

# EINLADUNG

**VERTEILER: 1.3.3**

Hiermit lade ich Sie zu einer öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ein.

**Gremium** : Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr, Stuv/035/ XI  
**Sitzungstermin** : 01.10.2015, 18:15 Uhr  
**Ort** : Norderstedt  
**Raum** : Sitzungsraum 2 Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

Mit freundlichen Grüßen

beglaubigt:

gez.

Arne - Michael Berg

Nadine Peters

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung sowie Entscheidung über die Nichtöffentlichkeit einzelner Tagesordnungspunkte
3. Einwohnerfragestunde, Teil 1
4. Umsetzung Radverkehrskonzept  
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Vorlage: A 15/0478
5. Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost" ,  
Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des Autoverwerfers Kiesow  
hier: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 15/0481

6. **Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg",  
Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: B 15/0482**
7. **Besprechungspunkt  
Unterbringung von Flüchtlingen in der Segeberger Chaussee**
8. **Besprechungspunkt  
Einbeziehung von Wohnformen des altengerechten Wohnens in die Bebauungspläne Nr. 291 Norderstedt und Nr. 314 Norderstedt,  
hier: Schreiben des Seniorenbeirates vom 03.09.2015**
9. **Besprechungspunkt  
Informationen/ Erläuterungen zum Bauleitplanverfahren;  
hier: Anfrage von Herrn Holle vom 23.07.2015**
10. **Einwohnerfragestunde, Teil 2**
11. **Berichte und Anfragen - öffentlich**

**Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten.**

#### **Nichtöffentliche Sitzung**

12. **Berichte und Anfragen - nichtöffentlich**

			<b>Vorlage-Nr.: A 15/0478</b>
<b>Fraktion-BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</b>			<b>Datum: 09.09.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Grube, Detlev</b>	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>01.10.2015</b>	<b>Entscheidung</b>

**Umsetzung Radverkehrskonzept  
Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen**

**Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird ersucht,

1. die 15 im Radverkehrskonzept genannten und noch nicht umgesetzten Maßnahmen mit hoher Priorität in 2016 zu verwirklichen und über den Umsetzungsstand der acht für 2015/2016 einzelfallgeprüften Maßnahmen mit hoher Priorität in der kommenden Ausschusssitzung zu berichten,
2. diejenigen Fahrradabstellanlagen im Stadtgebiet, die eine Auslastung über 100% aufweisen, unverzüglich dahingehend nachzurüsten, dass ein Abstellen eines Fahrrads möglich ist (Ziel: Auslastung bis 100%),
3. alle ungeeigneten öffentlichen Fahrradständer (siehe Bild 1) in 2016 auf geeignete Fahrradständer mit Bügeln (siehe Bild 2) umzurüsten.



Alle Maßnahmen werden über Haushaltsmittel des Titels der geplanten Maßnahmen der AG Radverkehr finanziert.

**Sachverhalt**

Das bestehende Radverkehrskonzept sieht 48 Maßnahmen mit hoher Priorität vor. Knapp die Hälfte (23) sind noch nicht umgesetzt. Auf dem Weg zu einer radfreundlichen Stadt Nordstedt ist deren Umsetzung jedoch zwingend notwendig.

Viele Standorte mit Fahrradabstellanlagen (u.a. Meeschensee, Herold Center/Europaallee/ZOB Garstedt, Copernicusstraße, Berliner Allee, Moorbekstraße) weisen eine Auslastung über 100% auf, teils über 200% und 300 %. Diesen nicht haltbaren Zustand gilt es im Rahmen eines schnellen Nachrüstens zu verbessern.

Fahrradfahrer\_innen verrichten ihre Einkäufe, Besorgungen und sonstigen Fahrten auf emissionsfreie und platzsparende Art. Neben ausreichenden Fahrradabstellanlagen ist deren Qualität von erheblicher Bedeutung für ein sicheres und beschädigungsfreies Abstellen.

Sach		leiter/in	mitzeich über-/ a ben: Am		Oberbürgermeister
------	---	-----------	---------------------------------	--	-------------------



(Bild 1)



(Bild 2)

**Anlagen:**

Originalantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

An den Vorsitzenden des  
Ausschusses für Stadtentwicklung  
und Verkehr der Stadt Norderstedt  
Herrn Nico Steinhau-Kühl



Fraktion in der  
Stadtvertretung Norderstedt  
Rathausallee 62  
22846 Norderstedt

Norderstedt, 08.09.2015

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr 01.10.2015 - Antrag

Sehr geehrter Herr Steinhau-Kühl,

im Namen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bitten wir, den Tagesordnungspunkt „**Umsetzung Radverkehrskonzept**“ in die Tagesordnung der nächsten Sitzung aufzunehmen.

Unter diesem TOP stellen wir folgenden Antrag:

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird ersucht,

1. die 15 im Radverkehrskonzept genannten und noch nicht umgesetzten Maßnahmen mit hoher Priorität in 2016 zu verwirklichen und über den Umsetzungsstand der acht für 2015/2016 einzelfallgeprüften Maßnahmen mit hoher Priorität in der kommenden Ausschusssitzung zu berichten,
2. diejenigen Fahrradabstellanlagen im Stadtgebiet, die eine Auslastung über 100% aufweisen, unverzüglich dahingehend nachzurüsten, dass ein Abstellen eines Fahrrads möglich ist (Ziel: Auslastung bis 100%),
3. alle ungeeigneten öffentlichen Fahrradständer (siehe Bild 1) in 2016 auf geeignete Fahrradständer mit Bügeln (siehe Bild 2) umzurüsten.

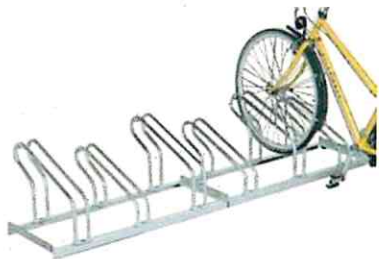
Alle Maßnahmen werden über Haushaltsmittel des Titels der geplanten Maßnahmen der AG Radverkehr finanziert.

**Begründung:**

Das bestehende Radverkehrskonzept sieht 48 Maßnahmen mit hoher Priorität vor. Knapp die Hälfte (23) sind noch nicht umgesetzt. Auf dem Weg zu einer radfreundlichen Stadt Norderstedt ist deren Umsetzung jedoch zwingend notwendig.

Viele Standorte mit Fahrradabstellanlagen (u.a. Meeschensee, Herold Center/Europaallee/ZOB Garstedt, Copernicusstraße, Berliner Allee, Moorbekstraße) weisen eine Auslastung über 100% auf, teils über 200% und 300 %. Diesen nicht haltbaren Zustand gilt es im Rahmen eines schnellen Nachrüstens zu verbessern.

Fahrradfahrer\_innen verrichten ihre Einkäufe, Besorgungen und sonstigen Fahrten auf emissionsfreie und platzsparende Art. Neben ausreichenden Fahrradabstellanlagen ist deren Qualität von erheblicher Bedeutung für ein sicheres und beschädigungsfreies Abstellen.



(Bild 1)



(Bild 2)

Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Grube'.

Detlev Grube  
Fraktionsvorsitzender

			<b>Vorlage-Nr.: B 15/0481</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 10.09.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Helterhoff, Mario</b>	<b>Tel.: -208</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>60 Herr Helterhoff/Ja</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>01.10.2015</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>Stadtvertretung</b>	<b>17.11.2015</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost" ,  
Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des  
Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw.  
südlich des Autoverwerterers Kiesow**

**hier: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen  
b) Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

**a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen**

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 3) werden

### **berücksichtigt**

4.1, 4.2, 8.2, 13.3, 13.8, 13.10,

### **teilweise berücksichtigt**

### **nicht berücksichtigt**

### **zur Kenntnis genommen**

1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.9, 13.11, 13.12, 14.1, 14.2, 14.3,

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen Privater während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangen.

## **b) Satzungsbeschluss**

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost" , Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des Autoverwerfers Kiesow bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 4) und dem Teil B - Text – (Anlage 5) in der zuletzt geänderten Fassung vom 15.09.2015, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 15.09.2015 (Anlage 6) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

## **Sachverhalt**

Der Aufstellungsbeschluss des B 284 wurde 2009 gefasst. Es folgte die frühzeitige Beteiligung Anfang 2010 sowie auf die Ergebnisse aufbauend der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, der am 21.06.2012 gefasst wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen haben keine Änderung der Planung zur Folge. Trotzdem gaben die Stellungnahmen dazu Anlass den wichtigen Belang des Lärms erneut und tiefgreifend zu untersuchen.

So wurde im Verfahren 2011 ein Gutachten durch das Büro Lärmkontor erstellt. Auf die Ergebnisse dieses Gutachtens aufbauend wurden die Lärmpegelfestsetzungen im B-Plan Entwurf getroffen, die im Wesentlichen dazu dienen gesunde Wohnverhältnisse im benachbarten Wohngebiet zu gewährleisten.

Das LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume), das u.a. für den Immissionsschutz zuständig ist, hat in einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage angemahnt, dass die von Hochspannungsfreileitungen bei bestimmten Wetterlagen ausgehenden Geräusche (sogenannte Koronageräusche) in dem Gutachten möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt wurden. In Abstimmung mit dem LLUR hat die Verwaltung daraufhin ein entsprechend qualifiziertes Büro für diese Frage beauftragt.

Das positive Ergebnis dieser Untersuchung liegt nun vor und somit können die getroffenen Festsetzungen gegenüber jegliche Bedenken hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse vertreten werden.

Weitere für das Bauleitplanverfahren relevante Bedenken wurden nicht vorgebracht, so dass der Weg zum endgültigen Satzungsbeschluss für diese Gewerbefläche frei ist. Diese Fläche komplettiert das Gewerbegebiet Beim Umspannwerk und schließt die Lücke zwischen den



Gewerbebetrieben westlich und dem B 255 östlich. Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt im Weiteren durch die EGNO, die hierbei über eine Fläche verfügt, deren Lage in Anbetracht der Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße an Bedeutung als wichtige Stadteinfahrt gewinnen wird.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes 284, Stand: 15.09.2015
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 284, Stand: 15.09.2015
6. Begründung des Bebauungsplanes 284, Stand : 15.09.2015

**Anlage 1:** zur Vorlage Nr.: B 15/0481, StuV am 01.10. und StV am 17.11.2015

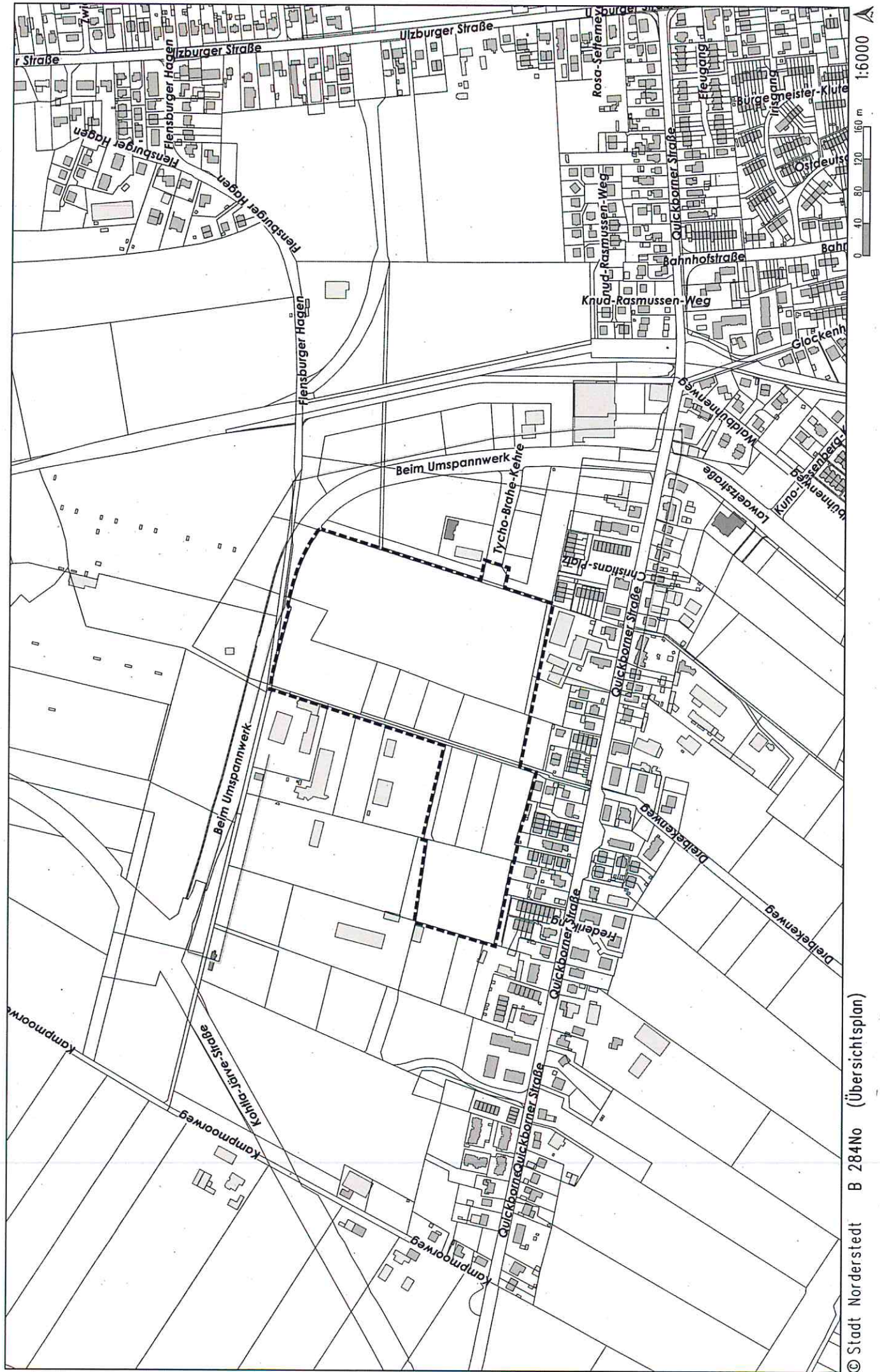
---

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

**Hier:** Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des  
Bebauungsplans 284

5

Ö



**Anlage 2:** zur Vorlage Nr.: B 15/0481, StuV am 01.10. und StV am 17.11.2015

---

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

**Hier:** Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

5  
Ö



# Gemeinde Henstedt-Ulzburg Der Bürgermeister



Patenschaft für  
das Kirchspiel  
Virchow/Pommern

Partnerschaften  
mit Maurepas/  
Frankreich

Usedom/  
Mecklenburg-  
Vorpommern

Wierzchowo/Polen

Waterlooville/  
Großbritannien



Gemeinde Henstedt-Ulzburg • Postfach 12 54 • 24548 Henstedt-Ulzburg  
Stadt Norderstedt  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Team Stadtplanung  
Postfach 1980  
22809 Norderstedt

Rathausplatz 1  
24558 Henstedt-Ulzburg

Telefon: 04193 / 963-0  
Telefax: 04193 / 963-190

Auskunft erteilt: Herr Duda  
Zimmer: 3.14  
Durchwahl: 963-420

Mo.-Fr. 08.00-12.00 Uhr  
Do. auch 14.00-18.00 Uhr

Stadtverwaltung  
Norderstedt

12. DEZ. 2012

60/13

*[Handwritten signature]*

Ihre Nachricht vom / Zeichen

Mein Schreiben vom / Zeichen  
4.2./du

Henstedt-Ulzburg  
10.12.2012

## Bebauungsplan Nr. 284 „Südlich Umspannwerkes Friedrichsgabe – Ost“ der Stadt Norderstedt

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.12.2012 habe ich den Hinweis auf o.g. Planung erhalten.

Belange der Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*[Handwritten signature: Duda]*  
Duda

601  
6013  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



## Kremer-Cymbala, Reinhard

**Von:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Gesendet:** Dienstag, 11. Dezember 2012 15:09  
**An:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Betreff:** WG: Stellungnahme S/27729/2012, Bebauung nördlich Quickbornerstr

---

**Von:** Pejsa, Torsten (ZAK) [mailto:Torsten.Pejsa.ZAK@KabelDeutschland.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 11. Dezember 2012 14:35  
**An:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Betreff:** Stellungnahme S/27729/2012, Bebauung nördlich Quickbornerstr

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Süderstr. 32 b \* 20097 Hamburg

Stadt Norderstedt  
Amt f. Stadtentwicklung, Umwelt u. Verkehr  
Rathausallee 50  
22846 Norderstedt

Referenz: ToPe  
Unser Zeichen: Verteilnetzplanung Hamburg, Stellungnahme Nr.: S27729  
Telefon: (040) 6366-2135, Fax: , email: [Torsten.Pejsa.ZAK@kabeldeutschland.de](mailto:Torsten.Pejsa.ZAK@kabeldeutschland.de)  
Datum: 11. Dezember 2012  
Norderstedt, B-Plan 284  
Vorhabenart: Bebauung nördlich Quickbornerstr

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.12.12.  
Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

---

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter [www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

--  
Diese Mail wurde von Dataport maschinell  
auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.

3

**Kremer-Cymbala, Reinhard**

**Von:** Stadtplanung  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Dezember 2012 08:09  
**An:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Betreff:** WG: IHK-Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 284 der Stadt Norderstedt

**Von:** Jarck@ihk-luebeck.de [mailto:Jarck@ihk-luebeck.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 12. Dezember 2012 16:27  
**An:** Stadtplanung  
**Cc:** brockmann@ihk-luebeck.de  
**Betreff:** IHK-Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 284 der Stadt Norderstedt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IHK zu Lübeck hat keine Anmerkungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 284 der Stadt Norderstedt.

Freundliche Grüße

Nils Thoralf Jarck  
Geschäftsbereich Region I Geschäftsbereichsleiter

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck  
Geschäftsstelle Ahrensburg  
Beimoorkamp 6, 22926 Ahrensburg  
Tel.: 0451 6006-310  
Fax: 0451 6006-4310  
E-Mail: jarck@ihk-luebeck.de  
[www.ihk-schleswig-holstein.de](http://www.ihk-schleswig-holstein.de)

601  
6013 122  
R  
er

---

*[Handwritten signature]*



Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail einschließlich aller Anlagen ist vertraulich und u. U. rechtlich geschützt. Der Inhalt ist ausschließlich an einen bestimmten Empfänger gerichtet. Die Weitergabe, Offenlegung, Nachahmung, Herstellung von Kopien oder der sonstige Gebrauch durch Nichtadressaten oder durch den Adressaten außerhalb des konkreten Übersendungszwecks ist nicht erlaubt. Falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender umgehend durch eine Antwort-E-Mail und löschen diese Nachricht einschließlich etwaiger Anlagen aus Ihrem System. Vielen Dank für Ihre Kooperation.

--  
Diese Mail wurde von Dataport maschinell auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.

4

601  
6013 ver

Innenministerium  
des Landes  
Schleswig-Holstein



Landeskriminalamt SG 323 | Mühlenweg 166 | 24116 Kiel

Stadt Norderstedt  
Postfach 1980

22809 Norderstedt

Handwritten notes and stamps, including a large signature and the number '601'.

Sachgebiet 323  
Kampfmittelräumdienst  
Ihr Zeichen: 6013 / kc

Ihre Nachricht vom: 04.12.2012  
Mein Zeichen: 3232 -SE-21-12  
Meine Nachricht vom: 12.12.2012

Luftbildauswertung Junge  
luftbildauswertung@mzb.landsh.de  
Telefon: 04340-404940  
Telefax: 04340-404958

12.12.2012

**B-Plan 284 der Stadt Norderstedt**

„südl. Umspannwerk Friedrichsgabe – Ost“ Gebiet: südl. der Str. Beim Umspannwerk, westl. der Grenze des B-Plan 255, nördl. der Bebauung Quickborner Str.....

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

**Landeskriminalamt**

**Sachgebiet 323**

**Mühlenweg 166**

**24116 Kiel**

durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Junge



5

**Kremer-Cymbala, Reinhard**

---

**Von:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Dezember 2012 15:56  
**An:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Betreff:** WG: B-Plan Norderstedt 284 - Verschickung vom 04.12.2012

---

**Von:** Winkler Matthias [<mailto:winkler@hvv.de>]  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Dezember 2012 13:55  
**An:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Betreff:** B-Plan Norderstedt 284 - Verschickung vom 04.12.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Winkler  
Bereich Schienenverkehr/Planung

\*\*\*\*\*  
Hamburger Verkehrsverbund GmbH  
Steindamm 94, 20099 Hamburg  
Telefon: (040) 32 57 75-452  
Telefax: (040) 32 57 75-820

[www.hvv.de](http://www.hvv.de)  
[info@hvv.de](mailto:info@hvv.de)

Geschäftsführer:  
Lutz Aigner (Sprecher)  
Dietrich Hartmann

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Staatsrat Andreas Rieckhof

Amtsgericht Hamburg HRB 10 497  
ID-Nr. DE 179 732 501

601  
6013 R  
R  
ar

-----  
-----  
el

Handwritten signature

--  
Diese Mail wurde von Dataport maschinell  
auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.



azv Südholstein · Postfach 1164 · 25487 Holm

Stadt Norderstedt  
Herr Kremer-Cymbala  
Postfach 1980  
22809 Norderstedt

Ihr Zeichen: 6013 / kc  
Ihre Nachricht vom: 02.02.2010 / 04.12.2012  
Mein Zeichen:  
Meine Nachricht vom:

Auskunft erteilt: Daniela Biesterfeldt  
Telefon: 04103 964-104  
Telefax: 04103 964-44-104  
E-Mail: daniela.biesterfeldt@azv.sh

Datum: 17.12.12

19. FEB. 2012  
6013

SEE R.

**Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt „Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost“**  
**Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungsplanes**  
**Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des Autoverwerter**  
**Kiesow**

Sehr geehrter Herr Kremer-Cymbala,

wie Ihnen bereits am 11.02.2010 mitgeteilt wurde, bestehen gegen die o. g. Bauleitplanungen seitens des Kommunalunternehmens azv Südholstein keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

*Biesterfeldt*

Daniela Biesterfeldt  
Geschäftsbereich Entwässerung  
Sachgebiet Administration Netze

Vfg.  
1. 601  
2. 6013 KC  
3. z. Knt.  
4. z. Knt.  
5. z. Knt.  
6. z. Knt.  
7. z. Knt.  
8. z. Knt.  
9. z. Knt.  
10. z. Knt.  
*[Handwritten signature]*

Wasserverband  
Pinnau-Bilsbek-Gronau  
(Unterhaltungsverband)  
Der Vorstand

7

Borstel-Hohenraden, 19.12.2012

Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau  
Mühlenweg 2, 25494 Borstel-Hohenraden

Stadt Norderstedt  
Postfach 1980

22809 Norderstedt

Stadtverwaltung  
Norderstedt

20. DEZ. 2012

60 13

Vfg.

1. | 60.10.12 z. Ktn. des
2. | z. Ktn.
3. | z. Ktn.
- | z. Ktn.
- | z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilen
5. TOB - Fachstellenst.-Private  
Liste notieren &
6. zur TM 1. Akte

*[Handwritten signature]*  
K12

**Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt „Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe – Ost“**

**Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des  
Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw.  
südlich des Autoverwerter Kiesow und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4  
Abs. 2 BauGB und Information über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Schreiben vom 4.12.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Seitens unseres Verbandes bestehen keine Bedenken gegen das oben näher bezeichnete Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Münster

Verbandsvorsteher

*i.A. H. Hachmann-Thießen*

Verbandsvorsteher: Uwe Münster, 25373 Ellerhoop,  
Handy-Nr.: 0162 1323124 (v. 8.00-12.00 u. 14.00-18.00 Uhr)  
Rechnungsführerin: H. Hachmann-Thießen, Mühlenweg 2, 25494 Borstel-Hohenraden, Tel. 04101/71296  
E-mail: Pinnau-Bilsbek-Gronau@gmx.de / Fax: 04101 53 76 03  
Bankkonten: Sparkasse Südholstein BLZ: 230 510 30, Kto.-Nr. 24 26 856  
VR Bank Pinneberg eG. BLZ: 221 914 05 Kto.-Nr. 49 163 790



- Vfg.
1. 6013 z. Ktn. VRS
  2. z. Ktn.
  3. z. Ktn.
  - z. Ktn.
  - z. Ktn.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt  
und ländliche Räume des Landes  
Schleswig-Holstein



4. Zwischenbescheid erteilen
5. TOB - Fachdienstst.-Private

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume  
Schwartauer Landstraße 11 - 23554 Lübeck

Stadt Norderstedt  
Postfach 1980  
22809 Norderstedt

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume  
TOB - Akte

Spezialverwaltung

04. JAN. 2013

6013

Technischer Umweltschutz  
Regionaldezernat Südost

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 768  
Meine Nachricht vom:

Hans Masurat  
E-Mail: [hans.masurat@llur.landsh.de](mailto:hans.masurat@llur.landsh.de)  
Telefon: 0451 4706-222  
Telefax: 0451 4706-210

R.

27.12.2012

**Ihr Zeichen 6013/KC vom 04.12.2012**  
**Bebauungsplan Nummer 284 Norderstedt " Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe – Ost"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bestandteil der Planungsunterlagen ist die schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 24.02.2011.

Gewerbelärm wird nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Die Gutachter haben festgestellt, dass der Richtwert gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm während der Nachtzeit in den angrenzenden Wohngebieten überschritten werden kann. Der Richtwert für seltene Ereignisse nach Nr. 6.3 der TA Lärm wird aber nicht überschritten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach der Nr. 6.1 der TA Lärm wird durch die angrenzende Hochspannungsleitung hervorgerufen, die bei bestimmten Witterungsverhältnissen Geräusche erzeugt. Die Gutachter treffen keine Aussage darüber, an wie vielen Nächten im Jahr mit den Überschreitungen zu rechnen ist. Gegebenenfalls wäre zu untersuchen, ob die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet für die Nachtzeit zu reduzieren sind.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Masurat



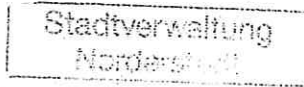
# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 11 21 09, D - 20421  
Hamburg

Amt für Landesplanung und  
Landschaftsplanung - LP 13

Stadt Norderstedt



Team Stadtplanung

08. JAN. 2013

Postf. 1980



22809 Norderstedt

*SEC R*

Ansprechpartner: Hans - Helmut Hoche

Wexstraße 7

D - 20459 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 8202 Zentrale - 42820-0

Telefax 040 - 4 28 40 - 8396

E-mail: HansHelmut.Hoche@bsu.hamburg.de

Hamburg, den 3.1.2013

B-Plan Nr.284 Norderstedt - öffentl. Auslegung

**Betr.:** Stadt Norderstedt - Bebauungsplan Nr. 284 „Südlich Umspannwerk Friedrichgäbe-Ost“  
Gebiet : südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des  
Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw.  
südlich des Autoverwerters Kiesow

- Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Information über Auslegung gem. § 3 Abs. 2

Bezug: Ihr Schreiben vom 4.12.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die o.a. Planung der Stadt Norderstedt bestehen aus Hamburger Sicht keine  
Bedenken.

mit freundlichem Gruß

  
Hoche



**Kremer-Cymbala, Reinhard**

Von: Birgit Henning <bihenning@hwk-luebeck.de>  
Gesendet: Donnerstag, 3. Januar 2013 13:51  
An: Kremer-Cymbala, Reinhard  
Betreff: Stellungnahme, B-Plan Nr. 284 der Stadt Norderstedt

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Mit freundlichen Grüßen  
**Handwerkskammer Lübeck**

Birgit Henning  
- Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik -

Breite Str. 10 /12  
23552 Lübeck

Tel. 04 51/ 15 06 - 2 37  
Fax. 04 51/ 15 06 - 2 77

E-Mail: [bihenning@hwk-luebeck.de](mailto:bihenning@hwk-luebeck.de)  
Internet: [www.hwk-luebeck.de](http://www.hwk-luebeck.de)



Vfg. R

1. *60%* z. Ktn.  
 2. *60% LK* z. Ktn. *WS*  
 3. z. Ktn.  
 z. Ktn.  
 z. Ktn.

4. ~~Zwischenbescheid erteilen~~  
 5. ~~TOB-Fachbereichsliste~~  
 Liste dot. ren. <<  
 6. zur TO 1.2.2013

*[Signature]*



--  
Diese Mail wurde von Dataport maschinell  
auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.



Schleswig-Holstein Netz AG · Fröbelweg 1 · 24568 Kaltenkirchen  
Stadt Norderstedt  
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Herr Reinhard Kremer-Cymbala

Postfach 1980  
22809 Norderstedt

03. Januar 2013

Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe-Ost" Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungsplanes Nr.255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des Autoverwerfers Kiesow und sonstigen Trägern.  
Ihr Schreiben vom 04.12.2012, Ihr Zeichen 6013 / kc

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan Nr.284 bestehen unsererseits keine Bedenken.  
Weitere Planungen aus Sicht der Schleswig Holstein Netz AG erfolgen hier nicht.  
Anzumerken wäre, dass sich im Bereich des Rad und Fußweges zwischen den Straßen „Beim Umspannwerk und Quickborner Straße“ eine 30 KV Freileitungstrasse befindet.  
Hier müssen aus Sicherheitsgründen die Abstände zu den Freileitungen eingehalten werden. Eine direkte Bepflanzung unterhalb der Freileitung sollte nur mit niedrigen Gewächs erfolgen.

Freundliche Grüße

Schleswig-Holstein Netz AG  
NB Kaltenkirchen

i. A. ( Michael Krause )

- Vfg. R
1. 601 z. Ktn.  
2. 6013. Ges z. Ktn. res  
3. z. Ktn.  
z. Ktn.  
z. Ktn.  
z. Ktn.
4. ~~Zwischenbescheid erteilen~~  
5. TOB - Fachdienstst.-Private Liste notieren R  
6. zur TOB - Akte  
: A.
- 

Schleswig-Holstein Netz AG

SN-2K  
Fröbelweg 1  
24568 Kaltenkirchen  
www.sh-netz.com

Michael Krause  
T 0 41 91-99 67-94 21  
F 0 41 91-99 67-94 97  
michael.krause2  
@sh-netz.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Hans-Jakob Tiessen

Vorstand:  
Matthias Boxberger  
Andreas Fricke

Sitz: Quickborn  
Amtsgericht Pinneberg  
HRB 8122 PI

12



Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein  
Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg

Stadt Norderstedt  
Postfach 1980  
22809 Norderstedt

Stadtverwaltung  
Norderstedt

07. JAN. 2013

60 13

12

Unsere Zeichen

123

Tel.-Durchwahl 94 53-

172

Fax-Durchwahl 94 53-

179

E-Mail

taugustin@lksh.de

Rendsburg,

04.01.13

**Bebauungsplanes Nr. 284 der Stadt Norderstedt, Kreis Segeberg**

Sehr geehrter Herr Kremer-Cymbala,

zur o. a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.03.2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Bei Berücksichtigung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Thies Augustin

- 1. 60/13, 12. Vfg. z. Ktn. 123
- 2. z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.
- 4. ~~Zwischenbescheid erstellen~~
- 5. TOB - Fachdienst Private  
Liste not. ren. EP
- 6. zu TOB Akte

Dienstgebäude  
Grüner Kamp 15-17  
24768 Rendsburg  
Telefon (04331) 94 53-0  
Telefax (04331) 94 53-199  
Internet: www.lksh.de  
E-Mail: lksh@lksh.de  
Ident - Nr. DE 134 858 917

Kontoverbindungen:  
Commerzbank AG Kiel  
Konto-Nr. 749 5690  
(BLZ 210 400 10)  
IBAN Nr.:  
DE 03 210 400 100 74 95 69 0 00  
SWIFT-Nr.: COBA DEFF 210  
Sparkasse Mittelholstein AG  
Konto-Nr. 7276  
(BLZ 214 500 00)  
Kieler Volksbank eG  
Konto-Nr. 902 118 04  
(R17 210 900 07)





**Kreis Segeberg**  
**Die Landrätin**

**Fachdienst Kreisplanung**  
**Ihre Ansprechpartnerin:**  
**Petra Schmidt-Diel**

Kreis Segeberg · Postfach 13 22 · 23792 Bad Segeberg

Zimmer: 616 Haus: B

Telefon: 04551/951-535

Telefax: 04551/951-99817

E-Mail: [petra.schmidt-diel@kreis-se.de](mailto:petra.schmidt-diel@kreis-se.de)

Stadt Norderstedt 1.  
Der Oberbürgermeister 2.  
Postfach 1980 3.  
22809 Norderstedt

Vfg.

z. Ktn. *R*

z. Ktn. *W*

z. Ktn.

z. Ktn.

z. Ktn.

Az.: 61.00.8

(bitte stets angeben)

Datum: 04.01.2013

4. ~~Zwischenbescheid erteilen~~

5. ~~TOB - Fachdienstst. - Private~~

Liste notieren *el*

6. ~~zur TOB - Akte~~

**Bauleitplanung der Stadt Norderstedt, Bebauungsplan Nr. 284 „Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe-Ost“ Gebiet südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des Autoverwerfers Kiesow**

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Information über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Anhörung meiner Fachabteilungen im Hause nehme ich zu der o.a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Denkmalschutz

Keine Stellungnahme.

Naturschutz

Zur Einhaltung der Schutzbestimmungen für europäische Vogelarten der halboffenen Landschaften im Sinne des § 44 BNatSchG ist auf eine zeitnahe Umsetzung der hierfür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu achten. Idealerweise sollten hierfür vertragliche Regelungen vor Umsetzung des Bauleitplanes getroffen werden.

Die Aussagen zu den in der Begründung genannten Paragraphen 42 (5) mit Bezug auf die ökologischen Funktionen von Lebensstätten (Seite 18, letzter Absatz) ist an die aktuelle gesetzliche Situation anzupassen bzw. zu konkretisieren.

Die naturschutzrechtliche Zustimmung für erforderliche Knickbeseitigungen wird in Aussicht gestellt.

Gewässer und Landschaft

Keine Stellungnahme.

Kreis Segeberg, Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg, Telefon: 04551/951-0

Internet-Adresse: <http://www.kreis-segeberg.de>

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 08.30 - 12.00 Uhr sowie

Dienstag und Donnerstag 14.00 - 16.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Postbank Hamburg: 173 63-203, BLZ 200 100 20

Sparkasse Südholstein: 612, BLZ 230 510 30

Volksbank Raiffeisenbank eG Neumünster: 522 540 00, BLZ 212 900 16



metropolregion hamburg

Grundwasser- und Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Abwasser- und Abfallüberwachung

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Begründung ist im Abschnitt 3.6 Ver- und Entsorgung - Niederschlagswasser- um den konkreten Verbleib des in den "neu herzustellenden Regenwasserkanälen" gesammelten Regenwassers zu ergänzen. Hier wäre z.B. das der Behandlung dienende Regenrückhaltebecken zu benennen.

Weiterhin ist bei zusätzlicher Erschließung bislang in der wassertechnischen Berechnung der betroffenen Regenrückhaltebecken nicht berücksichtigter Flächen der Nachweis der schadlosen Ableitung in das jeweilige Gewässer zu führen.

Die Versickerung von Regenwasser bedarf aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Nachweise sowie Erlaubnis-anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde zu Prüfung vorzulegen.

Umweltmedizin und Seuchenhygiene

Keine Stellungnahme.

Verkehrsordnung

Keine Stellungnahme

Im Auftrage

14

**Kremer-Cymbala, Reinhard**

**Von:** Stadtplanung  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. Januar 2013 13:51  
**An:** Kremer-Cymbala, Reinhard  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe-Ost"  
**Anlagen:** image2013-01-09-143056.pdf

**Von:** [thomas.titze@vattenfall.de](mailto:thomas.titze@vattenfall.de) [<mailto:thomas.titze@vattenfall.de>]  
**Gesendet:** Mittwoch, 9. Januar 2013 15:18  
**An:** Stadtplanung  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe-Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 4. Dezember 2012 und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25. Februar 2010, die auch weiterhin Gültigkeit hat. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Netzbetreiber der 110-kV-Hochspannungsfreileitungen, der auch teilweise Eigentümer des Umspannwerkes ist, umfirmiert hat. Aus Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH ist die Vattenfall Stromnetz Hamburg GmbH geworden. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Eigentümer der 380-kV-Hochspannungsfreileitungen sowie eines Teils des Umspannwerkes, die 50Hertz Transmission GmbH, nicht mehr durch uns (Vattenfall Europe Business Services GmbH) über Bebauungsplanverfahren informiert wird. Wir bitten Sie daher, zukünftig auch die 50Hertz Transmission GmbH in Ihren Verteiler aufzunehmen und über laufende Bebauungsplanverfahren zu informieren (Anschrift: Eichenstraße 3a, 12435 Berlin).

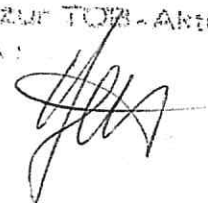
Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen / best regards

Thomas Titze  
Properties Hamburg  
Koordination TÖB, Datenbank, Vertragsabwicklung

Vattenfall Europe Business Services GmbH  
Überseering 12 (VoIP)  
22297 Hamburg

Tel. +494079022 2798  
Fax  
Mobil  
[thomas.titze@vattenfall.de](mailto:thomas.titze@vattenfall.de)  
[www.vattenfall.de](http://www.vattenfall.de)

Vfg. R.  
1. 601 z. Ktn. R.  
2. 6013, W z. Ktn. W  
3. z. Ktn.  
z. Ktn.  
z. Ktn.  
4. Zwischenbescheid erstellt  
5. TÖB - Bechdienstet. Private  
Liste notieren  
6. zur TÖB - Akte  
IA:  


#####  
Vattenfall Europe Business Services GmbH, Hamburg, Amtsgericht Hamburg - HRB 102793  
Geschäftsführer: Jan Leverenz, Michael Woelki

--  
Diese Mail wurde von Dataport maschinell  
auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.

Vattenfall Europe Business Services GmbH  
Postanschrift: 22286 Hamburg

Stadt Norderstedt  
Amt für Verkehr und Stadtentwicklung,  
Umwelt und Verkehr  
Team Stadtplanung  
Postfach 1980  
22809 Norderstedt

Vattenfall Europe  
Business Services GmbH

Liegenschaftswesen Hamburg

Überseering 12  
22297 Hamburg

## Bebauungsplan Nr. 284 der Stadt Norderstedt

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vattenfall-Umspannwerk an der Straße "Am Umspannwerk" waren wir bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Norderstedt sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 der Stadt Norderstedt stark in die Verfahren eingebunden.

Insbesondere verweisen wir hiermit auf das Schalltechnische Gutachten aus dem Jahr 2005 sowie das Ergänzungsgutachten vom 14.12.2006, welches anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes östlich vom Umspannwerk erstellt wurde. Diese Gutachten haben wir Herrn Seevaldt bzw. auf Anfrage Herrn Döring von der EGNO zur Verfügung gestellt.

Die Ergebnisse sind in der Abstimmung zu den Bebauungsplänen eingegangen. Wir bitten, diese Gutachten im weiteren Verfahren dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Alle weiteren schriftlichen Stellungnahmen hinsichtlich des Flächennutzungsplanes 2020 und des Bebauungsplanes Nr. 255 hinsichtlich des Umspannwerkes, der Freileitungen und Kabel sind auch für diesen Bebauungsplanentwurf weiterhin relevant und bei der Planung zu berücksichtigen.

Hervorheben möchten wir die Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Hochspannungsfreileitungen und in deren Gefahrenzonen. Entsprechende Unterlagen hinsichtlich Bau- und Arbeitshöhen erhalten Sie bei Bedarf von unserer Abteilung L-HHP1. Ansprechpartner ist Herr Arne Stegger (Arne.Stegger@vattenfall.de).

Eigentümer des Umspannwerkes sind innerhalb des Vattenfall-Konzerns der Übertragungsnetzbetreiber (50Hertz Transmission GmbH) sowie der Verteilungsnetzbetreiber (Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH = DSO). Die Stellungnahme vom DSO ist in dieses Antwortschreiben eingegangen.

Datum  
25.02.2010

Unsere Zeichen  
C-IPH / TI /  
Bpl. Nr. 284 Norderstedt  
Ansprechpartner/in  
Thomas Titze

Telefon-Durchwahl  
040-63 96-27 98

Telefax-Durchwahl  
040-63 96-28 19

E-Mail  
thomas.titze  
@vattenfall.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

[www.vattenfall.de](http://www.vattenfall.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Dr. Hans-Jürgen Meyer

Geschäftsführer  
Dr. Stefan Keese, Vorsitzender  
Dr. Klaus Schmid  
Rainer Weiß

Sitz der Gesellschaft  
Hamburg

Handelsregister  
Amtsgericht Hamburg  
HRB 102793

Bankverbindung  
Landesbank Hessen-Thüringen  
BLZ 500 500 00  
Konto-Nr. 90084104  
DE91 5005 0000 0090 0841 04  
HELADEFFXXX

Der 50Hertz Transmission GmbH haben wir Ihre Unterlagen für eine weitere Stellungnahme gesendet.

Datum  
25.02.2010

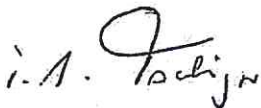
Vattenfall hat weitere interne Umstrukturierungen vorgenommen, in deren Rahmen wir auch einer neuen Gesellschaft zugeordnet wurden.  
Unsere korrekte Anschrift:

Seite/Umfang  
2/2

Vattenfall Europe Business Services GmbH  
Liegenschaftswesen Hamburg C-IPH  
Überseering 12  
22297 Hamburg

Freundliche Grüße

Vattenfall Europe Business Services GmbH  
Liegenschaftswesen Hamburg

  
i.A. Tschigor  
Hans-Joachim Tschigor

  
i.A. Titze  
Thomas Titze

**Anlage 3:** zur Vorlage Nr.: B 15/0481, StuV am 01.10. und StV am 17.11.2015

---

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

**Hier:** Tabelle: Abwägungsvorschläge über die Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange

5  
Ö

**Bebauungsplan Nr. 284 „Südlich Umspannwerkes Friedrichsgabe-Ost“**

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Gemeinde Henstedt-Ulzburg vom 10.12.2012	1.1. Belange der Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden nicht berührt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		1.2. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		2.1. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH teilen mit, dass gegen die die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
2.	Kabel Deutschland vom 11.12.2012	2.2. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		2.3. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens derzeit nicht geplant.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		3.1. Die IHK zu Lübeck hat keine Anmerkungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 284 der Stadt Norderstedt	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
3.	IHK zu Lübeck vom 12.12.2012	4.1. In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.	In die Begründung wird ein entsprechender Passus aufgenommen. Die Anregung wird berücksichtigt.	◆			
4.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 12.12.2012						

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt (Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel) durchgeführt.					
		4.2. Bitte um Hinweisung des Bauträgers, dass sie sich möglichst frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	Der Bauträger wird im Rahmen der Begründung darauf hingewiesen, sich möglichst frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen. Die Anregung wird berücksichtigt.	◆			
5.	HVV vom 13.12.2012	5.1. Mit den Ausweisungen der Planung ist der HVV einverstanden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
6.	azv Südholstein vom 17.12.2012	6.1. Gegen die Bauleitplanungen bestehen seitens des Kommunalunternehmens azv Südholstein keine Bedenken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
7.	Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau vom 19.12.2012	7.1. Seitens des Verbandes bestehen keine Bedenken gegen das bezeichnete Vorhaben.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
8.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume	8.1. Bestandteil der Planungsunterlagen ist die schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 24.01.2011	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆



Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>8.2. Gewerbelärm wird nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.                      Die Gutachter haben festgestellt, dass der Richtwert gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm während der Nachtzeit in den angrenzenden Wohngebieten überschritten werden kann. Der Richtwert für seltene Ereignisse nach Nr. 6.2 der TA Lärm wird aber nicht überschritten.                      Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach der Nr. 6.1 der TA Lärm wird durch die angrenzende Hochspannungsleitung hervorgerufen, die bei bestimmten Witterungsverhältnissen Geräusche erzeugt. Die Gutachter treffen keine Aussage darüber, an wie vielen Nächten im Jahr mit den Überschreitungen zu rechnen ist. Gegebenenfalls wäre zu untersuchen, ob die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet für die Nachtzeit zu reduzieren sind.</p>	<p>Die notwendige Schallemissionsprognose zur Genehmigung der Erweiterung des Umspannwerkes konnte keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten feststellen und auch die allgemeine Darstellung der Ergebnisse anhand der Messwerte zeigt für das Plangebiet des B 284 wird keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte.                      Nach der Erweiterung werden alle Richtwerte, auch im Nachtzeitraum, unerschritten und durch den Wegfall der Bestandstransformatoren verbessert sich die Situation im Endausbau. Insbesondere bei den Umschaltvorgängen, den lärmintensivsten Vorgängen, wird der Maximalpegel deutlich unterschritten.                      Hinsichtlich der Bedenken bezüglich von Koronageräuschen kommt das Gutachten der Müller-BBM GmbH vom 12.08.2015 zu dem Ergebnis, dass die bisher festgesetzten Schalleistungsspeigel ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, so dass hier keine Anpassung der Festsetzungen erforderlich ist.</p>	<p style="text-align: center;">♦</p>			

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise be- rücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnis- nahme
9.	Freie und Hanse- stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vom 03.01.2013	9.1. In Bezug auf die Planung der Stadt Norderstedt bestehen aus Hamburger Sicht keine Beden- ken.	Die Anregung wird zur Kenntnis ge- nommen.				◆
10.	Handwerkskam- mer Lübeck vom 03.01.2013	10.1. Aus Sicht der Handwerkskam- mer Lübeck werden in der An- gelegenheit keine Bedenken vorgebracht. 10.2. Sollten durch die Flächenfest- setzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichti- gung betroffener Betriebe er- wartet.	Die Anregung wird zur Kenntnis ge- nommen.  Eine Beeinträchtigung von umlie- genden Handwerksbetrieben liegt nicht vor.				◆
11.	Schleswig-Hol- stein Netz AG vom 03.01.2013	11.1. Zu dem Bebauungsplan Nr. 284 bestehen keine Bedenken. 11.2. Weitere Planungen aus Sicht der Schleswig Holstein Netz AG erfolgen hier nicht.	Die Anregung wird zur Kenntnis ge- nommen.  Die Anregung wird zur Kenntnis ge- nommen.				◆

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>11.3. Anzumerken wäre, dass sich im Bereich des Rad- und Fußweges zwischen den Straßen „Beim Umspannwerk und Quickborner Straße“ eine 30-kV-Freileitungstrasse befindet. Hier müssen aus Sicherheitsgründen die Abstände zu den Freileitungen eingehalten werden. Eine direkte Bepflanzung unterhalb der Freileitung sollte nur mit niedrigerem Gewächs erfolgen.</p>	<p>Der Sachverhalt ist bekannt. Die Anregung zu den Wuchshöhen wird bei der konkreten Ausgestaltung der Bepflanzung beachtet.                      Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>				◆
12.	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 04.01.2013	<p>12.1. Verweis auf die Stellungnahme vom 05.03.2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.                      12.2. Bei Berücksichtigung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.                      Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>				◆
13.	Kreis Segeberg, Fachdienst Kreisplanung vom 04.01.2013	<p><b>Denkmalschutz</b>                      13.1. Keine Stellungnahme.  <b>Naturschutz</b>                      13.2. Zur Einhaltung der Schutzbestimmungen für europäische Vogelarten der halboffenen Landschaften im Sinne des § 44 BNatSchG ist auf eine zeitnahe Umsetzung der hierfür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu achten. Idealerweise sollten hierfür vertragliche Re-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.                      Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.                      Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>				◆

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		gelungen vor Umsetzung des Bauleitplanes getroffen werden.					
		13.3. Die Aussage zu den in der Begründung genannten Paragrafen 42 (5) mit Bezug auf die ökologischen Funktionen von Lebensstätten (Seite 18, letzter Absatz) ist an die aktuelle gesetzliche Situation anzupassen bzw. zu konkretisieren.	Die Aussage in der Begründung wird geändert und Bezug zum § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz hergestellt. Die Anregung wird berücksichtigt.	◆			
		13.4. Die naturschutzrechtliche Zustimmung für erforderliche Knickbeseitigung wird in Aussicht gestellt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		<b>Gewässer und Landschaft</b> 13.5. Keine Stellungnahme.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		<b>Grundwasser- und Bodenschutz</b> 13.6. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		<b>Abwasser- und Abfallüberwachung</b> 13.7. Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		13.8. Die Begründung ist im Abschnitt 3.6 Ver- und Entsorgung – Niederschlagswasser – um den konkreten Verbleib des in den „neu herzustellenden Regenwasserkanälen“ gesammelten Regenwassers zu ergänzen. Hier wäre z.B. das der Behandlung dienende Regenrückhaltebecken zu benennen.	Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt in den Regenrückhaltebecken Quickborner Straße bzw. Gronau. Die Anregung wird berücksichtigt.	◆			
		13.9. Weiterhin ist bei zusätzlicher Erschließung bislang in der wasserrechtlichen Berechnung der betroffenen Regenrückhaltebecken nicht berücksichtigter Flächen der Nachweis der schadlosen Ableitung in das jeweilige Gewässer zu führen.	Der Nachweis einer schadlosen Ableitung in das jeweilige Regenrückhaltebecken wird in der wasserrechtlichen Berechnung vorgenommen. Dies kann fundiert erst in Kenntnis des zukünftigen Vorhabens geschehen und kann somit im Bebauungsplan nicht behandelt werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		13.10. Die Versickerung von Regenwasser bedarf aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Nachweise sowie Erlaubnisanträge sind rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.	Die Anregungen werden in die Begründung aufgenommen. Die Anregung wird berücksichtigt.	◆			

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
14.	Vattenfall (Vattenfall Europe Business Service GmbH) vom 09.01.2013	<b>Umweltmedizin und Seuchenhygiene</b> 13.11. Keine Stellungnahme.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		<b>Verkehrsordnung</b> 13.12. Keine Stellungnahme.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		14.1. Verweis auf die Stellungnahme vom 25. Februar 2010, die weiterhin Gültigkeit hat.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		14.2. Hinweis darauf mit Bitte um Berücksichtigung, dass der Netzbetreiber der 110-kV-Hochspannungsfreileitungen, der teilweise auch Eigentümer des Umspannwerkes ist, umfirmiert hat. Aus Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH ist die Vattenfall Stromnetz Hamburg GmbH geworden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		14.3. Hinweis darauf, dass der Eigentümer der 380-kV-Hochspannungsfreileitungen sowie eines Teils des Umspannwerkes die 50Hertz Transmission GmbH, nicht mehr durch die Vattenfall Europe Business Service GmbH über Bebauungsplanverfahren informiert wird. Bitte um zukünftiger Aufnahme der 50Hertz Transmission GmbH in den Verteiler und über laufende Be-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise be- rücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennnis- nahme
		bauungsplanverfahren zu informieren (Anschrift: Eichenstraße 3a, 12435 Berlin)					

Im Auftrage  
 Helterhoff

  
 III, Herr Bosse, z.K.  
 60, Frau Rimka, z.K. *z.V. Jus J.*  
 6013, Frau Pongratz, z.K. *Pongratz*  
 z.d.A.

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B 15/0481, StuV am 01.10. und StV am 17.11.2015

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

**Hier:** Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes 284, Stand: 15.09.2015

5  
Ö





**Anlage 5:** zur Vorlage Nr.: B 15/0481, StuV am 01.10. und StV am 17.11.2015

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

---

**hier:** Textliche Festsetzungen des B-Planes 284, Stand: 15.09.2015

5  
Ö



## **Textliche Festsetzungen**

Stand: 15.09.2015

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In den Gewerbegebieten 1-5 sind nicht zulässig:

- 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)

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.3 In den Gewerbegebieten 1-5 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.4. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet 1 Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von unter 700 qm in einem 50m tiefen Streifen parallel zur Straße Beim Umspannwerk zugelassen werden. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind: Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote, Bootszubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Düngemittel, Eisenwaren, Erden, Farben, Fliesen, Gartenhäuser, Gitter, Herde, Öfen, Holz, Installationsmaterial, Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugzubehör, Küchen, Lacke, Markisen, Mineralölzeugnisse, Möbel, Motorräder, Naturhölzer, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Rollläden, Rollos, Sanitärzeugnisse, Teppiche, Torf, Werkzeuge und Zäune (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).

1.5 In den Gewerbegebieten 1-5 sind Lagerplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgeschirmt sind und zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 20 m errichtet werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Innerhalb eines 10 m breiten Streifens beidseitig der beiden 110 KV-Freileitungen, jeweils an den ruhenden äußeren Leiter dieser Freileitung angrenzenden Streifen, ist die Anordnung von Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Sofern die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BimSchV im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.7 In dem Gewerbegebiet 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 45 dB (A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr)

1.8 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet. 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 56 dB(A) und von nachts 43 dB(A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr).

1.9 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 50 dB(A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr).

1.10 Ausnahmsweise kann von den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln abgewichen werden, wenn durch einen schalltechnischen Einzelnachweis die Einhaltung der Werte der DIN 18005, Beiblatt 1 für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete nachgewiesen werden kann. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

Art der zu schützenden Nutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
allgemeine Wohngebiet (WA)	55	40*
Mischgebiete (MI)	60	45*

\* Nachtwerte der DIN 18005 für Gewerbelärm

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Gewerbegebieten 1-5 ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 In den Gewerbegebieten 1-5 kann die festgesetzte Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - um bis zu 3,50 m überschritten werden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## 3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 17 m - gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 In dem Baugebiet 1 ist nur eine Zufahrt zur Straße Beim Umspannwerk zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.3 In den Baugebieten 1, 2 und 3 ist je Grundstück nur eine Zufahrt zur neuen Erschließungsstraße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.2 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.3 Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung "Altablagerung"

versehen sind, nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auslaugbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasserverunreinigung führen sowie durch die Beschaffenheit des Deponats die Bildung von Deponiegasen nicht gefördert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.4 Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist unzulässig

## **5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Knickschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Der Oberboden ist in den öffentlichen Grünflächen in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,6 m mächtigen Schicht aus unbelastetem, vegetationsfähigem, nicht bindigem Mutterboden abzudecken. Ausnahmsweise kann die Mächtigkeit der aufzubringenden Bodenschicht auf 0,35 m reduziert werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitflächen liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Der Oberboden auf Freiflächen außerhalb von Baukörpern und außerhalb von befestigten Flächen ist in den Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,6 m mächtigen Schicht aus unbelastetem, vegetationsfähigem, nicht bindigem Mutterboden abzudecken. Ausnahmsweise kann die Mächtigkeit der aufzubringenden Bodenschicht auf 0,35 m reduziert werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Gewerbeflächen liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.4 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 284 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 20850 m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Boden (2,04 ha) sowie für Biotopverluste (0,045 ha) wird auf folgenden Flurstücken kompensiert:

- 12056 qm auf den Flurstücken 16/1, 16/2, 18 und 54/17, Flur 13 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)

- 6210 qm auf den Flurstücken 9/3, 9/2, Flur 13 der Gemarkung Glashütte und den Flurstücken 29 und 87, Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Erweiterungsflächen zu Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)

- 5168 qm auf dem Flurstück 20/2, Flur 07 der Gemarkung Harksheide.

Diese Flächen werden dem B-Plan Nr. 284 zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. (§ 9 (1) 20 BauGB)

## **6. Immissionsschutz Altablagerungen**

6.1 In den Gewerbegebieten sind bei einer geplanten Versiegelung in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" sowie in einem Randstreifen von zwanzig Metern außerhalb der Kennzeichnung "Altablagerung" passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherungskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird oder durch lokale gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Ausnahmsweise kann

auf Gassicherungsmaßnahmen auf den benachbarten Flächen im Randstreifen von 20 m verzichtet werden, wenn an den Rändern der Altablagerung eine vertikale Gassperre angelegt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.2 Alle Hausanschlüsse und Leitungen im Bereich der Altablagerung sind setzungsunempfindlich auszuführen. Darüberhinaus sind alle Hausanschlüsse und Leitungen im Bereich der Altablagerung und in einem Randstreifen von 20 m gasdicht auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.3 Am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche im Randbereich der dargestellten Altablagerung ist eine vertikale Gassperre anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.4 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" und in einem Randstreifen von 20 m passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherheitskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.5 Die Anlage von Kellern und Tiefgaragen ist in den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet in den mit der Kennzeichnung "Altablagerung" versehenen Bereichen sowie in einem Randstreifen von zwanzig Metern außerhalb der Kennzeichnung "Altablagerung" nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherheitskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird oder durch lokale gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass z.B. durch passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.6 In dem Gewerbegebiet 3 und den Teilen der Gewerbegebiete 1 und 2, die nicht unter die Festsetzung 6.5 fallen, ist die Anlage von Kellern und Tiefgaragen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m unter dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche- bezogen auf die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche- zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile mit mehr als 4 m unter Straßenniveau zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6.7 Baustoffe, die ständigen Kontakt mit Ablagerungsmaterial oder Deponiesickerwasser haben, sind korrosionsbeständig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 7. Immissionsschutz Schallschutz

7.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB II bis V sind für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ )
		Büroräume und ähnliches *
II	56 bis 60 dB	30
III	61 bis 65 dB	30
IV	66 bis 70 dB	35
V	71 bis 75 dB	40

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

7.2 Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **8. Pflanzbindungen**

8.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.2 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste genannten Arten zu schließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.3 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.4 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.5 Für neu zu pflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.6 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

8.7 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.8 Auf die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn

- die Flächen für die öffentliche Erschließung angrenzender Baugebiete benötigt werden,
- die Anpflanzungen aufgrund der Sicherheitsanforderungen der Leitungsträger nicht möglich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.9 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist in den Gewerbegebieten je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.10 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angefangener Grundstücksfront ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.11 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO**

### **9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

9.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 4 qm zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Größenbeschränkung abgewichen werden, wenn die Werbeanlagen verschiedener Betriebe auf einer Tafel (Hinweisschilder) zusammengefasst sind. (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH)

9.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH).

9.3 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen an der den Grünzügen zugewandten Seite unzulässig (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH).

9.4 Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH)

9.5 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO SH)

9.6 Zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH)

**Anlage 6:** zur Vorlage Nr.: B 15/0481, StuV am 01.10. und StV am 17.11.2015

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

**5** hier:

Begründung des B-Planes 284, Stand: 15.09.2015

**Ö**

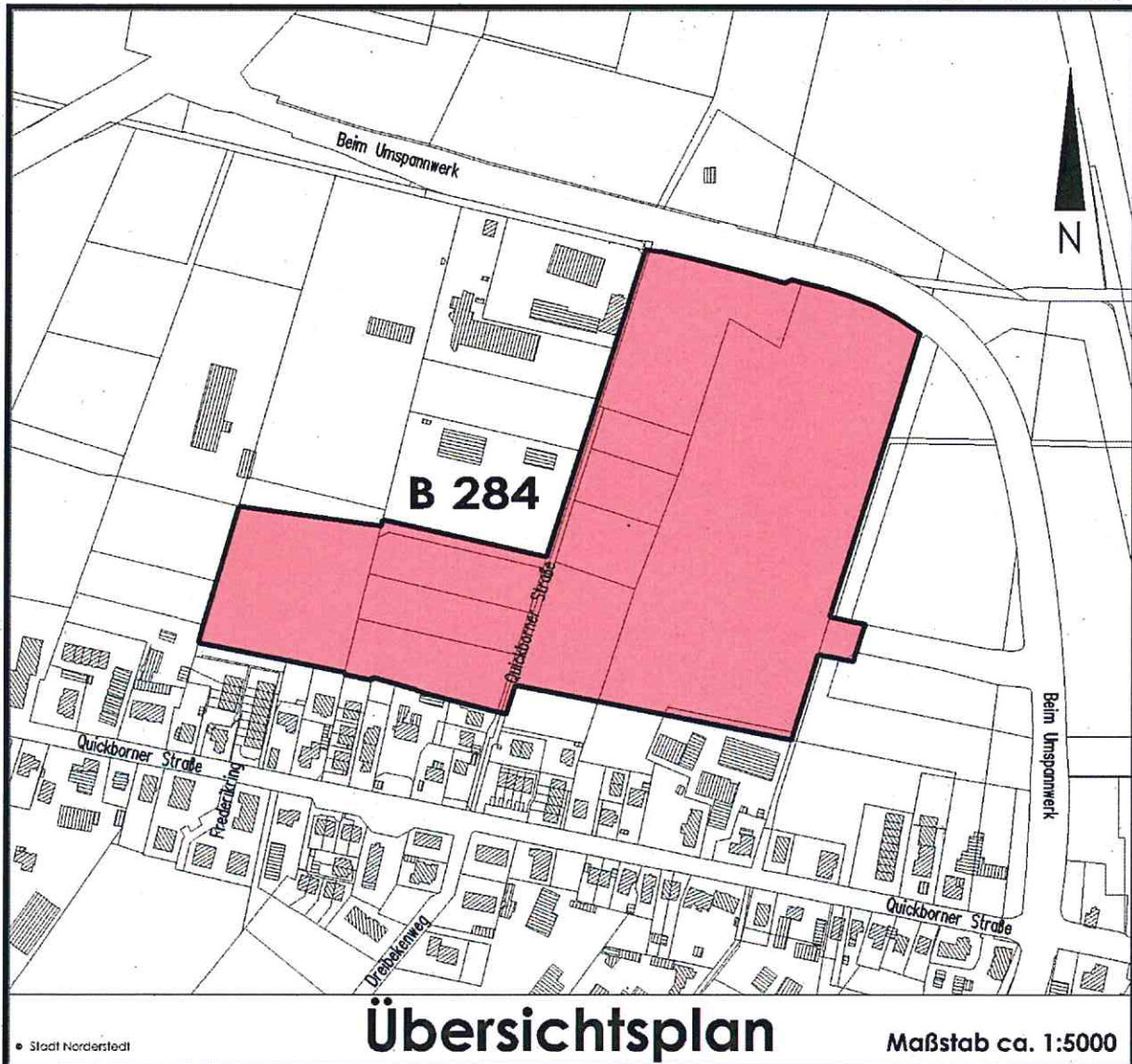


# Begründung

zum Bauordnungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost"

Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bauordnungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des Autoverwerters Kiesow

Stand: 15.09.2015



## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des Autoverwerfers Kiesow  
Stand: 15.09.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Historische Entwicklung .....	4
1.4. Bestand.....	4
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption der Rahmenplanung Friedrichsgabe Nord.....	5
3.2. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes.....	7
3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.4. Gestalterische Festsetzungen .....	11
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung .....	11
3.6. Ver- und Entsorgung .....	12
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	13
3.8. Artenschutzrechtliche Belange.....	17
3.9. Immissions-/ Emissionsschutz.....	19
3.10. Altlasten .....	21
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>25</b>
4.1. Beschreibung der Planung .....	25
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien.....	27
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping) .....	27
4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	27
4.5. Zusammenfassung .....	51
<b>5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>53</b>
<b>6. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>53</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>53</b>
<b>8. Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>53</b>
<b>9. Beschlussfassung .....</b>	<b>53</b>
<b>10. Anhang .....</b>	<b>54</b>
10.1. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Einzelhandel: .....	54
10.2. Pflanzliste.....	55

## **1. Grundlagen**

### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

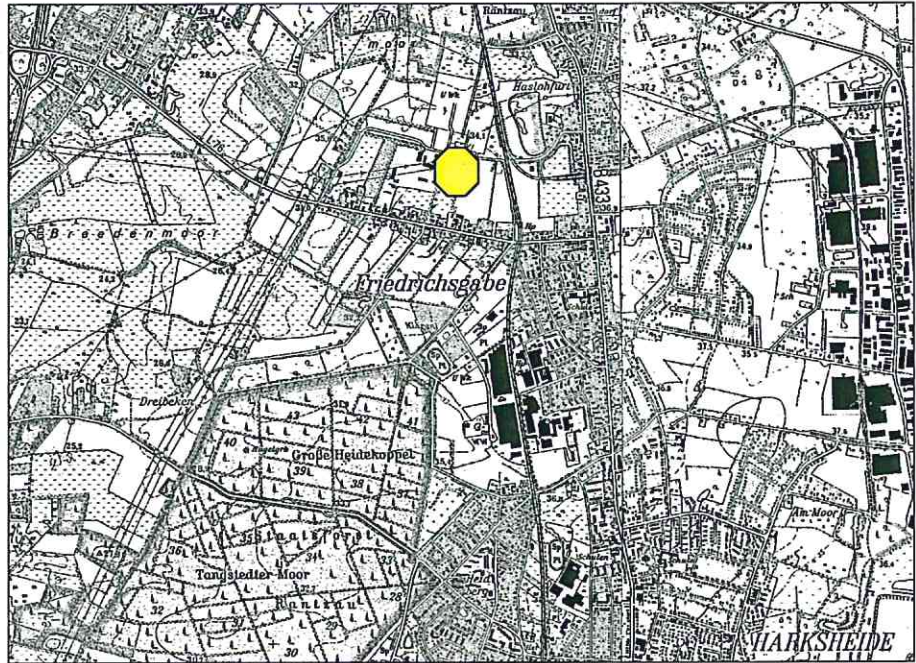
BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6).
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz LNatSchG) vom 06.03.2007 (GVOBL. Schl.-H. 2007 S. 136) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP 2020	Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt (FNP 2020).
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. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 284 befindet sich im Stadtteil Friedrichsgabe nördlich der Quickborner Straße und westlich der AKN-Eisenbahnstrecke.

Die Lage ermöglicht eine sehr gute überregionale Anbindung des Plangebietes durch die Nähe zur Autobahn A 7 im Westen (ca. 2 km) und die Anbindung des Plangebietes an die Ulzburger Straße in Richtung Hamburg bzw. Kaltenkirchen.

Die AKN erschließt das Plangebiet nach Henstedt-Ulzburg/ Kaltenkirchen sowie Norderstedt-Mitte mit Anschluss nach Hamburg. Ein Haltepunkt ist in fußläufiger Nähe des Plangebietes vorhanden.



Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich

- südlich der Straße Beim Umspannwerk,
- westlich der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 255,
- nördlich der Bebauung Quickborner Straße und
- östlich bzw. südlich des Autoverwerters Kiesow.

### 1.3. 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 Fredrik I (daher der eingedeutschte Name Friedrichsgabe). Friedrichsgabe wurde zusammen mit Haslohfurt, Dreibeken 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 selbständige Gemeinde.

### 1.4. Bestand

Plangebiet  
Bebauung

Das Gebiet ist unbebaut, aber teilweise von Hochspannungsleitungen überspannt.

Umgebung

Die Flächen westlich bzw. nördlich des Plangebietes sind durch den Betrieb eines Autoverwerters u.a. kleinere Betriebe stark genutzt. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich ein Umspannwerk. Im Osten grenzen noch unbebaute Flächen an.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt m.b.H., Teilflächen sind im Privatbesitz.

Planungsrechtliche Situation	Das Gebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.
Planungsanlass	<p><b><u>2. Planungsanlass und Planungsziele</u></b></p> <p>Die Stadtvertretung Norderstedt hat 1998 beschlossen, die Flächen nördlich und südlich der Quickborner Straße für eine Gewerbe- und Wohnnutzung zu entwickeln.</p> <p>Durch die im Jahr 2003 fertiggestellte Kreisstraße K 113 hat sich die Lagegunst des Plangebietes erhöht, so dass die bestehenden Freiflächen an Attraktivität für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung deutlich hinzugewonnen haben.</p> <p>Am 02.09.2003 wurde in der Stadtvertretung Norderstedt die Städtebauliche Rahmenplanung "Friedrichsgabe-Nord" als Grundlage für die räumliche Planung des Stadtteils Friedrichsgabe nördlich und südlich der Quickborner Straße beschlossen.</p> <p>Die Entwicklung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes Friedrichsgabe-Nord zählt zu den wichtigsten Projekten der Stadt Norderstedt.</p> <p>Mit den Bebauungsplan Nr. 284 soll die weitere Entwicklung der zentral an der Haupterschließungsstraße gelegenen Gewerbeflächen vorangetrieben werden und die planungsrechtlich vorhandene Lücke zwischen dem B-Plan Nr. 255 sowie dem Betrieb des Autoverwerters geschlossen werden.</p>
Planungsziele	<p>Auf der Grundlage der Rahmenplanung strebt der Bebauungsplan Nr. 284 folgende Ziele an :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines Gewerbegebietes</li> <li>• Sicherung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße</li> <li>• Schaffung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges</li> </ul>
Verfahren frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang vom 02.03.2010 bis 30.03.2010 durchgeführt. Am 01.03.2010 fand eine öffentliche Veranstaltung statt.</p>
	<p><b><u>3. Inhalt des Bebauungsplanes</u></b></p> <p><b>3.1. Städtebauliche Konzeption der Rahmenplanung Friedrichsgabe Nord</b></p>
Erschließung und Versorgung	<p>Der Bebauungsplan Nr. 284 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

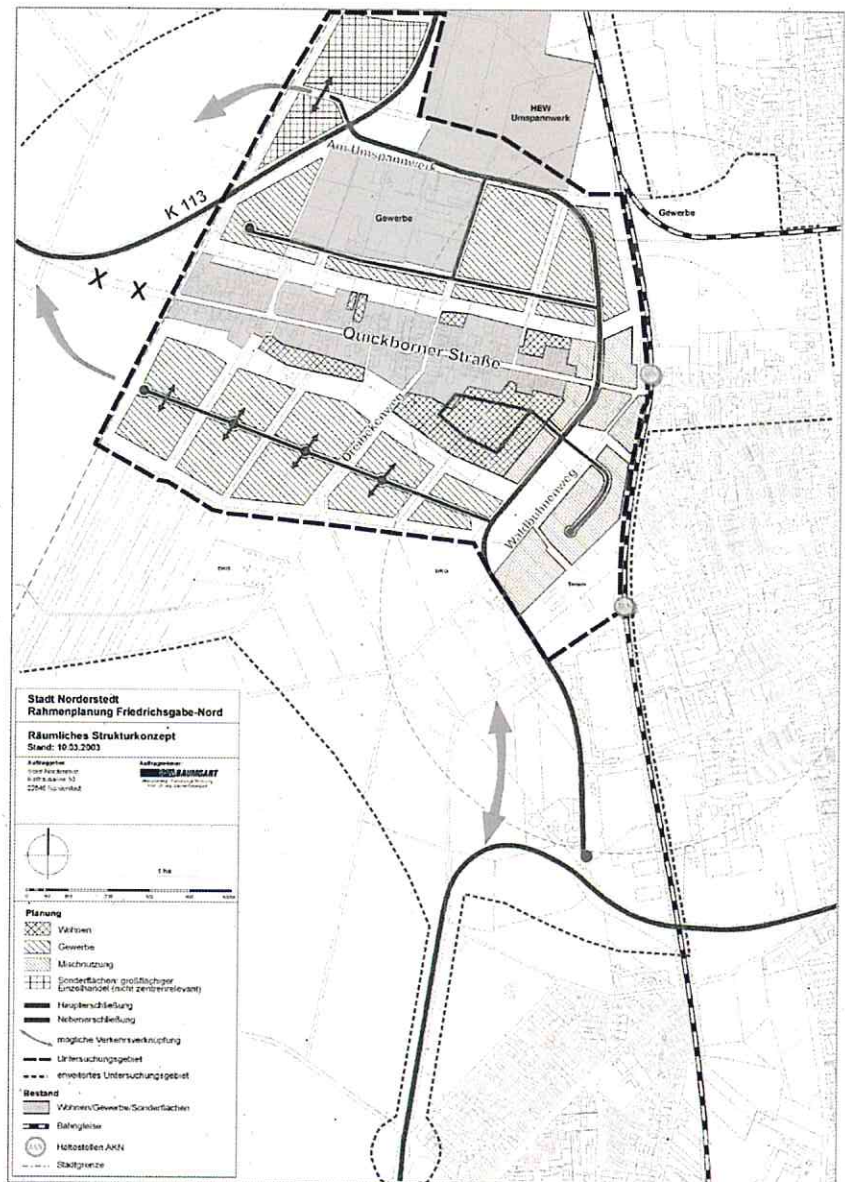


Wohnen und Arbeiten	<p>Die vorhandenen Wohngebiete nördlich und südlich der Quickborner Straße in meist einfacher oder doppelter Bautiefe sollen im südlichen Bereich verdichtet und arrondiert werden. Südlich der Quickborner Straße und westlich der neuen Erschließungsstraße ist in fußläufiger Entfernung zum neuen Versorgungszentrum und dem AKN-Haltepunkt ein neues Wohngebiet mit eigener innerer Erschließung geplant.</p> <p>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.</p>
Gewerbeflächen	<p>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.</p> <p>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.</p>
Sondergebiet	<p>Nordwestlich des Anschlusses der neuen Haupterschließungsstraße an die K 113 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.</p>
Grünkonzept	<p>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 Gewerbe-standorte bei. Ein dichtes Fußwegenetz erschließt die Erholungsräume.</p>
Gender Mainstreaming	<p>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.</p> <p>Bezogen auf die räumliche Planung beinhaltet der Leitfaden ganz grundsätzliche Elemente des räumlichen Strukturkonzeptes, welche</p>

die gleichstellungspolitischen Qualitäten auszeichnen:

- Versorgungsschwerpunkt in zentraler Lage im Plangebiet
- Wohnflächenausweisungen 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 Nutzungsbausteine

Abb. 1: Rahmenplanung Friedrichsgabe-Nord



### 3.2. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 284 stellt als Fläche zwischen dem vorhandenen Betrieb des Autoverwerter Kiesow und den planungsrechtlich entwickelten Flächen des B-Planes 255 die zweite Stufe der Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich der Quickborner Straße dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 284 ist ca. 9 ha groß und besteht aus drei Gewerbegebieten, die im Süden an einen Grünzug grenzen.

Das direkt an der Haupterschließungsstraße gelegene Baugebiet 1 ermöglicht die Ansiedlung von großflächigen, auch produzierenden Betrieben durch großzügige Ausweisung von Baugrenzen.

Die südlichen Baugebiete 2 und 3 stellen in ihrer kleinteiligeren Struktur den Übergang zur kleinmaßstäblicheren Bebauung an der Quickborner Straße dar. In diesem Gewerberiegel mit eingeschränkter Nutzung sind vornehmlich Dienstleistungsnutzungen und Handwerk, etwa in Form von Gewerbehöfen, anzusiedeln. Da dieser Riegel auch eine lärmabschirmende Funktion zum Schutz der südlich benachbarten Wohn- und Mischgebiete übernimmt, sind die Gewerbebauten hier in geschlossener Weise zu errichten.

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

Art der Nutzung  
Nutzungsbeschränkungen

Das Plangebiet gliedert sich in drei unterschiedliche Teilbereiche. Im Norden ist ein großmaßstäbliches Gewerbegebiet, im Süden sind zwei kleinteilige Gewerbegebiete festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten im Norden des Plangebietes schafft die Stadt Norderstedt die Voraussetzungen, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, die wegen ihres Störgrads in Wohngebieten nicht zulässig sind. Ein Grünstreifen zwischen den Gewerbe- und angrenzenden Wohngebieten trennt die Nutzungen räumlich voneinander. Dadurch werden potenzielle Konflikte zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung reduziert.

Im nördlichen Gewerbegebiet 1 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.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des geringeren Abstands dieses Gewerbegebiets zu dem angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiet nördlich der Quickborner Straße. "Nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe sind solche, die von ihrem Störgrad typischerweise in einem Mischgebiet zulässig sind. Die Nähe zu umgebender Wohnbebauung rechtfertigt diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung.

In dem Gewerbegebiet Nr. 1 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind gem. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig (s. auch textl. Festsetzung 1.1) :

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellun-

- gen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen),
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - Einzelhandelsbetriebe und Läden,
  - Betriebe für die Gastronomie, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (sogenannte Drive-in-Restaurants).

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 Gewerbestandort 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.

Ausnahmsweise können jedoch Läden und Einzelhandelsbetriebe im an der Haupteinfahrungsstraße gelegenen Gewerbegebiet 1 in einem 50 m breiten Streifen parallel zur Straße Beim Umspannwerk zugelassen werden, die nicht zentren-relevante Sortimente verkaufen und weniger als 700 qm Verkaufsfläche umfassen ( s. textl. Festsetzung 1.4).

Der Ausschluss des Verkaufs zentren-relevanter Sortimente in den Gewerbegebieten basiert auf einer Analyse der Einzelhandelsstruktur der Stadt Norderstedt und dem Ziel der Stadt, die vorhandenen Zentren zu stärken bzw. weiterzuentwickeln. Die vorhandenen Zentren der Stadt Norderstedt sind:

- Hauptzentren: Geschäftszentren Norderstedt-Mitte und Herold-Center
- Teilstädtisches Zentrum: Standort "Schmuggelstieg" (Versorgung mit Gütern des täglichen und des längerfristigen Bedarfs).
- Quartierszentren: Zentren Glashütter Markt, Harksheider Markt, Immenhof und Tangstedter Landstraße
- Handelsstandorte: Die Ulzburger Straße (zwischen Waldstraße und Pestalozzistraße) und die Segeberger Chaussee (zwischen Knoten Ochsenzoll und Glashütter Markt). (Diese beiden Straßen können nur bedingt als Zentren definiert werden. Ihrer linearen, langgestreckten Struktur folgend, befinden sich in un-

regelmäßiger Abfolge Einzelhandelsbetriebe, die teilweise durch große Distanzzwischenräume getrennt sind).

Darüber hinaus sind im Stadtgebiet weitere Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, die der Grundversorgung der anliegenden Wohnbevölkerung dienen.

Zur Konkretisierung der Festsetzung enthält die Begründung im Anhang 1 eine "Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente" der Stadt Norderstedt aus dem Jahr 2004, die im Rahmen der o.g. Analyse der Zentrenstruktur Norderstedts entwickelt worden ist.

Die Beschränkung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten auf nicht-großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel stellt sicher, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung sowie die Zentrenstruktur der Stadt Norderstedt zu befürchten sind. Zudem kann so gewährleistet werden, dass die Gewerbegebiete vornehmlich den produzierenden Betrieben und Dienstleistungsunternehmen vorbehalten werden.

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 den Gewerbegebieten sind Lagerplätze ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgeschirmt sind und zu dieser in einem Abstand von mindestens 20 m errichtet werden. Da die neue Erschließungsstraße ein Eingangstor zur Stadt bildet, ist eine städtebaulich unbefriedigende Gestaltung der Gewerbeflächen zu vermeiden.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 17 m (halbe Tiefe des Baugebiets) – gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig (s. textl. Festsetzung 3.2). Im Süden schließt sich in einem Abstand von ca. 40 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).

Maß der Nutzung

In dem Gewerbegebiet Nr. 1 ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 12 m, in den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 auf maximal 10 m beschränkt. Die Höhe bezieht sich dabei auf den dem Grundstück zuzuordnenden Abschnitt der Erschließungsstraße. Eine Gebäudehöhe von 12 m bzw. 10 m ermöglicht ausreichend Volumen für gewerbliche Nutzungen, bleibt dabei jedoch im städtebaulichen Maßstab der umliegenden Baugebiete. Es sind zum einen großzügig dimensionierte Gewerbehallen und zum anderen auch dreigeschossige Bürogebäude möglich.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - um bis zu 3,50 m überschritten werden, um bspw. auf Dächern unterzubringenden technischen Aufbauten Platz einzuräumen (s. textl. Festsetzung 2.2).

Bauweise

Für das Gewerbegebiet Nr. 1 wird auf die Festsetzung einer Bauweise

Baugrenzen

verzichtet, da hier weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise städtebaulich erforderlich ist und sich aus dem Bestand auch nicht ableiten lässt.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete Nr. 2 und 3 wird jedoch eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier die Bebauung auch die Funktion eines Lärmschutzriegels für die südlich angrenzenden Wohngebiete übernimmt.

Die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze im Baugebiet 1 ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend, um Ansiedlungswünsche nicht zu beschränken.

### 3.4. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 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 qm 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. Festsetzungen 8.1-8.4)

### 3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Haupterschließung

Die Erschließung der nördlichen Gewerbeflächen erfolgt über die neu ausgebaute Haupterschließungsstraße Beim Umspannwerk.

In dem Baugebiet 1 ist aus verkehrlichen Gründen nur eine Zufahrt zur Straße Beim Umspannwerk zulässig. (s. textl. Festsetzung 3.2)

Nebenerschließung

Zwischen den Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 ist ein Erschließungsstich mit anschließender Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 20,50 m festgesetzt. Er stellt die Verlängerung der im B-Plan-Bereich begonnenen Erschließungsstraße dar. Im Verlauf der weiteren Umsetzung der Rahmenplanung Friedrichsgabe-Nord soll die Straße nach Westen fortgesetzt und die Wendeanlage zurückgebaut werden. In den Baugebieten 1, 2 und 3 ist aus verkehrlichen Gründen nur eine Zufahrt je Grundstück zur neuen Erschließungsstraße zulässig (s. textl. Festsetzung 3.3).

Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr bestehen im Bestand entlang der Quickborner Straße beidseitig kombinierte Geh- und Radwege und entlang der Haupterschließungsstraße (östlich) bis zur Verknüpfung mit der alten Trasse „Beim Umspannwerk“ ein getrennter Geh- und Radweg vor.

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind getrennte Geh- und

Radwege in einer ausreichend dimensionierten Breite von insgesamt 3,50 m vorgesehen.

Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg stellt die Verbindung zwischen der Haupterschließungsstraße und der Quickborner Straße da.

Insgesamt strebt die Planung eine hohe Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr an, indem z.B. die Grünzüge zwischen den Baufeldern Fuß- und Radwege beinhalten.

#### Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze werden im Straßenraum nicht explizit ausgewiesen, sondern sind Bestandteil der öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen.

Die Straßenquerschnitte berücksichtigen jedoch die Anlage von öffentlichen Parkplätzen. Die Parkplätze sind straßenbegleitend vorgesehen.

Damit Parkplätze in ausreichender Anzahl errichtet werden können, ist in den Baugebieten 1, 2 und 3 nur eine Zufahrt je Grundstück zur neuen Erschließungsstraße zulässig. (s. textl. Festsetzung 3.3)

#### 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 den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 17 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.

#### SPNV

Das Plangebiet ist durch die von der AKN Eisenbahn AG (AKN) betriebene Schnellbahnlinie A2 (Kaltenkirchen) – Ulzburg Süd – Norderstedt Mitte an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die A2-Haltestelle Quickborner Straße befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Die Schnellbahn knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die von den Verkehrsbetrieben Hamburg-Holstein AG (VHH) im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Buslinie 194 (Quickborn – Ellerau – Quickborn-Heide – Norderstedt Mitte) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 194 ist "Beim Umspannwerk" und befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Die Buslinie knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

Bei vorschreitender Umsetzung der Rahmenplanung ist die Buser-schließung ggf. den geänderten Anforderungen anzupassen.

#### Strom, Gas, Wasser-Versorgung

### 3.6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den Medien Gas und Wasser, sowie die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen von wilhelm.tel, sind gewährleistet.

Umspannwerk/ Hochspannungsleitungen	Das Umspannwerk Hamburg-Nord befindet sich nördlich des Plangebietes, nördlich der Straße Beim Umspannwerk. Zwei von diesem Umspannwerk ausgehende 110 KV-Leitungen queren das Baugebiet 1 im Nordwesten. Parallel zum Dreibeckenweg verläuft eine 30 KV-Leitung.
Schmutzwasserentsorgung	Zur Entwässerung wird das Plangebiet an das bestehende Trennsystem in Friedrichsgabe-Nord angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalnetz der neuen Erschließungsstraßen.
Niederschlagswasser	Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über Regenwassersiele und -kanäle, sofern das Wasser nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Henstedt-Rhen ist die Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser in den Bereichen der Altablagerungen nicht zulässig. Die Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser, aus den Gewerbegebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätzen, ist ebenfalls nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. (s. textl. Festsetzung 4.4). Hinweis: Eine Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Entwässerung der Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraße und der geplanten angrenzenden Gewerbeflächen erfolgt über neuherzustellende Regenwassersiele. Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt in den Regenrückhaltebecken Quickborner Straße bzw. Gronau.
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.
Feuerwehrbelange	Es kann eine Löschwassermenge von 96 m <sup>3</sup> /h bereitgestellt werden.

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

Grün- und Freiflächenkonzept	Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung zählt es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem Bedarf an neuen Gewerbeflächen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.  Entsprechend des Grünkonzeptes ist im Plangebiet zum einen vorrangig für die Erhaltung und Ergänzung der gesetzlich geschützten Knickbestände zu sorgen, zum anderen sind ergänzend hierzu Grünzüge unterschiedlicher Ausbildung insbesondere zur Abschirmung der Baugebiete und zur Schaffung von Wegeverbindungen neu anzulegen (s. grünplanerischer Fachbeitrag) Zur Eingrünung des Gewerbegebiets und Abschirmung der angrenzenden Wohngebietsflächen entsteht südlich der Gewerbeflächen Nr. 2 und 3 ein ca. 35 m breiter Grünzug, der die Fortsetzung des bereits im B-Plan 255 begonnenen Grünstreifens nach Westen darstellt.  Wesentlicher Bestandteil dieser grünen Pufferzonen sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unmittelbar angrenzend an die Bau-
------------------------------	---



flächen. Mit der Anlage gemeinschaftlicher Anpflanzungen auf öffentlichem Grund (und nicht auf den jeweiligen Gewerbestandstücken) wird eine frühzeitige, wirksame und nachhaltige Einbindung der Bauflächen sichergestellt. Diese Gehölzpflanzungen dienen aber nicht nur der Eingrünung der zukünftigen Bebauung und Auflockerung der öffentlichen Grünflächen, sondern bieten gleichzeitig auch Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere. Als lineare Elemente übernehmen sie darüber hinaus die Funktion des innerörtlichen Biotopverbundes mit der freien Landschaft.

Innerhalb der Grünzüge verlaufen Fuß- und Radwege, die u.a. an das Wohngebiet und die Straße Beim Umspannwerk anknüpfen.

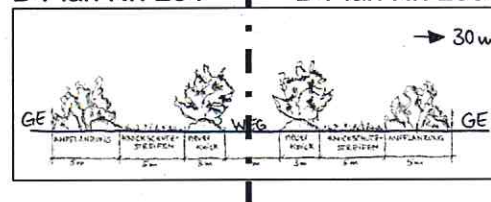
Westlich des Baugebietes 1 ist eine zentrale Rad- und Fußwegeverbindung von der Quickborner Straße zur Straße Beim Umspannwerk vorhanden, die verbessert werden soll. Der im Süden vorhandene, östlich des vorhandenen Weges bestehende Knick soll dazu nach Norden ergänzt werden, um diese zur Bushaltestelle führende Verbindung zu attraktivieren.

Östlich des Baugebietes 1 sieht das Grünkonzept die Neuanlage eines Knicks sowie zusätzlich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor.

Im Zusammenhang mit den Grünfestsetzungen des B-Planes Nr. 255 soll hier der Grünzug Nr. 8 des Rahmenplanes Friedrichsgabe-Nord umgesetzt werden. Es soll eine insgesamt 30 m breite reddergesäumte Wegverbindung von Süden nach Norden entstehen (jeweils 15 m im B-Plan Nr. 284 und im B-Plan Nr. 255).

#### Schnitt Grünzug Nr. 8

B-Plan Nr. 284 | B-Plan Nr. 255



Gesetzlich geschützte  
Biotope

Entlang des Dreibeckenweges und der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen in Nord-Süd-Richtung knickartige Gehölzbestände, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 als Knick gesetzlich geschützt sind. Einige Knickverluste sind jedoch unvermeidbar, daher werden die Anzahl und die Lage der zulässigen Knickdurchbrüche und -verluste sowie die zu erhaltenden Knickschnitte festgesetzt.

Vorhandene Vegetationslücken in den Knicks sollen mit knicktypischen Arten geschlossen werden, damit die Knicks ihre Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch langfristig wahrnehmen können. Zum nachhaltigen Schutz der vorhandenen und geplanten Knicks sind Knickschutzstreifen anzulegen.

Erhaltungsgebote

Im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,50 m) zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen sowie eine Versiegelung von offenen Bodenbereichen unzulässig, da sie zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können.

Zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet wer-

## Anpflanzungsgebote

den Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender oder anzupflanzender Bäume bzw. Bäume und Sträucher gemacht, um möglichst viele der Funktionen aufrecht zu erhalten. Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen Pflanzgebote für flächige Gehölzanpflanzungen, für die Anlage von Knicks sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen.

Die künftig bebauten Flächen werden zu allen Seiten mit Ausnahme der zur Straße orientierten Gebäudeseiten eingegrünt.

Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind gemäß Planzeichnung großkronige Einzelbäume anzupflanzen. Von den im Entwurfsplan dargestellten Standorten kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten bis zu 5 m abgewichen werden. Die Baumpflanzungen tragen insbesondere zur optischen Gliederung und Einbindung der Verkehrsfläche bei und geben ein Mindestmaß an Grüncharakter.

Zur Mindestdurchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken ist unter Berücksichtigung des nutzungsspezifischen Stellplatzbedarfs und der Angemessenheit des Flächenbedarfs in Gewerbegebieten je sechs angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mit den entsprechend positiven Wirkungen auf das Kleinklima zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzflächen vorzunehmen.

Zur Eingrünung der Gebäude ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angefangener Grundstücksfront ein mittelkroniger Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung soll das straßenbegleitende Grüngerüst des Plangebietes ergänzt werden. Die festgesetzten Anpflanzungen auf den Stellplatzanlagen können, sofern sie an den Straßenfronten liegen, darauf angerechnet werden.

Sollten im Plangebiet auf den Baugrundstücken freistehende Müllsammelbehälter, Recyclingbehälter oder Trafostationen aufgestellt werden, sind diese - sofern sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind - in voller Höhe einzugrünen, um nachteilige Wirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

## Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung "Altablagerung" versehen sind, nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auslaugbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasserverunreinigung führen sowie durch die Beschaffenheit des Deponats die Bildung von Deponiegasen nicht gefördert wird.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Anlage von Knickschutzstreifen zum Schutz der Knickbestände stellt eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die 5 m breiten durchweg öffentlichen Knickschutzstreifen entlang der vorhandenen und der geplanten Knicks sind als extensiv gepflegte Saumzone anzulegen.

## Spielplätze

Im Plangebiet selbst sind keine Spielplätze vorgesehen. Unmittelbar

## Eingriff und Ausgleich

westlich, im angrenzenden B-Plan 255, ist im Bereich des Grünzuges jedoch ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Für die neuen Baurechte wird die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Der Kompensationsbedarf wird auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 1998 berechnet.

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz von Neubebauung betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen. Für den mit der Neuanlage der Straße, der Anlage von Gewerbegebieten und von öffentlichen Grünflächen verbundenen Verlust von flächigen Gehölzbeständen (1.400 m<sup>2</sup>) ergibt sich unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1:2 ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.800 m<sup>2</sup>. Daneben ergibt sich durch die Überbauung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren auf 6.180 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1:0,5 ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.090 m<sup>2</sup>. Zusammen ergibt dies einen Ausgleichsbedarf von 5.890 m<sup>2</sup>.

Knickverluste sind durch die Festsetzungen des B-Plans ausschließlich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sowie der fußläufigen Wegeverbindungen festzustellen. Da es sich bei den betroffenen Knicks ausschließlich um einfache Knicks und nicht z.B. um Redder handelt, beträgt der Ersatzbedarf 67 m.

Im Plangebiet ist die Beseitigung von insgesamt vier Einzelbäumen unvermeidbar.

Durch die Anpflanzung von 5 bis 10 m breiten Baum- und Strauchpflanzungen im Randbereich der Gewerbegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.440 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Da die Anpflanzungen auf öffentlichem Grund und außerhalb der Bauflächen liegen, sind diese zu 100 % als Ausgleich anrechenbar. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von 450 m<sup>2</sup>.

Die Knickneuanlage im Plangebiet auf einer tatsächlichen Länge von 443 m kann den Ersatzbedarf vollständig decken. Der Überschuss von ca. 376 m Knickneuanlage steht für Knickeingriffe in anderen B-Plänen der Stadt Norderstedt zur Verfügung.

Durch die Pflanzung von ca. 52 Bäumen entlang der Erschließungsstraße kann ein Ausgleich für Einzelbäume vollständig erbracht werden.

### Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen, Wege und Straßenflächen kommt es zu einer Neuversiegelung von 54.390 m<sup>2</sup>. Für diese Neuversiegelungen errechnet sich nach Anwendung des o.g. Erlasses insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 26.790 m<sup>2</sup>.

Kompensatorische Funktionen haben gemäß Durchführungserlass die öffentlichen Knickschutzstreifen. Sie sind im Rahmen der Bestands-

und Funktionssicherung der vorhandenen bzw. geplanten Knicks vorgesehen und als extensiv zu pflegender Wiesenstreifen anzulegen. Die Knickschutzstreifen umfassen eine Fläche von 2.770 m<sup>2</sup> und können als kompensatorische Maßnahme aufgrund der nachhaltigen Bestandssicherung für das Schutzgut Boden zu 100 % auf den Ausgleich angerechnet werden.

Im Bereich der umlaufenden Grünzonen ist entlang der Fuß- und Radwege die Entwicklung von Wiesenflächen in einer Größe von insgesamt 14.490 m<sup>2</sup> (ohne Wege und Knickschutzstreifen) vorgesehen. Da die Wiesenflächen innerhalb der öffentlich nutzbaren Grünflächen liegen, ist eine völlige Nutzungsauffassung und Ungestörtheit dieser Fläche nicht sichergestellt. Daher ist die Fläche nur zu 25 % auf den Ausgleich anzurechnen, so dass sich ein anrechenbarer Ausgleichsflächenwert von 3.620 m<sup>2</sup> ergibt.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ein anrechenbarer Ausgleich für das Schutzgut Boden von 6.390 m<sup>2</sup> erwirkt. Infolgedessen reduziert sich der ermittelte flächige Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 26.790 m<sup>2</sup> auf nunmehr 20.400 m<sup>2</sup>.

#### Externer Ausgleich

Die Eingriffe des B-Plans Nr. 284 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 20850 m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Boden (2,04 ha) sowie für Biotopverluste (0,045 ha) wird auf folgenden Flurstücken kompensiert:

- 12056 qm auf den Flurstücken 16/1, 16/2, 18 und 54/17, Flur 13 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)
- 6210 qm auf den Flurstücken 9/3, 9/2, Flur 13 der Gemarkung Glashütte und den Flurstücken 29 und 87, Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Erweiterungsflächen zu Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)
- 2584 qm auf dem Flurstück 20/2, Flur 07 der Gemarkung Harksheide.

Diese Flächen werden dem B-Plan Nr. 284 zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

### 3.8. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde durch einen Biologen eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt und eine artenschutzrechtliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Dabei wurde mit Hilfe von Potenzialabschätzungen das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Im Frühjahr 2010 wurden drei Geländebegehungen (07. April, 22. April und 13. Mai) zur Erfassung der Vogelwelt durchgeführt.

Durch das Vorhaben geht keine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Von Bedeutung für Vögel ist der Flächenverlust von insgesamt ca. 10 ha Grünland. Gehölze (allerdings ohne Anschluss an offene Flächen) nehmen zu. Daher verlieren die Vögel mit Bezug zum Grasland ihren Lebensraum. Fortpflanzungsstätten von Vögeln halboffener Landschaften (z.B. Bachstelze, Baumpieper, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Fasan, Feldlerche, Goldammer, Stieglitz) werden beschädigt. Ein Ausweichen der Tiere kann nicht angenommen werden, denn insbesondere im Fall einer Potenzialanalyse muss angenommen werden, dass die potenziellen Ausweichlebensräume schon besetzt sind.

Der zukünftige Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind.

Die Gehölzvegetation im Baufeld und auf den baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen ist im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 14. März außerhalb der Kernbrutzeit aller (potenziell) betroffenen Brutvogelarten zu räumen. Potenzielle Brutplätze europäischer Vogelarten sind somit während der Räumung des Baufeldes und der Arbeitsbereiche nicht besetzt. Eine Tötung von relevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsformen wird auf diese Weise vermieden.

Für die (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten stehen durch die erhaltenen und geplanten Strukturen und Habitate (Knicks, Gehölzpflanzungen) weiterhin auch innerhalb des Plangebiets geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich erhalten und kann in Verbindung mit den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld unterstützt werden.

Die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs vorgeschlagene Anlage von linearen Gehölzen ist geeignet, für die vorkommenden europäischen Vogelarten (betrifft Gehölzfreibrüter) in absehbarer Zeit neue Nistmöglichkeiten zu schaffen. Bzgl. der Brutvogelarten (halb-) offener Landschaften bleibt die ökologische Funktion der Lebensstätten durch die (z. T. planexternen) Ausgleichsmaßnahmen erhalten. Entsprechend den Aussagen in LBV-SH (2009) ist bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen eine verzögerte Wirksamkeit für gefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche und flächiger Verbreitung im Naturraum hinnehmbar, ohne dass von einer Verletzung des Zerstörungs-Verbots von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen ist.

Für die Vogelarten halboffener oder offener Landschaften müsste mit Ausgleichsmaßnahmen neuer Lebensraum geschaffen werden. Eine geeignete Maßnahme wäre z.B. die Neuschaffung von Brachen, Hecken (Knicks) oder kleiner Feldgehölze in ansonsten ausgeräumter Agrarlandschaft. Für die Feldlerche kommen eine Reihe spezifischer Maßnahmen in Frage (Ackerextensivierung, Brachestreifen, „Feldlerchenfenster“). Damit könnten im Sinne des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz die ökologischen Funktionen der Lebensstätten auch der gefährdeten bzw. auf der Vorwarnliste verzeichneten Arten (Bluthänfling, Feldlerche) weiterhin erfüllt werden.

### 3.9. Immissions-/ Emissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch das Büro Lärmkontor erstellt, die untersucht hat, wie das Nebeneinander von geplanten Gewerbenutzungen und vorhandener Wohnbebauung an der Quickborner Straße verträglich umgesetzt werden kann.

Festsetzungen Gewerbelärm/ Flächenbezogene Schalleistungspegel

In der Rahmenplanung wurde das Ziel festgeschrieben, die gewerblichen Bauflächen in den Stadtteil zu integrieren.

Um bei der Neuplanung der Gewerbenutzungen die Nähe zwischen den Arbeitsstättenstandorten und der vorhandenen Wohnnutzung ohne lärmtechnische Konflikte sicherstellen zu können, wird eine Staffelung der zulässigen Nutzungen durch Lärmkontingente und die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten im Übergang zu empfindlichen Nutzungen nötig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind daher nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, so dass es hier zu einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kommt.

Die für die Gewerbegebiete erforderlichen Gewerbelärmkontingentierungen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wurden durch ein Lärmgutachten ermittelt. Ein ergänzendes Lärmgutachten berücksichtigt hierbei auch die durch spezielle Wetterlagen möglichen Koronageräusche an Hochspannungsfreileitungen.

In dem Gewerbegebiet 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 45 dB (A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 56 dB(A) und von nachts 43 dB(A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr).

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 50 dB(A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr).

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln abgewichen werden, wenn durch einen schalltechnischen Einzelnachweis die Einhaltung der Werte der DIN 18005, Beiblatt 1 für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete nachgewiesen werden kann. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

Art der zu schützenden Nutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00) Uhr)
allgemeine Wohngebiet (WA)	55	40*
Mischgebiete (MI)	60	45*

\* Nachtwerte der DIN 18005 für Gewerbelärm

## Schutz vor Außenlärm

Auf den Plangeltungsbereich des B-Planes wirken von den angrenzenden Straßen Verkehrslärmimmissionen ein. Die durch den Verkehr verursachten Immissionen halten nahezu im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Gewerbegebiete ein.

Aufgrund der im Gewerbegebiet auch zulässigen empfindlicheren Nutzungen, wie Büronutzungen, sind für diese Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm getroffen worden.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB II bis V sind daher für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ )
		Bürräume und ähnliches *
II	56 bis 60 dB	30
III	61 bis 65 dB	30
IV	66 bis 70 dB	35
V	71 bis 75 dB	40

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Elektromagnetische Felder

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes verlaufen zwei 110 KV-Freileitungen, die ins nördlich angrenzende Umspannwerk Hamburg-Nord führen.

Um den Einhaltung der Grenzwerte für elektromagnetische Felder gemäß der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) zu gewährleisten, ist am Rand des äußeren ruhenden Leiters der vorhandenen Freileitungen von 110 kV ein Sicherheitsabstand von 10 m zu baulichen Einrichtungen, die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, einzuhalten (s. Erlass über die Berücksichtigung elektromagnetischer Felder).

romagnetischer Felder bei der immissionsschutzrechtlichen Prüfung von Bauleitplänen des Landes Schleswig-Holstein vom 27.08.1997).

Daher wurde textlich festgesetzt, dass in einem Abstand von 10 m Breite (Abstand jeweils zum ruhenden äußeren Leiter) ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt von Menschen unabhängig, ob außerhalb oder innerhalb von Gebäuden, ausgeschlossen ist. Sofern im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV nachgewiesen wird, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. (s. textl. Festsetzung 1.6 )

Von den magnetischen und elektrischen Feldern des nördlich des Plangebietes befindlichen Umspannwerkes Hamburg Nord sind keine Auswirkungen auf die geplante Gewerbenutzung zu erwarten.

Parallel zum Dreibeckenweg verläuft eine 30 KV-Leitung.

### 3.10. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerung 4-5 und Teile der Altablagerung 4-6. Benachbart zum Plangebiet befinden sich mehrere gewerbliche Betriebe. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 5-8 m unter Flur an, die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten gerichtet.

Fachgutachten

Die Altlastensituation wurde im Zuge der Rahmenplanung im Jahr 2003 durch Fachgutachten detailliert untersucht ("Fachgutachten zur Altlastensituation im Bereich des städtebaulichen Rahmenplans Friedrichsgabe-Nord", URS, Lübeck, 2003). Die Methangassituation wurde durch Absaugversuche detailliert untersucht und erkundet („Bericht zur Durchführung von Bodenluftabsaugversuchen und Bewertung der Deponiegassituation auf Altablagerungen im Bebauungsgebiet Friedrichsgabe –Nord in Norderstedt“, 2004) Für einige dem Plangebiet benachbarte Altstandorte wurden historisch-deskriptive Erfassungen durch die URS in 2003 durchgeführt. Weiterhin liegen ältere Untersuchungen aus den Jahren 1993 (BRUG), 1996 (Frenzl GmbH), 1996 und 1997 (Fresenius) vor.

In den Jahren 2010 und 2011 erfolgten insbesondere Untersuchungen zur Überprüfung der Deponiegrenzen (GTU), sowie Sanierungsuntersuchungen zu einem Containerstandort im Plangebiet (GTU).

Altablagerungen

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung (Deponiefläche 4-5), deren Fläche innerhalb der Plangrenzen ca. 4,3 ha umfasst. Es handelt sich um eine Kiesgrube, welche in der Nachnutzungsphase verfüllt wurde. Die Auffüllung der Deponiefläche 4-5 ist ca. 6 bis 7 m mächtig und besteht überwiegend aus Boden, Bauschutt, Straßenaufbruch und Schlacke. Die Auffüllung liegt über dem Grundwasser. Die Auffüllung wurde nicht mit unbelastetem Boden abgedeckt und es ist damit zu rechnen, dass Fremdstoffe in der obersten Auffüllungsschicht vorhanden sind. Die Schadstoffgehalte im Boden sind teilweise erhöht (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK, Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle ). Der tatsächliche Verlauf der Deponiegrenzen im Plangebiet wurde gutachterlich untersucht (GTU 2009 und 2010). Dennoch sind in der Praxis geringfügige Überschreitungen des tatsächlichen Deponieverlau-



fes nicht ausgeschlossen.

Der östliche Teil der Straßenverkehrsfläche erstreckt sich auf die Deponiefläche 4-6. Die Auffüllung ist ca. 4 bis 5 m mächtig und besteht aus Boden, Bauschutt und Straßenaufbruch. Die Auffüllung liegt über dem Grundwasser. Die Auffüllung wurde größtenteils mit Lücken im nördlichen Bereich mit unbelastetem Boden mit der Mächtigkeit von 40 bis 70 cm abgedeckt. Im Boden sind die Gehalte an PAK, teilweise leicht erhöht.

In einigen Messreihen wurde eine Belastung mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt.

Durch die Altablagerungen besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit kontaminierten Sickerwassers. Bisher wurden meist eher gering toxische Substanzen nachgewiesen. Eine punktuelle Messung in 2011 bestätigt diese Tendenz. Die Grundwasserbeschaffenheit wurde jedoch bisher nicht vollständig erfasst.

Die Deponiegassituation der Altablagerungen wurde in mehreren Messkampagnen untersucht. Dabei wurden Methankonzentrationen bis zu 36% bzw. 42% ermittelt. Auf der gesamten Fläche verteilt liegen die Methangehalte der Altablagerung 4-5 im explosiven Bereich und geben einen Hinweis auf eine noch aktive Gasproduktion. Außerdem wurden im Deponiegas in geringen Konzentrationen bis max. 3 mg/m<sup>3</sup> BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol gemessen (URS; 2004). Auf der Altablagerung 4-6 wurden etwas geringere Methan-gaskonzentrationen gemessen.

Um einen menschlichen Kontakt mit dem bisher nicht abgedeckten Deponat der Altablagerung 4-5 zu vermeiden, ist eine Abdeckung der Altablagerung mit einer Schicht aus unbelastetem, vegetationsfähigem, nicht bindigem Mutterboden erforderlich (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3).

Durch die im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen bestehen ungünstige Baugrundverhältnisse, die zu ungleichmäßigen Setzungen und Bauwerkschäden führen können. Gefährdungen können sich infolge unzureichender Gebäudesicherheit sowie auch durch Rissbildungen ergeben, die einen gefährdenden Deponiegaszutritt ermöglichen. Weitere Bauwerksschädigungen können sich durch Leitungsabriss und Bauwerkskorrosion ergeben. Setzungsprobleme können sich auch für den Straßenbau sowie Erschließungsleitungen ergeben.

Der Bebauungsplan sieht eine Überbauung der Altablagerung 4-5 durch die Gewerbegebiete Nr. 1 und 2 vor. Für die Überbauung der Altablagerung sind aufgrund der hohen Deponiegaskonzentrationen passive Gasableitungssysteme und weitere abgestufte Sicherungs- und Schutzmaßnahmen (z.B. besondere Anforderungen an die Abdichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Zwangsbelüftung, Einsatz von Gaswarngeräten, Gasmonitoring) vorzusehen (textliche Festsetzung Nr. 6.1). Diese Maßnahmen und die Empfehlungen für eine rissfreie Gründung sind in einem erweiterten Baugrundgutachten darzustellen. Für jede Einzelbaumaßnahme ist ein abgestimmtes Sanierungs- und Sicherungskonzept mit entsprechenden Detailuntersuchungen zu erarbeiten.

Unter Berücksichtigung der objektbezogenen Randbedingungen (Bo-

denverhältnisse, Gebäudegröße,...) sind die o.g. Sicherungsmaßnahmen auf die jeweilige Baumaßnahme anzupassen und entsprechend zu dimensionieren.

Alle Hausanschlüsse im Bereich der Altablagerung sind gasdicht auszuführen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Baustoffe, die ständigen Kontakt mit Ablagerungsmaterial oder Sickerwasser haben, müssen korrosionsbeständig sein. (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.6) Dabei sind die besonderen Inhaltsstoffe des Deponiekörpers zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan sieht auch eine Überbauung der Altablagerung 4-5 und eines kleinen Teil der Altablagerung 4-6 mit öffentlichen Verkehrsflächen vor. Auch für diese Flächen sind passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Leitungstrassen (Entwässerungsleitungen, Schächte) müssen so gestaltet werden, dass eindringendes Gas sich nicht sammeln kann (textliche Festsetzung Nr. 6.4) Auch hier ist für eine setzungsunempfindliche und rissfreie Ausführung zu sorgen.

Gasfassungssysteme müssen dem erforderlichen Stand der Technik entsprechen und dürfen keine Gefahr für die menschliche Gesundheit darstellen. Die Wirkungsweise der Gaserfassungssysteme ist durch gutachterliche Untersuchungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Unterkellerung der Gebäude im Bereich der Altablagerung ist nicht zulässig (textl. Festsetzung 6.5) Dadurch wird der Eingriff in den Deponiekörper reduziert.

Alle oben genannten Festsetzungen bezüglich der Überbauung gelten auch für eine Bebauung in einem Randstreifen von 20 m außerhalb der Ablagerungsfläche, da durch die diffusiven Eigenschaften des Methans auch dort eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.

Um die Wohnbebauung am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes vor Methangas zu schützen, ist hier eine vertikale Gassperre anzulegen (textliche Festsetzung Nr. 6.3). Die Bodenaustauscharbeiten sollten unter gutachterlicher Begleitung mit Einbindung der unteren Wasserbehörde erfolgen. Belastetes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Ausnahmen von oben aufgeführten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn ein abgestimmtes Sanierungs- und Sicherheitskonzept im Zuge eines erweiterten Baugrundgutachtens durchgeführt wird oder durch lokale gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass durch eine veränderte Deponiegassituation auch ohne Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Zur Gewährleistung der Gebäudestandsicherheit und der Standsicherheit von Straßen werden Baugrunduntersuchungen und die Durchführung der erforderlichen gründungstechnischen Maßnahmen empfohlen. Es ist zu prüfen, ob für eine komplikationsfreie Gründung der Austausch des vorhandenen Oberbodens mit für die jeweilige

angestrebte Gründung fähigen Baugrundmaterial erforderlich ist. Für Straßen- und Leitungstrassen, die nur abschnittsweise über Altablagerungen führen, sind geeigneten Baugrundverbesserungen durchzuführen.

Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Erschließungsplanung zu spezifizieren. Die Maßnahmen sollten durch Fachfirmen geplant und ausgeführt werden.

Alle Hausanschlüsse im Bereich der Altablagerung sind neben der Gasdichtigkeit auch setzungsunempfindlich durchzuführen (textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Bei Ausschachtungen, die bis in den Ablagerungskörper hineinreichen, ist dieses Material extern zu entsorgen oder zu verwerten. Alle Eingriffe in kontaminierten Boden und die Umsetzung der altlastenrelevanten Bauauflagen sind von einschlägigen Fachfirmen auszuführen und durch Altlastensachverständige zu überprüfen. Bei allen Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die einschlägigen Arbeitsvorschriften zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Arbeitsschutzkonzept zu erstellen.

Aufgefangenes Regenwasser soll nicht direkt im Ablagerungskörper versickert werden (textliche Festsetzung Nr. 4.4)

Ein Grund für die Unzulässigkeit der Grundwassernutzung liegt in der möglichen Grundwasserbelastung durch das Deponiesickerwasser. (textliche Festsetzung Nr. 4.5).

#### Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich an der Straße „Beim Umspannwerk“ auf Flurstück 452 ein ehemaliger Containerlagerplatz. Hier wurde im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme in 2011 eine kleinräumige Bodenbelastung entfernt.

Für benachbarte Standorte außerhalb des Plangebietes konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden bzw. ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass vorhandene Bodenverunreinigungen das benachbarte Plangebiet bezüglich der Pfade Boden-Mensch, Boden-Bodenluft und Boden-Pflanze nicht beeinflussen. Für einen benachbarten Autoverwerter kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Beeinflussung der Grundwasserqualität stattgefunden hat, die sich auch auf das Plangebiet erstreckt. Eine Nutzung des Grundwassers im B-Planbereich ist nicht vorgesehen. Durch den Ausschluss von Kellern bzw. mehrstöckigen Kellern wird der menschliche Kontakt zum Grundwasser reduziert.

Nordwestlich der Altablagerung 4-5 (östlicher Bereich des Flurstückes 452) befinden sich gering mächtige Auffüllungen. Im Zuge einer Bebauung ist eine Detailuntersuchung durchzuführen, um mögliche Bodenbelastungen auszuschließen und um das Vorgehen bei einer eventuellen Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenmaterials gemäß LAGA optimieren zu können

#### Zusammenfassung

Wenn bewährte technische Lösungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gebäudestandsicherheit reali-

siert werden, ist die Vereinbarkeit der Gefährdungen durch die Altablagerungen mit der dargestellten Nutzung gegeben.  
Der vorliegende Planinhalt ist aus Sicht der Altlastensituation uneingeschränkt durchführbar, wenn die angeführten Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden. Die vorhandenen Bodenbelastungen sind mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar. Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Planung zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ist bei allen geplanten Eingriffen in den Deponiekörper zu beteiligen.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangeltungsbereich nicht auszuschließen. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### **4. Umweltbericht**

**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 beigefügt ( § 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.**

#### **4.1. Beschreibung der Planung**

Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung  
Die Stadtvertretung Norderstedt hat 1998 beschlossen, die Flächen nördlich und südlich der Quickborner Straße für eine Gewerbe- und Wohnnutzung zu entwickeln. Durch die im Jahr 2003 fertig gestellte Kreisstraße K 113 hat sich die Lagegunst des Plangebietes erhöht, so dass die bestehenden Freiflächen an Attraktivität für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung deutlich hinzugewonnen haben. Am 02.09.2003 wurde in der Stadtvertretung Norderstedt die Städtebauliche Rahmenplanung "Friedrichsgabe-Nord" als Grundlage für die räumliche Planung des Stadtteils Friedrichsgabe nördlich und südlich der Quickborner Straße beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 284 soll die weitere Entwicklung der zentral an der Haupteerschließungsstraße gelegenen Gewerbeflächen vorangetrieben werden und die planungsrechtlich vorhandene Lücke zwischen dem B-Plan Nr. 255 sowie dem Betrieb des Autoverwerfers geschlossen werden.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung strebt der Bebauungsplan Nr. 284 folgende Ziele an

- Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Sicherung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße
- Schaffung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 284 ist ca. 9 ha groß und besteht aus drei Gewerbegebieten, die im Süden an einen Grünzug grenzen. Das direkt an der Haupterschließungsstraße gelegene Baugebiet 1 ermöglicht die Ansiedlung von großflächigen, auch produzierenden Betrieben durch großzügige Ausweisung von Baugrenzen. Die südlichen Baugebiete 2 und 3 stellen in ihrer kleinteiligeren Struktur den Übergang zur kleinmaßstäblicheren Bebauung an der Quickborner Straße dar. In diesem Gewerberiegel mit eingeschränkter Nutzung sind vornehmlich Dienstleistungsnutzungen und Handwerk, etwa in Form von Gewerbehöfen, anzusiedeln. Da dieser Riegel auch eine lärmabschirmende Funktion zum Schutz der südlich benachbarten Wohn- und Mischgebiete übernimmt, sind die Gewerbebauten hier in geschlossener Weise zu errichten.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets und Abschirmung der angrenzenden Wohngebietsflächen entsteht südlich der Gewerbeflächen Nr. 2 und 3 ein ca. 35 m breiter Grünzug, der die Fortsetzung des bereits im B-Plan 255 begonnenen Grünstreifens nach Westen darstellt. Innerhalb der Grünzüge verlaufen Fuß- und Radwege, die u.a. an das Wohngebiet und die Straße Beim Umspannwerk anknüpfen.

Westlich des Baugebietes 1 ist eine zentrale Rad- und Fußwegeverbindung von der Quickborner Straße zur Straße Beim Umspannwerk vorhanden, die verbessert werden soll. Der im Süden vorhandene, östlich des vorhandenen Weges bestehende Knick soll dazu nach Norden ergänzt werden, um diese zur Bushaltestelle führende Verbindung zu attraktivieren.

Östlich des Baugebietes 1 sieht das Grünkonzept die Neuanlage eines Knicks sowie zusätzlich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor.

#### Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen

Gemäß dem Landschaftsplan (LP) 2020 ist das Plangebiet überwiegend als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich verläuft in West-Ost-Richtung eine geplante breite Grünfläche. Es handelt sich dabei gemäß dem „Grünen Leitsystem“ (Freiraumsystem der Stadt Norderstedt) um geplante Grün- und Freiflächen für die Feierabend- und Naherholung im Frederikspark.

Im Grünplanerischen Fachbeitrag zum städtebaulichen Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord wurden folgende konzeptionelle Planinhalte entwickelt:

- Schaffung von grünen Pufferzonen zwischen unterschiedlichen Nutzungen
- Schaffung untergeordneter Grünverbindungen entlang vorhandener Knicks
- Sicherung eines grünen Siedlungsrandes durch Erhaltung und Ergänzung der randlichen Knicks
- Prüfung der Integration bestehender Biotope (Knicks, § 15 a-Biotope)

#### Geprüfte Planungsalternativen

Im Rahmen der Verfahren zum Stadtentwicklungskonzept, zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus entwickelten

städtebaulichen Rahmenplanung Friedrichsgabe Nord wurde umfangreich geprüft, wie die Verteilung der von Wohnbau-, Gewerbe- und Grünflächen erfolgen soll. Eine Alternativenprüfung ist daher schon auf anderer Ebene erfolgt und im Rahmen dieses Verfahrens nicht mehr vorzunehmen.

#### **4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien**

Entlang des Dreibekenweges und der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen in Nord-Süd-Richtung knickartige Gehölzbestände, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) als Knick gesetzlich geschützt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Henstedt-Rhen. Gemäß den Untersuchungen zum Landschaftsplan (LP) 2020 weist das Plangebiet aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschicht zwischen dem 1. und 2. Grundwasserleiter eine sehr hohe potenzielle Verschmutzungsempfindlichkeit des 2. Grundwasserleiters auf.

#### **4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, geforderten zusätzlichen Untersuchungen für die Schutzgüter Mensch/Lärm, Tiere, Boden/Altlasten und Wasser/Grundwasser wurden zwischenzeitlich erarbeitet

#### **4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### 4.4.1. Schutzgüter

Schutzgut Mensch

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

##### Lärm

Das schalltechnische Gutachten zur Beurteilung der Lärmsituation für den B-Plan wurde am 24.02.2011 erstellt. Es zeigt auf, dass an der geplanten Bebauungsgrenze im Plangebiet entlang der Straße „Beim Umspannwerk“ Werte bis 70 dB(A) am Tag an den zur Straße zugewandten Gebäudefronten durch den Straßenverkehrslärm erreicht werden können. Damit wird hier bereits der Schwellenwert von 65 dB(A) deutlich überschritten, ab dem gesundheitliche Auswirkungen durch Lärm nicht mehr auszuschließen sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) bzw. für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) werden im übrigen Bereich des Plangebietes unterschritten. Dies gilt auch für den Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für GE von 69 dB(A) tags.

Für die Nachtzeit liegen keine Berechnungen vor, da davon ausgegangen wird, dass dann keine Büronutzungen stattfinden.

Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt auch den maximal zulässigen Lärm der umliegenden Gewerbegebiete und des Umspannwerkes. Innerhalb des Tageszeitraumes werden die Immissi-

onsrichtwerte der TA-Lärm für WA von 55 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten knapp eingehalten und damit auch die Schwelle des Norderstedter Leitbildes aus der Lärminderungsplanung für einen ungestörten Aufenthalt im Freien. In der Nacht kommt es jedoch zu Richtwertüberschreitungen von bis zu 3 dB(A) (der Immissionsrichtwert liegt bei 40 dB(A) für WA). Damit wird jedoch noch die Schwelle des Norderstedter Leitbildes von 45 dB(A) unterschritten, um einen ungestörten Schlaf sicher zu stellen. Die Lärmbelastungen in der Nacht werden maßgeblich durch die witterungsbedingten Geräusche der Hochspannungsleitungen ausgelöst, die gelegentlich auftreten. Die Berechnungen zeigen, dass ohne sie auch der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts für WA überall unterschritten bzw. eingehalten wird.

Aktuelle Beschwerden über Gewerbelärm aus der Nachbarschaft liegen nicht vor. In der Vergangenheit kam es bislang nur durch den Shredderbetrieb des Autoverwerters zu Lärmbeschwerden, der allerdings nicht mehr eingesetzt wird.

Das Plangebiet ist relativ gut an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig am Rande des Plangebietes an der Straße „Beim Umspannwerk“. Ein direkter Anschluss an das U-Bahn-Netz ist über die AKN-Haltestelle Quickborner Straße gewährleistet.

Die Rad- und Fußwege entlang der Straße „Beim Umspannwerk“ befinden sich in einem sehr guten Zustand. Dies gilt nicht für die das Plangebiet durchschneidenden Trasse der Straße Dreibeckenweg, deren Ausbau in attraktiver Weise in den weiteren Planungen verfolgt werden soll.

#### Elektromagnetische Felder (Strahlung)

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird von zwei Hochspannungsleitungen von je 110 kV überspannt. Parallel zum Dreibeckenweg verläuft zusätzlich eine 30 kV-Leitung. Um den Einhalt der Grenzwerte für elektromagnetische Felder gemäß der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) zu gewährleisten, ist am Rand des äußeren ruhenden Leiters der vorhandenen Freileitungen von 110 kV ein Sicherheitsabstand von 10 m zu baulichen Einrichtungen, die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, einzuhalten (s. Erlass über die Berücksichtigung elektromagnetischer Felder bei der immissionsschutzrechtlichen Prüfung von Bauleitplänen des Landes Schleswig-Holstein vom 27.08.1997).

Nördlich des Plangebietes und damit auch am nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes befindet sich das Umspannwerk der HEW.

Auf dem Gebiet des Umspannwerkes sind zusätzlich zwei Sendemasten mit verschiedenen Mobilfunkantennen installiert. Da der Sicherheitsabstand von 12,4 m (laut Zulassung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post) eingehalten wird, sind für die menschliche Gesundheit der im zukünftigen Gewerbegebiet Tätigen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Erholung

Derzeit werden die Flächen des Plangebietes überwiegend landwirtschaftlich durch einen Reiterhof nördlich der Quickborner Straße genutzt. Entlang des Dreibeckenweges verläuft ein im LP 2020 gekennzeichnete Reitweg. Die nördlich angrenzende Friedrichsgaber Feldmark weist gemäß LP 2020 eine sehr eingeschränkte Eignung

für die landschaftsbezogene Feierabend- und Naherholung auf.

### Prognose ohne Durchführung der Planung

#### Lärm

##### Straßenverkehrslärm

Durch den geplanten Lückenschluss des Stadtringes im Süden des Plangebietes und die darüber ermöglichte Lenkung insbesondere des lärmträchtigen Lkw-Verkehrs wird für die Zukunft eine deutliche Mehrbelastung der Anlieger an der Straße „Beim Umspannwerk“ erwartet.

Der Straßenverkehr der Straße „Beim Umspannwerk“ wird mit dem Lückenschluss des westlichen Stadtringes von ca. 5.000 Kfz/d auf 13.500 Kfz/d um 8.500 Kfz/d - und damit auch der Straßenverkehrslärm - erheblich zunehmen (Planfall P9 2020). Dies gilt auch für den lärmträchtigen Lkw-Verkehr, der gemäß dem Lärmaktionsplan zukünftig auf dem Stadtring gebündelt werden soll.

Auch ohne Durchführung der Planung ist daher mit einer erheblichen Zunahme der bereits jetzt relativ hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für das Gebiet zu rechnen. Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt bereits die zukünftig auftretenden verkehrlichen Belastungen.

#### Elektromagnetische Felder

Eine Veränderung - z.B. Erdverlegung - der Freileitungen und damit Minderung der elektromagnetischen Felder ist nicht vorgesehen.

#### Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Erholungseignung. Der vorhandene Reiterhof wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt.

### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

#### Lärm

Die zur Straße zugewandten Gebäudefronten der neu entstehenden gewerblichen Bebauung südlich der Straße „Beim Umspannwerk“ werden durch den Straßenverkehrslärm einer Lärmbelastung bis zu 70 dB(A) Am Tag ausgesetzt sein. Damit werden die Leitziele der Lärminderungsplanung von tags 65 dB(A) für den Gesundheitsschutz und 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien deutlich überschritten. Nachts werden keine Bürotätigkeiten erwartet. Betriebswohnungen sind ausgeschlossen.

Zusätzlich werden Lärmbeeinträchtigungen durch die geplante gewerbliche Nutzung entstehen, die insbesondere auf das südlich angrenzende Wohngebiet entlang der Quickborner Straße einwirken werden.

Damit ist die geplante Gewerbenutzung aus Sicht des Immissions-schutzes ohne zusätzliche lärmindernde Maßnahmen für die Gewerbebauten entlang der Straße „Beim Umspannwerk“ und durch Einschränkung der lärmträchtigen Betriebsabläufe abzulehnen. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Schallschutz in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgesehen (in GE 1-3 56, 60 und 60 dB(A) tags und 43, 50 und 45 dB(A) nachts als IFSP).



Dabei wurden die witterungsbedingten Geräusche der Hochspannungsleitungen nicht berücksichtigt, da sie selten auftreten.

Der durch die Erschließung der neuen Gewerbenutzung entstehende zusätzliche Straßenverkehrslärm soll durch eine Bündelung der Erschließung und die Anlage weniger Stellplätze im öffentlichen Raum gemindert werden. Zusätzlich sind Verbindungswege für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes mit direkter Anbindung an die Quickborner Straße und den östlich liegenden Bereich rund um den Umsteigepunkt Quickborner Straße vorgesehen. Diese Vorhaben werden aus Sicht der Lärminderungsplanung ausdrücklich begrüßt. Durch die Förderung des Umweltverbundes kann ein Teil der Pkw-Fahrten der zukünftigen Angestellten innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Gewerbeflächen vermieden werden.

#### Elektromagnetische Felder

Nach der Planzeichnung befinden sich bereits Teile der geplanten Betriebsgebäude im Norden unterhalb der vorhandenen 110 kV-Freileitungen und damit innerhalb des erforderlichen Schutzabstandes von 10 m gemäß dem Erlass über die Berücksichtigung elektromagnetischer Felder bei der immissionsschutzrechtlichen Prüfung von Bauleitplänen des Landes Schleswig-Holstein vom 27.08.1997. Zu der vorhandenen 30 kV-Leitung sollte ein Sicherheitsabstand von 5 m eingehalten werden, der laut der Planzeichnung zwischen der geplanten Bebauungsgrenze und der vermuteten Trassenlage am Dreibekeweg vorhanden sein müsste.

Hinsichtlich des Sicherheitsabstandes zum vorhandenen Umspannwerk sind die Festsetzungen im B-Plan ausreichend. Weitere Abstandsberechnungen sind nach dem Schreiben des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Lübeck vom 07.04.2010 nicht erforderlich.

#### Erholung

Zu den Auswirkungen zählen der Verlust von unbebautem Wohnumfeld und freier Landschaft sowie die Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität durch gewerbliche Nutzungen und Verkehre. Für den südlich angrenzenden Reiterhof kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen. Hofnahe Pferdeweidungen, Pferdeweiden, Reitplatz und Nebenflächen des Reiterhofes gehen verloren.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

##### Lärm

Aus Sicht des Lärmschutzes ist ein erhöhter baulicher Schallschutz für die Gebäude entlang der Straße „Beim Umspannwerk“ erforderlich. Das schalltechnische Gutachten hat die erforderlichen Schalldämm-Maße berechnet. Entlang der Straße „Beim Umspannwerk“ ist der Lärmpegelbereich V erforderlich. Im weiteren Plangebiet sind die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und III vorzusehen. Grundsätzlich sollten Büroräume auf der lärmabgewandten Seite der unmittelbar an der Straße „Beim Umspannwerk“ liegenden Gewerbebauten angeordnet werden. Betriebswohnungen werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Zwischen den im Süden des Plangebietes vorgesehenen Baugebieten Nr. 2 und 3 und der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Quickborner Straße ist eine Abstandsfläche/Grünanlage in einer Breite von ca. 35 m) vorgesehen. Zusätzlich sollen die Gebäude dieser Gewerbeansiedlung als Riegel ausgebildet werden und damit Lärm abschirmend zwischen dem nördlich geplanten produzierenden Gewerbe und der Wohnbebauung wirken. Außerdem sollen hier nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesiedelt werden.

#### Elektromagnetische Felder

Innerhalb des erforderlichen Schutzabstandes von 10 m, gemessen vom äußeren ruhenden Leiter der 110 kV-Freileitungen, sollte keine gewerbliche Nutzung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, zugelassen werden. Dies ist in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen und per Festsetzung einzuschränken (s. Erlass über die Berücksichtigung elektromagnetischer Felder bei der immissionsschutzrechtlichen Prüfung von Bauleitplänen des Landes Schleswig-Holstein vom 27.08.1997).

#### Erholung

Mit der Schaffung von grünen Pufferzonen zwischen unterschiedlichen Nutzungen werden Störungen vermieden. Durch die Schaffung von Grünverbindungen wird die Durchgängigkeit der Landschaft gesichert und die Vernetzung der vorhandenen Baugebiete mit der freien Landschaft und den Erholungsräumen aufrechterhalten. Innerhalb der Grünzonen werden umfangreiche Wegeverbindungen etabliert.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

##### Lärm

Durch die geplanten Festsetzungen können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die des Norderstedter Leitbildes eingehalten werden.

##### Elektromagnetische Felder

Durch den angeführten Einhaltung des erforderlichen Schutzabstandes zu den 110 kV-Freileitungen ist davon auszugehen, dass die Anforderungen nach § 3 und § 4 der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) erfüllt werden.

##### Erholung

Bezogen auf die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion sind die Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Der an das Plangebiet angrenzende Reiterhof wird durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen jedoch erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

#### Schutzgut Tiere

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet weist gemäß der Biotoptypen-Bewertung des LP 2020 aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung Biotope mit durchschnittlicher Qualität und mittlerem Biotopwert auf. Artenpotential und Standortpotential zeigen keine besonderen Ausprägungen und sind auch nicht reichhaltig, sondern eher unterentwi-

ckelt. Lediglich die halbruderalen Gras- und Staudenfluren sind als Biotope besonderer Qualität mit einem sehr hohen Biotopwert gekennzeichnet. Standortliche Bedingungen und Artenpotential entsprechen sich hier noch weitgehend.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde durch einen Biologen eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt und eine artenschutzrechtliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Dabei wurde mit Hilfe von Potenzialabschätzungen das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Im Frühjahr 2010 wurden drei Geländebegehungen (07. April, 22. April und 13. Mai) zur Erfassung der Vogelwelt durchgeführt.

#### Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Baumhöhle gefunden. Die Bäume sind zu jung und ohne besonderes Potenzial für Fledermausquartiere.

Eine Winterquartiernutzung ist bei den Bäumen aufgrund der geringen Stammdurchmesser (nicht frostsicher!) im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Der Stammdurchmesser müsste im Bereich der Höhle mindestens 50 cm betragen. Größere Wochenstuben- oder Winterquartiere sind nicht zu erwarten.

Ein Biotop mit potenziell hoher Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor. Die Gehölze am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes bilden einen strukturreichen Saum, der mit mittlerer Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet einzustufen ist. Das Grünland ist intensiv genutzt und nicht strukturreich. Seine potenzielle Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse ist daher gering.

#### Vögel

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 südliche Umfeld des Plangebietes Hinweise auf Brutvorkommen von Gebäudebrütern. So kommen im Umfeld der Bebauung an der Quickborner Straße Brutpaare des Feld- und Haussperlings, der Mehl- und Rauchschnabe und des Stars vor. Im eigentlichen Plangebiet wurden keine Brutvögel festgestellt.

Gemäß der Potenzialanalyse besteht ein Potenzial für 33 Vogelarten, davon 25 mit Brutplätzen. Zwei Arten, Feldlerche und Kuckuck, sind nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet und weisen einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Die meisten Arten brüten potenziell in den Gehölzen des Untersuchungsgebietes ohne besonderen Bezug zum offenen Grünland. Baumpieper, Dorngrasmücke und Goldammer sowie Bluthänfling und Stieglitz sind Arten, die typisch für Hecken und Säume der Kulturlandschaft sind. Sie nutzen den Übergangsbereich von den offenen Grasland- und Brachflächen zu den Gehölzen. Höhlenbrüter finden in den Gehölzen des Untersuchungsgebietes kaum potenzielle Nistmöglichkeiten. Sie werden daher überwiegend als potenzielle Nahrungsgäste aufgeführt. Bedeutend ist, dass das Potenzial für Feldlerchen mit den drei Begehungen im April und Mai 2010 nicht bestätigt werden konnte. Feldlerchen sind keine Brutvögel in den Flächen des B-Planes Nor-

derstedt 284.

#### Weitere Arten

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da das Untersuchungsgebiet nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus liegt und die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Da keine Gewässer vorkommen, können auch Fortpflanzungsstätten von Amphibien ausgeschlossen werden.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wären kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten. Durch die Zunahme der Nutzungsintensität könnte die gegenwärtig schon eingeschränkte Lebensraumfunktion der Grünlandflächen weiter abnehmen.

#### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

##### Fledermäuse

Durch das Vorhaben geht keine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

##### Vögel

Von Bedeutung für Vögel ist der Flächenverlust von insgesamt ca. 10 ha Grünland. Gehölze (allerdings ohne Anschluss an offene Flächen) nehmen zu. Daher verlieren die Vögel mit Bezug zum Grasland ihren Lebensraum. Fortpflanzungsstätten von Vögeln halboffener Landschaften (z.B. Bachstelze, Baumpieper, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Fasan, Goldammer, Stieglitz) werden beschädigt. Ein Ausweichen der Tiere kann nicht angenommen werden, denn insbesondere im Fall einer Potenzialanalyse muss angenommen werden, dass die potenziellen Ausweichlebensräume schon besetzt sind. Der zukünftige Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da keine in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten besonders störanfällig ist.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

##### Vögel

Die Gehölzvegetation im Baufeld und auf den baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen ist im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 14. März außerhalb der Kernbrutzeit aller (potenziell) betroffenen Brutvogelarten zu räumen. Potenzielle Brutplätze europäischer Vogelarten sind somit während der Räumung des Baufeldes und der Arbeitsbereiche nicht besetzt. Eine Tötung von relevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsformen wird auf diese Weise vermieden.

Für die (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten stehen durch die erhaltenen und geplanten Strukturen und Habitate (Knicks,

Gehölzpflanzungen) weiterhin auch innerhalb des Plangebiets geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich erhalten und kann in Verbindung mit den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld unterstützt werden.

Die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs vorgeschlagene Anlage von linearen Gehölzen ist geeignet, für die vorkommenden europäischen Vogelarten (betrifft Gehölzfreibrüter) in absehbarer Zeit neue Nistmöglichkeiten zu schaffen. Bzgl. der Brutvogelarten (halb-)offener Landschaften bleibt die ökologische Funktion der Lebensstätten durch die (z. T. planexternen) Ausgleichsmaßnahmen erhalten. Entsprechend den Aussagen in LBV-SH (2009) ist bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen eine verzögerte Wirksamkeit für ungefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche und flächiger Verbreitung im Naturraum hinnehmbar, ohne dass von einer Verletzung des Zerstörungs-Verbots von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen ist.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den o. g. Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten und somit eine Ausnahme gemäß § 44 (7) BNatSchG von den Verboten nicht erforderlich ist.

#### Schutzgut Pflanzen

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Bereich des Plangebietes wird im LP 2020 im Rahmen der Biotoptypenkartierung überwiegend als beweidetes artenarmes Intensivgrünland erfasst. Stellenweise sind halbruderale Gras- und Staudenfluren, durch Gebüsche abgegrenzte gering versiegelte Erholungsanlagen (Reitplatz etc.) und gewerbliche Bauflächen anzutreffen. Entlang des Dreibekenweges und der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen in Nord-Süd-Richtung knickartige Gehölzbestände, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG.

Gemäß der Potenzialanalyse kommen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten potenziell nicht vor.

##### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Pflanzen im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

##### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Die vorhandene offene Landschaft mit Grünland wird vollständig verändert. Während offene Graslandflächen vollständig verloren gehen, erhöht sich der Anteil von Gehölzen durch die Anlage des Grünstreifens im Süden und des Redders im Osten des Untersuchungsgebietes. Diese Gehölze schließen an nahezu voll versiegelte Flächen in den Gewerbegebieten.

Mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz von Neubebauung

betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen. Für den mit der Neuanlage der Straße, der Anlage von Gewerbegebieten und von öffentlichen Grünflächen verbundenen Verlust von flächigen Gehölzbeständen (1.400 m<sup>2</sup>) ergibt sich unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1:2 ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.800 m<sup>2</sup>. Daneben ergibt sich durch die Überbauung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren auf 6.180 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1:0,5 ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.090 m<sup>2</sup>. Zusammen ergibt dies einen Ausgleichsbedarf von 5.890 m<sup>2</sup>.

Knickverluste sind durch die Festsetzungen des B-Plans ausschließlich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sowie der fußläufigen Wegeverbindungen festzustellen. Da es sich bei den betroffenen Knicks ausschließlich um einfache Knicks und nicht z.B. um Redder handelt, beträgt der Ersatzbedarf 67 m. Im Plangebiet ist die Beseitigung von insgesamt vier Einzelbäumen unvermeidbar.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bei der Festlegung der Erschließung und Wegeführung wurde darauf geachtet, die Anzahl der Knickdurchbrüche so gering wie möglich zu halten. Die Gefahr weiterer Beeinträchtigungen der Knicks durch die heranrückende Bebauung wird durch vorgelagerte Knickenschutzstreifen bzw. Grünflächen minimiert. Zur Stabilisierung der lückigen Knicks ist die Nachpflanzung mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Durch die Anpflanzung von 5 bis 10 m breiten Baum- und Strauchpflanzungen im Randbereich der Gewerbegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.440 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Da die Anpflanzungen auf öffentlichem Grund und außerhalb der Bauflächen liegen, sind diese zu 100 % als Ausgleich anrechenbar. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von 450 m<sup>2</sup>, der gemeinsam mit dem Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden planextern kompensiert wird (siehe Aussagen im Kapitel Schutzgut Boden).

Die Knickneuanlage im Plangebiet auf einer tatsächlichen Länge von 443 m kann den Ersatzbedarf vollständig decken. Der Überschuss von ca. 376 m Knickneuanlage steht für Knickeingriffe in anderen B-Plänen der Stadt Norderstedt zur Verfügung.

Durch die Pflanzung von ca. 52 Bäumen entlang der Erschließungsstraße kann ein Ausgleich für Einzelbäume vollständig erbracht werden.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### Bodenfunktion

Im Bereich des Plangebietes liegt als Bodentyp großräumig Eisenhumuspodsol mit Orterde bzw. schwacher Ortsteinbildung aus Fließerde über Sand vor. Als Bodenarten sind Sand bis schwach lehmiger Sand mit Geröllen durchsetzt (2 bis 4 dm Horizontmächtigkeit), Orterde oder Ortstein, schwach lehmiger Sand und schwacher Mittelsand anzutreffen. Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich um regionaltypische Bodentypen. Empfindliche oder seltene Böden liegen nicht vor.

#### Altlasten

##### Altstandortverdachtsflächen

Im Plangebiet befindet sich an der Straße „Beim Umspannwerk“ auf Flurstück 452 ein ehemaliger Containerlagerplatz. Bodenuntersuchungen in 2010 zeigten in einer Probe einen erhöhten Wert an PAK (Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen). Dabei wurde der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Benz(o)apyren für Gewerbegebiete überschritten. Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme im Frühjahr 2011 wurde der belastete Boden ausgetauscht. (GTU, 2011)

Für benachbarte Standorte außerhalb des Plangebietes konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden bzw. ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass vorhandene Bodenverunreinigungen das benachbarte Plangebiet bezüglich der Pfade Boden-Mensch, Boden-Bodenluft und Boden-Pflanze nicht beeinflussen.

Für einen benachbarten Autoverwerter kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Beeinflussung der Grundwasserqualität stattgefunden hat, die sich auch auf das Plangebiet erstrecken könnte. Aktuelle Messungen der Grundwasserbeschaffenheit liegen nicht vor. Messungen eines breiten Spektrums von Umweltschadstoffen im Boden auf den Grundstücken südlich des Autoverwerter ergaben Werte im Bereich oder unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze (URS, 2003).

Nordwestlich der Altablagerung 4-5 (östlicher Bereich des Flurstückes 452) befindet sich eine kleine annähernd quadratische Fläche, die nicht als Altablagerung gekennzeichnet ist. Eine gutachterliche Auswertung von Luftbildern kommt zu dem Schluss, dass hier keine mit der Altablagerung 4-5 vergleichbaren Auskiesungsarbeiten stattgefunden haben. Durch Bohrungen am Rand dieser Fläche wurde jedoch festgestellt, dass sich auf dieser Fläche Auffüllungen befinden.

##### Deponieflächen

Im Plangebiet liegt die Ablagerung 4-5. Der östliche Teil der Straßenverkehrsfläche erstreckt sich auf die Deponiefläche 4-6. Im Jahr 2003 wurden durch die URS Deutschland GmbH im Zuge der Rahmenplanung Friedrichsgabe Nord die bisher vorliegenden Untersuchungen ausgewertet und durch weitere Untersuchungen ergänzt. Die Ergebnisse werden hier den einzelnen Deponieflächen zugeordnet:

##### Deponiefläche 4-5

Die Auffüllung ist ca. 6 bis 7 m mächtig und besteht aus Boden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Schlacke und organischem Material.

Die Auffüllung liegt über dem Grundwasser. Die Auffüllung wurde nicht mit unbelastetem Boden abgedeckt und es ist damit zu rechnen, dass Fremdstoffe in der obersten Auffüllungsschicht vorhanden sind. Die Schadstoffgehalte im Boden sind teilweise erhöht (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK, Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle). Aus Bohrarbeiten existieren Hinweise auf teeröhlhaltige Gerüche.

Im Oberboden fanden sich vereinzelt erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Benzo(a)pyren und Blei. Eine Prüfwerüberschreitung für Gewerbeflächen wurde nicht festgestellt.

Erste Untersuchungen der Deponiegassituation erfolgten in den 90er Jahren. Dabei ergaben sich Methankonzentrationen bis zu 36 %. Aufgrund der vorhandenen Messwerte wurde in 2003 von URS ein erhebliches Gefährdungspotential durch Deponiegas gesehen, wobei eine seitliche Migration nicht auszuschließen sei. Die geringen Spurengase sind für eine gewerbliche Nutzung tolerierbar; sie weisen jedoch auf einen lokalen Schadstoffherd hin. Auch monatliche Messungen der Methan-Konzentration in zwei Zentralbrunnen über ein Jahr durch URS in 2002/2003 ergaben mit jahreszeitlichen Schwankungen Werte von bis zu 31 % Methan, toxische Spurengase wurden in dieser Messreihe nicht nachgewiesen. Die hohen Konzentrationen weisen auf verzögerte Abbauprozesse hin. Dabei wiesen die tiefer verfilterten Messstellen höhere Methangehalte auf als die flacher verfilterten. In einem südlich gelegenen Randbrunnen wurde bei dieser Messreihe kein Methan ermittelt. In zwei zwischen den Ablagerungen 4-5 und 4-6 gelegenen Schächten wurde bei einer einmaligen Messung kein Methan ermittelt.

Durch Bodenluftabsaugversuche in zwei Messkampagnen in 2004 wurde das Gasbildungspotential der Ablagerungen untersucht. Auf der gesamten Fläche verteilt lagen die Methangehalte im explosiven Bereich und gaben einen Hinweis auf eine noch aktive Gasproduktion. Außerdem wurden im Deponiegas in geringen Konzentrationen bis max. 3 mg/m<sup>3</sup> BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) gemessen (URS, 2004).

In den Jahren 2010 und 2011 wurde der Verlauf der westlichen und südlichen Grenzen der Ablagerung 4-5 anhand von Kleinbohrungen detailliert untersucht. In der ersten Untersuchung („Ablagerungsfläche 4-5“, GTU, 2010) wurden Auffüllungen über die Ablagerungsgrenzen hinaus an deren nordwestlichen und südlichen Grenze festgestellt.

An der südlichen Grenze wurden dabei an einem Bohrpunkt in einer Tiefe ab ca. 1,2 m stark erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen und PAK (Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen), ermittelt, die auf Bitumen hindeuten.

Der Verlauf der südlichen Grenzen wurde im Rahmen einer Detailuntersuchung, die sich auch auf das südlich angrenzende Grundstück erstreckte, weiter erkundet (GTU, Januar 2011) und die Planzeichnung angepasst. Dennoch sind in der Praxis geringfügige Abweichungen des tatsächlichen Deponieverlaufes nicht ausgeschlossen.

#### Deponiefläche 4-6

Die Auffüllung ist ca. 4 bis 5 m mächtig und besteht aus Boden, Bauschutt und Straßenaufbruch. Die Auffüllung liegt über dem



Grundwasser. Die Auffüllung wurde größtenteils mit Lücken im nördlichen Bereich mit unbelastetem Boden mit der Mächtigkeit von 40 bis 70 cm abgedeckt. Im Boden sind die Gehalte an PAK teilweise leicht erhöht.

Im Oberboden wurden keine auffälligen Befunde nachgewiesen. Methan wurde in der Messreihe 1996/1997 mit maximal 42 %, im Jahr 2003 mit maximal 21 % ermittelt. Der mittlere gemessene Wert unterschreitet jedoch deutlich den der Ablagerung 4-5. Die neueren Messungen geben einen Hinweis auf eine noch aktive Gasproduktion, die Gasproduktion ist jedoch geringer als bei der 4-5. In einigen Messreihen wurde eine Belastung mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

##### Bodenfunktion

Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Boden im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Die Gefahr einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch den möglichen Einsatz von überhöhten Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben würde weiterhin bestehen bleiben.

##### Altlasten

Ohne Durchführung der Planung wären eine Untersuchung und Sanierung des ehemaligen Containerstandortes im Plangebiet nicht erfolgt.

Eine Klassifizierung von benachbarten Gewerbestandorten und eine Abschätzung des möglichen Einflusses auf das Plangebiet wären nicht erfolgt, auch die Deponiegassituation auf den Altablagerungen wäre nicht erkundet worden.

Die Belastung des Plangebietes über den Grundwasserpfad ist generell möglich.

#### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

##### Bodenfunktion

Durch die Versiegelung im Zuge der geplanten Überbauung werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: Es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, untergeordnet Gehölzbestände betroffen. Empfindliche oder seltene Böden sind allerdings nicht betroffen, sondern nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen, Wege und Straßenflächen kommt es zu einer Neuversiegelung von 54.390 m<sup>2</sup>.

Der Verlust an natürlichem Boden sowie die Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes sind als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes zu bewerten.

##### Altlasten

##### Altstandortverdachtsflächen

Die Sanierung der durch den ehemaligen Containerstandort im Plangebiet verursachten Bodenbelastung erfolgte im Rahmen der

Planung.

Die Belastung des Plangebietes über den Grundwasserpfad ist derzeit nicht auszuschließen. Ein weiterer negativer Einfluss der benachbarten Altlastverdachtsflächen auf das Plangebiet ist derzeit nicht erkennbar.

#### Deponieflächen

Die Deponiefläche der Ablagerung 4-5 wird durch gewerbliche Flächen, Straßenverkehrsflächen sowie eine Grünflächen überplant. Eine mögliche Schadstoffexposition für Menschen entsteht durch den Direktkontakt mit kontaminiertem Oberboden und das Einatmen von Stäuben. Bezogen auf eine gewerbliche Nutzung werden keine Prüfwerte überschritten. Aufgrund von Geländeanpassungen und Baumaßnahmen wird der Oberboden jedoch abgeschoben und Boden in tieferen Bereichen kann andere Schadstoffkonzentrationen aufweisen. Die Auffüllung 4-5 wurde nicht mit unbelastetem Mutterboden abgedeckt, daher ist mit Fremdstoffen in der obersten Bodenschicht zu rechnen.

Eine Schadstoffexposition durch schadstoffbelastete Stäube ist nicht zu erwarten, weil keine erheblichen Oberbodenbelastungen nachgewiesen sind. Ein Hinweis auf eine Exposition von pathogenen Keimen liegt nicht vor.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit kann sich dann einstellen, wenn durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in den Ablagerungskörper erfolgen.

Die Emission von Deponiegas (Methan, Kohlendioxid) stellt eine Gefahr dar. Die Bildung explosiver Gasgemische oder die Sauerstoffverdrängung in Gasfallen (Keller, Schächte, Leitungen) ist möglich. Es besteht auch die Gefahr, dass toxische Begleitgase in geringen Konzentrationen im Deponiegas enthalten sind. Auch die Bildung von unangenehmen Gerüchen ist möglich. Entsprechendes ist jedoch nur möglich, wenn sich die Gase in Gasfallen ansammeln können; durch frei in die Atmosphäre austretende Gase besteht keine Gefährdung oder Belästigung.

Die Versiegelung des Bodens auf der Fläche der Ablagerungen führt zu einem gestörten Austausch von Bodengas mit der Atmosphärenluft.

Das Deponiegas wird sich dann durch seitliche Migration eine Entlastung suchen, sofern es nicht durch Fundamente als Gasfallen daran gehindert wird. Unter einer Versiegelung besteht die Gefahr, dass das aufgestaute und aufkonzentrierte Deponiegas in unterirdische Hohlräume (Entwässerungsleitungen, Schächte, Keller) sowie im Sohlbereich in die Gebäude eindringen kann, sofern die Gaswegsamkeiten durch Rissbildungen (Setzungsrisse), Leitungsanschlüsse etc. vorhanden sind. Eine Frostbildung in der oberen Bodenzone wirkt in diesem Fall wie eine Oberflächenversiegelung.

An der Peripherie der Altablagerungen besteht grundsätzlich die Gefahr seitlicher Migration.

Durch die im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen bestehen ungünstige Baugrundverhältnisse, die zu ungleichmäßigen Setzungen und Bauwerksschäden führen können. Gefährdungen können sich infolge unzureichender Gebäudestandsicherheit sowie auch durch Rissbildungen ergeben, die einen gefährdenden Deponiegas-

zutritt ermöglichen. Weitere Bauwerksschädigungen können sich durch Leitungsabrisse und Bauwerkskorrosion ergeben (z.B. Betonaggressivität) Setzungsprobleme können sich auch für den Straßenbau sowie Erschließungsleitungen ergeben.

Im Zuge der Errichtung der Gassperre im südlichen B-Planbereich erfolgt eine lokale Entfernung von Bodenbelastungen mit Kohlenwasserstoffen und PAK.

### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### Bodenfunktion

Für die Neuversiegelungen wird die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Der Kompensationsbedarf wird auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 1998 berechnet. Daraus errechnet sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 26.790 m<sup>2</sup>.

Kompensatorische Funktionen haben gemäß Durchführungserlass die öffentlichen Knickschutzstreifen. Sie sind im Rahmen der Bestands- und Funktionssicherung der vorhandenen bzw. geplanten Knicks vorgesehen und als extensiv zu pflegender Wiesenstreifen anzulegen. Die Knickschutzstreifen umfassen eine Fläche von 2.770 m<sup>2</sup> und können als kompensatorische Maßnahme aufgrund der nachhaltigen Bestandssicherung für das Schutzgut Boden zu 100 % auf den Ausgleich angerechnet werden.

Im Bereich der umlaufenden Grünzonen ist entlang der Fuß- und Radwege die Entwicklung von Wiesenflächen in einer Größe von insgesamt 14.490 m<sup>2</sup> (ohne Wege und Knickschutzstreifen) vorgesehen. Da die Wiesenflächen innerhalb der öffentlich nutzbaren Grünflächen liegen, ist eine völlige Nutzungsauffassung und Unge-störtheit dieser Fläche nicht sichergestellt. Daher ist die Fläche nur zu 25 % auf den Ausgleich anzurechnen, so dass sich ein anrechenbarer Ausgleichsflächenwert von 3.620 m<sup>2</sup> ergibt.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ein anrechenbarer Ausgleich für das Schutzgut Boden von 6.390 m<sup>2</sup> erwirkt. Infolgedessen reduziert sich der ermittelte flächige Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 26.790 m<sup>2</sup> auf nunmehr 20.400 m<sup>2</sup>.

Die Eingriffe des B-Plans Nr. 284 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 20.850 m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Boden (2,04 ha) sowie für Biotopverluste (0,045 ha) wird auf folgenden Flurstücken kompensiert:

- 12.056 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 16/1, 16/2, 18 und 54/17, Flur 13 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)
- 6.210 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 9/3, 9/2, Flur 13 der Gemarkung Glashütte und den Flurstücken 29 und 87, Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Erweiterungsflächen zu Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)
- 5.168 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 20/2, Flur 07 der Gemarkung Harksheide (Ausgleichswert 2.584 m<sup>2</sup>).

Diese Flächen werden dem B-Plan Nr. 284 zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeiträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

#### Altlasten

##### Altstandortverdachtsflächen

Die Sanierung der Bodenbelastung durch den Containerstandort im Plangebiet ist bereits erfolgt.

Bezüglich der benachbarten Altlastverdachtsflächen wird derzeit nicht das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung gesehen.

Bei einer Bebauung der quadratischen Fläche nordwestlich der Altablagerung 4-5 wird eine Detailuntersuchung empfohlen, um mögliche Bodenbelastungen auszuschließen und um das Vorgehen bei einer eventuellen Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenmaterials gemäß LAGA optimieren zu können.

##### Deponieflächen

Alle Eingriffe in kontaminierten Boden und die Umsetzung altlastenrelevanter Bauauflagen müssen von einschlägigen Fachfirmen ausgeführt und durch anerkannte Altlastensachverständige überprüft werden.

Bei allen Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die einschlägigen Arbeitsschutzvorschriften zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Arbeitsschutzkonzept zu erstellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ist in das Verfahren einzubinden. Für die Gründung von Gebäuden auf Altablagerungen sind Maßnahmen zur Baugrundverbesserung einzuplanen.

Die Bauwerke und Menschen müssen durch passive Maßnahmen zur Gasableitung sowie weitere abgestufte Sicherungs- und Schutzmaßnahmen geschützt werden. Eine passive Gasableitung kann durch die Anordnung einer Gasdrainage unterhalb des Gebäudes/der Versiegelung mit definierten Entgasungsöffnungen bestehen, deren Wirkungsweise nachzuweisen ist. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind u.a. besondere Anforderungen an die Abdichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Zwangsbelüftung, Einsatz von Gaswarngeräten und ein Gasmonitoring anhand von zu errichtenden Bodenluftmessstellen im Randbereich der Ablagerungen.

Diese Maßnahmen und vor allem Empfehlungen für eine rissfreie Gründung des Gebäudes sind in einem erweiterten Baugrundgutachten detailliert darzustellen. Für jede Einzelbaumaßnahme ist ein abgestimmtes Sanierungs- und Sicherungskonzept zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der objektbezogenen Randbedingungen sind die o.g. Sicherungsmaßnahmen auf die jeweilige Baumaßnahme anzupassen und angemessen zu dimensionieren.

Die Schutzmaßnahmen gegen Deponiegas gelten ebenso in einem Randstreifen von 20 m um die Altablagerung.

Durch den Einbau einer vertikalen Gassperre an der Ablagerungsgrenze kann jenseits dieser Gassperre auf entsprechende Maßnahmen zur Gasableitung verzichtet werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine solche Gassperre zum Schutz des südlich gelegenen Wohngebietes vorgegeben. Dabei sind Bodenschichten mit Verunreinigungen, wie sie in diesem Bereich für Kohlenwasserstoffe und PAK dokumentiert sind (GTU,

2010), gesondert auszuheben und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen, um das übrige ansonsten gering belastete Aushubmaterial nicht unnötig zu verschmutzen. Die Bodenaustauscharbeiten müssen unter gutachterlicher Begleitung mit Einbindung der unteren Wasserbehörde erfolgen.

Alle Hausanschlüsse sind gasdicht und setzungsunempfindlich auszuführen.

Baustoffe, die ständigen Kontakt mit Ablagerungsmaterial oder Deponiesickerwasser haben müssen korrosionsbeständig sein. Dabei sind die besonderen Inhaltsstoffe des Deponiekörpers zu berücksichtigen.

Um den Eingriff in den Deponiekörper gering zu halten, ist eine Unterkellerung der Gebäude im Bereich der Altablagerung nicht vorgesehen.

Auch an öffentlichen Verkehrsflächen auf der Altablagerung sind passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Im Bereich von Straßen müssen Leitungstrassen (Entwässerungsleitungen, Schächte) so gestaltet werden, dass eindringendes Gas sich nicht sammeln kann. Auch hier ist für eine rissfreie Ausführung zu sorgen. Für Straßen- und Leitungstrassen, die nur abschnittsweise über Altablagerungen führen, sind geeignete Baugrundverbesserungen durchzuführen.

Ein Programm für ein Monitoring der Gaskonzentration wird während und nach der Bauphase durchgeführt werden.

Der Oberboden ist im Bereich des Gewerbegebietes und der Grünflächen einer Mächtigkeit von 60 cm (bzw. 35 cm) durch unbelastetes tragfähiges Material zu ersetzen. Dadurch wird die Gefahr eines Deponatkontakts reduziert und der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen.

Bei Ausschachtungen, die bis in den Ablagerungskörper hineinreichen, ist dieses Material i.d.R. extern zu entsorgen oder zu verwerten.

Eine Grundwassernutzung ist nicht vorgesehen.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

##### Bodenfunktion

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

##### Altlasten

Wenn bewährte technische Lösungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gebäudestandsicherheit realisiert werden, ist die Vereinbarkeit der Gefährdungen durch die Altablagerungen mit der dargestellten Nutzung gegeben.

Der vorliegende Planinhalt ist aus Sicht der Altlastensituation uneingeschränkt durchführbar, wenn die angeführten Auflagen und Hin-

weise berücksichtigt werden. Die vorhandenen Bodenbelastungen sind mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar. Die altlastenbezogenen textlichen Festsetzungen (siehe Punkt 5, 6, und 7) sind Bestandteil der Planung zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ist bei allen geplanten Eingriffen in den Deponiekörper zu beteiligen.

Im Zuge der Errichtung der Gassperre im südlichen B-Plangebiet wird ein kleiner Teil des Deponats der Altablagerungsfläche 4-5 entfernt.

Durch die Überbauung der Altablagerungen kann sich prinzipiell eine Verhinderung oder Erschwernis für spätere Altlastensanierungsarbeiten ergeben.

Durch die Bebauung der Altablagerung können sich Verdichtungen des Ablagerungskörpers ergeben, wodurch die Bodenluftdurchlässigkeit verringert wird. Das kann den aeroben Abbau organischer Substanzen verringern, wodurch sich die anaerobe Abbauphase mit Methangasbildung verzögert.

## Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### Grundwasser

Der oberflächennahe Grundwasserleiter aus Schmelzwassersanden wird in 11 bis 14 m unter dem Gelände von Geschiebemergel begrenzt. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist generell nach Südsüdwesten gerichtet. Das Grundwasser findet sich in ca. 5- 8 m unter Flur.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet und im Anstrom der Trinkwasserförderbrunnen Br I bis IV des Wasserwerks Friedrichsgabe. Das Grundwasser in diesem Bereich ist empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Der obere Grundwasserleiter ist nicht durch wasserundurchlässige Deckschichten geschützt und eine weitere Gefährdung des Grundwassers besteht möglicherweise durch Lücken in der wasserundurchlässigen Geschiebemergelschicht, wie sie für den Nahbereich des im Süden liegenden Vorfluters, der Gronau, belegt sind.

Die Ablagerungen im Plangebiet geben Schadstoffe in das Grundwasser ab. Infolge Niederschlagswasser, das Altablagerungen sowie kontaminierte Alt- und Betriebsstandorte durchsickert und dabei Schadstoffe mobilisiert, können Emissionen in das Grundwasser auftreten.

Durch die nachgewiesenen Bodenbelastungen besteht für die Altablagerung 4-5 eine erhöhte Wahrscheinlichkeit kontaminierten Sickerwassers. Es wurden erhöhte Gehalte an Salzen, Stickstoff und AOX (adsorbierbare organische Substanzen) nachgewiesen.

Laut der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros URS vom 16.05.2003, lässt die Grundwasserbeschaffenheit Rückschlüsse darauf zu, dass die nachgewiesenen Emissionsbelastungen für das Grundwasser meist aus geringer toxischen Salzen bestehen und toxische Spurenelemente bislang kaum nachgewiesen wurden, wenngleich die Sickerwasserbeschaffenheit nicht direkt ermittelt und die Grundwasserbeschaffenheit bislang nicht vollständig erfasst

wurden. Eine punktuelle Messung in 2011 bestätigt diese Tendenz. Die Datengrundlage ist zwar nicht ausreichend, um, die Grundwassersituation abschließend zu bewerten, Hinweise auf erhebliche und sanierungsrelevante Kontaminationen liegen jedoch nicht vor. Für die Altablagerung 4-6 ist eher von einem geringen Einfluss auf das Grundwasser auszugehen.

Ein Einfluss des benachbarten Autoverwerfers auf die Grundwasserqualität im Plangebiet kann aufgrund der langjährigen Nutzung und der Grundwasserfließrichtung in Richtung auf das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aktuelle Messergebnisse liegen nicht vor.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

##### Grundwasser

Ohne Durchführung der Planung ist keine erhebliche Veränderung hinsichtlich des Grundwasserzustands zu erwarten.

#### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

##### Grundwasser

Die Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Versiegelung führt zum Verlust von Boden und damit zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen Retention und Filterung des Grundwassers. In diesem Fall würde jedoch durch die verringerte Grundwasserneubildung auch weniger Sickerwasser entstehen, welches eine Grundlage für die Mobilität der Schadstoffe ist. So wird durch die Oberflächenversiegelung eine Verlagerung der Schadstoffe aus dem Boden in das Grundwasser verringert werden. Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht vorgesehen.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

##### Grundwasser

Bei Gewerbeneuansiedlungen wird durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu Lagerung und Transport wassergefährdender Stoffe ein Eintrag in den Boden und damit in das Grundwasser vermieden.

Im Plangebiet befinden sich 2 Grundwassermessstellen. Bei Bau-maßnahmen müssten diese Messstellen, falls sie stören, ordnungsgemäß rückgebaut und ggf. versetzt werden. Hierzu gehört auch eine Verfüllung der wasserundurchlässigen Bodenschichten mit wasserstauendem Material.

Baustoffe, die ständigen Kontakt mit Ablagerungsmaterial oder Deponiesickerwasser haben, sollen korrosionsbeständig sein. Aufgefangenes Regenwasser soll nicht direkt im Ablagerungskörper versickert werden.

Die Grünfläche sollte zur Erhöhung der Verdunstung von Niederschlagswasser auf Blättern und der Verminderung der Versickerung im Bereich der Altablagerungen so gestaltet werden, dass die Flächen mit einer möglichst dichten Bepflanzung bedeckt werden.

Im Bereich der Altablagerung und in einem Randbereich von 20 m

sind Keller ausgeschlossen. Außerhalb der Ablagerung sind Keller mit einer Tiefe von mehr als 4 m unterhalb des Niveaus der angrenzenden Verkehrsfläche ausgeschlossen. Somit wird der menschliche Kontakt zum möglicherweise belasteten Grundwasser minimiert.

Da eine Grundwassernutzung nicht zulässig ist, werden Bodenkontaminationen durch das Aufbringen von belastetem Grundwasser vermieden.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

##### Grundwasser

Die verringerte Grundwasserneubildung durch die Überbauung der Ablagerungskörper wird dauerhaft den Schadstofftransport aus dem Boden in das Grundwasser einschränken.

#### Schutzgut Luft

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (SUP) erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) vom 20. März 2007 (Fa. METCON) weist im Einwirkungsbereich des Plangebietes keinen kritischen Straßenabschnitt aus, an dem jetzt und auch in Zukunft ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV aus der Quelle Straßenverkehr zu erwarten wäre. (Seit August 2010 wird die 22. BImSchV durch die 39. BImSchV ersetzt. Sie enthält für Stickstoffdioxid die bereits bekannten Immissionsgrenzwerte.)

Relevante Emissionen aus der gewerblichen Nutzung sind nicht bekannt. In der Vergangenheit kam es zu Umweltbeschwerden durch Staubimmissionen, die aus der gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes stammten. Diese haben zu Belästigungen bei den Anwohnern der Quickborner Straße geführt, die allerdings in den letzten Jahren nicht mehr aufgetreten sind.

##### Prognose ohne Durchführung der Planung

In Verbindung mit der in Zukunft erheblich ansteigenden Verkehrsmenge ist auch mit einem Anstieg der Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr zu rechnen (s. Lkw-Lenkung über den zukünftigen Stadtring). Diese werden aber vermutlich aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse nicht die aktuellen bzw. in 2010 gültigen Grenzwerte der 22./39. BImSchV erreichen bzw. überschreiten.

##### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Durch die Entwicklung der Gewerbegebiete, den damit verbundenen Energieverbrauch sowie den Anstieg des Verkehrsaufkommens aus der zukünftigen Gewerbeansiedlung ist ebenfalls eine relativ geringe Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.



#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von nicht störendem Gewerbe im südlichen Bereich des Plangebietes und die Sicherung einer Abstandsfläche zur südlich gelegenen Wohnbebauung an der Quickborner Straße soll ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe gesichert werden.

Durch die Förderung des Umweltverbundes könnte ein Teil der Pkw-Fahrten der Angestellten auf Bus und Bahn bzw. das Fahrrad verlagert werden. Somit könnten ebenfalls positive Auswirkungen auf die Luftschadstoffproblematik erzielt werden.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Der Gehalt an Luftschadstoffen wird vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 22./39. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

### Schutzgut Klima

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

##### Stadtklima

Der Geltungsbereich des B 284 ist in der Stadtklimaanalyse 2014 überwiegend als Gebiet mit geringer bioklimatischer Bedeutung ausgewiesen, da die zwischen dem westlich gelegenen Autoverwerter und der östlich entstehenden Bebauung im B 255 verbliebenen Freiflächen nur geringen Einfluss auf Siedlungsgebiete haben. Entsprechend wird die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Nutzungsintensivierungen ebenfalls als gering eingestuft.

##### Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO<sub>2</sub>-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden. Die derzeit bestehenden Grünflächen führen zu einem, wenn auch sehr geringen, CO<sub>2</sub>-Minderungseffekt.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

##### Stadtklima

Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zukunft keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der stadtklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

##### Klimaschutz

Der CO<sub>2</sub>-Minderungseffekt bliebe unverändert.

#### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

##### Stadtklima

Infolge der geplanten gewerblichen Bebauung wird es zu einer starken Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse durch große Baukörper und den hohen insgesamt zu erwartenden Versiege-

lungsgrad im Plangebiet selbst kommen (Absenkung der Luftfeuchte, Überwärmung). Für die entstehenden Gewerbeflächen ist den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse 2014 zufolge dementsprechend eine weniger günstige bioklimatische Situation zu erwarten. Die geplanten Grünflächen zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Quickborner Straße und den neuen Gewerbeflächen erlangen zukünftig eine hohe bioklimatische Bedeutung: Sie entfalten positive stadtklimatische Wirkungen insbesondere auch für die bereits bestehende, südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung. Für diese Bebauung ist daher auch nach Realisierung der Planungen des B 284 weiterhin unverändert mit günstigen bioklimatischen Bedingungen zu rechnen.

#### Klimaschutz

Aufgrund weiterer Flächenversiegelungen (über den Verlust an Flächen, auf denen Pflanzen CO<sub>2</sub> binden), die zu erwartende Verkehrszunahme und den Bau und „Betrieb“ der Gebäude kommt es zu einer Zunahme des gesamtstädtischen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, die je nach Bauart und Art der gewerblichen Nutzung stark variiert.

Die Baulinien lassen gute Voraussetzungen für die aktive Solarnutzung erkennen. Werden die Dächer über das im Rahmen der Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) hinaus genutzt, z. B. durch groß dimensionierte Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom, was sich auf den großen Dachflächen auch aus wirtschaftlichen Gründen anbietet, kann ein Teil der entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen kompensiert werden.

Für die passive Nutzung der Solarwärme bestehen besonders für die beiden südlichen Baubereiche gute Voraussetzungen.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

##### Stadtklima

Die zu erwartenden negativen stadtklimatischen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes sowie durch den geplanten Grünzug zwischen den neuen Gewerbeflächen und der vorhandenen Bebauung an der Quickborner Straße gemildert werden.

##### Klimaschutz

Ziel sollte es sein, das Gewerbegebiet mit einem zukunftsweisenden energetischen Anspruch zu entwickeln. Beispiele für in hohem Maße klimagerechte Gewerbebauten gibt es mittlerweile viele. Auch im Norderstedter Raum gibt es entsprechende Netzwerke, z. B. durch die ZEBAU GmbH Hamburg, die einen Erfahrungsaustausch für die Investoren erleichtern.

Für die Gebäude ist wie bei Wohngebäuden ein erhöhter Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard geeignet, die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu senken. In den Handlungsempfehlungen für den gewerblichen Neubau weist das klimaschutzorientierte Energiekonzept für den Gebäudesektor in Norderstedt (Ecofys 2009) Mehrkosten für die wirtschaftlich optimierte Klimaschutzvariante von wenigen Prozent aus; das ökologische Optimum ist teurer, vermutlich aber langfristig wirtschaftlicher (S. 248 ff.).

Vorteilhaft ist es, ein Energiekonzept für das gesamte Gewerbegebiet erstellt werden, um die Wärme- und Kältebedarfe zu ermitteln und ggf. zu vernetzen. Dabei sollten Varianten z. B. der Versorgung

über ein Blockheizkraftwerk oder eine Nahwärmeversorgung, die auch Erneuerbare Energien nutzt, gegenüber gestellt werden. Für die Varianten sollten auch die Stadtwerke Norderstedt mit ihrer Fernwärmeausbaustrategie sowie weiteren aktuellen Energieeffizienzprojekten einbezogen werden. Im Falle einer Nutzung durch produzierendes Gewerbe könnte ggf. die Fernwärme auch als Prozesswärme genutzt werden.

Die Dachflächen sollten für die aktive Solarenergienutzung herangezogen werden. Im Falle der Wärmeversorgung durch ein BHKW über das städtische Fernwärmenetz stünden die Dachflächen für Fotovoltaikanlagen zur Verfügung.

Bei Konkretisierung der Planungen sollen branchenspezifische Energiekonzepte berücksichtigt werden.

Seit dem 1. Januar 2009 sieht das Erneuerbare Energien- und Wärmegesetz (EEWärmeG) im Neubau die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärmeenergiebedarfes vor. Erneuerbare Energien sind hierbei Geothermie, Umweltwärme, solare Strahlungsenergie sowie aus fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme. Hierbei kann aus den genannten Energieformen gewählt werden. Als alternative Erfüllungsmöglichkeiten sieht das EEWärmeG die Versorgung über Kraft-Wärme-Kopplung, die Versorgung über Nah- und Fernwärme, soweit diese aus KWK oder erneuerbaren Energien stammt, und die Unterschreitung der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) um 15 % vor. Diese Maßnahmen greifen jedoch erst auf Baugenehmigungsebene. Beim Ausbau von Straßen und Wegen müssen im Falle einer Beleuchtung energiesparende Standards angewendet werden.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

##### Stadtklima

Durch das Vorhaben sind dauerhafte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Stadtklima im Bereich der gewerblich genutzten Flächen selbst zu erwarten, nicht jedoch für die südlich anschließende vorhandene Bebauung.

##### Klimaschutz

Zusätzliche Bebauung ist stets dem Klimaschutz abträglich, da auch bei optimal klimaschutzorientierter Bau- und Nutzungsweise zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen anfallen. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die Wirkungen jedoch maßgeblich vermindert werden.

Mit den genannten Maßnahmen ist es möglich, die verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu senken. Mittelfristig (< 10 Jahre) sind die dafür erforderlichen Investitionen in der Regel wirtschaftlich. Festsetzungen im Sinne der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erfolgt. Im Zuge der weiteren Konkretisierung des Vorhabens sollte – im Sinne eines Nachhaltigen Norderstedts auf dem Weg zur Nullemissionsstadt – die Möglichkeiten einer zukunftsweisenden Ausgestaltung des Gewerbegebiets durch Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit in den Dialog mit den Entwicklern und Investoren eingebracht werden, z. B.

- Einbindung in die Fernwärmeausbaustrategie der Stadtwerke

Norderstedt,

- Gesamt-Energie-Konzept / Stoffstrommanagement-Konzept,
- ggf. branchenspezifische Energiekonzepte,
- solare Optimierung der Planung,
- solare Potenzialanalyse.

Wirkungsgefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für das Plangebiet und seine Umgebung ergeben sich visuelle Störungen durch mehrere querende Hochspannungsfreileitungen und durch die westlich und nördlich angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Umspannwerk). Der LP 2020 bewertet die Qualität des Landschaftsbildes der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Friedrichsgaber Feldmark als stark eingeschränkt (Umspannwerk).

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Landschaft im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

#### Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Durch die geplante Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Landschaftsbild weiter überprägt. Nach der Realisierung der Planung werden bauliche Strukturen vorherrschen.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Mit Ausnahme der Knickdurchbrüche bleiben die vorhandenen Knicks erhalten.

Aus grüngestalterischer Sicht und zur Aufwertung und Belebung des Straßenraumes der Erschließungsstraße wird die Pflanzung von Bäumen mit einem gesonderten Anpflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden großzügig dimensionierte Grünzüge in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung (Grünzug Nr. 8 und Dreibeckenweg) vorgesehen.

Als weitere Minimierungsmaßnahme zählt die Höhenbegrenzung der Baukörper.

#### Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Trotz der Minimierungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild durch die Bebauung erheblich verändert.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch durch das vorhandene Gewerbegebiet im Westen, das Umspannwerk im Norden, das geplante Gewerbegebiet im Osten (B-Plan Nr. 255) und die Mischnutzungen entlang der Quickborner Straße im Süden bereits

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

von allen Seiten von Vorbelastungen überprägt. Zusätzlich verlaufen Hochspannungsleitungen über das Plangebiet. Grundsätzlich ist eine solche "Lückenschließung" durch Gewerbegebiete einer Entwicklung in der offenen Landschaft vorzuziehen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Besondere Kulturgüter sind nicht vorhanden. In der Nachbarschaft befinden sich Gewerbebetriebe und Wohngebäude.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung würden sich für dieses Schutzgut keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Die Gewerbebetriebe sowie die Wohngebäude in der Nachbarschaft werden durch die Planung nicht in ihren Möglichkeiten beschränkt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Nicht erforderlich

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Vorhandene Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

4.4.2. Wechselwirkungen

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.3. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde durch einen Biologen eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt und eine artenschutzrechtliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Dabei wurde mit Hilfe von Potenzialabschätzungen das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Im Frühjahr 2010 wurden drei Geländebegehungen (07. April, 22. April und 13. Mai) zur Erfassung der Vogelwelt durchgeführt.

#### 4.4.4. Monitoring

Während und nach der Bauphase wird ein Programm für ein Monitoring der Gaskonzentration im Boden durchgeführt werden. Hierzu sind die vorhandenen Bodenluftmessstellen zu erhalten oder gegebenenfalls zu ersetzen.

#### **4.5. Zusammenfassung**

Auf der Grundlage der Rahmenplanung strebt der Bebauungsplan Nr. 284 folgende Ziele an

- Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Sicherung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße
- Schaffung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges

Entlang des Dreibeckenweges und der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen in Nord-Süd-Richtung knickartige Gehölzbestände, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG als Knick gesetzlich geschützt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Henstedt-Rhen. Gemäß den Untersuchungen zum Landschaftsplan (LP) 2020 weist das Plangebiet aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschicht zwischen dem 1. und 2. Grundwasserleiter eine sehr hohe potenzielle Verschmutzungsempfindlichkeit des 2. Grundwasserleiters auf.

Schutzgut Mensch/Lärm: Durch die geplanten Festsetzungen können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, zumindest ohne die witterungsbedingten Geräuschspitzen der Hochspannungsleitungen, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die des Norderstedter Leitbildes eingehalten werden.

Schutzgut Mensch/Elektromagnetische Felder: Der erforderliche Schutzabstand zu den 110 kV-Freileitungen wird eingehalten. Daher ist davon auszugehen, dass die Anforderungen nach § 3 und § 4 der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) erfüllt werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/Erholung sind die Auswirkungen bezogen auf die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Der an das Plangebiet angrenzende Reiterhof wird durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen jedoch erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist festzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten und somit eine Ausnahme gemäß § 44 (7) BNatSchG von den Verboten nicht erforderlich ist.

Auch für da Schutzgut Boden/Bodenfunktion gewährleisten die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Verbindung mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Boden/Altlasten ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung der vorgesehenen bewährten technischen Lösungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gebäudestandsicherheit die Vereinbarkeit der Gefährdungen durch die Altablagerungen mit der dargestellten Nutzung gegeben ist.

Für das Schutzgut Wasser /Grundwasser führt die verringerte Grundwasserneubildung durch die Überbauung der Ablagerungskörpers dauerhaft zu einer Einschränkung des Schadstofftransportes aus dem Boden in das Grundwasser.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist davon auszugehen, dass der Gehalt an Luftschadstoffen vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 22./39. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten wird.

Schutzgut Klima/Stadtklima: Durch das Vorhaben werden dauerhafte negative stadtklimatische Auswirkungen für die zukünftig gewerblich genutzten Flächen entstehen, negative Auswirkungen auf die vorhandene benachbarte Bebauung sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima/Klimaschutz maßgeblich vermindert werden. Mit den genannten Maßnahmen ist es möglich, die verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu senken. Mittelfristig (< 10 Jahre) sind die dafür erforderlichen Investitionen in der Regel wirtschaftlich.

Schutzgut Landschaft: Trotz der Minimierungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild durch die Bebauung erheblich verändert. Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch durch das vorhandene Gewerbegebiet im Westen, das Umspannwerk im Norden, das geplante Gewerbegebiet im Osten (B-Plan Nr. 255) und die Mischnutzungen entlang der Quickborner Straße im Süden bereits von allen Seiten von Vorbelastungen überprägt. Zusätzlich verlaufen Hochspannungsleitungen über das Plangebiet. Grundsätzlich ist eine solche "Lückenschließung" durch Gewerbegebiete einer Entwicklung in der offenen Landschaft vorzuziehen.

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist von dem Vorhaben nicht betroffen

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde durch einen Biologen eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt und eine artenschutzrechtliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Während und nach der Bauphase wird ein Programm für ein Monitoring der Gaskonzentration im Boden durchgeführt werden. Hierzu sind die vorhandenen Bodenluftmessstellen zu erhalten oder gegebenenfalls zu ersetzen.

## 5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

### 6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	Ca. 9,09 ha
	Gewerbeflächen	Ca. 5,4 ha
	Netto-Bauflächen	Ca. 4,3 ha
	Straßenverkehrsflächen	Ca. 1,0 ha
	Grünflächen	Ca. 2,6 ha

### 7. Kosten und Finanzierung

Innere Erschließung	Ca. € 550.000
Grünflächen	Ca. € 130.000

### 8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung	Nicht erforderlich.
Sozialplan	

### 9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
Der Oberbürgermeister

Grote



## 10. Anhang

### 10.1. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Einzelhandel:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bastelartikel	Badeeinrichtung
Beleuchtungskörper	Bauelemente
Blumen	Baustoffe
Briefmarken	Beschläge
Bücher, Zeitschriften	Bodenbeläge
Campingartikel	Boote und Zubehör
Computer	Brennstoffe
Devotionalien	Büromöbel
Elektrowaren	Düngemittel
Fahrräder	Eisenwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Erde
Fotogeräte und Fotowaren	Farben
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Geschenkartikel	Gartenhäuser
Getränke	Gitter
Glas	Herde und Öfen
Hausrat	Holz
Haus- und Heimtextilien	Installationsmaterial
Hohl- und Stahlwaren	KFZ und Zubehör
Jagdbedarf	Küchen
Keramik	Lacke
Kosmetika	Markisen
Kürschnerwaren	Mineralölerzeugnisse
Kunstgewerbe	Möbel
Kurzwaren und Handarbeiten	Motorräder
Lebensmittelhandwerk	Naturhölzer
Lederbekleidung	Pflanzen
Leder- und Galanteriewaren	Pflanzengefäße
Modewaren	Rasenmäher
Musikalienhandel	Rolläden
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Rollos
Nähmaschinen, Nähzubehör	Sanitärerzeugnisse
Oberbekleidung	Teppiche
Optische Erzeugnisse	Torf
Orthopädie	Werkzeuge
Papier- und Schreibwaren	Zäune
Pharmazeutika	
Porzellan	
Schmuck	
Schuhe und Furnituren	
Schulbedarf	
Silberwaren	
Spielwaren	
Sportartikel	
Stoffe und sonstige Artikel, Textilien	
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	
Tierpflegemittel	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Videogeräte	
Wäsche	
Wasch- und Putzmittel	
Waffen	
Wolle	
Zooartikel	

## 10.2. Pflanzliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sind mindestens folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden :

### Knicks

Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

sonst. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

### Bäume im Straßenraum und in der öffentlichen Grünfläche:

heimische, großkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

### flächige Gehölzanpflanzungen

landschaftstypische und standortgerechte Arten der Eichen-Birkenwaldgesellschaft,

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sind 30 v.H. Bäume als Heister und 70 v.H. Sträucher zu pflanzen. Auf jeweils 250 qm der anzupflanzenden Fläche ist zusätzlich eine Baumart als Solitär zu pflanzen (Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang).

### Empfehlungen für flächige Gehölzpflanzungen aus landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern

#### Bäume

*Acer campestre*

*Alnus glutinosa*

*Betula pendula*

*Carpinus betulus*

*Populus tremula*

*Prunus padus*

*Pyrus piraster*

*Sorbus aucuparia*

*Quercus robur*

Feld-Ahorn

Schwarz-Erle

Hänge-Birke

Hainbuche

Zitter-Pappel

Trauben-Kirsche

Wild-Birne

Eberesche

Stiel-Eiche

#### Sträucher

*Cornus sanguinea*

*Corylus avellana*

*Crataegus spec.*

*Lonicera xylosteum*

*Prunus spinosa*

*Rhamnus frangula*

*Rosa spec.*

*Rubus spec.*

*Salix spec.*

*Sambucus nigra*

Hartriegel-Arten

Haselnuss

Weißdorn-Arten

Gemeine Heckenkirsche

Schlehe

Faulbaum

Wildrosen-Arten

Brombeer-Arten

Strauchweiden-Arten

Schwarzer Holunder

## Empfehlungen für die Nachpflanzung und Neuanlage von Knicks

### Überhälter:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

### Sträucher und weitere Bäume:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Gemeiner Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus piraster</i>	Wildbirne
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen-Arten
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeer-Arten
<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden-Arten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

## Empfehlungen für die Anlage von Straßenbäumen und Bäumen innerhalb von Stellplatzflächen

### Straßenbäume

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia x intermedia 'Pallida'</i>	Kaiser-Linde

### Stellplatzflächen

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Tilia cordata "Rancho"</i>	Kleinkronige Winter-Linde

			<b>Vorlage-Nr.: B 15/0482</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 10.09.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Hinz, Christian</b>	<b>Tel.: -229</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>60-Herr Hinz/Ja</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>01.10.2015</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg",**

**Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide**

### **Beschlussvorschlag**

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg", Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 01.10.2015 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten
- Sicherung und Fortentwicklung des Baumbestandes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 110 einschließlich aller nachfolgenden Änderungen werden im überplanten Bereich aufgehoben.

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

### **Sachverhalt**

Die Adlershorst Baugenossenschaft eG ist an die Stadt Norderstedt herangetreten und beabsichtigt, den im Plangebiet vorhandenen Wohnungsbestand zu erneuern. Durch eine Erhöhung der Geschossigkeit sowie der Grundfläche sollen eine städtebaulichen Weiterentwicklung sowie eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um ca. 35 % erfolgen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Auf dem Eckgrundstück Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz soll im ersten Bauabschnitt ein besonderes Konzept mit Service-Wohnen und Angeboten (u.a. Kurse, Veranstaltungen, Beratungen) für Senioren entstehen. Damit soll für die im Quartier lebenden Senioren ein altersgerechtes Wohnungsangebot erstellt und somit ein Verbleiben im Quartier bis ins hohe Alter ermöglicht werden.

Auf den übrigen Flächen, die nachfolgend in den nächsten Jahren entwickelt werden könnten, sollen klassische Mietwohnungen entstehen. Insgesamt soll mindestens ein Drittel des Wohnungsneubaus im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll das städtebauliche Konzept im Sinne einer in weiten teilen geschlossenen und straßenbegleitenden Bebauung weiterentwickelt werden, um im Sinne einer Lärminderung hochwertigere Aufenthalts- sowie Freiräume zu schaffen.

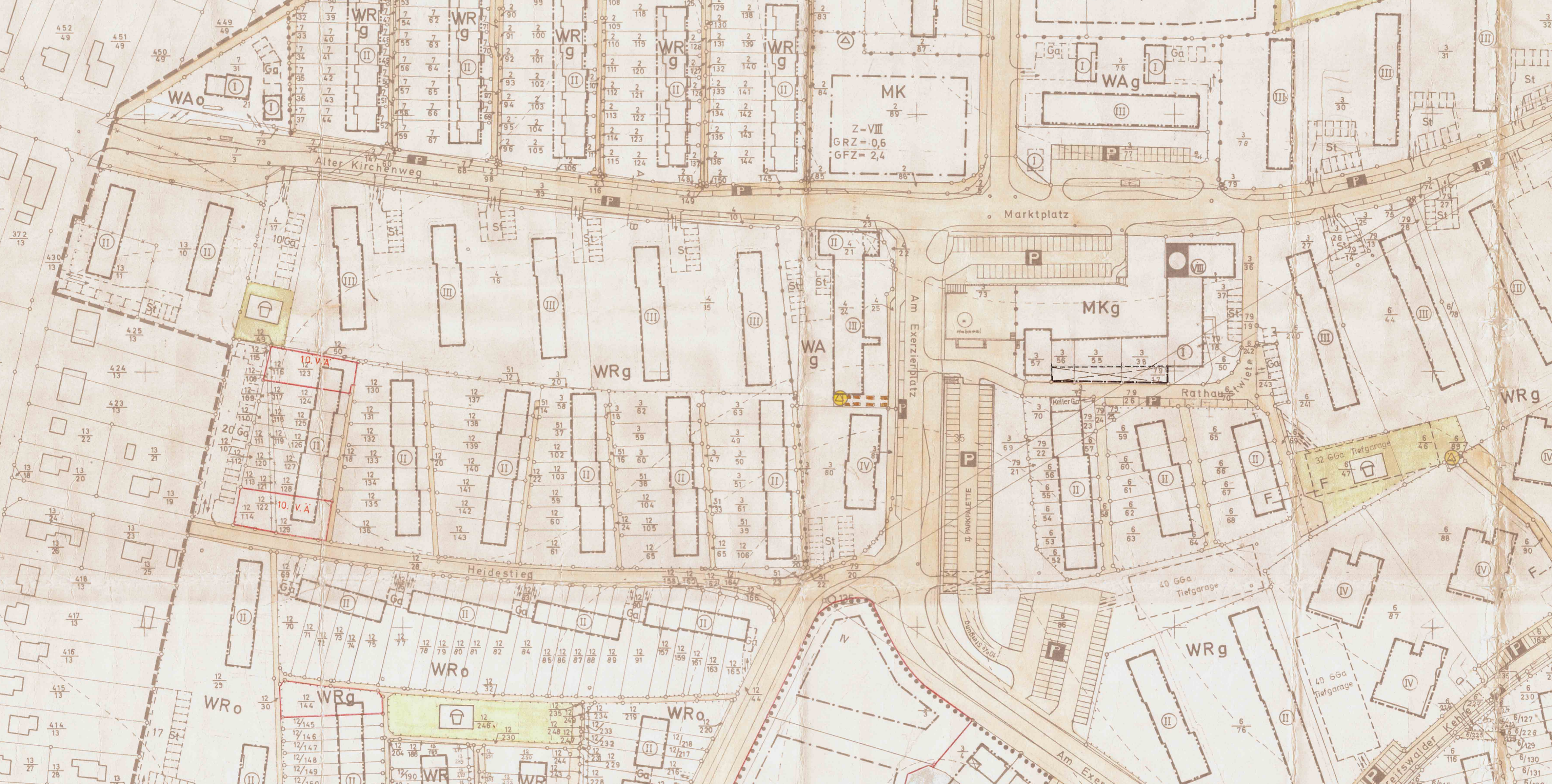
Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen realisiert werden, wodurch trotz der Nachverdichtung weiterhin genügend Freiflächen für die Bewohner erhalten bleiben. Im Rahmen der neuen städtebaulichen Konzeption wäre ein Teil des vorhandenen Baumbestandes abgängig und würde so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes angemessen ersetzt werden.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung
2. Geltungsbereich, Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung
3. Ausschnitt Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
4. Vorentwurf städtebauliches Konzept







WaO

Alter Kirchenweg

MK

Z-VIII  
GRZ = 0,6  
GFZ = 2,4

WAg

Marktplatz

MKg

Am Exerzierplatz

WAg

Rathaus

WRg

WRg

10. v. A.

20 Gg

Heidestieg

40 Gg Tiefgarage

32 Gg Tiefgarage

WRg

40 Gg Tiefgarage

WRo

WRg

WRo

Am Exerzierplatz

Preißwälder Kehle



Stadt Norderstedt  
 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
 Fachbereich Planung  
 Christian Hinz  
 Rathausallee 50  
 22846 Norderstedt

Ihr Ansprechpartner:  
 Frau Yvonne Harder  
 Tel. 040 / 5 28 03 – 104  
 y.harder@adlershorst.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Tag

15.09.2015

## Antrag auf Änderung Bebauungsplan Nr. 110

Sehr geehrter Herr Hinz,

hiermit stellen wir den Antrag auf Änderung des Baubauungsplanes Nr. 110 im Bereich unserer nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Alter Kirchenweg 28a+b/ Uhlenkamp 1  
 Uhlenkamp 2  
 Alter Kirchenweg 30a-c und 34a-c  
 Alter Kirchenweg 36a-c, 38a-c  
 Stonsdorfer Weg 2a-d, 4a-d  
 Garagenhof Alter Kirchenweg  
 Garagenhof Heidestieg  
 Garagenhof Rathaustwiete  
 Garagenhof Stonsdorfer Weg  
 Am Exerzierplatz 2-8  
 Am Exerzierplatz 10-12

Flurstück 13/46  
 Flurstück 13/46 und 13/48  
 Flurstück 4/34  
 Flurstück 4/32  
 Flurstück 6/384, 6/382, 6/404  
 Flurstück 4/28  
 Flurstück 12/304  
 Flurstück 6/243  
 Flurstück 79/34  
 Flurstück 4/21, 4/23, 4/24  
 Flurstück 3/80

Der Anlass unseres Antrages ist die umfangreiche Neugestaltung des Quartiers durch Abriss und Neubau auf den v.g. Flurstücken.

Eine Beschreibung des Konzeptes hat das von uns beauftragte Architekturbüro Paloh Architekten aus Hamburg erstellt. Dies finden Sie anbei.

Ein Anteil von mindestens 30% der neu herzustellenden Wohnungen wird öffentlich gefördert errichtet.

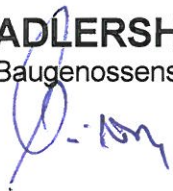
Selbstverständlich übernehmen wir die Planungskosten für das Bauleitplanverfahren, notwendige Fachgutachten, Verwaltungskosten etc. und stimmen der Veröffentlichung des Antrages sowie des Planungskonzeptes zur Behandlung in öffentlichen Sitzungen des Fachausschusses zu.

**Wir wohnen bei uns**

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

**ADLERSHORST**  
Baugenossenschaft eG



i. d. B. Kader

## **Anlage zum Antrag für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 Stadt Norderstedt, von 1970/ Gebiet: Gartenstadt – Falkenberg**

### **Entwurfskonzept Bebauung Alter Kirchenweg/ Am Exerzierplatz**

#### **VARIANTE 2**

#### **Flurstücke 4/21, 4/23, 4/24, 3/80**

#### **Wohnen mit Service**

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt zentral im Norden, von Alter Kirchenweg/ Am Exerzierplatz. Zwei weitere Treppenhäuser sind im Osten, Am Exerzierplatz, vorgesehen.

Im Eckbereich Alter Kirchenweg/ Am Exerzierplatz ist das Gebäude mit 5 Vollgeschossen geplant, mit einer Abstufung nach Westen auf 4 bis 3 Vollgeschosse.

Entlang der Straße Am Exerzierplatz erfolgt die Abstufung auf 4 Vollgeschosse.

Im nördlicheren Teil des EG sollen multifunktionale Flächen entstehen, für physiotherapeutische Anwendungen, Lesungen, Filmvorträge, Cafe-Nutzung, ggf. mit Kiosk und einem Counter für alle Bewohner und Besucher.

Für die gesamte Restfläche im EG, dem 1. bis 5.OG ist eine Wohnnutzung geplant, überwiegend in 2-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt 81 WE, ca. 4000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 3900 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die U-förmige Anordnung des Gebäudes bietet einen geschützten Innenhof zur Garten-Terrassen-Nutzung.

### **Entwurfskonzept Bebauung Alter Kirchenweg**

#### **Flurstücke 4/32, 4/34**

#### **Wohngebäude, Haus 3**

Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss als Riegelbau, Straßenbegleitend, mit 7 Eingängen und 78 WE, in Größen von 50 bis 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wohnfläche gesamt ca. 5500 m<sup>2</sup>, unterkellert, mit TG.

#### **Flurstücke 4/28, z.T. 4/34**

#### **Wohngebäude, Haus 2**

Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss als Riegelbau, Schmalseite zur Straße ausgerichtet; mit 2 Eingängen, 22 WE in Größen von 50 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wohnfläche gesamt ca. 1210 m<sup>2</sup>, unterkellert, Nutzung der TG gemeinsam mit Haus 3. Zufahrt zur Tiefgarage zwischen Haus 2 und Haus 3 vom Alten Kirchenweg.

#### **Flurstücke 13/46, 13/48**

#### **Wohngebäude, Haus 1**

Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss als Winkelbau, Längsseite zu Alter Kirchenweg, insgesamt 3 Eingänge, 42 WE in Größen von 50 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wohnfläche gesamt ca. 2450 m<sup>2</sup>, unterkellert, mit TG. Zufahrt zur Tiefgarage von Alter Kirchenweg.

**Entwurfskonzept Bebauung Stonsdorfer Weg/ Rathaustwiete**  
**Flurstücke 79/34, 6/382, 6/384, 6/243, 6/404**

Ein Riegelbau, Haus 1, mit 2 Eingängen und 2 Punkthäuser mit jeweils 1 Eingang im südlichen Teil des Grundstückes. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Haus 1, mit 22 WE, Häuser 2 und 3 mit je 15 WE in Größen 50-95 m<sup>2</sup>, gesamt 3400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, unterkellert, gemeinsame TG. Zufahrt zur Tiefgarage von der Rathaustwiete.

Aufgestellt:  
Hamburg, den 15.09.2015s

Roland Paloh



PROJEKT: **WOHNEN**  
 UHLENKAMP / ALTER KIRCHENWEG / AM EXERZIERPLATZ  
 NORDERSTEDT

PLANUNG: **paloh**  
 ARCHITECTURE  
 ADLERSHORST  
 BAUGESSELLSCHAFT SG  
 OCHSENZÜLLER STRASSE 144  
 22669 NORDERSTEDT

PROJEKTNUMMER: **1421** PLANNUMMER: **LP-FL-02b -**

PROJEKTART: **LAGEPLAN**  
**FLÄCHENKONZEPT**  
 Variante 2

STATUS: **VORENTWURF** DATUM: **12.08.2019**

SCALE: 1:250



PROJEKT:		
WOHNEN STONSDORFER WEG / RATHAUSWIESE NORDERSTEDT		
PLANUNG: PALOH ARCHITECTEN GESCHW. SCHILLER-STR. 20A 20251 HAMBURG TEL.: (040) 460 86 80 - 0 FAX: (040) 460 86 20 E-MAIL: post@paloh.de www.paloh.de		BAUHERR:  <b>ADLERSHORST</b> BAUGENOSSENSCHAFT EG OCHSENZOLLER STRASSE 144 22848 NORDERSTEDT
PROJEKTNUMMER:	1506	INDEX:
ZEICHNUNGSINHALT:	LAGEPLAN FLÄCHENKONZEPT	ERSTELLT:
PHASE:	VORENTWURF	15.06.2015
		BEARBEITER:
		AJ
		MAßSTAB:
		1:250





Index	Änderungen	Datum

Plannummer

Phase  
Entwurfsplanung

Projekt  
Wohnen / Service-Wohnen / Wohnpflege  
Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz, Norderstedt

Plan  
**Visualisierung des Neubaus  
Ecke Alter Kirchenweg /  
Am Exerzierplatz**

Bauherr  
Unterschrift  
  
**ADLERSHORST**  
Baugenossenschaft E.G.  
Ochsenzoller Straße 144  
22848 Norderstedt

Planung  
Unterschrift  
**paloh** Architekten  
Geschwister-Scholl-Straße 29 a  
20251 Hamburg  
TEL (040) 460 96 60 - 0  
FAX (040) 460 96 60 - 20  
E-Mail post@paloh.de 

Bearbeiter	Maßstab	Datum	Plan	Index
AJ		02.08.15	<b>3-VI-02</b>	-



Index	Änderungen	Datum

Plannummer

Phase  
Entwurfsplanung

Projekt  
Wohnen / Service-Wohnen / Wohnpflege  
Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz, Norderstedt

Plan  
**Visualisierung des Neubaus  
Ecke Alter Kirchenweg /  
Am Exerzierplatz**

Bauherr

Unterschrift  
  
**ADLERSHORST**  
 Baugenossenschaft E.G.  
 Ochsenzoller Straße 144  
 22848 Norderstedt

Planung

Unterschrift  
  
**Paloh Architekten**  
 Geschwister-Scholl-Straße 29 a  
 20251 Hamburg  
 TEL (040) 460 96 60 - 0  
 FAX (040) 460 96 60 - 20  
 E-Mail post@paloh.de

Bearbeiter	Maßstab	Datum	Plan	Index
AJ		02.08.15	<b>3-VI-03</b>	-





Seniorenbeirat Norderstedt, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

An die Vorsitzenden der Fraktionen  
CDU - SPD - BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – WLN -  
DIE LINKE – FDP  
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und  
Verkehr Herr Steinhau-Kühl  
Vorsitzender Ausschuss für Soziales Herr Jäger  
Erster Stadtrat Herr Thomas Bosse  
Zweite Stadträtin Frau Anette Reinders  
Rathausallee 50

*Dfz-Hepp*

**Angelika Kahlert**  
Vorsitzende  
Am Sood 37a  
22848 Norderstedt  
Tel: 040-526 64 38  
an.kahlert@wtnet.de

22846 Norderstedt

Norderstedt, 03. September 2015

**Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt " Wohnen am Moorbekpark "**  
**Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt " Ulzburger Straße / Rüsternweg "**

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

wir haben auf den entsprechenden Ausschuss-Sitzungen für Stadtentwicklung und Verkehr erfahren, dass die Bebauung geplant ist.

Der Seniorenbeirat bittet hiermit alle Fraktionen, die Vorsitzenden der Ausschüsse Stadtentwicklung und Verkehr und Soziales, sowie den ersten Stadtrat und die zweite Stadträtin, dafür zu sorgen, dass in den o.g. Bauabschnitten folgendes in die Planung einbezogen wird:

- selbstbestimmtes und bezahlbares Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale nach dem „Bielefelder Modell“
- weitere Projekte für diesen Bereich wäre ein Ärztehaus, ein Seniorentreffpunkt, eine Tagespflegestätte und ein Hospiz

Der Seniorenbeirat ist offen hierüber jederzeit mit ihnen zu sprechen und würde sich freuen, wenn unsere Ideen von ihnen aufgenommen und umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Angelika Kahlert  
Vorsitzende

Hans Jeenicke  
AK Sprecher  
Soziales

Jürgen Peters  
AK Sprecher Stadtentwicklung,  
Umwelt und Verkehr

E - Mail: [seniorenbeirat-norderstedt@wtnet.de](mailto:seniorenbeirat-norderstedt@wtnet.de) Web: [www.seniorenbeirat-norderstedt.de](http://www.seniorenbeirat-norderstedt.de)

Norderstedter Bank, IBAN: DE29 20069111 0001526952 - BIC: GENODEF1NDR

Sprechzeiten: Dienstag von 10:00 – 12:00 Uhr

Donnerstag von 14:30 – 16:30 Uhr

Seite 1 von 1