gestaltung von Grünflächen	€

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	€
Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	€
Gesamtsumme:	

Bodenordnung
Sozialplan

7. Realisierung der Maßnahme

8. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 298 Norderstedt "Südlich Umspannwerk - Friedrichsgabe West"" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ... gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Roeder

Pflanzliste

- folgt im weiteren Verfahren -