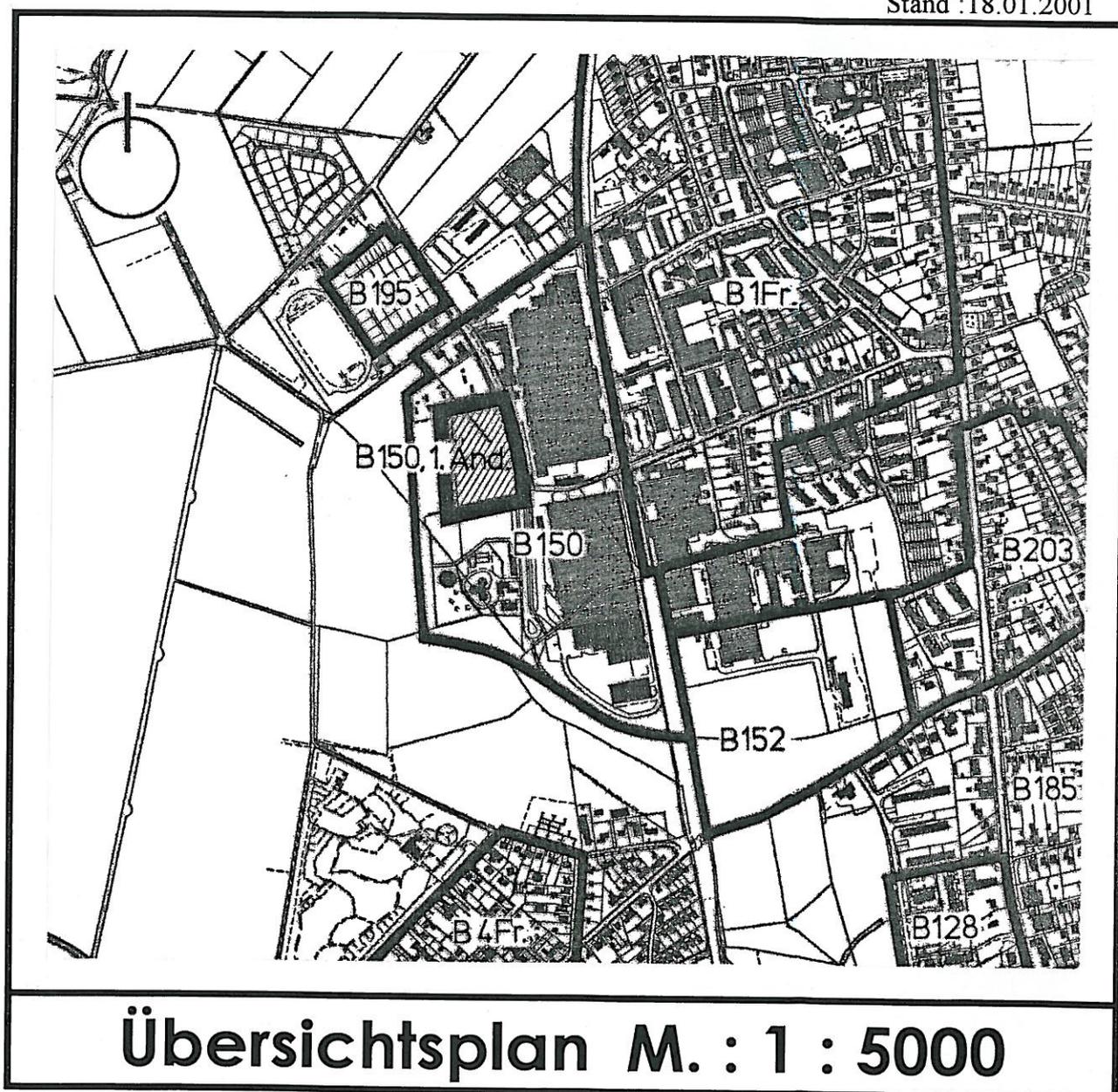


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 150- Norderstedt -, 1. Änderung
Gebiet : „Gewerbegebiet Lawaetzstraße, Teil West“,
westlich Lawaetzstraße bis zu einer Tiefe von ca. 95m, nördlich
und südlich der bestehenden Stellplatzanlage der Fa. Jungheinrich

Stand : 18.01.2001



Übersichtsplan M. : 1 : 5000

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 150-Norderstedt, 1. Änderung
Gebiet : „Gewerbegebiet Lawaetzstraße, Teil West“,
westlich Lawaetzstraße bis zu einer Tiefe von ca. 95m,
nördlich und südlich der bestehenden Stellplatzanlage
der Fa. Jungheinrich

Stand :18.01.2001

1.0 Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde :

BauGB	das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
BauNVO	die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
LBO	die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H.vom 27.01.2000)
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).
FNP 84 Norderstedt	Der B-Plan Nr. 150, 1. Änderung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt.

1.2 Andere Grundlagen

STEP	Das Stadtentwicklungsprogramm 2000 stellt die westlich der Lawaetzstraße vorhandenen Gewerbeflächen, die gemäß rechtskräftigem B-Plan 150 nur als Stellplatzfläche festgesetzt sind, als Reservefläche für Gewerbe dar.
------	---

1.3 Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt :

im Norden:	Durch die südliche Grenze des nördlichen Parkplatzes der Fa. Jungheinrich
im Osten:	Durch die Lawaetzstraße
im Westen:	Durch das Flurstück 5/188
im Süden:	Durch die nördliche Grenze des südlichen

Parkplatzes der Fa. Jungheinrich

1.4 Bestand

Vorhandene Nutzung	Das Gebiet stellt heute eine Brachfläche dar.
Umgebung	Im Norden und Süden grenzen großflächige Stellplatzanlagen, die für die Nutzung des östlich der Lawaetzstraße vorhandenen Betriebes erforderlich sind, an. Östlich des Gebietes befindet sich die Lawaetzstraße. Das Betriebsgebäude der Fa. Jungheinrich befindet sich östlich der Lawaetzstraße.
Erschließung	Das Plangebiet wird über die Lawaetzstraße erschlossen.
Topographie	Das Gelände ist nahezu eben.
Vegetation	Das Gebiet liegt heute brach. Eine Vegetation ist auf dem Acker nicht vorhanden.
Grundwasser	Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 7,0 m (vgl. Flurabstandsplan zum Landschaftsplan, 1999).
Wasserschutzgebiet	Das Gebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Norderstedt. Auf Vorschriften der Verordnung wird verwiesen.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

1.5 Planungsstand

B-Plan 150, 1. Änderung	Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes 150. Der B-Plan 150 ist seit dem 18.12.1982 rechtskräftig.
Planungsrechtliche Situation	Der B-Plan 150 setzt im Plangebiet ein Gewerbegebiet fest, auf dem die Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage zulässig ist. Zur Eingrünung der Stellplatzanlage ist straßenseitig ein Streifen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

2.0 Planungsanlass/Planungsziel

Planungsziel	Planungsziel ist es, in diesem als Gewerbegebiet untergenutzten Gebiet Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation zu schaffen. Es sollen mit der 1. Änderung des B-Planes 150 u.a. zur Klarstellung die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Flächen der Fa. Jungheinrich festgesetzt werden. Die festzusetzenden Pegel entsprechen denen heute schon aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme durch den Be-
--------------	--

trieb der Fa. Jungheinrich einzuhalten.

2.1 Ziel der Stadtentwicklung

Ziel der Stadtentwicklung ist der Erhalt und ggf. Ausbau des Gewerbegebietes an der Lawaetzstraße. Gleichzeitig stellen sowohl das Empfehlungskonzept des Stadtentwicklungsprogrammes als auch der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen, nördlich Reiherhagen, als Wohnbauflächen dar.

2.2 Städtebauliches Ziel

Bebauung / Nutzung

Städtebauliches Ziel ist es, das vorhandene Gewerbegebiet Lawaetzstraße durch eine Bebauung westlich der Lawaetzstraße zu arrondieren.

2.3 Landschaftsplanerische Ziele

Begrünung

Ziel des Planes ist es, das Gewerbegebiet analog zu dem bereits vorhandenen einzugrünen.

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der Nutzung

GE- Gewerbegebiet

Der B-Plan 150, 1. Änderung, setzt ebenso wie der rechtskräftige B-Plan 150 ein Gewerbegebiet für das Plangebiet fest.

Ausgeschlossene Nutzungen

Die gemäß § 8 BauNVO in dem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden eingeschränkt. Unzulässig sind in dem Baugebiet :

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Diese einschränkenden Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen erfolgt, um die Fläche für eine gewerbliche Nutzung im engeren Sinne vorzuhalten und besonders verkehrsintensive Betriebe auszuschließen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsdichte

Das Maß der baulichen Nutzung ist an dem östlich der Lawaetzstraße bereits vorhandenen orientiert (rechtskräftiger

B-Plan 150).

- GRZ Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 0,8 festgesetzt.
- GFZ Die Geschößflächenzahl ist für das Baugrundstück mit 1,8 festgesetzt.
- Bauhöhe/ Geschossigkeit Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem östlich angrenzenden, vorhandenen Bestand auf 15 m beschränkt, damit ein einheitliches Erscheinungsbild ermöglicht wird. Die Geschossigkeit wird analog auf IV begrenzt.

5.0 Verkehr/Erschließung

5.1 Fahrverkehr

- Äußere Erschließung Die Erschließung erfolgt über die Lawaetzstraße.

5.2 Fuß- und Radwege

- Radwege/ Fußwege Das Plangebiet ist über die angrenzenden Fuß- und Radwege erschlossen.

5.3 Ruhender Verkehr

- Stellplätze Die Errichtung der für die Gewerbeflächen erforderlichen Stellplätze ist in dem Geltungsbereich sowohl ebenerdig als auch in Form von Tiefgaragen bzw. Parkhäusern/-paletten möglich. Auf den an das Plangebiet nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen durch das Planungsrecht des B-Planes 150 gegeben.

- Begrünung Die in dem Baugebiet möglichen Stellplätze sind aus städtebaulichen und grünplanerischen Gründen zu durchgrünen. Daher ist bei ebenerdigen Stellplatzanlagen für je 15 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzliste). Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Stellplatzpaletten und Parkhäuser sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

- Parkplätze Im angrenzenden öffentlichen Raum sind auf den Verkehrsflächen Parkplätze als öffentliches Stellplatzangebot vorgesehen.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

AKN

Das Gebiet ist durch die östlich des Plangebietes vorbeiführende AKN-Trasse an den ÖPNV angebunden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die AKN-Haltestelle Friedrichsgabe.

Die Haltestelle ist über eine Brücke und einen Fußweg vom Plangebiet gut zu erreichen.

6.0 Grün

Kein Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplanverfahren ist nicht durchzuführen, da mit dem Bebauungsplan 150, 1. Änderung keine erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. (vgl.7.0)

Neupflanzung von Bäumen / Begrünung

Das Baugebiet soll zur Straße hin eingegrünt werden. Diese Anpflanzungsfläche ist bereits im rechtskräftigen Plan enthalten. Sie wird auch im Plan der 1. Änderung als erhaltenswert festgesetzt.

Zusätzlich sind ggf. ebenerdige Stellplatzanlagen gemäß den textlichen Festsetzungen zu durchgrünen. Parkhäuser bzw. Parkpaletten sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (vgl. textl. Festsetzungen 2.4 und 2.5).

Diese Festsetzungen sind sowohl aus gestalterischen als auch ökologischen Gründen getroffen.

Es wird dringend empfohlen, die Bepflanzung der Freiflächen von einem Fachplaner (Garten- und Landschaftsarchitekt) in einem Freiflächenplan darstellen zu lassen.

7.0 Umweltschutz

7.1 Maßnahmen zum Umgang mit Natur und Landschaft

Eingriff/Ausgleich

Die Bauleitplanung selbst stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet ihn allerdings vor. Gleichwohl sind gemäß § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Über das Ausmaß und die Bewertung des Eingriffs sowie den Ausgleich und/oder Ersatz ist zu entscheiden.

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, Schleswig-Holstein, vom 03.07.1998 bereiten jedoch Bebauungspläne, die lediglich noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, keine zusätzlichen Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Kein zusätzlicher Eingriff

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen B-Plan 150 überplant.

Der B-Plan 150 setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet fest, auf der die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist. Lediglich eine straßenbegleitende Eingrünungsfläche darf nicht versiegelt werden.

Diese Anpflanzungsfläche wird auch im Plan der 1. Änderung als erhaltenswert festgesetzt. Zusätzlich werden durch den Plan der 1. Änderung Festsetzungen getroffen, die zur Durchgrünung des Gebietes führen (Stellplatz- und Fassadenbegrünung).

Ebenfalls sind Festsetzungen zur Sicherung des Wasserhaushaltes getroffen.

Damit erfahren die Schutzgüter gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan 150 einen höheren Schutz.

Die Änderung des B-Planes bereitet somit keine zusätzlichen Eingriffe vor. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.2 Grundwasser

Grundwasserschutz

Das Grundwasser liegt gemäß den aus verschiedenen Untersuchungen erlangten und im Flurabstandsplan zum Landschaftsplan zusammengetragenen Erkenntnissen bei ca. 7,0 m unter Flur.

Aus den Gründen des Grundwasserschutzes trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB weitere Festsetzungen zur Grundwasserversicherung und zum Schutz des Grundwassers.

Die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind aus diesem Grund mit wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen ist in das Regenziel einzuleiten.

Der Geltungsbereich des B-Planes 150, 1. Änderung, liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Auf Vorschriften der Verordnung wird verwiesen.

Eingriffe ins Grundwasser sind somit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

7.3 Emissionssituation

Mit der 1. Änderung des B-Planes 150 werden zur Klärstellung die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Flächen der Fa. Jungheinrich festgesetzt .

Nutzungsbeschränkungen durch Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln

Der seit dem 18.12.1982 rechtskräftige B-Plan 150 setzt beidseitig der Lawaetzstraße ein Gewerbegebiet fest. Zulässig sind in diesem Gebiet gemäß der gültigen Baunutzungsverordnung 1977 u.a. Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Aufgrund des Rücksichtnahmegebotes kann die Fa. Jungheinrich somit zum heutigen Zeitpunkt in Anbetracht der östlich und südlich vorhandenen Wohngebiete nicht uneingeschränkt Lärm emittieren.

Zum Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden Emissionsbeschränkungen in Form der Begrenzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln für den maßgebenden Nachtabschnitt (22.00 – 06.00 Uhr) vorgesehen. Zur Optimierung der Ausnutzung gelten für die unterschiedlichen maßgebenden Ausbreitungsrichtungen unterschiedliche Emissionsbeschränkungen (in Richtung Süden : Wohnbebauung nördlich Reiherhagen; in Richtung Nordosten : Geschosswohnungsbau Distelweg) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2).

Mit der 1. Änderung des B-Planes 150 werden zur Klarstellung auch die flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Tageszeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) festgesetzt. Sie führen zu keinen weiteren Einschränkungen der Firma Jungheinrich.

Die festzusetzenden Pegel entsprechen den heute schon aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme durch den Betrieb der Fa. Jungheinrich einzuhaltenden. Sie wurden in einer lärmtechnischen Untersuchung durch das Büro Masuch und Olbrisch ermittelt.

7.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 24.06.2000 ist bei B-Plan-Änderungen im bereits verbindlich überplanten Bereich (§ 30 BauGB) durch eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall das Erfordernis einer UVP zu klären, wenn die für die Einzelfallprüfung, anzuwendenden Schwellenwerte erreicht werden.

Bei der Erweiterung bestehender Anlagen beziehen sich die Schwellenwerte auf die künftige Gesamtgröße der Anlage.

Die anzuwendenden Schwellenwerte werden im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet erreicht, so dass durch eine standortbezogene Vorprüfung das

Erfordernis einer UVP geklärt wurde.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde gegenübergestellt, welche Auswirkungen diese Planung im Vergleich zum schon geltenden Planungsrecht hat. Es wurden die Schutzgüter Flora und Fauna, Wasser, Boden, Luft/Lärm, Klimaschutz, Stadtklima, Landschaft, Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

Diese Vorprüfung hat ergeben, dass die Planung gegenüber dem heute planungsrechtlich Zulässigem insgesamt zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen führt. Bei einzelnen Schutzgütern führt die Planung zu nur geringfügigen negativen, teilweise sogar geringfügig positiven Auswirkungen. Die Durchführung einer UVP ist daher nicht erforderlich.

8.0 Gestaltungsvorschriften

Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen werden entsprechend dem östlich angrenzenden, vorhandenen Bestand auf 15,0 m beschränkt, damit ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt wird.
Dächer	Zulässig sind in Anlehnung an die Nachbarschaft Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 15 °.
Stellplätze/Parkhäuser/-paletten	Die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind zu begrünen.
Werbeanlagen	Für Werbeanlagen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die über die nach § 16 LBO vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung hinausgehen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Baugebietes sollen in der Fassade die Werbeanlagen senkrechte und horizontale Bauglieder nicht überschneiden oder überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

9.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom	Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze.
Schmutzwasser	Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Leitungen geleitet.
Abfall	Die Stadt Norderstedt ist gemäß des öffentlich-rechtlichen Vertrages über die Übertragung von Aufgaben der Abfall-

entsorgung im Kreis Segeberg eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist in das Regensiel einzuleiten.

10.0 Städtebauliche Werte/ Flächenbilanz

10.1. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes

Bruttobauland	rd. 13280 qm = 100,0 %
Pflanzstreifen	rd. 1120 qm = ca. 9 %
Nettobauland	rd. 12160 qm = ca. 91 %

11.0 Kosten, Finanzierung

Die Kosten für die notwendige Erschließung sind im Rahmen der Erschließung des B-Planes 150 entstanden. Durch den B-Plan150- Norderstedt - , 1.Änderung, entstehen keine weiteren Kosten.

12.0. Beschlussdaten

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 23.03.2001 gebilligt.

Norderstedt, den 20.11.2001

Stadt Norderstedt
Der Bürgermeister

Gez. Unterschrift LS
Grote
Bürgermeister

ANHANG

Pflanzenlisten für 1. Änderung B 150

1. **Pflanzstreifen entlang Lawaetzstraße – geeignete Großbäume anzupflanzen. mit der Mindestqualität "Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen", Stammumfang von mindestens 18-20 cm**

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn)

Betula pendula (Hängebirke - Sandbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus colurna (Baumhasel)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Tilia cordata "Rancho" (Kleinkronige Winterlinde, Sorte ohne Honigtau/nicht tropfend)

2. **Geeignete Bäume für die Stellplatzanlage - anzupflanzen. mit der Mindestqualität "Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen", Stammumfang von mindestens 18-20 cm**

Acer campestre "Elsrijk"(Kegelfeldahorn)

Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn)

Betula pendula (Hängebirke - Sandbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus colurna (Baumhasel)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Tilia cordata "Rancho" (Kleinkronige Winterlinde, Sorte ohne Honigtau/nicht tropfend)