

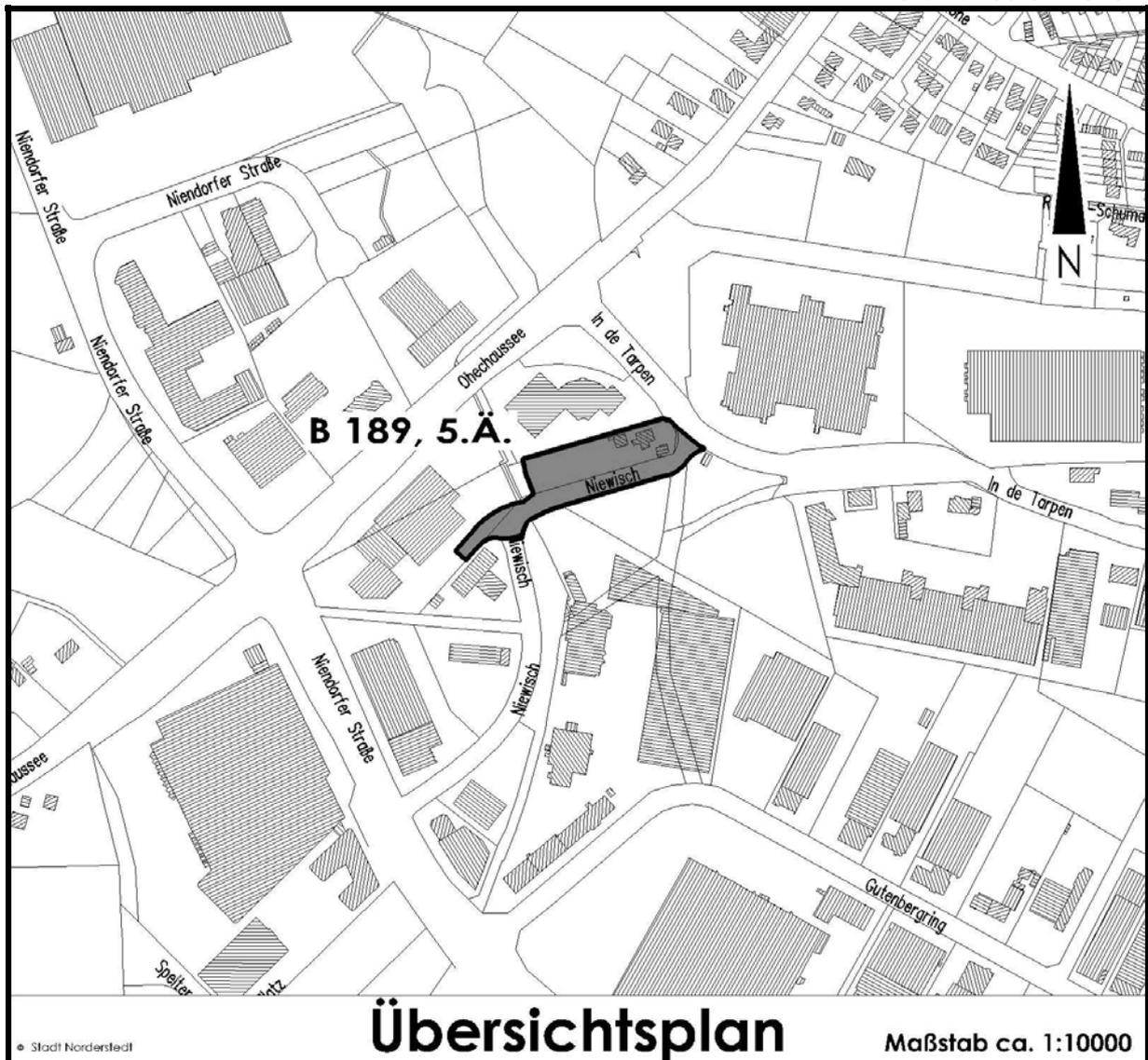
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 5. Änderung

"Niewisch"

Gebiet: Flurstück 48/5, Flur 4, Gemarkung Garstedt

Stand: 09.04.2010



© Stadt Norderstedt

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:10000

Begründung

**Zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 5. Änderung
"Niewisch"**

Gebiet: Flurstück 48/5, Flur 4, Gemarkung Garstedt

Stand: 09.04.2010

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	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2. Erschließung	5
3.3. Ver- und Entsorgung	6
3.4. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	6
3.5. Artenschutzrechtliche Belange	7
3.6. Immissionsschutz	8
3.7. Altlasten	9
4. Städtebauliche Daten	9
5. Kosten und Finanzierung	9
6. Realisierung der Maßnahme	9
7. Beschlussfassung	10

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) 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.
PlanzVO 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 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 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).
LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. Schl.-H. S. 301)
FNP	Für die planerischen Zielsetzungen ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) anzuwenden.
Planungsrecht	Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt einschließlich seiner rechtswirksamen Änderungen entspricht den Zielsetzungen des FNP 2020.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Garstedt.
Geltungsbereich	Das Plangebiet ist im Wesentlichen begrenzt auf den überwiegenden Bereich des Flurstücks 48/5, Flur 4 der Gemarkung Garstedt, einen Abschnitt der Straße Niewisch und Geländestreifen der Flurstücke 49/4 und 47/4, Flur 4 der Gemarkung Garstedt.

1.3. Bestand

Bebauung/ Nutzung	Das Grundstück In de Tarpen 8 ist mit zwei Wohngebäuden und einer Garagenanlage bebaut. Der überwiegende Teil der rückwärtig gelegenen Grundstücksfläche wurde bislang gärtnerisch genutzt. Der im Plangeltungsbereich befindliche Grundstücksteil Niewisch 9-11 ist mit einer Stellplatzanlage bebaut. Die Straße Niewisch ist endgültig hergestellt.
Umgebung	Das Plangebiet ist Bestandteil des historisch gewachsenen Gewerbestandes Nettelkrögen, derzeit mit Belegenheit von der Straße In de Tarpen, im unmittelbaren Einmündungsbereich Niewisch.
Topografie	Die Geländeoberfläche des Grundstücks weist bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 18 m über Normalnull ein leichtes

Gefälle von Nordost nach Südwest auf.
Auf dem zur Straße In de Tarpen gelegenen Grundstücksstreifen befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Erhaltenswerter großkroniger Knickbestand grenzt unmittelbar nördlich des städtischen Flurstücks.

Grundwasser	Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Mittel ca. 1,5 m (siehe Scharpenmoorgraben).
Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Das Plangebiet liegt im Plangeltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 189 Norderstedt einschließlich der rechtswirksamen 4. Änderung. Gemäß Bebauungsplan ist das Grundstück In de Tarpen 8 überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist eine Baumreihe mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Für den im Plangeltungsbereich enthaltenen Grundstücksteil Niewisch 9-11 ist öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt , 5. Änderung, "Niewisch" ,Gebiet:Flurstück 48/5, Flur 4, Gemarkung Garstedt soll insbesondere das Grundstück In de Tarpen 8 in die umgebende vorhandene Gewerbeentwicklung integriert werden und zukünftig als Gewerbebestandort oder als Standort für soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen, die wegen ihres Konfliktpotenziales nicht in der Nähe von Wohngebietes entstehen könnten, genutzt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll die Möglichkeit der Ansiedlung nicht arbeitsplatzintensiver Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Weiteren dient die Planung der Sicherung erhaltenswerter Gehölzbestände und der Anpassung der planungsrechtlichen Ziele an die faktisch geschaffenen Gegebenheiten der neu hergestellten Verkehrsflächen.</p>
Planungsziele	<p>Planungsziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung des als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Grundstücks in eine gewerbliche Baufläche. • Umwandlung einer als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteils in Gewerbefläche • Sicherung des erhaltenswerten Großbaum- und Knickbestands.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung, Nutzungsbeschränkungen	Für den überwiegenden Grundstücksteil wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO , dabei sollen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke generell
---	--

zugelassen werden. Die im Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen sind in diesem Zusammenhang auch auf die einrichtungsbezogenen Nutzungen zu übertragen.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen u. ä. Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsfächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Gewerbegebiet unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Das gilt auch für Tankstellen.

Maß der Nutzung	Aufgrund der Anforderungen an den Baumschutz sind die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück In de Tarpen 8 nur für mittelständische oder Kleinbetriebe bedeutsam. Die Festlegung einer max. zulässigen 3-Geschossigkeit resultiert aus den Nutzungsmöglichkeiten der umgebenden Gewerbeentwicklung. Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche und der verbleibenden Gewerbefläche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist das Maß der Nutzung bezogen auf die hochbaulichen Anlagen ausreichend definiert. Unter Berücksichtigung der festgesetzten privaten Grünfläche auf dem Grundstück kann die verbleibende Gewerbefläche für Anlagen nach § 19 Abs 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 genutzt werden.
Traufhöhe	Die Festlegung der Traufhöhe mit max. 12 m über angrenzendem Straßenterrain soll im Weiteren eine städtebauliche Einbindung der Neubebauung in den umgebenden baulichen Kontext sicherstellen.
Bauweise	Auf die Festlegung einer Bauweise wird verzichtet, da im Gewerbebau als auch bei sozial orientierten Projekten sowohl offene als auch geschlossene Bebauungsstrukturen gängig sind.
Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche	Die Baugrenzen berücksichtigen den erhaltenswerten Großbaumbestand zur Straße In de Tarpen und entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks In de Tarpen 8.. Die Dimensionierung der überbaubaren Fläche ermöglicht die Neuerrichtung eines gewerblichen Kleinbetriebes bzw. einer sozialen Einrichtung. Dabei konnte der vorhandene Altbestand an Gebäuden nicht berücksichtigt werden. Das Recht auf Bestandsschutz wird von dieser festsetzung nicht berührt.
3.2. Erschließung	
Verkehrliche Einbindung	Das im Einmündungsbereich In de Tarpen/ Niewisch befindliche Grundstück ist über diese Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz Ohechaussee und Niendorfer Straße gut angebunden.
Grundstückszufahrt	Im Interesse einer Optimierung der verkehrlichen Situation soll das Grundstück zukünftig im Falle einer gewerblichen Entwicklung von der Straße Niewisch angebunden werden.
ÖPNV	Das Plangebiet ist mit der Buslinie 195 gut an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen.

Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist über die angrenzenden vorhandenen und geplanten Fuß- und Radwege in den Straßen In de Tarpen, Ohechaussee und Niendorfer Straße erschlossen.

3.3. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasserversorgung, Medien

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Medien erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

Einsatz alternativer Energie, Energieeinsparung

Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, soll der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden. Ziel ist, das gesetzliche Maß des Wärmeschutzstandards bis hin zur Passivhausbauweise zu überschreiten. Damit könnten die aus der Gebäudeheizung verursachten CO²-Emissionen um bis zu 80 % reduziert werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird empfohlen. Dabei sollte geprüft werden, inwieweit die Stellung, Kompaktheit und Verschattung der Baukörper der Solarenergienutzung dienlich bzw. abträglich sind. Die Nutzung von Erdwärme sollte ebenfalls geprüft werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Leitungen abgeleitet.

Müllentsorgung

Die Stadt Norderstedt ist gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

Feuerwehrelange

Für Feuerlöschzwecke kann die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderstedt bereitgestellt werden. Weitergehende Bedarfe sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

3.4. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Landschaftsplan (LP) 2020 wird im Rahmen der Biotoptypenkartierung der östliche Bereich des Plangebietes als Biotoptyp „Einzelhausbebauung“ und der westliche Bereich als Biotoptyp „Garten“ erfasst. Gemäß den Erhebungen der Stadt Norderstedt und gemäß dem LP 2020 sind entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze umfangreiche Gehölzbestände mit besonders erhaltenswertem Großbaumbestand vorhanden, die nach § 25 Abs. 3 LNatSchG als Knick gesetzlich geschützt sind. Die einzelnen Großbäume im östlichen Plangebiet sind Überreste eines alten Redders (entlang der ehemaligen Straße Bornberg), der beim Ausbau der Straße „In de Tarpen“ zerschnitten wurde. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft als ausgebauter Bach der Scharpenmoorgraben.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorherigen Wohn- und Gartennutzung weitestgehend unversiegelt. Im Bereich des Plangebietes liegen als Bodentyp großräumig Gley-Podsole mit Orterde oder Ortstein aus Fließerde über Sand vor. Als Bodenarten sind schwach lehmiger

Sand mit Geröllen durchsetzt (2 bis 4 dm Horizontmächtigkeit), Orterde bzw. Ortstein und Mittelsand bis Grobsand anzutreffen. Zum westlich angrenzenden Scharpenmoorgraben kann kleinräumig als Grundwasserbodentyp Anmoorgley aus Sand auftreten. Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich um regionaltypische Bodentypen. Empfindliche oder seltene Böden liegen nicht vor.

Gemäß dem LP 2020 wird die Qualität des Landschaftsbildes durch den angrenzenden Großbaumbestand geprägt

Grünplanerische Zielsetzung Die landschaftsplanerische Zielsetzung für den gesamten B-Plan Nr. 189 strebt die Erhaltung bzw. Aufwertung der prägenden Grün- und Landschaftselemente an.

Gesetzlich geschützte Biotope Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft in West-Ost-Richtung ein knickartiger Gehölzbestand, der nach § 25 Abs. 3 LNatSchG als Knick gesetzlich geschützt ist.

Private Grünfläche Die zu schützende Bereich vor dem Knick, der Kronen- und Wurzelbereich der auf dem Erdwall stehenden Baum-Überhälter, der sog. Knickschutzbereich, wird im Bebauungsplan als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dargestellt.

Erhaltungsgebote Erhaltenswerter Baumbestand wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,50 m) zu erhaltender Einzelbäume sind dauerhafte Höhenveränderungen sowie eine Versiegelung von offenen Bodenbereichen unzulässig, da sie zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können.

Zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet werden Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume gemacht, um möglichst viele der Funktionen aufrecht zu erhalten.

Eingriff und Ausgleich Gemäß den Grundsätzen des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

3.5. Artenschutzrechtliche Belange

Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln und Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL Das Plangebiet bietet gemäß der Biotoptypen-Bewertung des LP 2020 als Biotoptyp in den bebauten Gebieten bedeutende Lebensräume mit relativ hohem Arteninventar bzw. mit vergleichsweise guter Besiedlung mit wildlebenden Pflanzen und Tiere. Aus der quantitativen Erfassung ausgewählter Brutvogelarten in der Stadt Norderstedt aus dem Jahre 2000 (JENS HARTMANN FÜR DIE STIFTUNG NATURSCHUTZ S-H) ergeben sich für das o.g. Plangebiet jedoch keine Hinweise auf ein Brutvorkommen von Gebäudebrütern.

Die vorhandenen Gebäude könnten als Sommer- oder Wochenstubenquartier der synanthrop (= an den Menschen angepasst) häufig in Siedlungsbereichen vorkommenden Breitflügel- und Zwergfledermaus potenziell geeignet sein.

Vermeidung des Durch die Einhaltung von Verbotsfristen für den Zeitpunkt des

Tötungs- und
Störungstatbestandes
durch Bauzeitenregelung

Gebäudeabrisses und die Entnahme der Gehölz- und sonstiger Vegetationsstrukturen kann eine Tötung von Individuen und eine Störung zu relevanten Zeiten vermieden werden.

Europäische Vogelarten

Eine Räumung der Gehölzvegetation sowie der übrigen vegetationsbedeckten Flächen soll im Baufeld außerhalb der Brutzeit aller betroffenen Brutvogelarten erfolgen. Die gesetzlich vorgeschriebene Verbotsfrist gemäß § 27a LNatSchG umfasst den Zeitraum von 15. März bis 30. September. Potenzielle Brutplätze sind somit während der Räumung des Baufeldes und der Arbeitsbereiche nicht besetzt.

Fledermäuse

Ein Gebäudeabriss hat deshalb außerhalb des Zeitraums, in dem Fledermäuse es als Tagesversteck bzw. Sommerquartier nutzen, zu erfolgen. Ein Abriss könnte somit von Mitte November bis Ende Februar erfolgen. Grundsätzlich kann eine Überwinterung von Fledermäusen an frostsicheren Stellen der Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 39 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt für Winterquartiere von Fledermäusen eine Schutzfrist vom 1. Oktober bis 31. März. Deshalb ist eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes durch einen Fledermausexperten vor und während des Abrisses vorzunehmen.

Vermeidung des
Beschädigungs-/
Zerstörungsverbot

Europäische Vogelarten

Der Knickbestand bleibt als Bruthabitat für Vogelarten vollständig erhalten und wird durch vorgelagerte Knickschutzstreifen (private Grünflächen) nachhaltig gesichert. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die ökologische Funktionalität (potenziell) betroffener Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Fledermäuse

Da eine Sommerquartiernutzung der Gebäude durch Fledermäuse nicht hinlänglich sicher ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, im weiteren Planungsverlauf spätestens jedoch in der Sommerperiode vor Beginn der Gebäuderück- oder -umbauten in den Monaten Juni und Juli eine 2-fache nächtliche Detektorbegehung des B-Plangebiets durchzuführen, auf deren Grundlage schließlich die Anwesenheit von Fledermaus-Großquartieren in den betroffenen Gebäuden nachgewiesen oder aber ausgeschlossen werden kann.

3.6. Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallimmission einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 65 db(A) und nachts 50 db(A) nicht überschreitet. Damit soll sichergestellt werden, dass die nördlich des Gewerbegebietes Nettelkrögen befindliche Wohnbebauung nicht in ihrer Wohnruhe beeinträchtigt wird.

3.7. Altlasten

Altstandorte und Betriebsstandorte

Im Plangebiet selbst sind keine Verdachtsflächen für Altlasten und auch keine Altlasten bekannt

Außerhalb des Plangebiets waren und sind Standorte gemeldet, bei denen eine Bodenverunreinigung möglich wäre (Textilveredelung, Speditionen und Textilwarenfabrik Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt). In einer Untersuchung der DEKRA 2001 wurden die Standorte hinsichtlich einer Möglichkeit einer Boden-Grundwasserverunreinigung untersucht. An 2 Standorten wurden aufgrund der recherchierten Nutzung Verunreinigungen vermutet. Durch die gewerbliche Nutzungen können kleinräumige diese Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Jedoch ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass möglicherweise vorhandene Boden- und Grundwasserverunreinigungen das benachbarte Plangebiet nicht beeinflussen.

Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Der Grundwasserleiter ist nicht abgedeckt und empfindlich für Verunreinigungen. Das Grundwasser befindet sich oberflächennah ca. 1 m und weniger unter der Geländeoberkante und fließt nach Süd-Südwest.

Zum Schutz vor weiteren Verunreinigungen ist die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser auf gewerblichen genutzten Flächen nicht zulässig.

Kampfmittel

Da im Gebiet des Bebauungsplanes Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes 5.365 qm

aufgliedert in:

Gewerbegebiet 2.162 qm

private Grünfläche 1.110 qm

öffentliche Verkehrsfläche 2.093 qm

5. Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung der Maßnahmen entstehen der Stadt Norderstedt Kosten i.V.m. der Bereitstellung der baulichen Anlagen für eine soziale Einrichtung.

6. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung Sozialplan

Die Realisierung der Maßnahme erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen und keinen Sozialplan.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt, 5. Änderung „Niewisch“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ... gebilligt.

Norderstedt,

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote