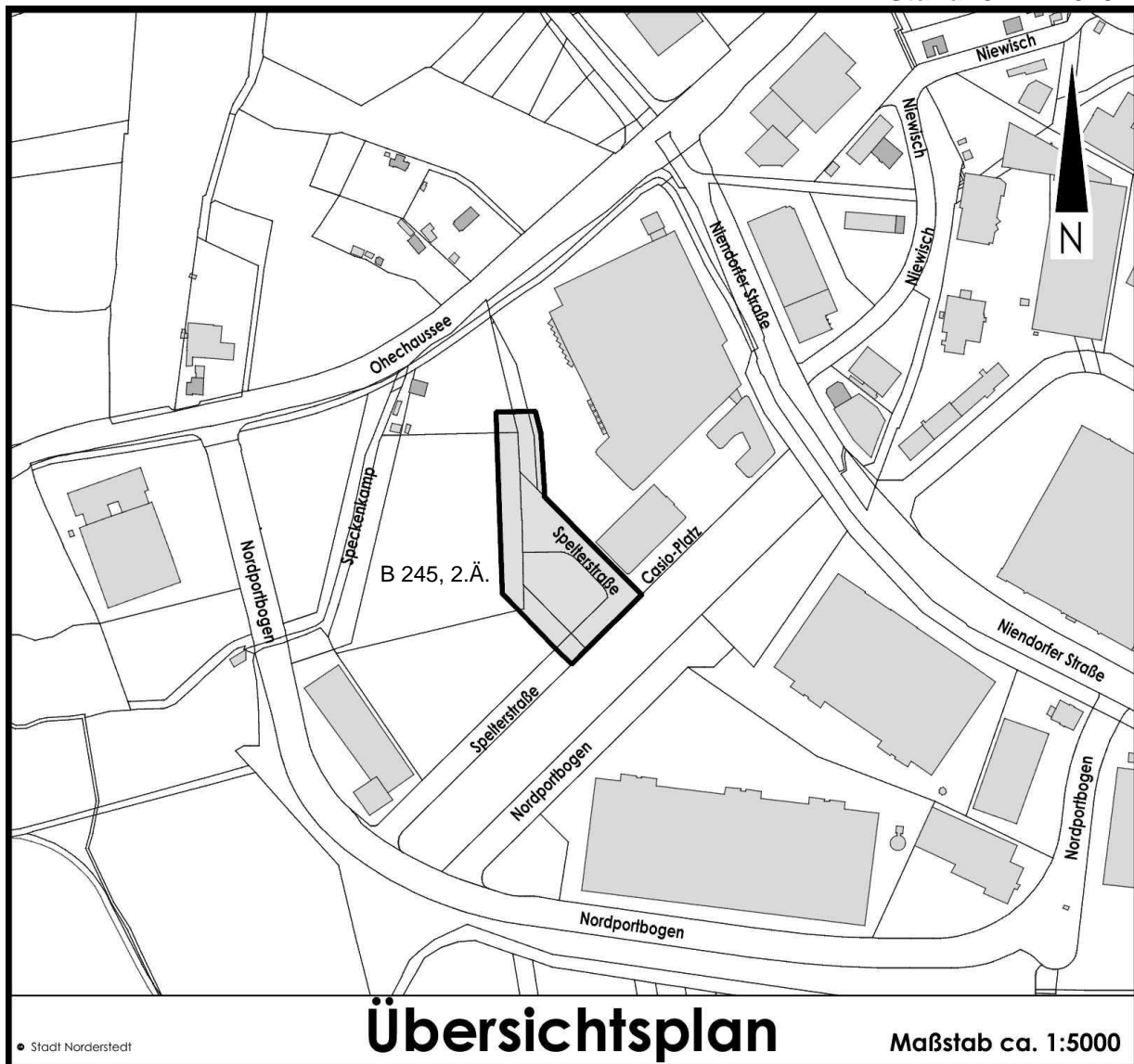


Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf

Zum Bebauungsplan Nr. 245 Norderstedt, 2. Änderung "nördlich Spelterstraße"
Gebiet: nördlich Spelterstraße, südlich Ohechaussee

Stand: 07.11.2019



Anlage 7: zur Vorlage Nr. B 19/0718 des StuV am 05.12.2019
Hier: Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 07.11.2019

Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf

Zum Bebauungsplan Nr. 245 Norderstedt, 2. Änderung "nördlich Spelterstraße"

Gebiet: nördlich Spelterstraße, südlich Ohechaussee

Stand: 07.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Übergeordnete Planwerke	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.4. Historische Entwicklung	4
1.5. Bestand	4
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	4
2.1. Planungsanlass	4
2.2. Planungsziele	5
2.3. Planverfahren	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1. Städtebauliche Konzeption	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Gestalterische Festsetzungen	6
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	6
3.5. Ver- und Entsorgung	7
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	7
3.7. Immissionsschutz	8
3.8. Altlasten	8
3.9. Kampfmittel	8
4. Städtebauliche Daten	8
5. Kosten und Finanzierung	8
6. Realisierung der Maßnahme	9
7. Beschlussfassung	9

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 nicht in einem Wasserschutzgebiet.

1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsachsen der Stadt Norderstedt.
Landschaftsplan 2020	Der Landschaftsplan 2020 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden des Plangebietes sind im Landschaftsplan 2020 landschaftsbestimmende Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt.
FNP	Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (2020). Dieser stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Norderstedt im Stadtteil Garstedt, im Gewerbegebiet Nordport. Nordöstlich verläuft in ca. 200 m Entfernung die Niendorfer Straße, nordwestlich in ca. 160 m Entfernung die Ohechaussee.
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich der Spelterstraße und südlich der Ohechaussee.

1.4. Historische Entwicklung

Die Flächen des Plangebietes waren früher durch landwirtschaftliche oder landwirtschaftsnahe Nutzungen geprägt.

Aufgrund der günstigen Nähe zum Flughafen Hamburg wurden im Jahr 2006 durch den B-Plan Nr. 245 neue Gewerbegebiete an dem Standort entwickelt.

1.5. Bestand

Plangebiet
Bebauung Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 ist bisher keine Bebauung vorhanden. Die Flächen sind verdichtet und werden derzeit temporär als Parkplatz für Fluggäste des Flughafens Hamburg genutzt.

Bebauung und
Topografie Die Topografie des Geländes ist kaum bewegt. Es besteht ein leichter Geländeanstieg von südlicher in nördlicher Richtung von insgesamt ca. 1 m über das gesamte Plangebiet. Von westlicher nach östlicher Richtung steigt das Gelände um ca. 0,5 m über das gesamte Plangebiet an.

Umgebung Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine gewerbliche Nutzung sowie umliegende Freiflächen geprägt, welche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem integrierten Regenrückwasserhaltebecken.

Eigentumsverhältnisse Die Flächen, die im derzeit geltenden B-Plan als öffentlicher Parkplatz festgesetzt sind, befinden sich im Eigentum der EGNO. Ebenso im Eigentum der EGNO befindet sich die nördliche Fläche des Plangebietes, auf welchem die Bestandsbäume gesichert werden sollen.
Teile der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche der Spelterstraße südlich des Wendehammers befinden sich ebenfalls im Eigentum der EGNO.
Die übrigen Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.

Planungsrechtliche
Situation Für das Plangebiet gilt derzeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245.
Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebietes als öffentliche Parkplatzflächen, als Gewerbeflächen sowie als Verkehrsflächen fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 wird im Bereich des Plangebietes durch diesen Bebauungsplan überplant.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 ist die Erweiterung, der Gewerbeflächen der 1. Änderung des Bebauungsplaners Nr. 245, auf die derzeit als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Fläche südlich des Wendehammers der Spelterstraße.

Die entsprechende Fläche befindet sich im Besitz der städtischen Entwicklungsgesellschaft EGNO.

Auf der Erweiterungsfläche ist die Errichtung eines privaten Parkhauses geplant. In dem Parkhaus sollen die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter, der sich zukünftig auf den angrenzenden Gewerbeflächen ansiedelnden Unternehmen, untergebracht bzw. planerisch nachgewiesen werden. Durch die Errichtung des Parkhauses sollen so zusätzliche Flächenpotenziale auf den verbleibenden Gewerbeflächen generiert werden.

2.2. Planungsziele

- Schaffung von Baurechten für Gewerbeflächen
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes

2.3. Planverfahren

Der Plan stellt eine Maßnahme der Innentwicklung dar und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Wie unter Punkt 2.1 beschrieben, soll eine als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Fläche in eine Gewerbefläche umgewandelt werden, mit dem Ziel auf dieser Fläche ein privates Parkhaus zu errichten. Es ist geplant in dem Parkhaus die Stellplätze für die Mitarbeiter der sich zukünftig auf den angrenzenden Gewerbefläche ansiedelnden Unternehmen unterzubringen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Die Fläche im südwestlichen Teil des Plangebiets die derzeit als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt ist, wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO werden jedoch in soweit eingeschränkt, als das Tankstellen (Nr. 3) ausgeschlossen sind.

Auch die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Nr. 1) sowie von Vergnügungsstätten (Nr. 3) werden ausgeschlossen.

Die genannten Nutzungsarten werden für das Plangebiet aufgrund seiner Größe und Lage als nicht ausreichend verträglich eingestuft oder diese Nutzungsformen sind an anderen Standorten besser platziert.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und einer festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

Die Festsetzungen orientieren sich an dem Plangebiet "D4" der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245.

Die GRZ wird in dem GE-Gebiet auf 0,8 festgesetzt.
Die GFZ wird in dem GE-Gebiet auf 1,2 festgesetzt.

Mit der Orientierung an den Festsetzungen des benachbarten Gewerbegebietes soll eine homogene Bebauung des gesamten Quartiers erreicht werden.

Baulinien und
Baugrenzen

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nehmen die festgesetzten Bauflächen in der 1. Änderung des BP 245 auf. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich das Quartier homogen entwickeln kann und eine einheitliche Entwicklung mit den an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebieten erfolgen kann.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen

Die einschränkenden Festsetzungen zu Werbeanlagen sind erforderlich, um ein vorrangig durch Bebauung und Hochgrün geprägtes Erscheinungsbild zu sichern und Störwirkungen auf den direkt angrenzenden Flughafen auszuschließen. Im einzelnen wird festgesetzt:

- Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht sind nicht zulässig
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sind an Gebäuden oberhalb 20 m über Flughafenbemessungspunkt nicht zulässig
- Lichtwerbungen dürfen die Flug- und Verkehrssicherheit nicht gefährden

Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen sind in dem Baugebiet an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und möglichst zu begrünen bzw. als Hecken auszubilden. Dadurch soll in den repräsentativen Bereichen des Gewerbegebiets eine offene, städtische Atmosphäre gesichert werden.

Ausnahmen für sicherheitssensible Betriebe können zugelassen werden.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr /
Erschließung

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz.

Die Haupterschließung erfolgt über die Spelterstraße und den Nordportbogen, welcher an die Ohechaussee sowie an die Niendorfer Straße anschließt.

Ruhender Verkehr

Wie bereits unter Punkt 2.1 ausgeführt ist geplant auf der im Plangebiet festgesetzten Gewerbefläche ein privates Parkhaus zu errichten, in dem die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter der angrenzenden Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen.

öffentliche Parkplätze

Die im Plangebiet festgesetzte Gewerbefläche ist in der 1. Änderung des BP 245 als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Die Fläche wurde bisher nicht als Parkplatz hergestellt. In dem umliegenden Quartier ist bisher kein Parkdruck festzustellen, so dass nach Auffassung der Verwaltung auf einer Realisierung der Parkfläche

verzichtet werden kann.

Stellplätze	Wie bereits ausgeführt, soll auf der im Plangebiet festgesetzten Gewerbefläche ein privates Parkhaus mit Stellplätzen für die Mitarbeiter der umliegenden Betriebe errichtet werden. Es werden keine zusätzlichen Stellplätze im Plangebiet ausgewiesen.
ÖPNV	Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) zur Bushaltestelle Nordportbogen (West) sowie zur Bushaltestelle Niendorfer Straße Mitte (ca. 180 m). An beiden Bushaltestellen fährt die Linie 193 im 20-Minuten-Takt zur U-Bahn-Station Garstedt.
Fuß- und Radwege	An der Zuwegung zum Wendehammer befindet sich auf der nördlichen Seite der Spelterstraße ein Fußweg. Im weiteren Verlauf verfügt die Spelterstraße über einen beidseitigen Fußweg. Außerhalb des Plangebietes im Bereich des Casioplattes entlang des Regenwasserrückhaltebeckens befindet sich eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Nordportbogen und der Niendorfer Straße. Die Straßen Nordportbogen und Niendorfer Straße die sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes befinden verfügen jeweils auf der nördlichen Seite über einen getrennten Geh- und Radweg mit einer Breite von jeweils ca. 2,00 m. Die Niendorfer Straße verfügt zudem südlich über einen Fußweg.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung	Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit den Medien Strom, Gas und Wasser über das vorhandene Leitungssystem gesichert ist.
Schmutzwasser-entsorgung	Die Entwässerung des Schmutzwassers ist über das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.
Niederschlagswasser	Es wird davon ausgegangen, dass der Ablauf des Niederschlagswassers über die RW-Kanäle unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewährleistet werden kann. Für eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein Regenrückhaltebecken angelegt worden.
Müllentsorgung	Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Betriebsamtes der Stadt Norderstedt sichergestellt.
Telefonanschluss	Die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen ist gewährleistet.
Feuerwehrelange	Aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ist die Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baumbestand	Das Plangebiet weist im nördlichen Bereich schützens- und erhaltenswerten Baumbestand auf. Der Baumbestand wurde in der Planzeichnung (Teil A) bereits zeichnerisch gesichert.
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Öffentliche Grünfläche	Es sind keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet vorhanden.
Neuanpflanzungen	Nach derzeitigem Kenntnistand wird durch die Planung kein erhaltenswerter Baumbestand wegfallen. Neupflanzung im Plangebiet sind bisher nicht vorgesehen.
Eingriff und Ausgleich	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Artenschutz	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
3.7. Immissionsschutz	
Straßenverkehrslärm	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.8. Altlasten

Altstandorte	Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 liegen nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde vom 18.09.19 keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten.
Altablagerungen	Falls wider Erwarten bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind eine ordnungsgemäße Beprobung und die fachgerechte Entsorgung sicher zu stellen. Dabei sind die geltenden Arbeitsschutzbedingungen einzuhalten.
Grundwasser	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.9. 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.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	8.952 m ²
	Straßenverkehrsfläche	3.461 m ²
	Neue Gewerbefläche	5.490 m ²

5. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	Das Gewerbegebiet ist vollständig über die bereits bestehenden Straßen erschlossen.	0 €
Innere Erschließung	Die Innere Erschließung für die mit dem Bebauungsplan zu	0 €

sichernde Bestandsbebauung ist bereits errichtet. Der Stadt entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

Gesamtsumme: 0 €

Bodenordnung
Sozialplan

6. Realisierung der Maßnahme

Eine Neuordnung des Plangebietes durch ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 245 Norderstedt, 2. Änderung "nördlich Spelterstraße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Roeder