

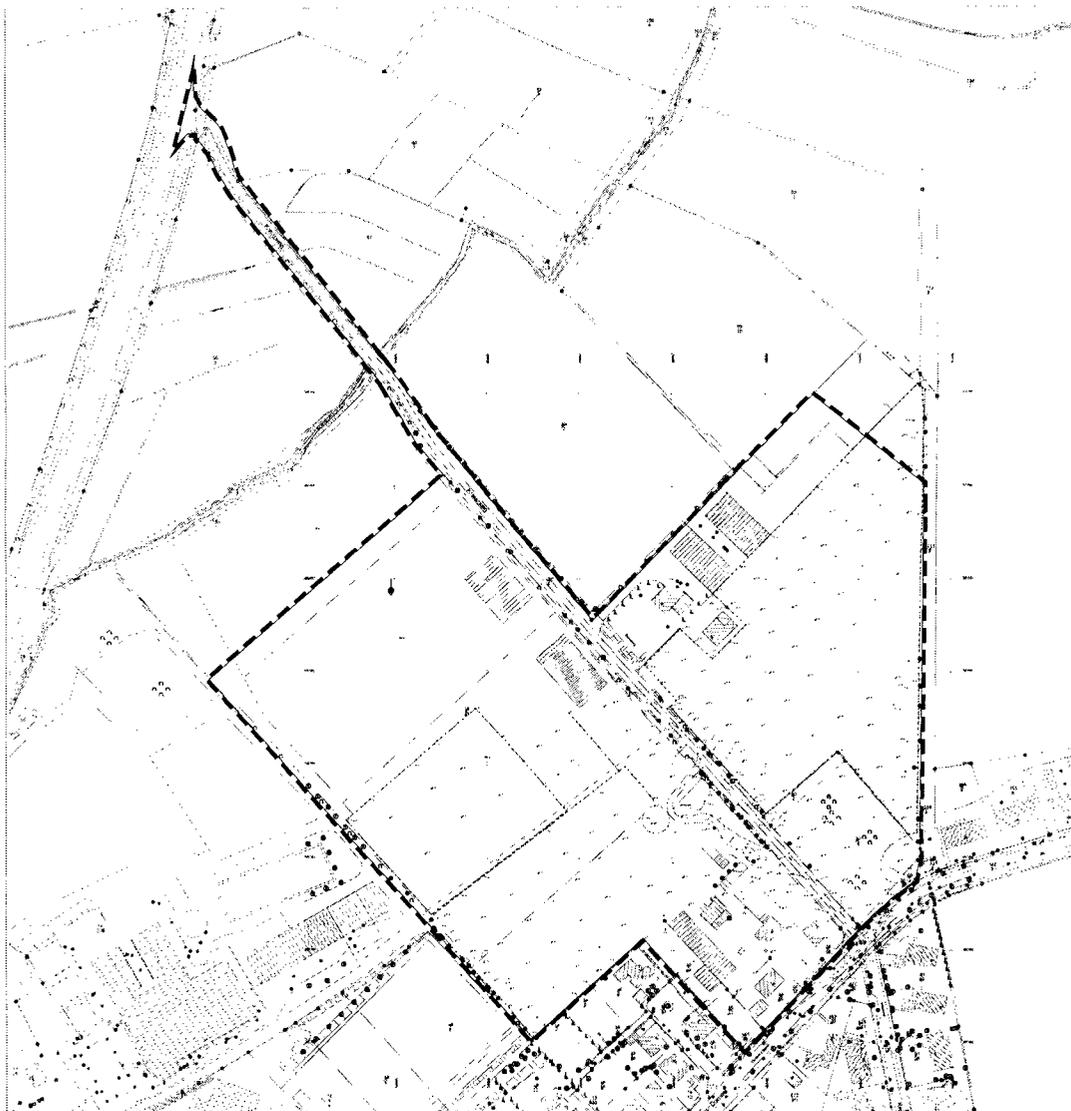
Bebauungsplan Nr. 282 Norderstedt "Kreuzweg"

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 11 / 0460 des Stuv am 03.11. 2011

Betreff: B-Plan 282 "Kreuzweg"

Hier: Erläuterung

Erläuterung
Nr. 282 „Kreuzweg“
Stadt Norderstedt



Planbearbeitung:
Architektur + Stadtplanung
Baum • Schwormstede GbR
22087 Hamburg

mit
Architekt Otto Voss
22844 Norderstedt

Stand 17.10.11

Erläuterung

Nr. 282 „Kreuzweg“ Stadt Norderstedt

Gebiet: nördlich Glashütter Damm / beidseitig Kreuzweg

Stand: 17. Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

Erläuterung	2
1. Grundlagen	3
1.1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.2. Bestand.....	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Städtebauliches Konzept	4
4. Verkehr	4
5. Immissionen	5
5.1 Lärm	5
5.2 Gerüche	5
6. Klima- und Energiekonzept	6
7. Natur- und Landschaft	6
7.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	6
8. Kosten	7

1. Grundlagen

1.1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Glashütte.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Schleswig-Holstein-Straße, nördlich des Glashütter Damms und beidseitig des Kreuzweges.

Das Norderstedter Stadtzentrum liegt ca. 2 km entfernt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst östlich und westlich angrenzende Flächen des Kreuzweges nördlich des Glashütter Damms einschließlich des Kreuzweges selbst bis zur Schleswig-Holstein-Straße und dem Einmündungsbereich dort. Der Geltungsbereich ist ca. 8,5 ha groß.

1.2. Bestand

Derzeitige Nutzung

Die ebene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Topografie

Das Plangebiet wird von einer typischen, das Landschaftsbild prägenden, ca. 80 - 100 Jahre alten Eichenallee (Kreuzweg) durchschnitten und dominiert. Am südwestlichen Rand befindet sich ein Knick mit dichtem Bestand von Überhältern.

Umgebung

Im Norden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich grenzt das Gelände der Grundschule Harksheide-Süd mit ihrem Sportplatz an. In östlicher Richtung befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier soll gem. Strukturkonzept langfristig ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern entstehen.

Südwestlich angrenzend befinden sich Einzel- und Reihenhäuser, südlich des Glashütter Damms stehen Einzelhäuser in einzeiliger Bauweise.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer planen, ihre Grundstücke sukzessive zu veräußern. Teile der Fläche sollen zunächst jedoch weiter durch die Eigentümer genutzt werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Für den Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan FNP 2020 der Stadt Norderstedt weitestgehend Wohnbauflächen (W22 und anteilig W23) dargestellt. Der Kreuzweg selber ist als Grünstreifen dargestellt, der in den Grünbereich der Tarpenbekniederung in nordwestlicher Richtung führt.

In der Stadt Norderstedt besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Innerhalb des Geltungsbereiches soll dieses Segment in attraktiver Lage angeboten werden.

Planungsziele

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, teilweise in geschlossener Bauweise
- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen und großzügigen Grünflächen
- Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs
- Festsetzung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Festsetzung der Verkehrsführung vor dem Hintergrund einer Minimierung des Eingriffs (Baumerhalt / Baumschutz)

3. Städtebauliches Konzept

Die Planung ist aus dem Strukturkonzept (Meyer-Wolters & Yeger Architekten) heraus entwickelt. Die grundsätzlichen Ziele (Abrundung des Siedlungskörpers, Schaffung eines Grünzugs vom Glasütter Damm Richtung Norden) werden weiter verfolgt.

Ziel ist es, die Allee am Kreuzweg zu erhalten. Aus diesem Grund wird ein Erschließungssystem gewählt, das den Kreuzweg nicht belastet. Die Bauflächen entwickeln sich östlich und westlich des Kreuzweges (vgl. Ziffer 4 – Verkehr).

Alle Grundstücke haben jeweils eigene Zufahrten und können bedarfsweise geschnitten und bebaut werden. Die Dichte der Bebauung nimmt vom Kreuzweg zum Landschaftsraum im Norden und Osten hin ab. Es ist geplant, Einzel- und Doppelhäuser (als Kettenhausbebauung) anzubieten. Gem. Funktionskonzept entstehen ca. 30 Wohneinheiten westlich und 21 Wohneinheiten östlich des Kreuzweges.

Nördlich der neuen Bauflächen werden Eingrünungsmaßnahmen zum Abschluss zum der Tarpenbekniederung vorgelagerten Grünzug angeordnet. Diese dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich.

Der nördliche Bereich wird – mit Ausnahme der Bestandsgebäude – als Grünfläche festgesetzt, um die Flächen auch langfristig (gem. FNP 2020) als Grünfläche im Bereich der Tarpenbekniederung zu sichern.

4. Verkehr

Im Mai 2011 ist eine Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 282 erstellt worden (SBI – Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung, Hamburg). Untersucht wurden drei Varianten der äußeren Verkehrserschließung sowie die zukünftige Abwicklung des Baustellenverkehrs.

Erschließung

Im Ergebnis wird für den Kreuzweg aus gutachterlicher Sicht eindeutig die Beschränkung auf den landwirtschaftlichen Verkehr sowie die Nutzung durch Fußgänger/Radfahrer empfohlen. Das vorgestellte Konzept folgt dieser Empfehlung: Der Verkehr wird in das Gebiet hineingeleitet und verteilt sich noch vor der Allee nach Westen und Osten. Die Baugebiete werden durch Einhänge erschlossen. Der Kreuzweg wird künftig als Fuß- und Radweg genutzt (landwirtschaftlicher Verkehr frei).

Baustellenverkehr Des Weiteren empfiehlt die Verkehrsuntersuchung, die Verkehrsabwicklung des baustellenbezogenen Schwerverkehrs über die Schleswig-Holstein-Straße und den Kreuzweg anzustreben. Der Empfehlung wird gefolgt: der Kreuzweg ist bis zur Einmündung in die Schleswig-Holstein-Straße innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt und durch erforderliche Ausweichbuchten für den Schwerverkehr ergänzt worden.

5. Immissionen

5.1 Lärm

Im Vorfeld ist eine schalltechnische Untersuchung zur Bewertung des Verkehrs- und des Sportlärms durchgeführt worden (Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, März 2011). Die Ergebnisse sind in die Planungen eingeflossen.

Verkehrslärm

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im überwiegenden Plangebiet die Zielwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Lediglich für die Baugebiete sowie die Bestandsgrundstücke am Glashütter Damm kommt es zu geringfügigen Überschreitungen. Bezüglich der Außenwohnbereiche liegen aber keine über die städtebaulichen Zielwerte hinausgehenden Lärmbelastungen vor.

Im weiteren Verfahren werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (hier: Lärmpegelbereich III in einem Abstand von 50 m zur Straßenmitte Glashütter Damm) festgesetzt sowie Maßnahmen bzgl. Grundrissgestaltung etc. textlich festgesetzt.

Sportlärm

Der Sportplatz wird nicht nur durch die Schule, sondern auch durch Vereine für Fußballtraining und –spiele genutzt. Im schalltechnischen Gutachten wurde auch das Potenzial für eine eventuelle erweiterte Vereinsnutzung untersucht. Mit Ausnahme von der Ruhezeit sonntags (13.00 – 15.00 Uhr) werden dadurch keine Richtwertüberschreitungen ausgelöst.

Gem. schalltechnischer Untersuchung müssen die Baugrenzen einen Abstand von 25 m zur südwestlichen Grenze einhalten. Dies ist in der Planung berücksichtigt worden.

5.2 Gerüche

Im Zuge der Aufstellung des Strukturkonzeptes ist eine Immissionsprognose in Bezug auf Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung (hier: Schweinehaltung) erstellt worden (ecoma, „Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionshäufigkeiten im Bereich Kreuzweg/Jägerlauf in Norderstedt“, März 2009).

Die Geruchsmissionsschutzrichtlinie (GIRL) regelt den Schutz vor geruchlicher Belästigung. Die Belästigung wird ausgedrückt in der Häufigkeit der Wahrnehmung. In Wohn- und Mischgebieten darf die Häufigkeit der Wahrnehmung 10% der Jahresstunden nicht überschreiten. In Gewerbegebieten bzw. Dorfgebieten liegt der Grenzwert bei 15% der Jahresstunden. Der Grenzwert in der GIRL ist als Wahrnehmungshäufigkeit definiert.

Für das geplante Baugebiet am Kreuzweg ergeben sich Häufigkeiten von 7 % und somit eine Einhaltung des Grenzwertes für Wohn-

bebauung.

6. Klima- und Energiekonzept

Die Belange des Klimaschutzes und der sinnvolle Umgang mit Ressourcen sind mit der BauGB-Klimanovelle 2011 „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ sowohl in der Bauleitplanung als auch in die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben verstärkt eingebracht worden. Das Gesetz ist im Juli 2011 in Kraft getreten und erlaubt stärker als bisher, die fachrechtlichen Anforderungen umzusetzen, die sich aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV) ergeben. Die städtebaulichen Konzepte zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden sollen sich nach der Neuregelung in den Bauleitplänen wiederfinden.

Im vorliegenden städtebaulichen Funktionskonzept zum Bebauungsplan Nr. 282 sollen Kaltluftschneisen als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel als Freiflächen gesichert werden. Hierzu werden großzügige Grünräume im Norden und Osten des Plangebietes festgesetzt.

Ziel ist es für das Baugebiet Kreuzweg ein Konzept mit einem hohen energetischen Anspruch zu entwickeln. Hochgedämmte Energieeffizienzhäuser mit Solaranlagen werden zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen führen. Die verschiedenen Haustypen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser z.T. als Kettenhäuser) werden jeweils in massiver Bauweise erstellt. Zum Süden und Westen erhalten die Häuser große Fensterflächen. Für die Dächer sind Steildächer und Flachdächer denkbar.

Vor dem Hintergrund des flächensparenden Wohnungsbaus wird angestrebt, eher eine verhältnismäßig verdichtete Bauweise innerhalb der Ortslage anzubieten, als eine Zersiedelung in die Außenbereiche zu verantworten. Hierbei wird Bezug auf § 1a (2) BauGB genommen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...)“.

Für die Versorgung aller geplanten Häuser mit Heizenergie und Warmwasser ist die Erstellung eines Blockheizkraftwerkes im Baugebiet denkbar. Der Standort wird im weiteren Planverfahren noch zu diskutieren sein. Neben Wärme liefern Blockheizkraftwerke auch Strom, der in das Stromnetz eingespeist werden kann.

7. Natur- und Landschaft

7.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Geplant ist die umfangreiche Eingrünung der Grundstücke, insbesondere nach Norden zur angrenzenden Grünfläche. Größe und Umfang der Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Zur Minimierung des Eingriffs wurde das Erschließungskonzept so gewählt, das die Eichenallee am Kreuzweg erhalten werden kann.

Es wurde eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme (Gartenbauingenieur Thomsen, Juli 2011) erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Die als erhaltenswert bewerteten Bäume bleiben erhalten. Davon

ausgenommen ist lediglich ein als vital eingestuftes Baum im Kreuzungsbereich, da der südliche Abschnitt Kreuzweg zwischen Glas-
hütter Damm und Kreuzung ausgebaut und verbreitert werden muss,
um Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

8. Kosten

Planungskosten

Die Planungskosten werden durch die Eigentümer der Fläche übernommen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt der Stadt Norderstedt vor.

Erschließungskosten

Die Erschließung wird von den Eigentümern selbst übernommen. Es ist geplant, die Fläche schrittweise zu entwickeln. Die Erschließungskosten (Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse) und die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, bzw. die Bereitstellung der Flächen auf eigenem Grund werden von den Eigentümern getragen.

Norderstedt/Hamburg

Im Oktober 2011