

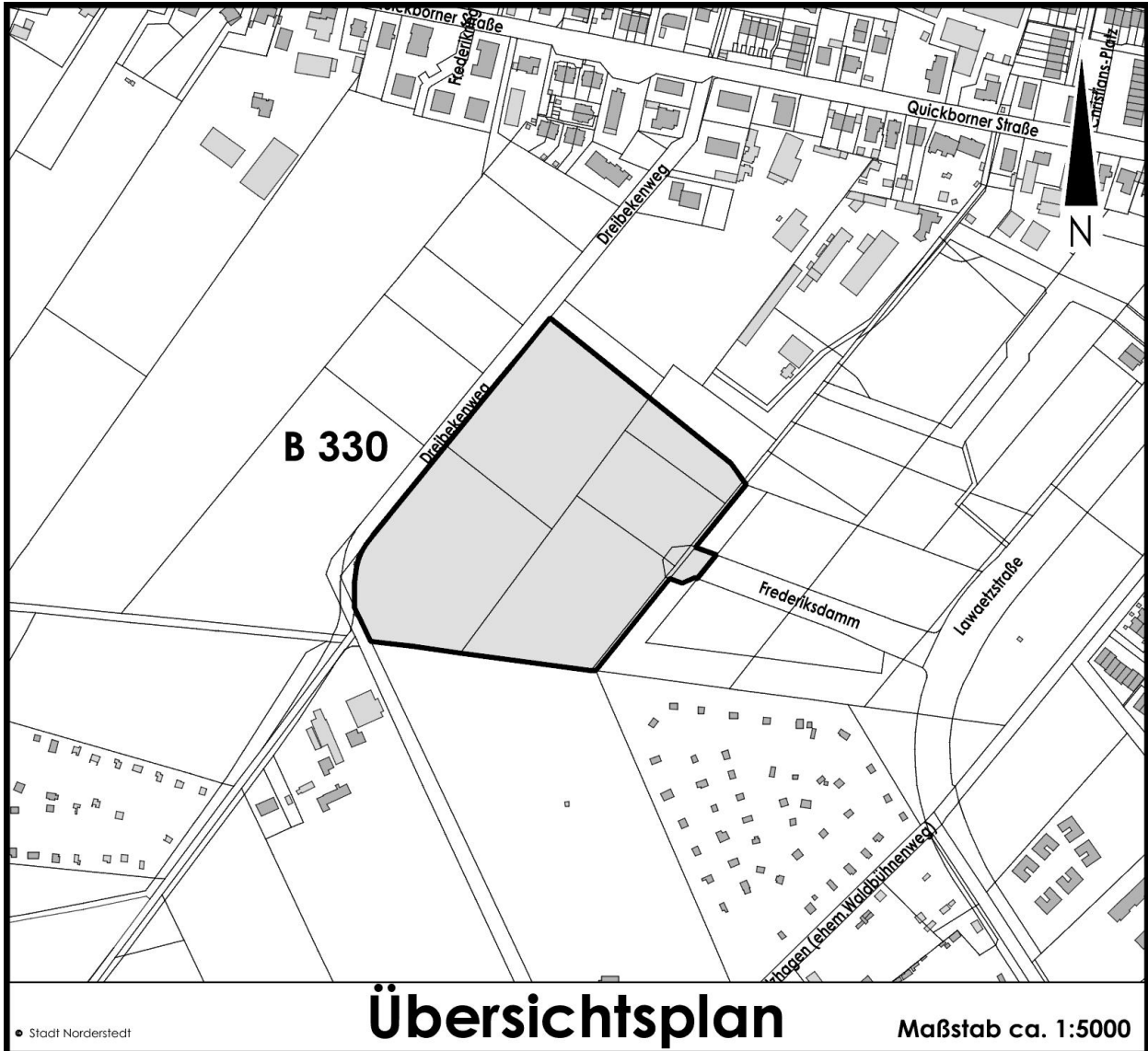
Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt "Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibeckenweg"

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt "Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibeckenweg"

Gebiet: nördlich der Kleingartenanlage Pilzhagen, östlich des Dreibeckenweges, südlich des Hermann-Klingenberg-Ringes und westlich der Lawaetzstraße

Stand:23.02.2018



Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 18/0106 des StuV am 15.03.2018
Hier: Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes (Stand: 23.02.2018)

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt "Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibekeweg"

Gebiet: nördlich der Kleingartenanlage Pilzhagen, östlich des Dreibekeweges, südlich des Hermann-Klingenberg-Ringes und westlich der Lawaetzstraße

Stand: 23.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Übergeordnete Planwerke	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	4
1.4. Bestand	5
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	5
2.1. Planungsanlass	5
2.2. Planungsziele	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1. Städtebauliche Konzeption des Rahmenplanes Friedrichsgabe-Nord	6
3.2. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes	7
3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.4. Gestalterische Festsetzungen	9
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung	9
3.6. Ver- und Entsorgung	11
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	11
3.8. Immissionsschutz	12
3.9. Altlasten	13
3.10. Kampfmittel	13
3.11. Geothermie	14
4. Umweltbericht	14
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	14
6. Städtebauliche Daten	14
7. Kosten und Finanzierung	15
8. Realisierung der Maßnahme	15
9. Beschlussfassung	15

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Norderstedt.

1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan	Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.
--------------	--

Der Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Norderstedt folgende Darstellungen:

- Verdichtungsraum um Hamburg
- Mittelzentrum
- Lage innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderer Siedlungsräume
- Lage auf der Achsengrundrichtung
- Zwei Bundesstraßen queren das Stadtgebiet
- Eine Bundesautobahn quert das westliche Stadtgebiet
- Bahnstrecken innerhalb des Stadtgebietes

Die Stadt Norderstedt ist Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Kaltenkirchen und hat seit ihrer Gründung aus vier Gemeinden im Jahr 1970 eine dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung genommen und dabei auch städtebaulich an Gestalt gewonnen.

Norderstedt soll als Mittelzentrum mit den zwei Polen Norderstedt-Mitte als Entwicklungsschwerpunkt und dem Zentrum Garstedt als Stadtrandkern I. Ordnung weiter gestärkt werden.

Die künftige städtebauliche Entwicklung Norderstedts sollte unter Berücksichtigung der gliedernden Grünzäsuren auf der Achse erfolgen.

Der Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich auf dieser Achse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Flächennutzungsplan Die gemeindliche Flächennutzungsplanung (FNP 2020) ist aus dem seit 1998 wirksamen Regionalplan Schleswig-Holstein (Planungsraum I) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangeltungsbereiches gewerbliche Bauflächen mit einer zentral verlaufenden Erschließungsstraße dar.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Landschaftsplan Der Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt stellt für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen mit mittig verlaufender Erschließungsstraße analog zum Flächennutzungsplan (FNP 2020) dar.

Entlang des Dreibekengeweges ist ein vorhandener Knick dargestellt. Der Knick am Dreibekengeweg ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 (2) Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz zu erhalten.

Rahmenplanung 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.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 330 befindet sich im Stadtteil Friedrichsgabe westlich der Lawaetzstraße.

Die Lage ermöglicht eine sehr gute überregionale Anbindung des Plangebietes durch die Nähe zur Autobahn A 7 im Westen (ca. 3 km) und die Anbindung an die Ulzburger Straße in Richtung Hamburg bzw. Kaltenkirchen. Die Anbindung und Lagegunst verbessert sich zudem aufgrund der bevorstehenden Umsetzung der Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße.

Die AKN-Bahn erschließt das Plangebiet nach Henstedt-Ulzburg/ Kaltenkirchen sowie Norderstedt-Mitte mit Anschluss nach Hamburg mit dem Haltepunkt Friedrichsgabe in fußläufiger Nähe.

Geltungsbereich	<p>Das Bebauungsplangebiet grenzt</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Norden an einen geplanten Grünzug und das entstehende Baugebiet des Hermann-Klingenberg-Ringes, • im Osten an das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 256 an der Lawaetzstraße, • im Süden an die Kleingartenanlage Pilzhagen, • und im Westen an den Dreibeckenweg.
1.4. Bestand	
Plangebiet	Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.
Bebauung und Topografie	Das Gebiet ist unbebaut und etwas höher als die angrenzende Straßenfläche des Dreibeckenweges.
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO).
Planungsrechtliche Situation	<p>Der Bebauungsplan überlagert in einem Teilbereich die im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 256 festgesetzte Verkehrsfläche (Wendeanlage). Mit dem Bebauungsplan Nr. 330 soll die im benachbarten Bebauungsplan begonnene Erschließungsstraße fortgeführt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die nicht mehr erforderlichen Flächen der Wendeanlagen können der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden.</p> <p>Der übrige Bereich des Plangeltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.</p>

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

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 fertiggestellte Kreisstraße K 113 haben sich in diesem Bereich die Rahmenbedingungen für eine Siedlungsentwicklung hinsichtlich einer deutlich erhöhten Lagegunst geändert.

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.

Die Entwicklung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes Friedrichsgabe-Nord zählt zu den wichtigsten Projekten der Stadt Norderstedt.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 247, 255, 256 und 284 sowie dem Bebauungsplan Nr. 300 wurden bereits entscheidende Schritte zur Umsetzung der Rahmenplanziele gemacht. Mit diesem Bebauungsplan soll die weitere Gewerbeflächenentwicklung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 256 begonnen wurde, fortgeführt werden.

2.2. Planungsziele

Folgende Ziele werden mit diesem Bebauungsplan verfolgt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Schaffung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße
- Entwicklung von Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung
- Sicherung der erhaltenswerten Knickstrukturen mit Baumbestand

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption des Rahmenplanes Friedrichsgabe-Nord

Der Bebauungsplan Nr. 330 dient der Umsetzung und Konkretisierung von Teilen der Rahmenplanung "Friedrichsgabe-Nord". Das Rahmenplangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 124 ha.

Erschließung und Versorgung

Eine neue Nord-Süd-Verbindung zwischen der Kreisstraße K 113 und der Lawaetzstraße (westlich parallel zu der Straße "Waldbühnenweg") bildet das Rückgrat der Erschließung für die neuen Flächennutzungen im FREDERIKSPARK.

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

Wohnen und Arbeiten

Die vorhandenen Wohngebiete nördlich und südlich der Quickborner Straße 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 vorgesehen.

Südöstlich der neuen Erschließungsstraße sieht der Rahmenplan ein Mischgebiet mit eigenständigem Charakter vor. Neben Wohnnutzungen soll hier Raum für Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe geschaffen werden, auch experimentelle Wohn- und Arbeitsstätten sind denkbar. Der Bereich ist baulich bereits umgesetzt.

Gewerbeflächen

Parallel zur Quickborner Straße soll nördlich und südlich jeweils ein Gewerberiegel entstehen. Im nördlichen Bereich ist aufgrund der Vorprägungen mit bestehenden Betrieben, Hochspannungsleitungen, der AKN-Trasse und Altlasten sowie der Lagegunst für den regionalen und überregionalen Wirtschaftsverkehr die Entwicklung neuer Arbeitsstätten im gewerblich-produzierenden Bereich vorgesehen. Nach Sü-

den zum offenen Landschaftsraum sollen gewerblich-tertiäre Nutzungen mit attraktiven gewerbeparkähnlichen Strukturen entstehen. Die Identität dieses neuen Arbeitsstättenstandorts soll sich in einer einheitlichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraums niederschlagen, die dennoch den unterschiedlichen baulichen Charakter der einzelnen Baufelder ermöglicht. Eine für die Gewerbeflächen durchgeführte Marktpotenzialanalyse (GEWOS, Gewerbeflächenstrukturuntersuchung, 2004) empfiehlt zur nachhaltigen Sicherung des Gebietes ausdrücklich die Herstellung hoher Gestaltqualitäten in den Gewerbeflächen.

Sondergebiet

Nordwestlich des Anschlusses der neuen 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.

Grünkonzept

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 abschnittsweisen Entwicklung der Gewerbestandorte bei. Ein dichtes Fußwegenetz erschließt die Erholungsräume.

3.2. Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 330 stellt die zweite Stufe der Entwicklung der Gewerbeflächen dar.

Das Plangebiet ist etwa 4 ha groß und besteht aus zwei Gewerbegebieten, die im Norden an einen Grünzug grenzen. Die Gewerbegebiete werden zentral über den Frederiksdamm erschlossen.

Der Rahmenplan sieht hier die Entwicklung einer kleinteiligen Parzellen-, Nutzungs-, und Baustruktur mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung vor, die eine Fortsetzung der anspruchsvolleren Dienstleistungsunternehmen der östlichen Flächen darstellen soll. In diesem Bereich können Unternehmen, die Wert auf ein attraktives Umfeld legen oder auch solche, die eine publikumsorientierte Außendarstellung zur Straße und in den rückwärtigen Bereichen eher weniger gestaltete gewerbliche Nutzflächen benötigen, angesiedelt werden.

Das nördliche Gewerbegebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen und soll vornehmlich der Etablierung von Dienstleistungsbetrieben dienen.

3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Die Gewerbebetriebe werden durch eine öffentliche Grünfläche von der nördlichen Wohnnutzung getrennt.

Dadurch werden potenzielle Konflikte zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet reduziert.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet Nr. 1 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des geringeren Abstands dieses Gewerbegebiets zu dem zukünftigen Wohngebiet im Norden. "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.

Im weiteren Planverfahren ist zu überprüfen, ob das nördliche Gewerbegebiet vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet vorzugesehen ist oder ob ein Teilbereich ohne Einschränkungen festsetzbar ist. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung im westlichen Abschnitt vergrößert sich durch die Aufweitung des Grünzuges erheblich.

Nicht zulässig sind in den beiden Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf
- Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebsstankstellen),
- 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 sowie Spielkasinos und Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, dient der Vermeidung eines Attraktivitätsverlustes der gewerblichen Standorte. Tankstellen stören in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild den Eingang in den neuen Gewerbestandort und sind von daher ausgeschlossen.

Ein Ausschluss jeglichen Wohnens begründet sich in dieser städtebaulichen Situation über die räumliche Nähe zwischen Gewerbegebieten und Wohn- bzw. Mischgebieten. Wohnen ist in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Firmenabläufe eine betriebsnahe Wohnsitznahe 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.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Läden begründet sich über die Absicht der Stadt, Einzelhandelsnutzungen im Kreuzungsbereich der Quickborner Straße mit der neuen Erschließungsstraße zu konzentrieren und die Gewerbeflächen in diesem Bereich vornehmlich Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten. Dieses geschieht verstärkt vor dem Hintergrund, dass lt. Gutachten (GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, 2004) nur ein begrenztes Potenzial an Nahversorgungsneusiedlungen gegeben ist, dass aus städtebaulichen Gründen auf das neue Quartierszentrum im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 255 konzentriert werden soll.

Der Ausschluss von Gastronomiebetrieben, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind, sowie Tankstellen erfolgt mit dem Ziel, keine verkehrsintensiven Nutzungen, welche nicht in die umgebenden Nutzungsstrukturen integriert sind, in das Gebiet zu ziehen.

Um die Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen durch gewerbliche Lärmimmissionen zu verhindern, wird im weiteren Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, aus der entsprechende Vorgaben zu Festsetzungen im Bebauungsplan hervorgehen sollen.

Maß der Nutzung

In den Gewerbegebieten ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 10 m beschränkt. Die Höhe bezieht sich dabei auf den dem Grundstück zuzuordnenden Abschnitt der Erschließungsstraße. Eine Gebäudehöhe von 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.

Bauweise

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

Baugrenzen

Die großzügig gefassten Baufelder werden überwiegend über Baugrenzen gebildet, die unter der Maßgabe einen stadträumlichen Rahmen zu bilden, möglichst viel Baufreiheit gewährleisten.

Die westliche Baugrenze berücksichtigt die unterirdische Regenwassertransportleitung, die nicht hochbaulich überbaut werden soll.

3.4. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung

Zwischen den Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 ist ein Erschließungsstich mit anschließender Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Vorgesehen ist eine mit Straßenbäumen begrünte 20,50m breite Verkehrsfläche mit beidseitigem Fuß- und Radweg sowie Parkplätzen.

Im Verlauf der weiteren Umsetzung der Rahmenplanung Friedrichsgabe-Nord soll die Straße nach Westen fortgesetzt und die Wendeanlage zurückgebaut werden.

Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit ausgewiesen (Darstellung ohne Normcharakter), sondern sind Bestandteil der öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen. Die Straßenquerschnitte berücksichtigen die Anlage von ungefähr 30 öffentlichen Parkplätzen. Die Anzahl der Parkplätze kann sich aufgrund von Zufahrten etwas reduzieren. Die Parkplätze sind straßenbegleitend angeordnet.

Private Stellplätze

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

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine textliche Festsetzung vorgesehen, die einen bestimmten Abstand zum nördlichen Wohngebiet vorsieht, um das Wohngebiet vor negativen Beeinträchtigungen des ruhenden Verkehrs zu schützen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die von der Verkehrsbetriebe 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 nächstgelegenen Haltestellen der Buslinie 194 ist derzeit "Quickborner Straße". Nach Fertigstellung der Oadby-and-Wigston-Straße ist zudem eine weitere Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Sportvereines vorgesehen.

Zudem ist das Gebiet 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 Friedrichsgabe befindet sich in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet).

Die Bus- und Bahnlinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an verschiedene Linien des HVV an.

Fuß- und Radwege

Entlang der Erschließungsstraße sind kombinierte Geh- und Radwege in einer ausreichend dimensionierten Breite von 3,50 m vorgesehen.

Insgesamt strebt die Planung eine hohe Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr an. Innerhalb der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindung ist eine neue unabhängig vom motorisierten Verkehr geführte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Das dargestellte Wegenetz schließt an die Grünverbindungen in den nördlich, östlich und südlich benachbarten Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 300, B-Plan Nr. 256, B-Plan Nr. 288) und an den vorhandenen Dreibeckenweg im Westen an.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung	<p>Angaben zur Versorgung mit den Medien Gas und Wasser werden im weiteren Verfahren konkretisiert.</p> <p><i>Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung gewährleistet werden kann.</i></p>
Schmutzwasser-entsorgung	<p>Zur Entwässerung wird das Plangebiet an das bestehende Trennsystem in Friedrichsgabe-Nord angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalnetz der neuen Erschließungsstraße.</p>
Niederschlagswasser	<p>Für die Bereiche der gekennzeichneten Ablagerungen ist die Ableitung des Regenwassers über die neu herzustellenden Regenwasserkanäle vorgesehen. In den Bereichen der Altablagerung ist die Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser nicht zulässig.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser der übrigen Gewerbeflächen darf auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Die Entwässerung der Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraße erfolgt über ein neu herzustellendes Regenwassersiel.</p>
Müllentsorgung	<p>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.</p>
Telefonanschluss	<p>Ein Telefonanschluss kann bereitgestellt werden. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Stadtwerke Norderstedt „wilhelm.tel“ ist gewährleistet.</p>
Feuerwehrbelange	<p>Die Löschwasserversorgung ist ausreichend zu dimensionieren.</p>

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baumbestand	<p>Für den vorhandenen Knick am Dreibekeweg gelten unabhängig von der nachrichtlichen Übernahme in den B-Plan die Vorschriften des § 21 (1) LNatSchG, wonach die Zerstörung von Knicks verboten ist.</p> <p>Die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016 wird berücksichtigt. Im B-Planverfahren werden die Bäume ermittelt, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind.</p> <p>Die besonders erhaltenswerten Bäume werden auf der Grundlage eines Baumgutachtens ermittelt und mit einem gesonderten Erhaltungsgebot und mit dem tatsächlichen Kronendurchmesser festgesetzt.</p>
Grün- und Wegeverbindung	<p>Mit der Anlage der Grünflächen werden gleichzeitig neue unabhängig vom Fahrverkehr geführte Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die innerhalb dieser Grünzone verlaufen. Das dargestellte Wegenetz schließt an die Grünverbindungen in den nördlich, östlich und südlich benachbarten Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 300, B-Plan Nr. 256, B-Plan Nr. 288) und an den vorhandenen Drei-</p>

bekengeweg im Westen an.

Öffentliche Grünfläche	Die dargestellten öffentlichen Grünflächen nehmen die genannten Wegeverbindungen, Knickneuanlagen, Knickschutzstreifen, Gehölz- neuanpflanzungen und vorhandene Knickbestände auf.
Neuanpflanzungen	Durch Neuanpflanzungen sollen grüne Pufferzonen zwischen unter- schiedlichen Nutzungen geschaffen werden. Für den Nordteil des Plangebietes sind die Pufferzonen bereits im angrenzenden Bebau- ungsplan 300 planungsrechtlich festgesetzt. Die künftig bebauten Flächen werden nach Westen, Süden und Osten durch gestufte Gehölzpflanzungen aus landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Diese Neuanpflanzungsflächen liegen zur Sicherstellung der Umsetzung auf öffentlichen Grund in den geplanten öffentlichen Grünflächen. In Teilbereichen der öffentlichen Grünflächen befindet sich eine unter- irdische Regenwassertransportleitung. In diesen Bereichen sind keine tiefwurzelnden Baum- und Straucharten vorzusehen.
Eingriff und Ausgleich	Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erforderlich. Dazu wird ein grünord- nungsplanerischer Fachbeitrag mit Baumbestandserfassung erarbei- tet.
Artenschutz	Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnatur- schutzgesetz wird im weiteren Planverfahren eine faunistische Poten- zialabschätzung durchgeführt.

3.8. Immissionsschutz

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Rahmenplan „Fried-
richsgabe-Nord“ vom 22.10.2002 vor.

Diese zeigt auf, inwieweit die Organisation der Nutzungen lärmtechni-
sche Konflikte erzeugt. Das Plangebiet wurde mit ihrer für die Schal-
lausbreitung relevanten Umgebung detailliert in Lage und Höhe digital
erfasst.

Als relevante Schallquellen wurden folgende Lärmarten berücksich-
tigt:

- Straßenverkehr aller relevanten Straßen, für die Verkehrszah-
len vorliegen,
- Schienenverkehr (AKN-Strecke)
- Gewerbe (bestehende und geplante Gewerbegebiete) anhand
von flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Sport- bzw. Freizeitanlagen im Südosten des Plangebietes.

Die Auswirkungen der Schallquellen auf das Plangebiet wurden für
die jeweiligen Beurteilungszeiten differenziert nach ihrer Art in Schal-
limmissionsplänen dargestellt und einer Bewertung unterzogen. Zu-
dem wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und
Schiene) überlagert dargestellt und beurteilt. Konfliktbereiche wurden
aufgezeigt und geeignete Lärmschutzmaßnahmen angedacht.

Im weiteren Planverfahren ist auf dieser Grundlage eine lärmtechnische Untersuchung zu erstellen.

3.9. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 4-14 und eine weitere verfüllte Fläche, das Flurstück 286/71. Alte Betriebsstandorte mit Untersuchungsbedarf befinden sich nach Auskunft der Unteren Boden-schutzbehörde nicht im Plangebiet.

Altablagerung 4-14

Die Altablagerung 4-14 entstand aus der Kieskuhle, welche ab 1960 bis in eine Tiefe von 8 m ausgebeutet wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde der Kies bis in eine Tiefe von 8 m bis in die grundwasserführende Schicht abgebaut. Die gesamte Fläche beträgt 35.900 m², davon befinden sich 22.200 m² im Plangebiet.

Die Verfüllung fand von 1973 bis 1983 statt und besteht hauptsächlich aus Bauschutt und Bodenaushub. Es gibt jedoch Belege für Anteile von Gewerbeabfälle, Haus- und Sperrmüll. Eine geordnete Rekultivierung fand nicht statt, die Ablagerung wurde großflächig mit einer dünnen Mutterbodenschicht bedeckt.

Die Altablagerung 4-14 war bereits Gegenstand von Untersuchungen des Bodens der Bodenluft und des Grundwassers.

In den Untersuchungen konnte in der Bodenluft Deponiegas nachgewiesen werden. Im Boden finden sich Anhaltspunkte für Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe.

Das Grundwasser wurde in den Jahren 1991 bis 96 analysiert. Das Wasser war bereits im Anstrom mit deponiespezifischen Stoffen belastet. Eine relevante Mehrbelastung aus der Ablagerung 4-14 lies sich nicht erkennen.

Geplant sind weitere Untersuchung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers und die vorliegenden Erkenntnisse zu vertiefen.

Im weiteren Planverfahren sind Maßnahmen auszuarbeiten, um diese Flächen einer gewerblichen Nutzungen zuzuführen.

Ablagerung auf dem Flurstück 286/71

Nach der Auskiesung bis 7 m wurden Boden und Bauschutt eingebracht. Eine weitere Teilverfüllung mit Bauschutt erfolgte ca. 2001/2002. Später wurde sandiger Boden aufgebracht und 2017 erfolgte eine weitere Abdeckung mit Mutterboden. Das gesamte Flurstück hat eine Größe von 5160 m², davon liegt ein Drittel im Plangebiet.

Es liegen bereits Untersuchungen vor. Analysen des Bodens der oberen Meter zeigt eine schwache Belastung durch Mineralöl und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe an. Bei den tieferen Bohrungen wurden Beton, Ziegel, Kacheln, Holz, Glas angetroffen.

3.10. Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2

Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

3.11. Geothermie

Ob und inwieweit eine geothermische Nutzung möglich ist, wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

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.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	4,15 ha
	davon:	
	Gewerbegebiet 1 (eingeschränktes GE)	1,40 ha
	Gewerbegebiet 2	1,28 ha
	Straßenverkehrsflächen	0,41 ha
	Öffentliche Grünflächen - Parkanlage	1,06 ha
	davon:	
	Knickschutzbereich	0,32 ha
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	0,37 ha
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	0,08 ha
	Flächen zum Anpflanzen von Knicks	0,09 ha
	Flächen zur Erhaltung von Knicks	0,09 ha

7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung
Sozialplan

Die Realisierung der Maßnahme erfordert nicht die Erarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB. Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung zu rechnen.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt "Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibekenweg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom _____ gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT

Die Oberbürgermeisterin

Roeder