

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 12/0519 des Stuv am 17.01.2013

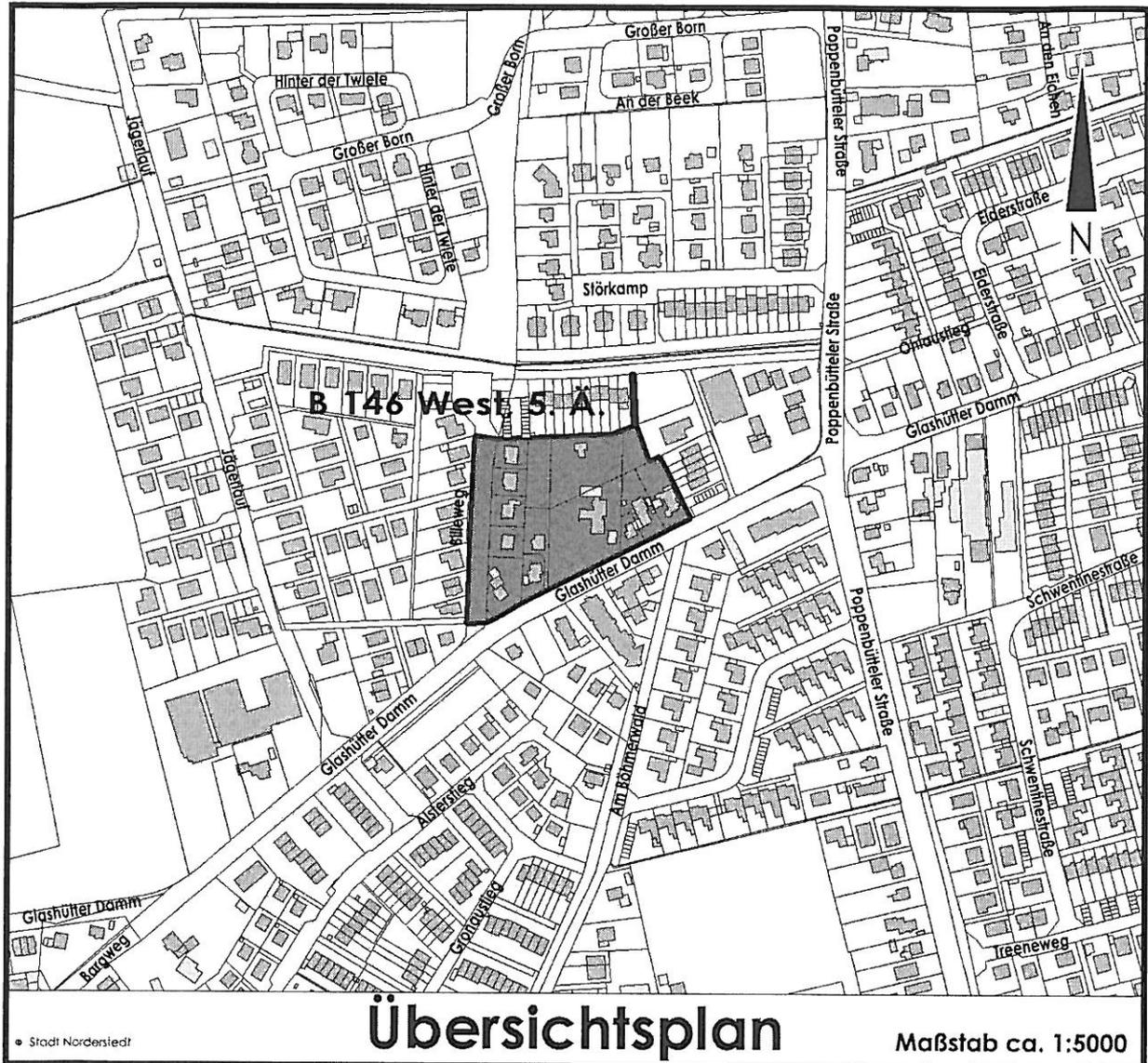
Betreff: Bebauungsplan Nr. 146, 5. Änderung

Hier: Begründung des Bebauungsplanes 146, 5. Änderung vom 14.12.2012

Begründung

Zum Bauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Nachverdichtung Glashütter Damm Haus-Nr. 185 - 191"

Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung
"Nachverdichtung Glashütter Damm Haus-Nr. 185 - 191"
Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof

Stand: 14.12.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Bestand.....	3
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	8
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	8
3.5. Ver- und Entsorgung.....	9
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	10
3.7. Immissionsschutz.....	11
3.8. Altlasten	11
3.9. Kampfmittel.....	11
4. Umweltbericht	11
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	12
6. Städtebauliche Daten.....	12
7. Kosten und Finanzierung	12
8. Realisierung der Maßnahme	12
9. Beschlussfassung	12

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359) und zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
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	Landesnatuschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Wohnbauflächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	Es gilt der B-Plan 146 West Norderstedt.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt
Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B 146 liegt im Stadtteil Glashütte, östlich des Billeweges, westlich des Einkaufszentrums Immenhof an der Poppenbütteler Straße und nördlich des Glashütter Damms.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben: Östlich Billeweg und westlich des Einkaufszentrums Immenhof.

1.3. Bestand

Plangebiet
Bebauung
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca.14.540 m². Er umfasst einen neu zu entwickelnden Bereich sowie die westlich und östlich angrenzende Wohnbebauung.
Der neu zu entwickelnde Bereich besteht in der Summe aus ca. 5.800 m² großen Grundstücken (Flurstücke 114/93, 114/10, 114/11). Bereits vor Aufstellung des rechtskräftigen B-Planes 146 im Jahre 1979 und bis heute sind sie mit einer villenartigen Baustruktur bebaut (Adresse: Glashütter Damm 185). Randseitig und in einigen Gruppen ist ein dichter und inzwischen auch hoch gewachsener parkähnlicher Baum- und Strauchbewuchs auf den Grundstücken des Plangebiets festzustellen.

Topografie
Umgebung
Im Westen wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von Einfamilienhäusern entlang des Billeweges und im Norden und

Osten im Wesentlichen von Reihenhäusern umgeben. Weiter östlich schließt sich das kleine Einkaufszentrum Immenhof an. Auf der südlich gegenüber liegenden Seite am Glashütter Damm befinden sich Mehrfamilienhäuser.

Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke des zu entwickelnden Bereichs sind alle privat und in einer Hand.
Planungsrechtliche Situation	<p>Der Geltungsbereich liegt im B-Plan 146 Teil West sowie im Geltungsbereich der 4. Änderung des B 146, und weist auf dem größten Grundstück (dem zu entwickelnden Bereich) folgende Baurechte auf: Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Baufenster in Ost-West Richtung mit Festsetzungen u.a. als reines Wohngebiet, offene Bauweise und eingeschossigkeit. Die Erschließung dieser Baureihe ist vom Billeweg ausgehend über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Aufgrund der heutigen Situation ließe sich diese Erschließungsmöglichkeit nur noch schwer umsetzen. Im zentralen Bereich der Grundstücke bestehen Planfestsetzungen, die den o.g. entsprechen und der Sicherung der bestehenden Villa dienen. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind nach derzeitigem Baurecht nicht bebaubar. Die vom Geltungsbereich erfassten westlich des eigentlichen Plangebietes gelegenen Grundstücke am Billeweg sind ebenfalls als reine Wohngebiete mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche dieser Häuserzeile reicht in das eigentliche Plangebiet hinein.</p> <p>Die vom Geltungsbereich erfassten östlich des zu entwickelnden Teils des Plangebietes gelegenen Grundstücke am Glashütter Damm sind planungsrechtlich über die 4. Änderung des B 146 zu beurteilen. Die Festsetzungen für diese Flächen sehen ebenfalls u.a. Reines Wohngebiet mit eingeschossiger offener Bauweise vor.</p>
Planungsanlass	<p><u>2. Planungsanlass und Planungsziele</u></p> <p>Die Eigentümer des Villengrundstücks Glashütter Damm 185 haben beantragt, unter Beseitigung des Bestandes die Bebauung dieses Grundstücks neu zu ordnen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten lassen sich zum heutigen Zeitpunkt allerdings nur noch schwer realisieren, da im Bebauungsplan ist eine Zuwegung über private Grundstücke festgesetzt ist. Aus planerischer Sicht ist eine sinnvolle Neuordnung des Grundstückes nur mit Änderung des Bebauungsplanes möglich. Da eine Änderung der Baurechte auf den Grundstücken des Antragstellers auch Auswirkungen auf die Baurechte der angrenzenden Grundstücke hat, wurden die östlich und westlich gelegenen Grundstücke mit in den Geltungsbereich integriert.</p>
Planungsziele	Planungsziel sind eine Nachverdichtung der Flurstücke 114/93, 114/10, 114/11, Erhalt des wertvollen Baumbestandes und Anpassung des Planungsrechtes am Billeweg.
Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung	Mit Beschluss des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird es eine Informationsveranstaltung geben.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Der Plangeltungsbereich wird in 6 Baugebiete unterteilt. Der neu zu entwickelnde Bereich (Anlass der Bebauungsplanänderung) umfasst die Baugebiete 3, 4 und 5.

In Anlehnung an die benachbarte Reihenhausstruktur ist eine Bebauung mit unterschiedlich großen Hausgruppen in offener Bauweise und als Reines Wohngebiet vorgesehen. Es ist geplant die Reihenhäuser über eine zentrale Erschließungsanlage vom Glashütter Damm aus als verkehrsberuhigte Sackgasse anzubinden.

Im vorderen Grundstücksteil soll in Anlehnung an die gegenüber liegende Bebauung ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstehen. Die Zufahrt zu dem Mehrfamilienhaus erfolgt nicht von dem neuen Erschließungsstich aus, sondern über eine östlich gelegene gesonderte Einfahrt in eine Tiefgarage.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume können nicht vollständig erhalten werden. Wichtige Baumstandorte werden aber nach landschaftsplanerischer Bewertung von dem Konzept berücksichtigt und als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Bäume im vom Glashütter Damm aus gesehen vorderen Grundstücksteil und Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Für die vom Geltungsbereich erfassten Grundstücke am Billeweg (westlich des eigentlichen Plangebietes, Baugebiet 2) ist eine Anpassung der Baurechte an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse vorgesehen. So überschreitet im rechtskräftigen B-Plan 146 das Baufenster für die Bebauung die östlichen Grundstücksgrenzen und erstreckt sich auf die Grundstücke des eigentlichen Plangebietes. Diese überbaubaren Flächen sind aufgrund der Grundstückszuschnitte weder für die Anlieger des Billeweges noch für den Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet nutzbar. Eine Anpassung der Baugrenze unter Berücksichtigung des erforderlichen Grenzabstandes von 3,0 m ist vorgesehen. Ausgeweitet werden die Baurechte auf das Flurstück 114/97 (hinterliegend zur Bebauung Glashütter Damm 183 bzw. 183a), um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Weiterhin ist geplant, einen ca. 3,0 m breiten Streifen, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Billeweg) festgesetzt ist, zukünftig als Straßenbegleitgrün festzusetzen. Diese Fläche wird für die Straße nicht mehr benötigt und kann durch die angrenzenden Eigentümer über Pachtverträge genutzt werden. Die den Billeweg begleitenden großkronigen Bäume sollen in Zukunft aber weiterhin auf öffentlichen Flächen stehen, um den langfristigen Erhalt zu sichern.

Für die vom Geltungsbereich erfassten Grundstücke am Glashütter Damm östlich und westlich des zu entwickelnden Bereiches (Baugeb. 1 und 6) ist eine Anpassung der Baurechte vorgesehen. Entsprechend den Festsetzungen des als Mehrfamilienhaus vorgesehenen Baukörpers soll auch hier zukünftig eine zweigeschossige Bebauung und höhere Grundstücksausnutzung zugelassen werden. Ziel ist es, den Glashütter Damm städtebaulich zu fassen und eine Abschirmung der hinterliegenden kleinteiligen Wohnbebauung zu erreichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche der östlich angrenzenden Fläche entspricht der, die in der 4. Änderung des B 146 festgesetzt wurde. Für die westliche Fläche, Liegenschaft Glashütter Damm 181 wurde die Baugrenze in Richtung Billeweg erweitert, um eine städtebauliche Definition der Straßenkreuzung zu erreichen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
Nutzungsbeschränkungen

Das Baugebiet 2 wird in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Die Baugebiete 1 und 6 werden abweichend von der bisherigen Festsetzung (Reines Wohngebiet) als Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5. Und 6 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) festgesetzt. Hiermit wird der verkehrsgünstigen Lage am Glashütter Damm entsprochen, die auch über die reine Wohnnutzung hinaus z.B. für nicht störende Gewerbebetriebe ein attraktiver Standort sein kann. Aufgrund der vom Glashütter Damm zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen bietet sich eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten um unempfindlichere Nutzungen an. Aufgrund des durch reine Wohnnutzung geprägten Umfeldes werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Für die Baugebiete 3 und 4 ist eine Festsetzung als Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) vorgesehen. Hiermit wird dem Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung Rechnung getragen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Es soll verhindert werden, dass in den sensiblen Blockinnenbereich störende Nutzungen oder zusätzlicher Verkehr gezogen wird.

Für das Baugebiet 5 ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) vorgesehen. Neben dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Wohnraum werden weitere Nutzungen ermöglicht, die im Blockinnenbereich städtebaulich nicht gewünscht sind. Korrespondierend mit der Festsetzung zu den Baugebieten 1 und 6 sind auch hier Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die an den Glashütter Damm angrenzenden Baugebiete 1, 5 und 6 wird gegenüber den derzeitigen Möglichkeiten erweitert. Die bisherige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird auf 0,4 angehoben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m beschränkt. Ziel ist es, eine Verdichtung entlang des Glashütter Damms korrespondierend mit der Erweiterung der zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der Beschränkung der Firsthöhe das ortstypische Höhenmaß erhalten bleiben. Hiermit wird städtebaulich auf die Funktion des Glashütter Damms als wichtige Verbindungsstraße des Stadtteils Glashütte reagiert. Insbesondere auch die Nähe zum Quartierszentrum Immenhof geben Anlass eine höhere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet 2 wird entsprechend den bestehenden Festsetzungen des B 146 übernommen. Bei maximal eingeschossiger Bauweise wird hier eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die Gebäude in den Baugebieten 3 und 4 dürfen zwei Vollgeschosse nicht überschreiten, ergänzend sind maximale Traufhöhen von 6,0 m und Firsthöhen von 10,0 m festgesetzt. Ziel ist es, zeitgemäße Reihenhäuser zu ermöglichen, durch die Traufhöhenbegrenzung aber Staffelgeschosse, die eine optische Dreigeschossigkeit vermitteln, zu verhindern. Diese Beschränkung ergibt sich aus der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauung und der Tatsache, dass ein

Staffelgeschoss mit Dachterrasse hier im Blockinnenbereich die Einsehbarkeit der vom Straßenraum abgewandten privaten Gärten (z.B. am Billeweg) erleichtert. Auch die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Gebäudeeinheit auf 1, geschieht im Hinblick auf eine schonende Nachverdichtung des Blockinnenbereiches. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Da die Nutzung regenerativer Energie gefördert werden soll, hieraus aber für die entsprechenden Bauherren keine Nachteile hinsichtlich der Ausnutzung entstehen dürfen, kann die maximale Höhe der baulichen Anlagen bei der Verwendung von Photovoltaikanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Bauweise

Im Plangebiet werden für die Baugebiete 3 und 4 Hausgruppen festgesetzt. Hiermit soll der Nachfrage nach selbstgenutzten Wohneigentum mit eigenem Garten auf relativ kleinen Grundstücken entsprochen werden. Es ist davon auszugehen, dass ca. 12 Wohneinheiten in den drei Reihenhauszeilen entstehen werden.

Im Baugebiet 5 ist offene Bauweise festgesetzt und der Bau eines Mehrfamilienhauses zulässig. Die mit Baugrenzen als nutzbare Grundfläche maximal zulässige Gebäudegröße ermöglicht maximal bis zu ca. 18 Wohneinheiten (innerhalb von 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bei Wohnungsgrößen von ca. 70 m²), es ist aufgrund des Baukörperzuschnitts allerdings eher davon auszugehen, dass lediglich ca. 12 Wohneinheiten entstehen werden.

Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass der Straßenraum des Glashütter Damms gefasst wird und eine Abschirmung des Blockinnenbereiches von den Verkehrslärmeinwirkungen erreicht wird. Für die Erdgeschosszone bietet sich alternativ eine nicht störende gewerbliche Nutzung an. Die Festsetzungen zur offenen Bauweise gelten auch für die Baugebiete 1 und 6. Entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans trifft dies auch für das Baugebiet 2 zu.

Baulinien und Baugrenzen

Die Baugrenzen des westlichen Baugebietes 2 werden zur Straße Billeweg aus den Festsetzungen des B 146 übernommen. Im Bereich der Eckbebauung (Baugebiet 1, Billeweg- Ecke- Glashütter Damm) erfolgt eine Anpassung der Baugrenze an die tatsächliche bauliche Entwicklung. In diesem Bereich befinden sich keine straßenbegleitenden großkronigen Bäume, die einen größeren Abstand zum Billeweg rechtfertigen können. Es ist stadtbaugestalterisch sinnvoll den Glashütter Damm baulich zu fassen, darüber hinaus kann eine bauliche Verdichtung dieses Bereiches zur Dämpfung des Verkehrslärms für die hinterliegenden Wohnnutzungen beitragen.

Die hintere Baugrenze des Baugebiets 2 wird an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse angepasst. So überschreitet das Baufenster die östlichen Grundstücksgrenzen und erstreckt sich auf die Grundstücke des eigentlichen Plangebietes. Diese überbaubaren Flächen sind aufgrund der Grundstückszuschnitte weder für die Anlieger des Billeweges noch für den Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet nutzbar. Eine Anpassung der Baugrenze unter Berücksichtigung des erforderlichen Grenzabstandes von 3,0 m ist vorgesehen. Ausgeweitet werden die Baugrenzen auf das Flurstück 114/97 (hinterliegend zur Bebauung Glashütter Damm 183 bzw. 183a), um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die durch Baugrenzen vorgezeichnete Ausrichtung der vorgesehenen Reihenhäuser in dem Baugebiet 3 erfolgt der Länge nach in Nord-Süd Richtung. Diese Ausrichtung ermöglicht eine Orientierung der privaten

Gärten nach Westen und erzeugt im Zusammenspiel mit den vom Billeweg erschlossenen Einfamilienhäusern einen neuen ruhigen Innenbereich. Die Baugrenze umschließt einen möglichen Baukörper mit einer Länge von bis zu 36,0 m bei einer Breite von 12,5 m, der sich nach Norden hin aufgrund der Wendeanlage etwas verjüngt. Die möglichen Baukörper im Baugebiet 4 werden durch zwei Baufelder begrenzt und sehen eine Südorientierung der Reihenhäusgärten vor. Die Baufenster haben Abmessungen von 20,0 x 12,5 m.

In Baugebiet 5 ermöglichen Baugrenzen einen Baukörper mit den Ausmaßen von 18,0 x 29,0 m. Korrespondierend mit den Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete wird ein Abstand von 7 m zum Glashütter Damm frei gehalten. Der Baukörper berücksichtigt in seiner Orientierung eine erhaltenswerte Baumgruppe im vorderen Grundstücksbereich.

Die Baugrenzen für das Baugebiet 6 werden aus der Festsetzung des B 146, 4. Änderung übernommen, auch hier wird ein Abstand von 7,0 m zum Glashütter Damm eingehalten.

Nebenanlagen und Stellplätze.

In den Baugebieten 3, 4 und 5 wird eine Beschränkung der Größe von Nebenanlagen festgesetzt. Die Beschränkung auf 18 cbm soll ein Übermaß an baulichen Anlagen vor allem in den Gärten der Reihenhäuser verhindern. 18 cbm erlauben eine angemessene Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte und Fahrräder. Stellplätze und Carports sind in diesen Baugebieten nur innerhalb der festgesetzten Flächen Stellplatzflächen zulässig. Für das Baugebiet 5 sind die Stellplätze in der festgesetzten Tiefgarage zu erstellen. Nebenanlagen werden im Vorgartenbereich von Baufeld 5 (zum Glashütter Damm hin) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Neben dem Schutz der festgesetzten Bäume dient diese Festsetzung der Gewährleistung von Sichtbeziehungen der Zufahrten zum Baugebiet.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Für die Gebäude sind keine gestalterischen Festsetzungen vorgesehen.

Hinsichtlich der Grundstückseinfriedigungen wird festgesetzt, dass in den Baugebieten nur Laubgehölzhecken, in die Drahtzäune integriert sein können, zu den öffentlichen Straßenräumen Billeweg und Glashütter Damm zulässig sind. Die Höhe der Einfriedigungen wird entlang des verkehrsberuhigten Bereiches auf 0,80 m begrenzt, um den Charakter der Verkehrsfläche als Kommunikationsraum zu unterstreichen und einen offenen Charakter zu bewahren. Die Einfriedigung des Baufeldes 5 zum Glashütter Damm darf ebenso eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Hierfür ist vor allem die Gewährleistung von Sichtbeziehungen der geplanten Einmündung zur Tiefgarage und Zufahrt zum Glashütter Damm ausschlaggebend.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über den Glashütter Damm erschlossen, und an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz angebunden. Über eine Stichstraße, die als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird, sollen die Baugebiete 3 und 4 erschlossen werden. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist dazu geeignet, dass Müllfahrzeuge durch einmaliges Zurückstoßen hierin drehen können. Entlang des verkehrsberuhigten Bereiches sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von ma-

ximal 0,80 m zulässig, um dem Zweck dieses Straßenraums über die Erschließungsfunktion als Kommunikationsraum zu entsprechen. Die Festsetzung von 0,80 m zur maximalen Höhe von Einfriedigungen des Baufeldes 5 zum Glashütter Damm hat zum Ziel, die erforderlichen Sichtbereiche für die Einmündungen des Verkehrsberuhigten Bereiches und der Tiefgaragenzufahrt freizuhalten. Aus diesem Grund sind in diesem Vorgartenbereich Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen.

Die Straßenverkehrsfläche des Billeweges wird um einen neu geplanten Streifen mit der Festsetzung „Straßenbegleitgrün“ reduziert. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vollendeten Straßenausbau des Billeweges, der diese Flächen weder als Fahrbahn noch als Gehweg vorsieht. Da die in diesem Streifen befindlichen großkronigen Bäume eine straßenraumprägende Wirkung besitzen, ist deren Verbleib auf städtischen Flächen in diesem Fall aus Erhaltungsgründen unbedingt erforderlich. Eine Nutzung der Flächen durch die anliegenden Grundstückseigentümer über Pachtverträge ist möglich, die Pflege der Bäume verbleibt in städtischer Zuständigkeit.

Ruhender Verkehr
Stellplätze
öffentliche Parkplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

Für die Reihenhausbauung in den Baugebieten 3 und 4 sind entlang des neuen Erschließungsstichs insgesamt 18 Stellplätze in Sammelanlagen vorgesehen. Bei einer Realisierung von ca. 12 bis 14 Wohneinheiten werden somit über den gem. Landesbauordnung erforderlichen Stellplatzbedarf hinaus Abstellmöglichkeiten für Pkw geschaffen. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit öffentlicher Parkplatze entlang des Glashütter Damms erscheint dieser Stellplatzschlüssel angemessen. Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses in Baugebiet 5 sind in einer Tiefgarage unterzubringen, auch hier ist ein erhöhter Stellplatzschlüssel anzustreben.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet westlich der neuen Straße insgesamt 8 vorgesehen. Hinsichtlich der insgesamt zu erwartenden max. ca. 30 neuen Wohneinheiten im Gebiet ergibt sich hieraus ein Verhältnis von 1:4 (Parkplätze zu Wohneinheiten).

ÖPNV

Das Plangebiet ist derzeit ausreichend gut an den ÖPNV angebunden. Die nächste Haltestelle „Glashütter Damm“ der Linien 478, 493 und 578 liegt in der Poppenbütteler Straße, in ca. 250 m Fußwegentfernung.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-
Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser, sowie mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Sielnetz. Die im Glashütter Damm vorhandene Abwasserleitung muss im Zuge dessen verlegt werden.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern.

Müllentsorgung

Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle

zuständig.

Telefonanschluss Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.

Feuerwehrbelange Im Plangebiet stehen ausreichende Kapazitäten zur Löschwasserversorgung zur Verfügung.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich Der Eingriff wird im Bauleitplanverfahren ermittelt und der erforderliche Ausgleich hierfür berechnet. Die Flächen für den Ausgleich werden im Zuge dessen zu benennen sein.

Straßenbegleitgrün Es sind Grünflächen im Plangebiet vorgesehen, die straßenbegleitend angeordnet sind. Die südliche Grünfläche im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße dient dem Schutz der in diesem Bereich befindlichen erhaltenswerten Bäume und der bestehende Hecke. Weiterhin dient diese Fläche zur Abschirmung der öffentlichen Parkplätze. Eine weitere Fläche für Straßenbegleitgrün ist am nördlichen Ende der Erschließung festgesetzt. Sie dient der Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohngebäude gegenüber der neuen Wendeanlage. Hier ist eine Hecke als anzupflanzen festgesetzt. Eine weitere Fläche für Straßenbegleitgrün befindet sich auf der östlichen Seite des Billewegs. Aus verkehrlichen Gründen wird diese Fläche nicht länger benötigt, aus Baumschutzgründen soll diese den Straßenraum stark prägende Struktur aber weiterhin in städtischem Besitz bleiben. Somit ist die öffentlich angestrebte Pflege der Bäume weiterhin in Obhut der Stadt. Die Flächen selbst können im Rahmen von Pachtverträgen von den angrenzenden Eigentümern als Gartenflächen genutzt werden.

Baumerhaltung Der zu entwickelnde Bereich des Plangebietes ist zum heutigen Zeitpunkt von einer Reihe von Bäumen bestanden. Im Rahmen einer Baumbestandsaufnahme wurden alle Bäume durch ein unabhängiges Büro für Landschaftsplanung erhoben und bewertet. Aufgrund der baulichen Weiterentwicklung der Grundstücke muss zwar ein Großteil der Bäume weichen, doch von den als hochwertig und erhaltenswert eingestuften Bäumen können die meisten gehalten werden und sind dementsprechend festgesetzt. Neben den Bäumen im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze (Schwarz- und Waldkiefern, Stiel-Eiche) ist eine Hainbuche an der nördlichen Grenze des zu entwickelnden Bereiches Bereich zum Erhalt festgesetzt. Die im Rahmen einer landschaftsplanerischen Bewertung als besonders zu erhaltenden großkronigen Bäume befinden sich im südlichen Grundstücksteil. Hierzu zählen eine Blutbuche und Rot-Eiche im Bereich des Straßenbegleitgrüns und zwei Waldkiefern sowie eine weitere Blutbuche östlich der Einmündung zur neuen Erschließungsstraße. Die vorgesehenen Baukörper und die Erschließung nehmen auf diese Baumstandorte Rücksicht. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns, das dem Erhalt der großkronigen Baumstandorte dient ist darüber hinaus eine bestehende Hecke zur Erhaltung festgesetzt. Die großen Bäume des Billeweges sind unbedingt zu erhalten, eine entsprechende Festsetzung ist in der Planzeichnung vorgesehen.

Baumpflanzungen

Aufgrund der umfangreichen Festsetzungen von bestehenden Bäumen, wurden nur wenige neu anzupflanzenden Bäume festgesetzt. Fünf neue Baumstandorte sind im privaten Bereich der Stellplätze vorgesehen. In Fortführung der bestehenden Hecke im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist ebenfalls im privaten Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze des zu entwickelnden Bereiches eine Hecke zur Neuanpflanzung festgesetzt.

Eine Straßenbegrünung ist aufgrund der bestehende Bäume im Einmündungsbereich und den straßenbegleitenden Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage nicht erforderlich.

Entlang des Billeweges ist eine Ergänzung der vorhandenen und erhaltenswerten Baumreihe durch Festsetzung von zwei neuen Baumstandorten vorgesehen.

3.7. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Der Glashütter Damm weist als Sammelstraße eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung auf. Festsetzungen zum Lärmschutz sind für die Baugebiete 1, 5 und 6 in der Form vorgesehen, dass Schlafräume nicht zu Glashütter Damm hin angeordnet werden dürfen. Auch Aufenthaltsbereiche im Freien dürfen nicht auf der zum Glashütter Damm orientierten Gebäudeseite angeordnet werden.

Im weiteren Verfahren gilt es diesen Belang noch zu konkretisieren.

3.8. Altlasten

Altlastenstandorte im Plangebiet sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Dieser Belang wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft.

3.9. Kampfmittel

Da in weiten Teilen des Stadtgebietes laut Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz Kampfmittel nicht auszuschließen sind, sind bereits bebauten Baugrundstücke vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz oder andere autorisierte Institutionen durchgeführt.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigefügt (§ 2 a BauGB).

Der

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Die Abwägung wird im weiteren Verfahren erstellt.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	14.540 m².
<u>Bauflächen</u>	<u>11.110 m²</u>
<i>davon: WA Baugebiet 1</i>	<i>1.510 m²</i>
<i>WR Baugebiet 2</i>	<i>2.620 m²</i>
<i>WR Baugebiet 3</i>	<i>1.210 m²</i>
<i>WR Baugebiet 4</i>	<i>1.950 m²</i>
<i>WA Baugebiet 5</i>	<i>1.240 m²</i>
<i>WA Baugebiet 6</i>	<i>2.580 m²</i>
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>3.430 m²</u>
<i>davon: Straße Billeweg</i>	<i>1.420 m²</i>
<i>neuer Erschließungsstich</i>	<i>760 m²</i>
<i>öffentliche Parkplätze</i>	<i>100 m²</i>
<i>Rad- und Fußweg</i>	<i>210 m²</i>
<i>Straßenbegleitgrün</i>	<i>940 m²</i>

7. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Verlegung einer Abwasserleitung im Glashütter Damm erforderlich. Die Kosten hierfür werden vom Erschließungsträger des Baugebietes übernommen. Regelungen hierzu werden im zu erarbeitenden Erschließungsvertrag getroffen. Es ist darüber hinaus keine weitere Erstellung einer äußeren Erschließung notwendig.

Innere Erschließung

Der Stadt Norderstedt entstehen keine Kosten. Die Erschließung wird von privater Seite erstellt. Die neue Erschließung wird kosten- und lastenfrei an die Stadt Norderstedt übertragen.

8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung

Die Umsetzung der Maßnahme liegt nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in privater Hand. Das eigentliche Plangebiet gehört nicht verschiedenen Eigentümern, so dass eine Umsetzung in einem Zuge möglich ist.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Nachverdichtung Glashütter Damm Haus-Nr. 185 - 191" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote