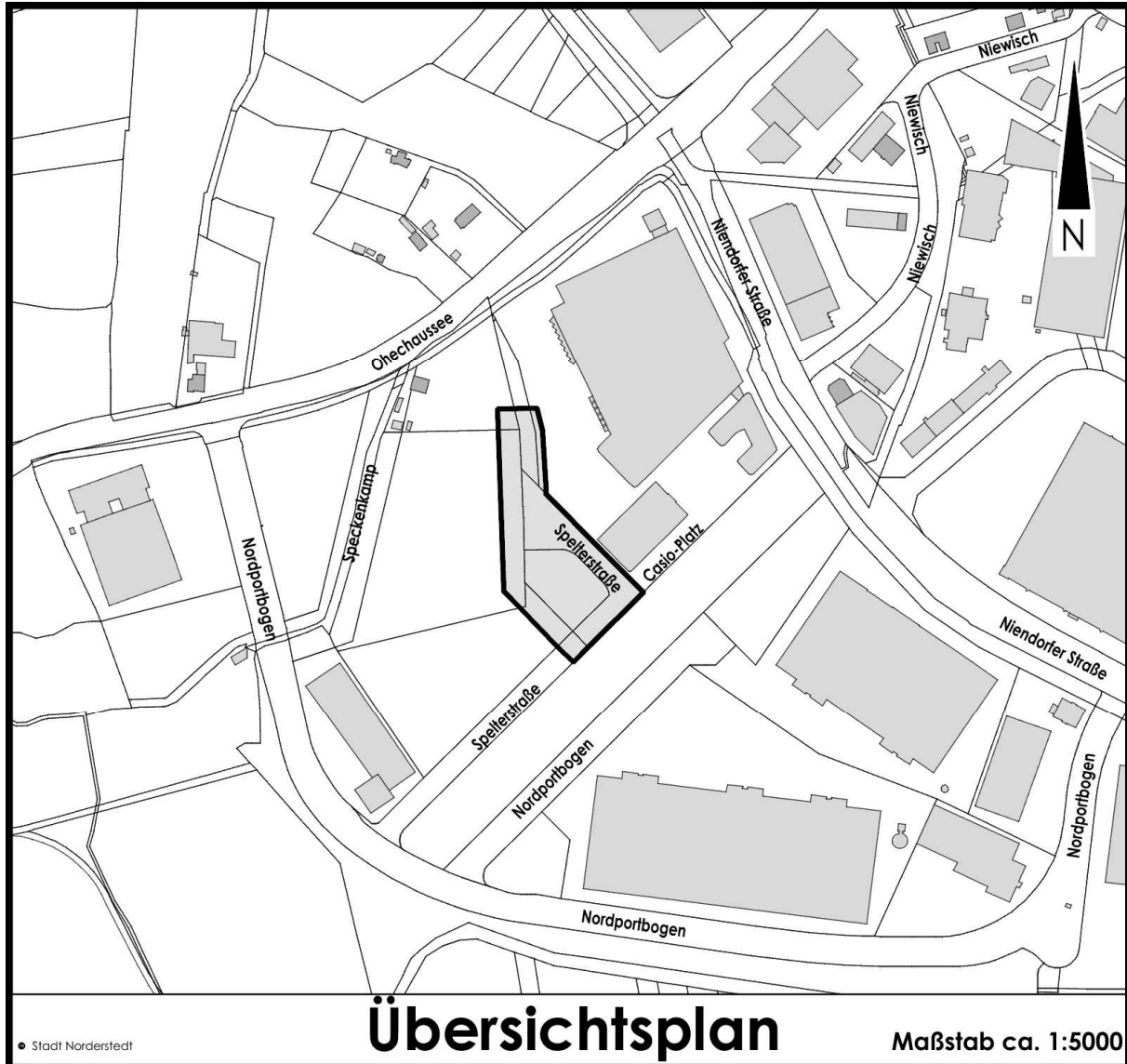


j
Begründung

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

Stand: 28.01.2022



Begründung

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

Gebiet: nördlich Spelterstraße, südlich Ohechaussee

Stand: 28.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	4
1.4. Historische Entwicklung	4
1.5. Bestand.....	4
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	5
2.1. Planungsanlass.....	5
2.2. Planungsziele.....	5
2.3. Planverfahren.....	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	7
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3. Berücksichtigung von Belangen des Flughafens	9
3.4. Gestalterische Festsetzungen	9
3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen	10
3.6. Verkehrsplanung und Erschließung.....	10
3.7. Ver- und Entsorgung	11
3.8. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	12
3.9. Immissionsschutz.....	13
3.10. Altlasten	14
3.11. Kampfmittel	15
3.12. Energiekonzept	15
3.13. Geothermie	15
4. Schutzgutbetrachtung und Abwägung der negativen Umweltauswirkungen.....	15
5. Städtebauliche Daten.....	19
6. Kosten und Finanzierung	19
7. Realisierung der Maßnahme.....	19
8. Beschlussfassung	19
Anlage Pflanzliste	20

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 2017	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanZV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 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.
FluLärmG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
LuftVG	Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1766) geändert worden ist
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan	<p>Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn (amtliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Fortschreibung vom 05.10.1998) liegt der baulich zu entwickelnde Teil des Plangebiets innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen. Die Abgrenzung der im Regionalplan dargestellten Siedlungsachse ist bereits zu einem frühen Planungszeitpunkt in Abstimmung mit der Landesplanung erfolgt. Ein baulicher Eingriff in den Achsenzwischenraum (regionaler Grünzug) erfolgt nicht.</p> <p>Norderstedt-Garstedt gehört zu den Schwerpunkten auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen. Insbesondere in diesen Schwerpunkten sollen gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I 1998, Kap. 5.3). Garstedt wird ausdrücklich als einer der Ortsteile genannt, in denen eine ergänzende gewerbliche Entwicklung möglich ist (vgl. ebd. Kap. 5.6.2). Damit entspricht</p>
--------------	--

die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 – Norderstedt – den Planungszielen der Raumordnung.

Landschaftsplan 2020 Der Landschaftsplan 2020 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich des Plangebietes sind im Landschaftsplan 2020 landschaftsbestimmende Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt.

FNP 2020 Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (2020). Dieser stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar.

Lärmschutzzonen Das Plangebiet liegt vollständig in der Lärmschutzzone 1 des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen gem. FluLärmG zu erfüllen. Schutzbedürftige bauliche Anlagen (z.B. Altenheime, Erholungsheime, Schulen) sowie Wohnungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet 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, östlich des Nordportbogens, südlich der Ohechaussee und westlich der Niendorfer Straße.

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 geplant.

Im Jahr 2008 wurde das Plangebiet durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 überplant. Die grundsätzliche Zielsetzung der Gewerbegebietsentwicklung wurde beibehalten.

1.5. Bestand

Plangebiet
Bebauung Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 ist bisher keine Bebauung vorhanden. Die Flächen waren zeitweise verdichtet und wurden temporär als Parkplatz für Fluggäste des Flughafens Hamburg genutzt. Inzwischen wurde die Fläche wieder entsiegelt und dient nun dem Betriebsamt der Stadt Norderstedt als temporäre Container-Aufstellfläche.

Plangebiet
Topografie Die Topografie des Geländes ist kaum bewegt. Es besteht ein leichter Geländeanstieg von südlicher in nördliche Richtung von insgesamt ca. 1 m über das gesamte Plangebiet.

Von West nach Ost 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 städtischen Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (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. Diese 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 die vorliegende 2. Änderung überplant.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Auf einer Fläche, die bisher als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt war, sollen weitere Gewerbeflächen entstehen; dies ist der Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245. Auf diesen Flächen kann dann z.B. auch ein Parkhaus errichtet werden, welches die erforderlichen Stellplätze, für Mitarbeiter der sich zukünftig auf den angrenzenden Gewerbeflächen ansiedelnden Unternehmen, vorhalten könnte. Die entsprechende Fläche befindet sich im Besitz der EGNO.

2.2. Planungsziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 Norderstedt werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Baurechten für Gewerbeflächen
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes

2.3. Planverfahren

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Copernicus-Gymnasium am 04.02.2020 mit anschließendem Planaushang im Rathaus vom 05.02.2020 bis 04.03.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde parallel durchgeführt.

Es lag kein wichtiger Grund vor, die Auslegungsfrist von mindestens 30 Tagen zu verlängern, da die Auslegung außerhalb der Ferienzeiten stattfand und es sich nicht um ein außergewöhnlich komplexes Planungsvorhaben handelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden und TÖB-Beteiligung sind insgesamt neun Stellungnahmen eingegangen. Es gab insbesondere Hinweise bezüglich der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes sowie Hinweise bezüglich der Grundwasserstände und zur Beachtung des Grundwassers bei der Nutzung von Geothermie.

Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung wurde insbesondere die damals aktuelle temporäre Nutzung der Fläche als Stellplatzanlage für den Flughafen thematisiert. Die damalige Nutzung der Fläche ist/war jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung abgegeben.

Am 20.08.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In der Sitzung vom 19.08.2021 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Pläne hingen im Rahmen der förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 zu Jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Während der förmlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein; diese führten jedoch nicht zu Änderungen der Planung. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen während der Auslegung eingegangen. Entsprechend wurde der Satzungsbeschluss eingeleitet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Wie unter Punkt 2.1 bereits erörtert, soll eine als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Fläche in eine Gewerbefläche umgewandelt werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit, ein privates Parkhaus zu errichten, in welchem die Stellplätze für die Mitarbeiter der sich zukünftig auf den angrenzenden Gewerbeflächen ansiedelnden Unternehmen untergebracht werden können. So können Gewerbeflächen, die sonst für Mitarbeiter-Stellplätze vorgehalten werden müssten, eingespart und ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden.

In dem Plangebiet werden keine Wohnungen errichtet. Somit entfällt die Quote des geförderten Wohnungsbaues.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete als „Gewerbegebiete“ (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden tlw. eingeschränkt:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sind entsprechend der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets allgemein zulässig. Dazu gehören auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gastronomiebetriebe. Lediglich gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (Drive-In-Restaurants), sind unzulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind in den Baugebieten gemäß der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets allgemein zulässig.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 245 für das südliche Baugebiet „D3“ ein Mindestanteil an Büronutzungen festgesetzt; an diesem wird, mit Ausnahme des Bereiches für das angedachte Parkhaus, festgehalten. Durch die Büronutzung soll eine höherwertige Gestaltung erreicht werden. Der Anteil bezieht sich grundstücksbezogen auf die Bruttogeschossfläche der Vorhaben in diesen Baufeldern und ist im Bauantrag nachzuweisen.

Zur Sicherung von Flächen für arbeitsplatzintensive und hochwertige Nutzungen sind Tankstellen in den Baugebieten ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im gesamten Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Zusammenhang mit dem Betrieb des Gewerbegebiets stehen, z.B. als Bestandteil einer betrieblichen Infrastruktur. Sonstige Anlagen für sportliche Zwecke widersprechen der Zweckbestimmung des Gebiets.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen des Plangebiets durch Fluglärm und um Konflikte mit den anzusiedelnden gewerblichen

Nutzern zu vermeiden, ist das Wohnen in jeder Form im gesamten Plangebiet untersagt.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie der Zweckbestimmung des Gebiets mit arbeitsplatzintensiven und hochwertigen Nutzungen widersprechen.

Einzelhandelsflächen jeder Art sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie der Zweckbestimmung des Gebiets (Ausrichtung auf die Ansiedlung von Arbeitsplätzen aus den im Nutzungskonzept beschriebenen Wirtschaftsbereichen) widersprechen und die vorhandene, auf die Wohngebiete ausgerichtete Einzelhandelsstruktur Norderstedts gefährden. Damit ist der Rahmen zum Schutz der Norderstedter Einzelhandelsstruktur mit vorwiegend innerstädtisch gelegenen Versorgungszentren hinreichend bestimmt.

Entsprechend den Erläuterungen zu den Einzelhandelsflächen sind Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren im gesamten Plangebiet unzulässig.

Maß der Nutzung

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

Die GRZ wird in dem GE-Gebiet auf 0,8, die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an Gebiet "D4", welches in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 nördlich angrenzt.

Garagen bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt, um den Betrieben ausreichend nutzbare Geschossfläche zur Verfügung zu stellen. Dies gilt auch für Parkgaragen und Parkhäuser.

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

Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist durch die Höhenvorgaben des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel beschränkt. In Abstimmung mit der zuständigen Deutschen Flugsicherung in Frankfurt wurden die internationalen ICAO-Richtlinien (ICAO = International Civil Aviation Organisation) zugrunde gelegt.

Die ICAO-Richtlinien besagen, dass

- die erlaubte Gebäudehöhe in Start-Lande-Richtung ab einem Abstand von 60 m zur Runway-Schwelle im Verhältnis von 1:50 (Gebäudehöhe zu Entfernung) ansteigt
- die erlaubte Gebäudehöhe rechts und links der Runway-Mittellinie ab einem Abstand von 150 m die erlaubte Gebäudehöhe im Verhältnis 1:7 (Gebäudehöhe zu Entfernung) ansteigt

Baulinien und Baugrenzen

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

Damit eine klare Gliederung der Bauflächen zum öffentlichen Straßenraum hin möglich ist, wird durch die Baugrenzen ein 5 m breiter Abstandstreifen zum öffentlichen Straßenraum definiert. Ebenso wird die Baugrenze zum Schutz der Bestandsbäume im Abstand von 3,5 m von der Kronentraufe festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Baufeldes zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie trägt zu einem geordneten Straßenbild bei und ist daher aus städtebaulichen Gründen notwendig. Mit der Bebauung wird auf der nördlichen Seite der grünen Mitte des Gewerbegebiets eine urbane, harte Kante formuliert und damit eine städtebauliche Qualität in das Gewerbegebiet eingebracht.

3.3. Berücksichtigung von Belangen des Flughafens

Lufthindernisfreiheit

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die Vorgaben zur Lufthindernisfreiheit nach dem Luftverkehrsgesetz berücksichtigen (Höhenbeschränkungen, s.o.). Ferner enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen den Fluglärm. Weitergehende Anforderungen können erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde definiert werden. Anforderungen, die sich bezüglich von Anpflanzungen ergeben, werden ebenfalls im Zuge der Realisierung mit der Luftfahrtbehörde entschieden.

Baugenehmigungsvorbehalt

Wegen der Lage des Plangebiets innerhalb der Bauschutzzone des Flughafens sind die Bauanträge in jedem Fall der zuständigen Landesluftfahrtbehörde für die luftrechtliche Zustimmung vorzulegen (§ 12 LuftVG).
Im Baugenehmigungsverfahren sind die Anlagenschutzbereiche für das Instrumentenlandesystem sowie die Radaranlage des Flughafens zu berücksichtigen. Die Bauvorlagen sind der Deutschen Flugsicherung (DFS) zur Beurteilung ihres Störpotenzials vorzulegen.

3.4. 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 wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Dachkante 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. Dadurch soll in den repräsentativen Bereichen des Gewerbegebiets eine offene, städtische Atmosphäre gesichert werden.

Ausnahmen für sicherheitssensible Betriebe können zugelassen werden.

3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.6. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr /
Erschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits bei der planerischen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 245 bzw. der 1. Änderung für das Plangebiet realisiert.

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, kann auf der im Plangebiet festgesetzten Gewerbefläche ein privates Parkhaus errichtet werden, in dem die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter der angrenzenden Gewerbebetriebe untergebracht werden können.

öffentliche Parkplätze

Die im aktuellen Plangebiet festgesetzte Gewerbefläche ist bereits im Bebauungsplan Nr. 245 als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt worden. Die Fläche wurde bisher jedoch nicht als öffentlicher Parkplatz hergestellt. In dem umliegenden Quartier ist bisher kein Pkw-Parkdruck festzustellen, so dass nach Auffassung der Verwaltung auf eine Realisierung der Parkplatzfläche verzichtet werden kann.

Stellplätze

Wie bereits ausgeführt, sieht die Planung die Möglichkeit vor, auf der im Plangebiet festgesetzten Gewerbefläche ein privates Parkhaus mit Stellplätzen für die Mitarbeiter der umliegenden Betriebe errichten zu können.

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 welcher die Buslinie 193 verkehrt.

Im Zuge der Ansiedlung der Tesa SE an der Niendorfer Straße wurde zudem die Buslinie 191 bis nach Garstedt verlängert.

Die Buslinie 191 hält an der Haltestelle Gutenbergring 1 ca. 280 m vom Plangebiet entfernt und ist somit fußläufig bequem erreichbar.

Beide Linien (191, 193) verkehren Montag bis Freitag im 20-Min.-Takt zwischen U- Garstedt und (über Krohnstiegtunnel (mit Umsteigemöglichkeit zur 24 U-Niendorf Markt — Bf. Rahlstedt)) weiter bis U-Niendorf Markt (191 mit U2-Übergang) bzw. U-Langenhorn Markt (193 mit U1-Übergang). Somit werden in beide Richtungen jeweils 6 Fahrten pro Stunde angeboten.

Damit ist insgesamt eine angemessene und gute Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Fuß- und Radwege

Die Verkehrserschließung wurde bereits bei der planerischen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 245 bzw. der 1. Änderung für das Plangebiet realisiert.

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.

3.7. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Errichtung der Versorgungsinfrastruktur wurde bereits bei der planerischen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 245 beziehungsweise der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 für das Plangebiet realisiert. Die Leitungen liegen überwiegend in den öffentlich hergerichteten Verkehrsflächen.

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien, Strom, Gas und Wasser ist über das bereits vorhandene Leitungssystem gesichert.

Schmutzwasser-entsorgung

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers von der Gewerbefläche sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Freigefälleleitungen DN 200 - 250 verlegt. Die erforderlichen Anschlussleitungen sind bis auf die Grundstücke vorgestreckt worden.

Aufgrund der Höhenlage der bestehenden SW-Kanalisation in den angrenzenden Bereichen ist ein Anschluss im Freigefälle nicht möglich. Das Schmutzwasser wird daher über ein Pumpwerk im südlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes Nordport abgeleitet.

Da keine Ansiedlungen von abwasserintensiven Betrieben geplant sind, ist das vorhandene Leitungsnetz in der Lage, die zusätzlich auftretenden Abwässer schadlos aufzunehmen und abzuleiten. Das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet wird, wie auch aus den angrenzenden Bereichen, zur weiteren Behandlung und Reinigung über die bestehende Kanalisation an das Netz und die Reinigungsanlagen der Stadt Hamburg übergeben.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist somit über das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

Niederschlagswasser

Als Vorflut für das anfallende Oberflächenwasser dient der Scharpenmoorgraben bzw. die Rugenwedelsau, die durch das Gebiet bzw. südwestlich davon verlaufen und schließlich in die Mühlenau und die Pinnau entwässern.

Für die Ableitung des Wassers von den Gewerbe- und Verkehrsflächen wurden RW-Kanäle innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und vorgesehenen

Grunddienstbarkeiten hergestellt. Die erforderlichen Anschlussleitungen sind auf dem Grundstück vorgestreckt. Für eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein Regenrückhaltebecken angelegt worden.

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 Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Betriebsamtes der Stadt Norderstedt sichergestellt.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist bereits hergestellt. Die Erschließungsfläche inklusive Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, so dass eine Befahrung mit Müllfahrzeugen möglich ist.

Telefonanschluss

Die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistung von wilhelm.tel sind gewährleistet.

Feuerwehrbelange

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ist die Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderliche Grundsatz muss eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sicherstellen. Diese Löschwassermenge kann im Plangebiet bereitgestellt werden.

3.8. 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 zeichnerisch gesichert und textliche Festsetzungen zum Schutz der Bäume aufgenommen. So sind z.B. dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich (zuzüglich eines Schutzstreifens) unzulässig.

Öffentliche Grünfläche

Es sind keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet vorhanden.

Neuanpflanzungen

Durch die Planung der 2. Änderung wird kein erhaltenswerter Baumbestand wegfallen. Konkrete Neupflanzung im Plangebiet sind daher bisher nicht vorgesehen.

Es gibt jedoch Festsetzungen zur Begrünung der privaten Stellplatzanlagen und Grundstücksfronten, um eine gewisse Durchgrünung des Gebietes und des Straßenraumes zu erhalten.

Parkhäuser und Parkpaletten sind mit selbstklimmenden oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen oder durch maximal 3 m davorgestellte gleichhohe begrünte Rankgerüste ökologisch bzw. kleinklimatisch in die Stadtlandschaft einzubinden.

Spielplätze

Es sind keine öffentlichen Spielplätze im Plangebiet vorhanden.

Eingriff und Ausgleich	Im Vergleich der bisher zulässigen baulichen Ausnutzungen gemäß des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 245, 1. Änderung mit den aktuell ermöglichten Überbauungen zeigt sich, dass es aus planungsrechtlicher Sicht nicht zu erheblich größeren Bodenversiegelungen kommt. Aufgrund der besonderen Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne nach § 13a BauGB entfällt die Ausgleichspflicht. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung sind davon unberührt.
Artenschutz	<p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz gelten diese Zugriffsverbote lediglich für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.</p> <p>Durch die vorliegende 2. Änderung wird nicht gegen Bestimmungen des § 44 BNatSchG verstoßen.</p>

3.9. Immissionsschutz

Lärmbedingte Vorbelastungen	<p>Die Lärmtechnischen Untersuchungen des Bebauungsplanes Nr. 245 haben ergeben, dass das Plangebiet erheblich durch Verkehrslärm (Straßen und v. a. Flugverkehr) vorbelastet ist, während die vom Plangebiet ausgehenden Mehrbelastungen für das Umfeld eher gering sind.</p> <p>Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245, die nur einen verhältnismäßig kleinen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 245 betrifft, wird von einer erneuten lärmtechnischen Untersuchung abgesehen.</p>
Straßenverkehrslärm	<p>Auch wenn sich die Verkehrszahlen auf der Niendorfer Straße und der Ohechaussee im Vergleich zur lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 245 (2003) verändert haben, so ist davon auszugehen, dass für den innenliegenden Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 keine signifikanten Immissionen durch den Verkehrslärm vorliegen; vielmehr schirmt bereits bestehende Bebauung im Osten das Plangebiet ab. Nördlich in das Plangebiet eindringende Immissionen der Ohechaussee werden durch den Abstand zur Straße (ca. 150 m) oder langfristig durch spätere Bebauung reduziert.</p> <p>Von der kleinen Fläche der Änderung selbst sind keine beeinträchtigenden Emissionen für die Umgebung zu erwarten; auch nicht, wenn dort ein privates Parkhaus errichtet wird. Ein solches Parkhaus würde die ohnehin auf den Gewerbeflächen notwendigen Stellplätze lediglich bündeln und somit keine erhebliche Veränderung zum bisherigen Bau- bzw. Nutzungsrecht der 1. Änderung oder auch dem ursprünglichen Bebauungsplan bewirken.</p>

Luftverkehrslärm Die Belastungen im Plangebiet werden maßgeblich durch Fluglärm verursacht; das Plangebiet liegt innerhalb der Fluglärmschutzzone 1. Aufenthaltsräume (Sozialräume, Büroräume etc.), innerhalb der Gebäude sind demnach passiv vor Fluglärm zu schützen. Die dabei einzuhaltenden Anforderungen an den Schallschutz der Fassade und der Dachfläche eines Raumes richten sich nach den Anforderungen der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.

Gewerbelärm Nach den lärmtechnischen Untersuchungen des Bebauungsplanes Nr. 245 ist aufgrund eines möglichen 24-Stundenbetriebes im Gewerbegebiet zu erwarten, dass ohne Beschränkungen für den Nachtzeitraum eine problematische Lärmbelastung für angrenzende Nutzungen auftreten kann.

Für die östlich der Niendorfer Straße liegenden Gewerbegebiete wurde für die nachfolgende Festsetzung von Emissionsbeschränkungen daher angenommen, dass hier nachts schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen), derzeit zwar nicht in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes vorhanden sind, jedoch dort planungsrechtlich möglich sind.

Um zum Schutz dieser potentiellen Nutzungen sowie der außerhalb des Plangebiets bereits vorhandenen Wohnnutzungen (Wohngebiet Aspelohe, Wohnen im Außenbereich nördlich der Ohechaussee) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten zu können, werden für die Nachtzeit immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (nachts 50 dB(A)/m²) im Plangebiet festgesetzt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 wurde an der ursprünglich getroffenen Festsetzung zur Lärmkontingentierung festgehalten, um den Schutz der umgebenden bestehenden wie planungsrechtlich möglichen sensibleren Nutzungen zu gewährleisten.

Gewerbebetriebe, die auch nachts lauter als die im Plangebiet festgesetzten 50 dB(A)/m sind, müssen auf andere Bebauungsplangebiete in der Stadt ausweichen. Eine Möglichkeit wäre hier der Bebauungsplan Nr. 189 östlich der Niendorfer Straße.

3.10. Altlasten

Altstandorte Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

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 Das Vorhaben liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (Wassergewinnungsgebiet Schnelsen).

Aufgrund einer Grundwasserstandsmessung 2017 im Stadtgebiet Norderstedt wurden für das Plangebiet eine großräumige

Grundwasserfließrichtung in Richtung Südwesten und Grundwasserstände bis ca. 1 m unter Geländeoberkante abgeleitet.

Im Gebiet ist entsprechend mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist diese rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Informationen über die chemische Zusammensetzung des Grundwassers im Plangebiet liegen nicht vor.

3.11. 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.

3.12. Energiekonzept

Für die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der verhältnismäßig kleinen Fläche kein Energiekonzept vorgesehen. Da sich die Flächen zudem im Eigentum der EGNO befinden, können energetische Anforderungen ggf. im Kaufvertrag geregelt werden.

3.13. Geothermie

Das Vorhaben liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (Wassergewinnungsgebiet Schnelsen), es werden besondere Anforderungen an den Bau und die Nutzung von geothermischen Anlagen gefordert, die im Einzelnen in der benötigten wasserrechtlichen Erlaubnis abgefasst werden. Der Antrag muss rechtzeitig (4 Wochen) vor Baubeginn an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg gerichtet werden.

4. Schutzgutbetrachtung und Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Betrachtung der Schutzgüter

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen. Entsprechend werden die Schutzgüter nachfolgend betrachtet.

Dabei wird zum einen geprüft, welche Veränderungen sich durch die 2. Änderung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 245 und der 1. Änderung ergeben können. Zum anderen wird bei Bedarf auf die mögliche geplante Parkhausnutzung konkret eingegangen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele von FFH-Gebieten ist aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu den FFH-Gebieten der Stadt Norderstedt nicht zu erwarten. So beträgt die Entfernung zu dem nächst gelegenen FFH-Gebiet DE 2325-301 "Ohemoor" mehr als 600 m Luftlinie.

Schutzgut Mensch-Lärm In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind neben Grün- und öffentlichen Verkehrsflächen Gewerbegebiete mit ihren typischen Nutzungen festgesetzt. Da auch die Nutzung im Plangebiet der eines Gewerbegebietes entspricht, ist davon auszugehen, dass keine Immissionskonflikte auftreten. Im Einzelfall muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass eine beantragte Nutzung mit der Umgebung verträglich ist. Im Plangebiet selbst werden Betriebsleiterwohnungen etc. ausgeschlossen, um u.a. dem möglichen Konflikt durch Lärmimmissionen vorzubeugen.

Schutzgut Mensch-Erholung Das Plangebiet ist bereits seitdem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 245 nicht für öffentliche Erholungszwecke bestimmt; es ist vielmehr Teil einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche. Entsprechend sind durch die vorliegende 2. Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten.

Durch das mögliche Parkhaus würden notwendige Stellplatzflächen gebündelt, sodass im Gewerbegebiet mehr Platz für die Ansiedlung von Betrieben wäre. Dadurch können bisher ungenutzte und der Erholungsfunktion dienende Freiflächen geschützt werden.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere Das Plangebiet wurde eine Zeitlang als Parkplatzfläche für den Hamburger Flughafen genutzt; die Fläche war zu dieser Zeit nutzungsbedingt befestigt. Nach Ende dieser Nutzung wurde die Fläche in den vorherigen Zustand zurückversetzt, d.h. Kies und Sand bilden derzeit die Bodenschicht. Aufgrund der erst kürzlich zurückliegenden Nutzung und Bodenbefestigung ist es unwahrscheinlich, dass sich zwischenzeitlich Pflanzen oder Tiere dauerhaft auf der Fläche angesiedelt haben. Ausnahme bilden die bestehenden Bäume im Nordosten des Plangebiets. Sie werden zur dauerhaften Sicherung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt; die jeweiligen Kronentraufbereiche der Bäume werden durch textliche Festsetzungen geschützt. Zudem gibt es Festsetzungen zu Pflanzgebieten, die eine Durchgrünung des Gebietes bewirken und Festsetzungen, die insektenfreundliche Beleuchtung (z.B. Planflächenstrahler mit Natriumdampf-Niederdruck/Hochdruck) im Plangebiet vorsehen. Entsprechend sind durch die vorliegende 2. Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden -
Bodenfunktion

Durch den Bebauungsplan Nr. 245 und die 1. Änderung wurde für das Plangebiet öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; das bedeutet, dass die Fläche vollversiegelt hätte werden können. Durch die 2. Änderung, die aus der Verkehrsfläche eine Gewerbefläche macht, wird die Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 sogar reduziert. Entsprechend sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die 2. Änderung zu erwarten; evtl. verbessert sich die Situation geringfügig.

Da das Plangebiet bisher als Parkplatz genutzt wurde, wurde bereits durch die Befestigung der Fläche in die natürliche Bodenfunktion eingegriffen. Durch die 2. Änderung ergeben sich jedoch keine erheblichen Änderungen im Vergleich zu dieser bisherigen Nutzung und den Festsetzungen der 1. Änderung.

Schutzgut Boden-
Altlasten

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Die Festsetzungen der 1. Änderung zur Vermeidung von Bodenkontamination wurden in die 2. Änderung aufgenommen. Entsprechend sind durch die 2. Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

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.

Schutzgut Wasser-
Grundwasser/Oberfläche
nwasser

Das Vorhaben liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (Wassergewinnungsgebiet Schnelsen), jedoch nicht im Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserstände sind mit ca. 1 m unter Geländeoberkante als hoch zu bezeichnen.

Durch verschiedene Festsetzungen wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 darauf abgezielt, das Grundwasser bereits während der Bauphase und auch darüber hinaus zu schützen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Änderung entsprechend nicht zu befürchten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder in das Rückhaltebecken einzuleiten; auch dazu sind verschiedene Festsetzungen getroffen worden. Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend ist auch hier keine Beeinträchtigung durch die 2. Änderung zu erwarten.

Durch das mögliche Parkhaus würden notwendige Stellplatzflächen gebündelt, sodass großflächige Versiegelungen für Stellplätze reduziert werden könnten. Diese Flächen würden Gewerbebetrieben (Büro, Hallen etc.) zur Verfügung stehen, die wiederum gem. den Festsetzungen mit Dachbegrünung hergestellt werden müssten und somit einen Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers leisten könnten. Gleichzeitig würde sich die Reduzierung von großflächigen versiegelten, wasserundurchlässigen Stellplatzanlagen positiv auf das Schutzgut auswirken.

Schutzgut Luft

Vorbelastungen des Plangebiets sind durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Straßenrandbereich und den Flugbetrieb gegeben.

Es entstehen jedoch durch die 2. Änderung keine erheblichen Veränderungen zur aktuellen planungsrechtlichen Situation, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgut nicht zu befürchten ist.

Schutzgut Klima -
Stadtklima

Da durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 245 und die 1. Änderung bereits großflächig gewerbliche Baurechte geschaffen wurden, ist durch die 2. Änderung keine zusätzlich erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut zu erwarten. Die etwas geringere Versiegelung der Gewerbefläche (GRZ 0,8) anstelle der bisher festgesetzten Verkehrsfläche kann sich evtl. positiv auf das Schutzgut auswirken, wird jedoch nicht zu messbaren Verbesserungen des Stadtklimas in diesem Gebiet beitragen.

Durch das mögliche Parkhaus würden notwendige Stellplatzflächen gebündelt, sodass großflächige Versiegelungen für Stellplätze reduziert werden könnten. Diese Flächen würden Gewerbebetrieben (Büro, Hallen etc.) zur Verfügung stehen, die wiederum gem. den Festsetzungen mit Dachbegrünung hergestellt werden müssten und somit einen Beitrag zum Stadtklima (geringere Aufheizung, Verdunstung von Niederschlagswasser) leisten könnten. Der festgesetzte Baumerhalt wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus.

Positiv zu bewerten ist zudem, dass Betriebsleiterwohnungen für den Bereich des Plangebiets und darüber hinaus ausgeschlossen wurden, um eine klimabedingte Belastung (z.B. Hitze) für Bewohner auszuschließen.

Schutzgut Klima -
Klimaschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 wurde an den klimaschützenden Festsetzungen zur Ermöglichung von Photovoltaikanlagen, sowie der Herstellung von Gründächern und Anpflanzungen festgehalten und Festsetzungen zum Baumerhalt ergänzt. Zudem wird die Versiegelung durch eine GRZ von 0,8 im Vergleich zu der bisher festgesetzten Verkehrsfläche reduziert. Entsprechend sind durch die 2. Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch das mögliche Parkhaus würden notwendige Stellplatzflächen gebündelt, sodass im Gewerbegebiet mehr Platz für die Ansiedlung von Betrieben wäre. Dadurch könnten Freiflächen geschont und eine Neuversiegelung andernorts reduziert werden, was dem Klimaschutz zugutekäme.

Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut ist durch die Verkehrssituation (Straßen und Flughafen) sowie durch die bereits bestehende Gebäudesituation des Umfeldes vorgeprägt; zudem sieht das Planungsrecht bereits durch den Bebauungsplan Nr. 245 weitere gewerbliche Bebauung vor. Der festgesetzte Baumerhalt wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgut sind daher durch die 2. Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter
und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von den Planungen nicht Betroffen.

Auswirkungen auf die
biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird aufgrund der bisherigen Festsetzungen/ Nutzungen nicht als besonders hoch eingeschätzt.

Entsprechend sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgut durch die 2. Änderung zu erwarten.

Wechselwirkungen Es sind keine negativen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu erwarten. Evtl. können vereinzelt positive Wechselwirkungen entstehen, z.B. durch den festgesetzten Baumerhalt im Rahmen der 2. Änderung.

Fazit Es sind keine negativen Umweltauswirkungen durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung und den getroffenen Festsetzungen wird im Vergleich zu dem bisherigen Planungsrecht der 1. Änderung eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter verhindert.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	8.952 m ²
	Straßenverkehrsfläche	3.462 m ²
	Gewerbefläche	5.490 m ²

6. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung Das Plangebiet ist vollständig über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen. 0 €

Innere Erschließung Die Innere Erschließung für das Plangebiet ist bereits errichtet. Der Stadt entstehen keine zusätzlichen Kosten. 0 €

7. Realisierung der Maßnahme

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

8. 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

Anlage Pflanzliste

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden.

An öffentlichen Straßen und Parkplätzen: Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

Auf Stellplätzen und privaten Grundstücken: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

An den Haupterschließungsstraßen sowie auf den privaten Baugrundstücken sind als Straßen- und Einzelbäume zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> `Westhof's Glorie`	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia spec.</i>	Linden-Arten (auch nicht tropfende)

Innerhalb der Parkplatz- und Stellplatzflächen zusätzlich folgende Baumarten:

<i>Acer campestre</i> `Elsrijk`	Feld-Ahorn
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Chinesische Wild-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Fassadenbegrünung:

Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Es sind standortgerechte ausdauernde Schling- und Kletterpflanzen zu verwenden:

- Efeu (*Hedera helix*), selbsthaftend
- Knöterich (*Fallopia aubertii*), stark wachsend, braucht Kletterhilfe
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), stark wachsend, selbsthaftend
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und andere Wildformen
- Blauregen (*Wisteria sinensis*), braucht Kletterhilfe
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea anomala*), selbsthaftend
- Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*) und weitere Arten, braucht Kletterhilfe
- Kletter-Rosen - Rosa-Arten (*Rosaceae*), braucht Kletterhilfe
- Hopfen (*Humulus lupulus*)

Laubgehölze für eine Hecke:

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster, gewöhnlicher (*Ligustrum vulgare*)
- Gemeiner Weißdorn (*Crataegus spec.*)