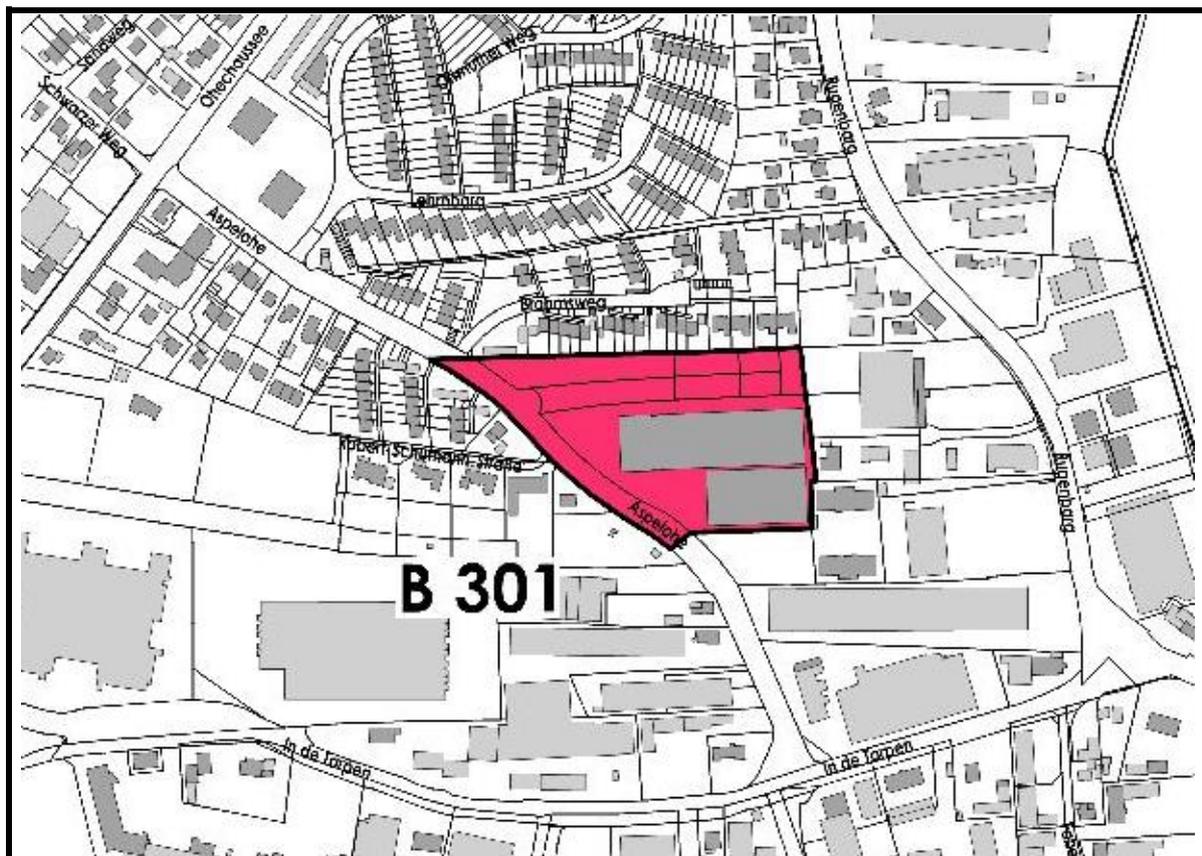


Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspeloh"e

Gebiet: zwischen Aspeloh"e und Rugenbarg

Stand: 06.01.2016 - SATZUNG



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301
Norderstedt „Aspelohe“**

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt
"Aspelohe"**

Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenborg

Stand: 06.01.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	5
1.3. Bestand.....	6
2. Planungsanlass und Planungsziele	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	11
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3. Verkehrsplanung und Erschließung.....	16
3.4. Ver- und Entsorgung.....	18
3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	19
3.6. Wald, Baumschutz.....	28
3.7. Immissionsschutz.....	29
3.8. Altlasten.....	32
3.9. Kampfmittel.....	33
4. Städtebauliche Daten	33
5. Kosten und Finanzierung	33
6. Realisierung der Maßnahme	33
7. Beschlussfassung	34
Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan	35
Anlage 2: Pflanzenauswahlliste	36

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) 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 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
Raumordnung und Landesplanung	Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sind seit 2010 im Landesentwicklungsplan (LEP) für Schleswig-Holstein niedergelegt.

Norderstedt zählt zum Ordnungsraum um Hamburg. Damit verbunden ist das landesplanerische Ziel, die Siedlungsentwicklung durch Siedlungsachsen, zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren zu ordnen und zu strukturieren. Norderstedt hat den Status eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum und liegt auf einer von der hamburgischen Stadtgrenze bis Kaltenkirchen reichenden Siedlungsachse. Der Süden der Stadt (Stadtteil Garstedt) ist als Stadtrandkern gemäß Kap. 2.25 des LEP ausgewiesen. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem überregionalen Zentrum Versorgungsaufgaben wahrnehmen.

Für Siedlungsachsen gelten insbesondere die folgenden landesplanerischen Ziele (siehe LEP Kap. 2.4.1):

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig an den Siedlungsachsen auszurichten (1Z).

Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen (3Z).

Dementsprechend ist das Plangebiet landesplanerisch grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Eine weitere Konkretisierung der Siedlungsachsen erfolgt in den Regionalplänen.

Regionalplanung:

Norderstedt liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ aus dem Jahr 1998. Eine Fortschreibung ist vorgesehen. Die Stadt zählt auch regionalplanerisch zum Ordnungsraum und ist innerhalb dieses Ordnungsraums als Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie zählt außerdem zu den an Hamburg angrenzenden „besonderen Siedlungsräumen“.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums ist wiederum das Achsenkonzept, das als regional-planerisches Ziel definiert ist. Norderstedt liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Langenhorn – Norderstedt-Garstedt – Norderstedt Mitte – Quickborn – Henstedt-Ulzburg – Kaltenkirchen. In Kap. 5.3 des Regionalplans wird hierzu ausgeführt, dass sich die kräftige wirtschaftliche Entwicklung auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen insbesondere im nördlichen Teil dieser Achse weiter fortsetzen wird.

Zur Stadt Norderstedt wird in Kap. 5.6.3 des Regionalplans (Kreis Segeberg) u.a. folgendes ausgeführt:

Norderstedt soll als Mittelzentrum mit den zwei Polen Norderstedt Mitte als Entwicklungsschwerpunkt und dem Zentrum Garstedt als Stadtrandkern I. Ordnung weiter gestärkt werden.

Die künftige städtebauliche Entwicklung Norderstedts sollte auf der Grundlage eines abgestimmten Stadtentwicklungskonzepts und unter Berücksichtigung der gliedernden Grünzäsuren auf der Achse erfolgen.

Der Wohnungsbau wird sich auch zukünftig weiterhin in Norderstedt Mitte konzentrieren, aber auch andere Ortsteile verstärkt mit einbeziehen.

Die vorliegende Planung dient der Stärkung Norderstedts als Wohnstandort und entspricht insgesamt den Vorgaben der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar, der nördliche Teil ist als Grünfläche dargestellt (siehe Abb. 1).

Das Gebiet ist dargestellt als Teil des Gewerbegebiets „Nettelkrögen“. Dieses Gewerbegebiet umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich Norderstedts zwischen der hamburgischen Stadtgrenze, dem Flughafen Fuhlsbüttel und der Ohechaussee (B 423). Die nördliche Grenze dieses Gewerbegebiets bildet ein Grünzug, der in Ost-West-Richtung zwischen der Straße Rugenbarg und der Ohechaussee verläuft. Dieser Grünzug bildet eine Pufferzone zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Er verläuft durch den nördlichen Teil des Plangebiets

Die Planungsziele der Stadt Norderstedt entsprechen für das Plangebiet nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Grünzug ist auch in der zukünftigen Planung vorgesehen, somit bleibt das grundlegende planerische Konzept des Flächennutzungsplans unberührt.

Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Norderstedt sind mit denen des Flächennutzungsplans weitgehend deckungsgleich. Es werden Gewerbe- bzw. Wohngebiete dargestellt, der Grünzug ist im Landschaftsplan als „geplante Grünfläche“ ausgewiesen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

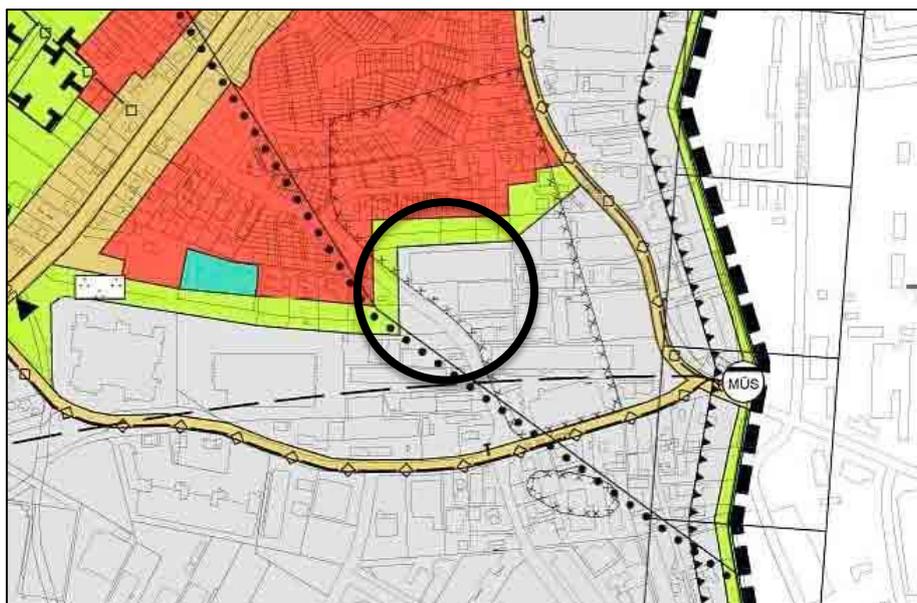


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Norderstedt

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt an der Straße Aspelohe im Stadtteil Garstedt der Stadt Norderstedt.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: 149/2, 149/3, 149/5, 149/10, 149/11, 149/16, 150/18 und einen Teil der Straße Aspelohe (Flurstück 1169).
Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst Teile der Flurstücke 149/11 und 150/18, die bereits im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Hinzu kommen zwei Teilflächen des städtischen Flurstücks 149/16, die vom Vorhabenträger erworben werden. Die übrigen Flächen dieses Flurstücks, die fünf in privatem Eigentum befindlichen Flurstücke 149/2, 149/3, 149/5, 149/6 und 149/10 sowie die Teilfläche der Straße Aspelohe werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.
Flächenangaben	Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 2,14 ha. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ungefähr 1,3 ha groß.
Plangrundlage	Als Plangrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient die allgemeine Liegenschaftskarte der Stadt Norderstedt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden clausen-seggelke stadtplaner, Holzdam 39 in 20099 Hamburg beauftragt.
Fachgutachten	Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans liegen vor: <ul style="list-style-type: none">• Städtebauliche und hochbauliche Planung des Architekturbüros Czerner Götsch Architekten, Hamburg in Zusammenarbeit mit dem Büro Wiggenhorn van den Hövel, Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Mai 2015,• Schalltechnische Untersuchung des Büros Lärmkontor, Hamburg, November 2013,

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

- Schalltechnische Untersuchung Büro IBAS, Bayreuth, Oktober 2014 mit ergänzender Stellungnahme vom Februar 2015,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Dirk Matzen, Landschaftsplaner DBLA, Mai 2015,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung, Dipl. Biologe Karsten Lutz, Hamburg, November 2013,
- Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand, Gartenbau-Ingenieur Uwe Thomsen, Pinneberg, September 2014 mit Nachtrag vom Oktober 2014,
- Verschattungsstudie, clausen-seggelke stadtplaner, Juli 2014,
- Entwässerungskonzept, Vorplanung, Singer Ingenieur Consult, Zwickau, September 2014.

1.3. Bestand

Plangebiet
Bebauung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt und mit den großflächigen Hallenbauten des „Sportparks Aspelohe“ aus den frühen 1980er Jahren bebaut. Neben den eingeschossigen Hallenbauten sind es vor allem Stellplatz- und Terrassenanlagen und brachliegende Grünflächen, die das Grundstück prägen. Auffallend ist der umfangreiche Baumbestand nördlich der Hallen, dieser sorgt für einen verträglichen Übergang in die deutlich kleinteiligeren Strukturen des nördlich angrenzenden Wohngebiets.

Der „Sportpark Aspelohe“ liegt am nördlichen Rand des großflächigen Gewerbegebiets Nettelkrögen an der Nahtstelle zu einer nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung. Unmittelbar nördlich des Plangebiets, am Brahmweg, befindet sich eine Siedlung mit ein- bis zweigeschossigen Reihenhäusern. Eine etwa 30 m breite Grünfläche bildet eine Pufferzone zwischen dieser Reihenhausbauung und dem Sportpark. Die Grünfläche ist mit Bäumen bestanden und besitzt teilweise formale Waldeigenschaft. Weiter nördlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung in Form von weiteren Reihenhäusern und auch höheren Geschosswohnungsbauten. Östlich und südlich des Plangebiets sind unterschiedliche gewerbliche Nutzungen vorhanden. Ein Discountmarkt liegt östlich des Gebiets an der Straße Rugenborg. Der Standort ist insgesamt geprägt von einer heterogenen Nachbarschaft mit großen Maßstabssprüngen zwischen einem und vier Geschossen und unterschiedlichen Dachformen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Aspelohe nach Norden in rund 250 m Entfernung an die Hauptstraße Ohechaussee (B 432) und nach Süden über den Straßenzug In de Tarpen/ Tarpen an die Langenhorner Chaussee angebunden, die eine der wichtigsten Einfallstraßen nach Hamburg darstellt. Insbesondere für den motorisierten Individualverkehr besteht damit eine leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz. Die Aspelohe selbst ist auf der Höhe des Sportparkgrundstücks für den Durchgangsverkehr (mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen) unterbrochen.

Öffentlicher
Personennahverkehr
(ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets besteht aus den Buslinien 195 im Westen auf dem Straßenzug In de Tarpen und der Buslinie 278 im Osten auf der Straße Rugenborg. Beide Linien sind eher als

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Pendelrouten für die Angestellten der umgebenden Gewerbebetriebe gedacht und es mangelt deshalb an einer kurzen Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche. Als weitere Anschlusspunkte an das ÖPNV-Netz sind die Haltestellen Ochsenzoll in ca. 1,2 km Entfernung nach Nordosten und Garstedt ca. 1,5 km nördlich der Linie U 1 zu erwähnen, die eine schnelle Anbindung an das Hamburger Stadtgebiet und auch in das Zentrum Norderstedt Mitte bieten.

Technische Erschließung Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen. Ein Schmutz- und Regenwassersiel ist in der Straße Aspelohe vorhanden.

Versorgung, soziale Infrastruktur Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets vorhanden: Es gibt einen Discoutmarkt nördlich des Kreisverkehrs Rugenbarg und einen weiteren Lebensmittelmarkt auf der Höhe Rugenbarg/ Hirtenstieg, der ebenfalls fußläufig zu erreichen ist.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind mit den Kindertagesstätten Tannenhofstraße/ Siedlerweg und Tannenhofstraße/ Schillerstraße sowie mit der Gottfried-Keller-Straße noch in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

Grün- und Baumbestand, Grünverbindungen Die im Plangebiet vorhandene Bebauung mit Sporthallen wird nach Norden durch Hecken und Baumgruppen abgeschirmt. Ursprünglich als Abstandsrün zwischen den Wohnbauten und den gewerblichen Nutzungen geplant, haben sich die Bäume auf dem Flurstück 149/16 in den letzten Jahren erheblich entwickelt. Der Baumbestand ist im Rahmen der Landschaftsplanung der Stadt Norderstedt als sonstiges naturnahes Feldgehölz erfasst worden und wird in der Grünflächendatei der Stadt Norderstedt als Wald- und Forstfläche geführt.

Es liegt eine gutachterliche Erfassung und Bewertung des Baumbestands im Plangebiet vor. Danach lässt sich der Baumbestand im Wesentlichen in drei Teilbereiche untergliedern:

- Waldartiger Buchen-/Fichtenbestand:

Dieser befindet sich im Norden des Plangebiets. Der Gehölzstreifen hat eine Länge von etwa 95 m und eine Breite von ungefähr 25 m. Er wird im Norden und Süden jeweils von einer gradlinigen Buchenreihe begrenzt. In der Mitte stehen Fichten und einzelne Kirschen in unregelmäßiger Anordnung. Die Standortbedingungen der Fichten und Kirschen sind aufgrund von Lichtmangel ungünstig, zahlreiche Fichten sind abgängig oder abgestorben. Die Buchenreihen werden als grundsätzlich erhaltungswürdig eingestuft. Von der zuständigen Forstbehörde wird dieser Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes identifiziert.

- Pappelreihe im Nordosten

In Verlängerung der südlichen Buchenreihe schließt sich im Osten ein schmaler Streifen unregelmäßig gewachsener Zitterpappeln an. Diese werden aufgrund ihres Wuchses, ihrer Vorschäden und der artbedingten kürzeren Lebenserwartung als eingeschränkt entwicklungs- und erhaltungswürdig eingestuft.

- Straßenparallele Eichenreihe

Entlang der Straße Aspelohe stehen Stiel-Eichen in unregelmäßigen Abständen auf einem leicht erhöhten

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Grünstreifen. Aufgrund ihrer Größe und ihrer leicht exponierten Standorte werden einige dieser Eichen als besonders erhaltungswürdig eingestuft. Die Bäume erfüllen im Straßenraum eine maßgebliche gestalterische Funktion.

Im Plangebiet existieren an den Randbereichen zudem Gebüsch- und Heckenstrukturen, die für die Vogelwelt von Bedeutung sind. Hier finden sich potentielle Lebensräume für Gebüschbrüter wie z.B. Heckenbraunelle, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke sowohl als Brutplatz wie auch als insektenreicher Nahrungsbiotop.

Biotope

Im Geltungsbereich sind folgende Biotoptypen vorzufinden :

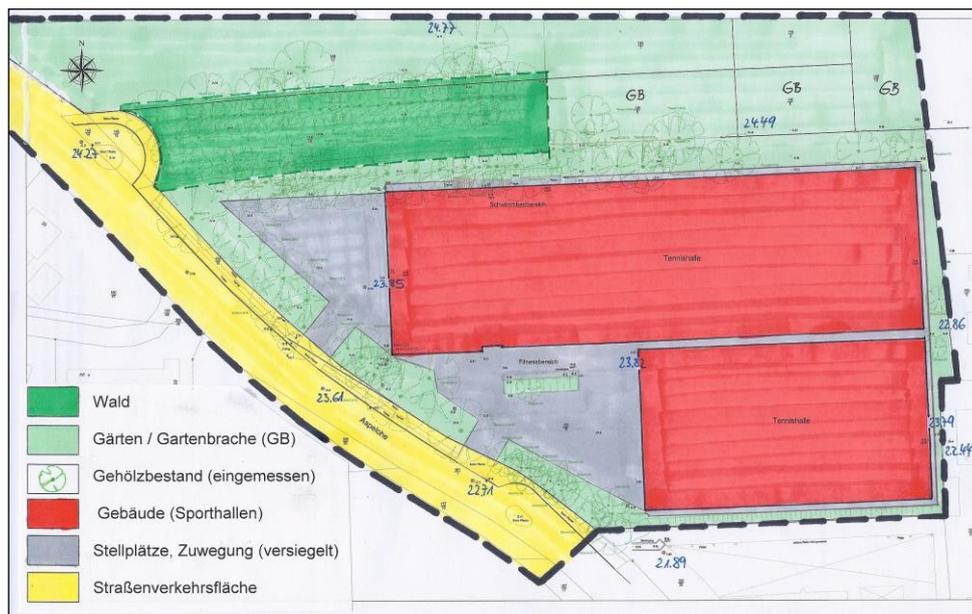


Abb. 2: Biotopkartierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags

- Wald/ sonstige Forstflächen (WFy) - im Landschaftsplan als Sonstiges naturnahes Feldgehölz (HGy) erfasst
- Einzelbäume
- Hausgärten (SGa) - Hausgartenbrache
- Scherrasenflächen (SGa)
- Sondergebietsflächen - Sport und Erholungsanlagen (SEv)
- Verkehrsanlagen (SVs)

Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 24 m ü. NN. Das Gefälle fällt geringfügig nach Südost. Markante Geländepunkte existieren nicht.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich teilweise in privatem und teilweise in städtischem Eigentum. Die Flurstücke 149/11 und 150/18 stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 149/16 ist Eigentum der Stadt Norderstedt, Teile dieses Flurstücks werden vom Vorhabenträger erworben. Die Flurstücke 149/2, 149/3, 149/5, 149/6 und 149/10 stehen im Eigentum privater Dritter.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 „In den Tarpen“ vom 8.11.1990 in der Fassung seiner 4. Änderung vom 12.2.2009. Dieser Bebauungsplan umfasst das Gewerbegebiet Nettelkrögen großflächig und reicht im Süden bis zum Gutenbergring. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 301 ist als Gewerbegebiet

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

festgesetzt, es gilt eine GRZ von 0,7, eine GFZ von 2,0 und eine Traufhöhe von 15 m. Der Norden des Plangebiets ist als private Grünfläche festgesetzt, dieser Bereich umfasst auch die baumbestandenen Flächen.

Für den gesamten nördlichen Bereich des Gewerbegebiets Nettelkrögen gilt eine Lärmkontingentierung, die entsprechend des seinerzeit üblichen Standards festgesetzt wurde. Danach gilt eine auf das Gesamtgebiet bezogene Begrenzung der Lärmemissionen auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tagsüber und 45 dB(A)/m² nachts.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass,
Planungsziele

Die Stadt Norderstedt ist mit ca. 75.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Die Stadt befindet sich in einem anhaltenden Wachstumsprozess. In diesem Kontext sollen im Süden des Stadtteils Garstedt, nahe der Landesgrenze zu Hamburg, derzeit noch gewerblich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist derzeit mit großvolumigen Hallen für Tennis und für Hallenfußball bebaut. Der „Sportpark Aspelohe“ wurde Anfang der 1980er Jahre errichtet. Er ist heute mit geänderten Nutzerinteressen und einem gestiegenen Anspruch konfrontiert und nicht zuletzt durch den hohen Energieverbrauch der Hallenbauten wirtschaftlich nicht mehr rentabel zu betreiben. Der Eigentümer hat deshalb in den letzten Jahren unterschiedliche Konzepte für Wohnungsbau für diese Fläche entwickelt, die jedoch städtebaulich noch nicht befriedigen konnten.

Am 13.01.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen, gemäß einem Antrag des Eigentümers vom 18.05.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 „Norderstedt Aspelohe“ aufzustellen.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Städtebauliche Neuordnung des Übergangsbereichs Wohnen und Gewerbe an der Aspelohe,
- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Nachbarschaft der bestehenden Gewerbebetriebe südlich und östlich des Plangebiets,
- Neuabgrenzung des bestehenden Immissionsschutzgrüns und dessen abschnittsweise Verschiebung nach Süden bei Integration des vorhandenen Baumbestands,
- Gestalterische Aufwertung eines Teilbereichs der Straße Aspelohe zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer und für die Schaffung zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr.

Gleichzeitig hat der Ausschuss die Verwaltung beauftragt, für die geplante Wohnbebauung ein eingeladenes Gutachterverfahren mit vier Planungsbüros durchzuführen. Ziel dieses Verfahrens war die Erarbeitung eines städtebaulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Konzepts für Wohnungsbau unter Berücksichtigung der an diesem Standort bestehenden besonderen Anforderungen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

insbesondere an Lärmschutz, Erschließung und Energieeffizienz. Dieses Gutachterverfahren konnte Ende 2013 erfolgreich abgeschlossen werden. Der im Rahmen dieses Verfahrens ausgewählte Entwurf bildet die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gleichzeitig ist er als Vorhaben Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser enthält weitere Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens, darunter insbesondere die Regelung, dass sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Bebauung innerhalb eines festgelegten Zeitraums verpflichtet.

Verfahren

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt im Siedlungszusammenhang. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt mit etwa 5.400 m² deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es besteht für dieses Wohnbauvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete).

Das Aufstellungsverfahren kann daher nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann ggf. ohne Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 22.05.2014 durchgeführt. Anschließend wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 23.05.2014 bis zum 20.06.2014 öffentlich ausgelegt.

Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Bebauung im Norden des Plangebiets reduziert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Stadt Norderstedt ist es, an dieser sensiblen Nahtstelle zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ein Quartier mit einer besonderen städtebaulichen Qualität zu entwickeln. Planerisches Ziel ist insbesondere eine Mischung verschiedener Wohnformen, um der bestehenden differenzierten Nachfrage nach Wohnraum entsprechen zu können. Auch förderfähiger Wohnraum soll geschaffen werden.

Wesentliche Planungsgrundlage ist zudem der Grünzug im Norden des Plangebiets, der teilweise waldartigen Baumbestand aufweist. Dieser Grünzug ist im Flächennutzungsplan und im bestehenden Planrecht gesichert. Er ist seit Jahrzehnten Bestandteil der Stadtplanung in Norderstedt und soll perspektivisch eine Grünverbindung zwischen dem Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek herstellen. Vorgabe für das städtebaulich-freiraumplanerische Gutachterverfahren war unter anderem, den Grünzug zu berücksichtigen und den Baumbestand in seinen wesentlichen Teilen zu erhalten.

Das Verfahren wurde zugunsten des Entwurfs des Architekturbüros Czerner Götsch entschieden. Der Entwurf sieht vor, das Gebiet in zwei Teilbereiche zu gliedern, die durch den Grünzug voneinander abgegrenzt werden. Ein kleineres Baugebiet wird im Nordwesten des Plangebiets angeordnet. Dort sind – anknüpfend an die bestehende Bebauung am Brahmweg – zwei Reihenhäuser vorgesehen. Südlich des Grünzugs soll ein größeres Wohnquartier entstehen. Dieses umfasst Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die um einen Platz als Quartiersmittelpunkt angeordnet sind (siehe Abb. 3).



Abbildung 3: Entwurf Wettbewerbsergebnis August 2013, Czerner Götsch Architekten

Der Entwurf wurde anschließend in zwei Stufen überarbeitet: zunächst im Nachgang des Wettbewerbs aufgrund der Empfehlungen des Preisgerichts und dann erneut im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Die Überarbeitungen betrafen in erster Linie die Bebauung nördlich des Grünzugs im Übergangsbereich zu der bestehenden Reihenhausbebauung am Brahmweg. Auf eine Bebauung in diesem Bereich wird verzichtet. Gleichzeitig wird im Süden des Plangebiets eine maßvolle Nachverdichtung vorgenommen, zudem wird südlich des Grünzugs eine vierte, kleinere Reihenhauszeile ergänzt. Der nun vorliegende Entwurf bildet den Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt (siehe Abb. 4 sowie Anlage zu dieser Begründung).

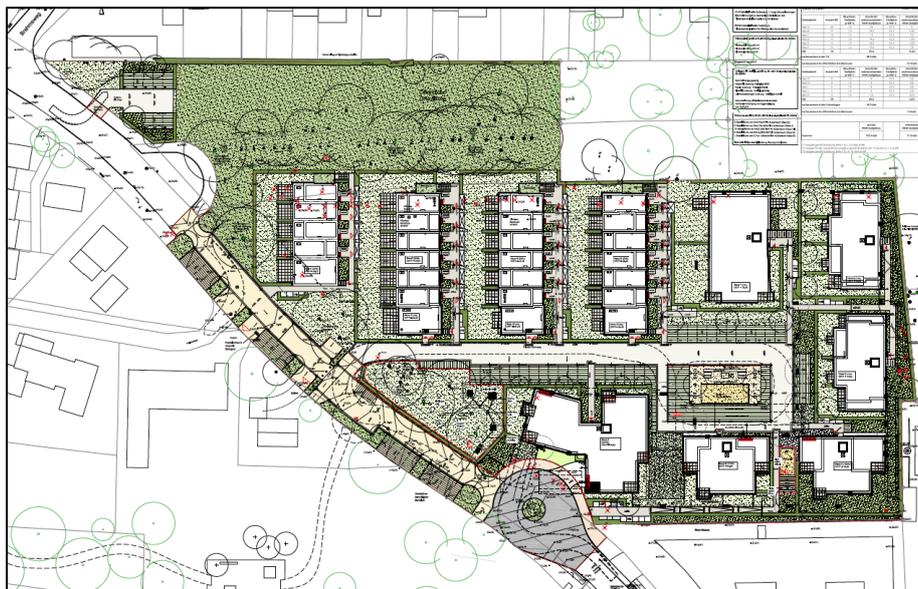


Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Juli 2015

Die Bebauung wird über ein privates Geh- und Fahrrecht mit Wendemöglichkeit erschlossen. Dort sollen vier Reihenhauszeilen in Ost-West-Ausrichtung mit zusammen 30 WE entstehen, zudem sind am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets weitere sechs Mehrfamilienhäuser mit zusammen 75 WE vorgesehen. Insgesamt werden 105 WE errichtet. Der westlichen kleineren Reihenhauszeile wird eine gemeinschaftliche Stellplatzfläche zugeordnet, die unmittelbar von der Straße Aspelohe erschlossen wird.

Der Grünzug wird auch zukünftig planungsrechtlich gesichert. Er erhält über den mittleren, verkehrsberuhigten Abschnitt der Straße Aspelohe eine Verknüpfung mit seiner westlichen Fortsetzung, den Bereich südlich der Robert-Schumann-Straße. Die an das nördliche Baufeld angrenzende Buchenreihe wird erhalten.

Das Gebiet ist weitgehend autofrei. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden vollständig in einer Tiefgarage nachgewiesen, die sich unterhalb der betreffenden Gebäude befindet. Diese Tiefgarage wird unmittelbar von der Straße Aspelohe erschlossen. Die Stellplätze für die Reihen- und Doppelhausbebauung werden auf Sammelstellplätzen angeordnet. Es gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,5 WE für die Reihen- und Doppelhäuser, für die Mehrfamilienhäuser wird ein Schlüssel von durchschnittlich 1,3 je WE angesetzt.

Etwa 30% der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern, d.h. 22-23 WE, sollen als geförderter Wohnraum erstellt werden.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
Nutzungs-
beschränkungen

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich das geplante Wohnquartier hinsichtlich seiner Charakteristik in die Umgebung einfügt. Diese Umgebung ist geprägt durch die Nachbarschaft von Wohnbebauung mit gewerblicher Bebauung, etwa am nördlichen Abschnitt der Straße Rugenbarg. Daher soll die Möglichkeit eröffnet werden, die geplante Wohnnutzung durch kleinere Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ergänzen, die ggf. auch innerhalb des jeweiligen Hauses ausgeübt werden können. Um in diesem Rahmen eine Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen, wird § 12 Abs. 3a des BauGB angewendet. Danach kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Art der Nutzung allgemein festgesetzt werden. Festgesetzt wird als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauGB. Der als WA festgesetzte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, für den eine Durchführungsverpflichtung besteht.

Mit der Festsetzung des WA zwingend verbunden ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Festsetzung, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1):

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ergänzend wird festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2):

Außer den in Nummer 1 genannten Vorhaben sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Diese Festsetzung stellt klar, dass die genannten Anlagen auch dann zulässig sind, wenn sie nicht im Einzelnen Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 ausgeschlossen. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe entsprechen, im Unterschied zu den durchaus erwünschten kleineren Handwerksbetrieben, hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes nicht dem angestrebten Wohnsiedlungscharakter. Ähnliches gilt für Anlagen für Verwaltungen, die sich wegen der typischen Gebäudestruktur und Körnigkeit von Verwaltungsnutzungen nicht in die städtebauliche Gestalt der geplanten Wohnsiedlung einfügen würden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die angestrebte Bebauungsstruktur, Tankstellen führen zudem durch das mit ihnen einhergehende

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Verkehrsaufkommen und durch ihr Erscheinungsbild (großformatige Werbung, Preistafeln) zu potentiellen Störungen.

Festgesetzt wird daher (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3):

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der Nutzung

In dem festgesetzten **Maß der baulichen Nutzung** spiegelt sich die angestrebte städtebauliche Struktur wider. Im Hinblick auf die Lage des Gebiets an der Nahtstelle zwischen Reihenhausbebauung im Norden und Gewerbenutzung im Süden erfolgt eine Nutzungsintensivierung und eine Verdichtung der Bebauung in südöstlicher Richtung. Demzufolge wird das Maß der Nutzung unterschiedlich festgesetzt. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur lassen sich zwei Teilbereiche abgrenzen:

- Baufeld der vier Reihenhäuser in der Mitte des Plangebiets (Bezeichnung WA1)
- Baufeld der Mehrfamilienhäuser im Osten und Süden des Plangebiets (Bezeichnung WA2)

Das **Baufeld WA1** umfasst die vier Reihenhäuser in der Mitte des Plangebiets. Für diese Reihenhäuser ist eine GRZ 0,4 erforderlich.

Es sind zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig. Für das Staffelgeschoss gilt die Definition des § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, danach muss mindestens eine Wand gegenüber der Wand des darunterliegenden Geschosses um mindestens zwei Drittel ihrer Wandhöhe zurücktreten. Da die Staffelgeschosse über weniger als 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses verfügen, handelt es sich nicht um Vollgeschosse, so dass sie bei der Berechnung der GFZ nicht mitgerechnet werden.

Die Reihenhäuser verfügen jeweils über Kopfbauten mit drei Vollgeschossen. Dort sind in den Erdgeschossen separate Zwei-Zimmerwohnungen vorgesehen, der darüber liegende Wohnraum verteilt sich auf zwei weitere Geschosse. Aufgrund der hier zulässigen drei Vollgeschosse ist im Baufeld WA 1 insgesamt eine GFZ von 1,0 erforderlich. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 34,50 m, das sind etwa 10 m bezogen auf die zukünftige OK Gelände von 24,40 m über NHN.

Die Hausgruppen werden später parzelliert. Dabei ergeben sich naturgemäß auf den Mittelgrundstücken höhere bauliche Dichten als auf den Endgrundstücken. Daher wird festgesetzt, dass für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der jeweils festgesetzten GRZ und GFZ abgewichen werden kann, wenn – bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile – die GRZ und GFZ eingehalten wird.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4):

In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind (WA1 und WA2), kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.

In dem **Baufeld WA2** sind insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Nordosten des Gebiets sollen drei Gebäude mit je drei Geschossen entstehen, zwei Gebäude im Süden des Plangebiets

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

sind dreigeschossig mit Staffelgeschoss. Ein Mehrfamilienhaus im Südwesten des Plangebiets erhält vier Vollgeschosse. Zur Realisierung der an dieser Stelle etwas stärker verdichteten Bebauung sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 notwendig.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für die dreigeschossigen Gebäude entsprechend dem Baufeld WA2 34,50 m über NHN (etwa 10 m bezogen auf zukünftige Geländeoberkante 24,40 m über NHN), für die dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und das viergeschossige Gebäude werden jeweils 37,50 m festgesetzt (etwa 13 m bezogen auf zukünftige Geländeoberkante 24,40 m über NHN).

Die Festsetzung für das Baufeld WA 2 erfolgt textlich (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5):

In dem mit WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet dürfen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:

bei einer dreigeschossigen Bebauung: 34,50 m über NHN

bei einer dreigeschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschoss und bei einer viergeschossigen Bebauung: 37,50 m über NHN.

Zusätzliche
Überschreitungsmöglich-
keit der GRZ für
Nebenanlagen in den
Baufeldern WA2 und
WA3

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundfläche anzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die eben beschriebenen Anlagen/ Versiegelungen gleichzeitig bis 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Daraus ergibt sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine GRZ einschließlich der Überschreitung von 0,6, d.h. maximal 60% eines Grundstücks darf versiegelt werden.

Diese Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für um 50% für Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen reicht hier nicht aus. Grund dafür ist, dass beide Baufelder nicht über eine Verkehrsfläche, sondern über eine private Fläche (Leitungsrecht) erschlossen werden, die Bestandteil des Baulandes ist. Bei der GRZ-Berechnung sind auch Flächenanteile dieser privaten Erschließungsfläche zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung weitgehend versiegelt ist. Daher ist es erforderlich, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festzusetzen, dass die GRZ für die mitzurechnenden Anlagen bis 0,7 überschritten werden darf.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6):

In den allgemeinen Wohngebieten darf die GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 mitzurechnenden Anlagen bis 0,7 überschritten werden.

Die Rechtsgrundlage hierfür bietet der Satz 3 des § 19 Abs. 4.

Bauweise

Es gilt eine **offene Bauweise**, das heißt es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten. Zusätzlich wird die Gebäudelänge durch die Baugrenzen beschränkt. Die längsten Baukörper im Plangebiet, die Reihenhäuser im Baugebiet WA1, verfügen über eine Länge von etwa 37 m.

Um die angestrebte Bauform als Reihenhäuser planungsrechtlich zu sichern, wird im Baugebiet WA1 zeichnerisch festgesetzt, dass nur

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Baulinien und Baugrenzen

Hausgruppen zulässig sind. Es sind dort nur Gebäude zulässig, die ohne seitliche Abstandsflächen auf jeweils eigenen Parzellen aneinandergelassen sind.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden den vorliegenden städtebaulichen Entwurf ab, belassen jedoch kleinere Spielräume für etwaige Modifikationen. Vorstehende Balkone und Loggien werden im Hinblick auf mögliche Änderungen im Zuge der weiteren Planung nicht vollständig in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Stattdessen wird eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien zugelassen.

Bei einem Mehrfamilienhaus im Baugebiet WA 2 sind entwurflich für die an der Nordwest- bzw. Nordostfassade angeordneten Wohnungen jeweils 4 m tiefe Balkone vorgesehen. Um diese Balkone zu ermöglichen, wird für die betreffenden Fassadenabschnitte dieses Gebäudes eine Sonderregelung getroffen.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7):

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden. An den nördlichen und östlichen Enden der West- und der Ostfassade des mit (B) bezeichneten Gebäudes sind auf einer Länge der Fassade von jeweils 6 m Balkone mit einer Tiefe von bis zu 4 m zulässig.

Die Reihenhäuser verfügen jeweils über Nebenanlagen für Haustechnik außerhalb des Gebäudes. Zudem sind Schuppen für die Unterbringung von Gartengeräten u.ä. vorgesehen. Diese Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dasselbe gilt für Terrassen, diese werden entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hergestellt. Der Bebauungsplan trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen.

3.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Straße Aspelohe. Die Straße Aspelohe ist im Bereich des Plangebiets geteilt, eine Durchfahrt ist nur für Not- und Sonderverkehre möglich. An beiden Enden der Straße gibt es jeweils Wendemöglichkeiten. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt dementsprechend so, dass die beiden dem allgemeinen Verkehr dienenden Wendeflächen als normale Verkehrsfläche festgesetzt werden, während der Mittelteil, der nur dem Anliegerverkehr dient, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Die Straße Aspelohe soll im Zuge dieser Planung umgestaltet werden. Die Umgestaltung betrifft zum einen den südlichen Wendekreis, der geringfügig erweitert wird. Vor allem soll jedoch der verkehrsberuhigte mittlere Teil der Straße Aspelohe aufgewertet werden. Vorgesehen ist insbesondere eine Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer. Daher erhält die Verkehrsfläche die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Dieser Abschnitt der Straße Aspelohe erfüllt auch eine wichtige Funktion als Gelenk innerhalb des Ost-West-Grünzugs zwischen dem Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek. Die Verkehrsfläche wird an der Ostseite, die von erhaltenswertem Baumbestand begleitet wird, in ihrer Breite um etwa 3,60 m reduziert. An beiden Enden sind

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

jeweils Baumtore vorgesehen, um die besondere Funktion dieser Verkehrsfläche zu verdeutlichen. An der Westseite des Straßenraums werden weitere Grünflächen angelegt, außerdem entstehen dort 16 Besucherparkplätze. Die Besucherparkplätze werden durch sechs Bäume gegliedert. Diese Bäume sowie die Fläche für die Besucherparkplätze werden zeichnerisch festgesetzt, ansonsten wird die Verkehrsfläche nur in ihrer äußeren Abgrenzung festgesetzt. Die Gestaltung ist im Einzelnen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sie wird vertraglich im Rahmen des Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrags geregelt.

Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht

Die innere Erschließung erfolgt über den südlichen Ast der Straße Aspelohe sowie innerhalb des Gebiets über eine private Erschließung mit Wendemöglichkeit. Da dort die Müllentsorgung abgewickelt wird und Versorgungsleitungen verlaufen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8):

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die anliegenden Gebäude technisch erschlossen und können von Not- und Versorgungsverkehren angefahren werden. Zudem dient es der Erschließung der 36 Stellplätze, die zu den Reihenhäusern im Baufeld WA2 gehören. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer Tiefgarage, die unmittelbar von der südlichen Wendeschleife der Straße Aspelohe erschlossen wird. Damit wird die Fläche nur eingeschränkt von privatem PKW-Verkehr belastet. In städtebaulicher Hinsicht soll der Wendeplatz die Funktion eines Quartiersmittelpunkts übernehmen. Die Fläche wird platzartig gestaltet, es sollen Sitzgelegenheiten geschaffen und Bäume gepflanzt werden. Zwei anzupflanzende Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt, die weiteren Details der Gestaltung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ruhender Verkehr
Stellplätze

Für die Reihenhäuser gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit. Die notwendigen Stellplätze der Reihenhäuser werden jeweils auf Sammelflächen außerhalb der Grundstücke nachgewiesen und zeichnerisch festgesetzt. Die Stellplatzfläche für das westliche Reihenhäuser befindet sich separat im Nordwesten des Plangebiets. Sie umfasst 8 Stellplätze und wird unmittelbar von der Straße Aspelohe erschlossen. Diese Stellplatzfläche wird als Gemeinschaftsfläche für das betreffende Gebäude festgesetzt, weil die Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt verfügen und nicht unabhängig voneinander angefahren werden können.

Es wird festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9):

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung (A) wird der östlich gelegenen, ebenfalls mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

Die Stellplätze für die übrigen Reihenhäuser werden über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Da sie unabhängig voneinander angefahren werden können, ist eine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage für diese Flächen nicht erforderlich. Die Stellplätze sind so angeordnet, dass der Platzbereich freigehalten wird.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Die Mehrfamilienhäuser im Süden und im Osten des Plangebiets erhalten Stellplätze in einer Tiefgarage, die unterhalb der Gebäude angeordnet wird. Die Außenkante der Tiefgarage wird ebenfalls zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt von der südlichen Wendeschleife der Straße Aspelohe. Die Tiefgarage umfasst 98 Stellplätze, damit werden 1,3 Stellplätze je WE nachgewiesen. Dieser Schlüssel ist in Anbetracht des vorgesehenen Wohnungsschlüssels, der auch Zwei-Zimmerwohnungen vorsieht, ausreichend.

Um die Qualität der Freiflächengestaltung planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Stellplätze in Tiefgargen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10)

Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Es sind im Gebiet insgesamt 86 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Fahradstellplätze
öffentliche Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum werden 16 Besucherparkplätze hergestellt, das entspricht einem Verhältnis von einem Parkplatz auf 6,5 Wohneinheiten.

ÖPNV

Das Plangebiet wird durch zwei Buslinien erschlossen (Linien 195 und 278), die in der Nähe des Plangebiets verkehren. Sie verbinden das Gebiet mit den U-Bahnhöfen Ochsenzoll und Garstedt(Linie U1). Die Fahrzeit von dort bis zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 30-35 Minuten.

3.4. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas

Das Plangebiet ist an das Strom- und das Gasnetz angebunden.

Wärme

Die Wärmeversorgung soll durch ein Blockheizkraftwerk erfolgen, das aus dem öffentlichen Gasnetz gespeist wird. Dieses BHKW wird das Gebiet voraussichtlich vollständig mit Wärme versorgen können, es wird angestrebt, den Kfw-70-Standard zu erfüllen. Darüber hinaus produziert das BHKW Strom, der erfahrungsgemäß dazu ausreicht, die gemeinschaftlich genutzten Flächen (Tiefgarage, Treppenhäuser) zu versorgen. Die Stromversorgung erfolgt im Übrigen aus dem öffentlichen Netz.

Trinkwasser,
Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls aus dem öffentlichen Netz, die vorhandenen Kapazitäten reichen aus.

Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz im Plangebiet wird im Zuge der Bebauung neu hergestellt.

Niederschlagswasser

Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung nicht zulassen, muss das Oberflächenwasser gesammelt und abgeleitet werden. Hierfür steht im Grundsatz das öffentliche Regenwassersiel in der Straße Aspelohe zur Verfügung. Allerdings ist dieses Siel weitgehend ausgelastet, so dass eine Rückhaltung erforderlich wird. Die Einleitungsmenge aus dem Plangebiet wird nach ersten Schätzungen ca. 100l/s betragen, davon kann voraussichtlich etwa die Hälfte (50 l/s) in das Siel eingeleitet werden. Das verbleibende Oberflächenwasser soll in zwei unterirdischen Rückhaltebecken zwischengespeichert und verzögert in das Siel abgegeben werden, außerdem ist eine offene Muldenentwässerung mit Notüberlauf im

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

	südlichen Grenzverlauf des Grundstücks vorgesehen. Eine Rückhaltung des Regenwassers erfolgt zudem durch begrünte Dächer, im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wird ein Anteil begrünter Dachflächen von 50% vorausgesetzt.
Müllentsorgung	Die Müllentsorgung erfolgt über Sammelboxen, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind. Die Sammelbox im Baufeld WA1 kann von der Straße Aspelohe angefahren werden. Die übrigen Sammelboxen werden über die private Erschließungsfläche angedient. Die Wendeanlage ist für die Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt (Außenradius des Wendekreises 10,50 m).
Feuerwehrbelange	Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nachgewiesen.

3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich	Aufgrund der Regelung des § 13a BauGB sowie aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) ist für diesen Bebauungsplan keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
------------------------	---

Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt	Dessen ungeachtet sind die Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen. Es liegt ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag vor. Dieser Fachbeitrag beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie auf den Menschen. Er beinhaltet zudem Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. ihre Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.
--	--

Die wesentlichen Aussagen und Entwicklungsziele bzw. Maßnahmenvorschläge werden an dieser Stelle zusammenfassend wiedergegeben. Es wird zudem erläutert, inwieweit diese Vorschläge im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Biotope und des Baumbestands kann auf die Ausführungen im Abschnitt C: Bestand auf Seite 8-10 (Biotopkartierung Abbildung 2) verwiesen werden. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für landschafts- und ortsbildprägende Einzelbäume der Kategorie ‚besonders erhaltungswürdig‘. Dies betrifft insbesondere diverse Eichen auf dem Grünstreifen östlich der Straße Aspelohe sowie die Buchenreihe und weitere einzelne Bäume im Verlauf der geplanten öffentlichen Grünfläche.
- Anordnung von Nebenanlagen wie Abstellräume und Technikzentralen auf den Wohnbauflächen außerhalb der Kronenbereiche erhaltenswerter Bäume.
- Anpflanzgebote im Bereich der Stellplätze und der privaten Grünflächen zur Verbesserung der Gehölzstrukturen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Umsetzung im Bebauungsplan:

Diesen Zielen wird durch Festsetzungen von Erhaltungsgeboten für sowie Anpflanzungen von Bäumen entsprochen (Festsetzungen Nr. 11 sowie Nr. 12 und Nr. 13). Nebenanlagen werden außerhalb der Kronenbereiche von zu erhaltenden Bäumen angeordnet.

Schutzgut Boden:

Die natürlichen Bodenfunktionen sind, mit Ausnahme der Freiflächen, weitgehend gestört. Anteilige Bodenversiegelungen (Gebäudehallen, Nebenanlagen und Stellplatzflächen) belaufen sich auf ca. 7.900 m² (ohne Straße Aspelohe).

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird im Zuge der baulichen Umstrukturierung inkl. Erschließungsflächen im Plangebiet etwas zunehmen, er beträgt zukünftig ungefähr 8.400 m². Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Teilflächen der Straße Aspelohe der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bzw. privaten Gartenflächen zugeordnet werden und dass dort Verkehrsgrünflächen angelegt und Bäume gepflanzt werden. Dadurch werden etwa 400 m² bisherige versiegelte Verkehrsfläche wiederum entsiegelt, so dass sich die Versiegelung insgesamt nur geringfügig erhöht. Der absolute Flächenanteil über Gebäudeversiegelungen wird sich reduzieren. Der Flächenanteil für den ruhenden Verkehr wird sich ebenfalls reduzieren, ein Großteil der Stellplätze wird in der Tiefgarage nachgewiesen.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Erhalt eines ca. 40%igen Flächenanteils offenen Bodens,
- Herstellung offener Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,
- extensiv begrünte Dächer mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm bilden belebte Bodenzonen, damit Lebensraumstrukturen für die dauerhafte Ansiedlung angepasster Sekundärbiotop ausgebildet werden,
- intensive Begrünung der Tiefgaragen mit Ausnahme von Funktionsbereichen (Kinderspielflächen, Feuerwehrezufahrten/ -aufstellflächen).

Umsetzung im Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden eine Begrünung der Tiefgarage sowie eine Dachbegrünung festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind (Festsetzungen Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 16).

Dem Ziel der Erhaltung eines 40%-Anteils versiegelungsfreien Bodens kann nicht vollständig entsprochen werden, dieser Anteil beträgt nach Realisierung der geplanten Bebauung etwa 35%. In Anbetracht der Reduzierung der Verkehrsfläche nimmt die Versiegelung im Verhältnis zur Bestandssituation insgesamt nur um etwa 100 m² zu.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass das bestehende Planrecht eine deutlich höhere Versiegelung zulassen würde, als sie im Bestand derzeit gegeben ist. Das derzeit festgesetzte Gewerbegebiet umfasst im Geltungsbereich des B-Plans etwa 1,2 ha, die GRZ beträgt 0,7. Das ergibt eine versiegelbare Fläche von etwa 8.400 m², darüber

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

hinaus wurden Nebenanlagen nach der BauNVO 1977/1986 noch nicht mitgerechnet.

Schutzgut Wasser – Grundwasser/ Oberflächenwasser

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und Bodenversiegelung eingeschränkt. Auf den unversiegelten Wald- und Gehölzflächen wird das anfallende Oberflächenwasser weitgehend dezentral (diffus) versickert. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Oberflächenabfluss der geplanten Bebauung und Erschließung entspricht annähernd der Bestandssituation. Eine örtliche Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Minimierung der Bodenversiegelung,
- extensive Begrünung von mindestens 50% der Dachflächen als Beitrag für die Regen-Rückhaltung.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Beibehaltung der bisherigen Versiegelung, Reduzierung im Vergleich zum bestehenden Planrecht,
- Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für ebenerdige Stellplätze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung.

Schutzgut Kleinklima - Luft

Da der Umfang an Bau- und Erschließungsflächen weitgehend unverändert bleibt, ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Kleinklimas zu erwarten. Der vorhandene Großbaumbestand trägt zur Verschattung, Kaltluftentstehung und Staubfilterung bei, er führt somit insgesamt zu einer Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene. Ziel ist deshalb die weitgehend mögliche Erhaltung des alten Baumbestands.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Erhaltung des Großbaumbestands,
- extensive Begrünung von mindestens 50% der Dachflächen, da diese durch Verdunstungseffekte einen kühlenden und damit positiven Effekt auf das Kleinklima haben.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume,
- Festsetzung einer Dachbegrünung.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist im großräumigen Kontext einen siedlungsgeprägten und durch die Hallenbauten des ‚Sportparks‘ einen gewerblichen Charakter auf. Der nördliche Gehölzstreifen und der Baumbestand parallel der Straße Aspelohe schirmen die Hallenbauten zur nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung hin wirkungsvoll ab.

Mit der städtebaulichen Entwicklung geht eine Wandlung der vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen und des Landschafts- und

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Ortsbilds einher. So wird das Orts- und Landschaftsbild entlang der Straße Aspelohe zukünftig von kompakten Fassadenansichten sowie vom Grünzug mit Blickachsen in die südlich gelegenen Häuserzeilen bestimmt sein.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Erhaltung des Großbaumbestands, Ergänzung durch Neupflanzungen im Bereich offener Stellplätze und innerhalb der privaten Gartenflächen.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume,
- Festsetzung neu zu pflanzender Bäume.

Schutzgut Mensch

Aktuell sind die Freiflächen im Plangebiet nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Lediglich von der Straße Aspelohe sind die Grünstrukturen visuell wahrnehmbar. Aufgrund der Durchfahrtsbeschränkungen für den Autoverkehr ist die Straße Aspelohe nur geringfügig von Verkehrslärmemissionen beeinträchtigt.

Auf der Grundlage des „Grünen Leitsystem“ sollen Grünverbindungen für die Feierabend- und Naherholung geschaffen werden, die Parks, Grünzonen und sonstige Freiflächen miteinander verbinden. Die im Stadtentwicklungsprogramm (STEP 2010) dargestellte Grünverbindung zwischen dem Scharpenmoorpark im Westen und dem Tarpenbek-Grünzug im Osten kann mittels der nördlichen Freiflächenpotentiale im B-Plangebiet in diesem Abschnitt hergestellt werden. Ein Versatz der Grünverbindung wie beispielsweise im Bereich der Straße Aspelohe ist für die Feierabend- und Naherholung nicht störend und kann sogar eine soziale Kontrolle der Wegeverbindung unterstützen.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Entwicklung einer attraktiven Grünverbindung in einer ausreichenden Breite.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Umgestaltung der Straße Aspelohe, vgl. Kap. 4.1 und 6.
-

Auf Grundlage der Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sowie der hier bestehenden städtebaulichen Entwicklungsziele werden folgende Festsetzungen getroffen:

Erhaltung von Bäumen: (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11):

Grünordnerische
Festsetzungen

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens, unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Bäume als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft zum einen die Bäume entlang der Straße Aspelohe (überwiegend Stiel-Eichen), die an dieser Stelle das Ortsbild in besonderer Weise prägen. Es betrifft zum anderen die Buchenreihe innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die ebenfalls eine wichtige Funktion bei der räumlichen Einbindung der neuen Wohnbebauung übernimmt. Hinzu kommen einige weitere Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die einzeln oder als Gruppe das Gebiet städtebaulich prägen. Voraussetzung für diese Festsetzung ist generell, dass der Baum gutachterlich als „erhaltungswürdig“ bzw. „besonders erhaltungswürdig“ bewertet ist. Die Festsetzung erfolgt teilweise als zu erhaltender Einzelbaum; teilweise, wenn die Bäume zu nahe beieinander stehen, aus Gründen der besseren Lesbarkeit zusammengefasst als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen.

Abgängiger Baumbestand ist hier an gleicher Stelle zu ersetzen, um langfristig diese Einbindungsfunktion aufrecht zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Bodenversiegelungen im Kronentraufenbereich von Bäumen zusätzlich eines 1,50 m Baumschutzstreifens sollen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich und der damit verbundenen Schwächung des Baums unterbleiben.

Anpflanzen von Bäumen (planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13):

Nr. 12: Je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, der jedoch keine kugelförmige Krone haben darf, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Nr. 13: Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes außerhalb unterbauter Bereiche sind Pflanzgruben von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m anzulegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Ebenerdige Stellplatzflächen sollen durch Bäume gegliedert werden, damit sie sich gestalterisch in die von Gartenflächen geprägte Wohnsiedlung einfügen. Es sollen großkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und gasförmige Schadstoffe aus der Luft. Es sind heimische Gehölze zu verwenden, weil diese u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt darstellen. Sie wirken sich zudem günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bio-ökologische Funktionen hergestellt werden. Die großkronigen Bäume

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m, die kleinkronigen einen Kronendurchmesser von bis zu 6 m erreichen.

Die Mindestanforderungen an die Baumgrube und die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume. Für unterbaute Bereiche (auf der Tiefgarage) gelten diese Anforderungen nicht.

Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Stellplätze (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14)

Ebenere dige nicht überdachte Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Durch die Beschränkung der Versiegelung soll eine möglichst dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine und Beton-/ Drain- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und/ oder Fugenanteil.

Tiefgaragenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 15)

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung nutzbare Gartenflächen herzustellen, auf denen auch Bäume gepflanzt werden können. Für Baumanpflanzungen auf den Tiefgaragen sollen aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse kleinkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Die Baumanpflanzungen auf der Tiefgarage werden flankierend zur Privaterschließung angeordnet. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung bodenversiegelter Flächen und filtern Staub und gasförmige Schadstoffe aus der Luft. Freiflächen auf den Tiefgaragen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Hierfür ist ein Bodensubstrataufbau von mindestens 50 cm Stärke vorgesehen, um durch ausreichendes Wasserhaltevermögen eine nachhaltige Vegetationsentwicklung für Gehölze zu gewährleisten.

Dachbegrünung (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 16)

Mindestens 50 % der zulässigen Dachgrundfläche sind mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

Eine Begrünung der Dächer ist zum einen im Rahmen des Entwässerungskonzepts erforderlich, da sie zur Rückhaltung des Oberflächenwassers beiträgt (vgl. Kap. 5).

Zum anderen mindert eine Begrünung der Dachflächen die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima. Der

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Aufheizeffekt wird herabgesetzt. Außerdem werden mit der Begrünung von Dachflächen in eingeschränktem Maße Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die auf trockene Standorte angewiesen sind. Das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen wird belebt. Der festgesetzte Anteil von mindestens 50% belässt Spielraum für andere Nutzungen, beispielsweise Oberlichter für die Wohnungen in den Staffelgeschossen. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann.

Die Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 18 werden vorwiegend aus gestalterischen Gründen getroffen. Sie sollen dazu beitragen, die Wohngrundstücke und die Wohnfolgeeinrichtungen (Müllgefäße) auf eine harmonische und ortsbildgerechte Weise in die Wohnsiedlung einzubinden. Hinsichtlich Müllgefäßen und Einfriedungen kann es zu Fehlentwicklungen kommen, die das Ortsbild beeinträchtigen können. Dies soll durch die Festsetzung von Hecken bzw. Eingrünungen vermieden werden.

Einfriedungen als Hecken (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 17)

Für die an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Sichtschutzzäune sind als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

Eingrünung von Müllbehältern (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 18)

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sowie Trafostationen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke dreiseitig einzugrünen.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag beinhaltet zudem Festsetzungsvorschläge für baubegleitende Maßnahmen: Wiederherstellung des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung sowie das Verbot einer dauerhaften Absenkung des Grund- oder Stauwasserspiegels. Solche Regelungen sind regelmäßig nicht Inhalt eines Bebauungsplans, weil sie keinen unmittelbaren Bezug zur Bodennutzung haben. Sie werden als Hinweise auf den Bebauungsplan aufgetragen:

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Eine dauerhafte Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels ist unzulässig.

Nicht übernommen wird schließlich ein Festsetzungsvorschlag, der vorsieht, Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wasser- gebundenem Belag auszuführen. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, weil die Herstellung dieser Flächen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Norderstedt liegt, die gleichzeitig Plangeber ist.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Artenschutz

Durch die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden können Arten betroffen sein, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten diese Vorschriften für Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind nur dann, wenn Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europarechtlich geschützte Vogelarten betroffen sind bzw. sein können.

Für das Plangebiet wurde im November 2013 ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen um zu ermitteln, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von der Planung betroffen sein könnten. Es wurde zudem ermittelt, ob und ggf. welche Vogelarten vorkommen können. Außer Fledermäuse und Vögel können andere Artenvorkommen des Anhangs IV aufgrund fehlender Biotopstrukturen hier ausgeschlossen werden. Für alle anderen potentiell vorhandenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Schmetterlinge und Käfer sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit den strukturreichen Bäumen ein mittleres Potential für Fledermaus-Tagesverstecke. Wochenstuben, Winterquartiere oder ähnliches sind weder in den Gebäuden noch den hierfür zu jungen Bäumen zu erwarten. Die Gehölzbestände weisen ebenfalls ein mittleres Potential als Jagdgebiet auf. Durch das Vorhaben geht keine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutsamen Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt. Die übrigen Bereiche sind ohne besondere Bedeutung. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt somit im Hinblick auf Fledermäuse zu keinem Verstoß gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es besteht im Gebiet ein Potential für 26 Brutvogelarten. Keine dieser Arten ist in Schleswig-Holstein gefährdet. Alle Arten weisen einen stabilen Bestand auf hohem Niveau auf. Mit

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

der baulichen Umstrukturierung der Flächen geht vorhandener Gehölzbestand verloren. Bisher als Gebäude und Stellplatzflächen genutzte Flächen werden teilweise in Grünflächen umgewandelt. Die betroffenen Arten verlieren einen Teil ihres Lebensraums. Der Verlust an Gehölzflächen ist jedoch so gering, dass kein Verlust eines Reviers erfolgt. Ein Ausweichen in benachbarte Biotope ist möglich. Unter Berücksichtigung der Regelung des § 27a des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG), wonach Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 15.3. eines Jahres beseitigt oder zurückgeschnitten werden dürfen, wird das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG verhindert.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann, ohne dass es zu Verstößen gegen den § 44 des BNatSchG kommt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Grünfläche

Der FNP Norderstedt 2020 beinhaltet ein Konzept für ein innerstädtisches Grünsystem mit dem Ziel der Schaffung von tragfähigen siedlungsnahen Freiraumverbundflächen. Diese Freiraumverbundflächen sind insbesondere auf die Feierabend- und Naherholung und ein daran angepasstes Wegenetz ausgerichtet. Eine vollständige Umsetzung dieses Konzepts ist nur langfristig möglich, weil die erforderlichen Flächen nur zu einem Teil im Eigentum der Stadt Norderstedt stehen.

Ein Teil dieses Grünsystems liegt innerhalb des Plangebiets und ist im bestehenden B-Plan Nr. 189 als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist wiederum Teil einer perspektivisch vorgesehenen Grünverbindung zwischen dem westlichen Kernelement Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek.

Der B-Plan Nr. 301 übernimmt die Grünfläche aus dem B-Plan 189 in einer geringfügig veränderten Abgrenzung. Über den mittleren, verkehrsberuhigten Abschnitt der Straße Aspelohe erhält sie eine Verknüpfung mit ihrer westlichen Fortsetzung, den Bereich südlich der Robert-Schumann-Straße. Der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet wird zu großen Teilen in diese Grünverbindung integriert. Ziel ist die Herstellung einer öffentlichen Fußgängerverbindung, die später von der Straße Aspelohe bis zur Straße Rugenborg verlaufen soll.

Diese Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dies gilt nicht nur für den westlichen Abschnitt, der sich bereits im Eigentum der Stadt Norderstedt befindet, sondern auch für den östlichen Abschnitt (Flurstücke 149/2, 149/3, 149/5, 149/6 und 149/10). Diese Flurstücke stehen derzeit noch in privatem Eigentum. Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, eine übergeordnete öffentliche Grünverbindung zu schaffen, ist die Festsetzung dieser privaten Flächen als öffentliche Grünfläche erforderlich und gerechtfertigt. Eine Einschränkung der privaten Grundstücksnutzung ist damit nicht verbunden, weil diese Flächen schon bisher als Grünfläche festgesetzt waren.

Kinderspielflächen

Es sind drei private Kinderspielflächen vorgesehen, die zusammen 925 m² Fläche umfassen. Sie liegen auf der Platzfläche im Wendebereich des privaten Erschließungswegs, westlich des viergeschossigen Mehrfamilienhauses sowie zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern im Südosten des Plangebiets. Ihre Anordnung bemisst sich

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

nach den Vorgaben des §8 der LBO Schleswig-Holstein, wonach bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe Spielplätze für noch nicht schulpflichtige Kinder anzulegen sind. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Öffentliche Spielplätze sind aufgrund des Charakters der umgebenden Bebauung (zumeist Häuser mit Gärten) nicht vorgesehen.

3.6. Wald, Baumschutz

Wald

Der auf dem Flurstück 149/16 vorhandene Baumbestand gilt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein. Zur Umsetzung der Planung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Vorabstimmungen mit der Unteren Forstbehörde haben stattgefunden. Die Forstbehörde stimmt der Waldumwandlung grundsätzlich zu. Es ist eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1 : 3 zu leisten. Bei einer definierten Waldflächengröße von 1.710 m² ist somit eine Ersatzaufforstung in der Größe von 5.130 m² nachzuweisen.

Für die planerische Umwidmung der Waldfläche ist eine förmliche Waldumwandlung nach Maßgabe des LWaldG's erforderlich. Ein Waldersatz kann durch Bereitstellung einer Ersatzaufforstungsfläche durch die Stadt Norderstedt erfolgen. Es ist vorgesehen, von der Ersatzaufforstungsfläche Nr. 51, Paulsort 1, Garstedt, Flur 08, Flurstück 2/3 mit einer Gesamtfläche von 2,8 ha anteilig 5.130 m² für die Ersatzaufforstung bereitzustellen und zu verbuchen. Hierfür ist ein Ablösebetrag an die Stadt Norderstedt zu entrichten. Die formalrechtliche Abwicklung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Baumschutz

Der Baumbestand im Vorhabengebiet wurde einer Baumbewertung unterzogen (Gutachterliche Stellungnahme vom 8.9.2014, Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen, inkl. Nachtrag vom 16.10.2014 zur Eichengruppe längsseits der Straße Aspelohe). Bei der Bewertung wurden 138 Einzelbäume und 3 größere Gehölzgruppen erfasst. Der nordwestliche zweireihige Baumbestand ist hierbei in weiten Teilen mit der Waldausweisung identisch. Innerhalb der fünfstufigen Erhaltungswürdigkeitsskalierung sind 9 Bäume als ‚besonders erhaltungswürdig‘ und 77 Bäume als ‚erhaltungswürdig eingestuft‘.

Die wenigen aber wertvollen und landschaftsbildprägenden Bäume sind in Folge der städtebaulichen Konzeptplanung unmittelbar oder mittelbar gefährdet. Eine Vielzahl von Bäumen der Kategorien ‚besonders erhaltungswürdig‘ und ‚erhaltungswürdig‘ können aber durch entsprechende Freiflächensicherungen im Kronentraufenbereich erhalten werden.

Insbesondere in der geplanten Grünverbindung soll der Altbaumbestand erhalten werden.

Vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten sollte ein Baumsachverständiger benannt werden, der die Umsetzung der Vorgaben zum Baumschutz begleitet und den Bauherrn bzw. die Architekten/ Gartenarchitekten sowie die ausführenden Firmen in Fragen zum Baumschutz berät.

Ein Baustelleneinrichtungsplan ist vor Beginn der Bauarbeiten in Bezug auf die Belange des Baumschutzes durch den Baumsachverständigen zu prüfen. Die Baumschutzmaßnahmen sind im Plan zu verzeichnen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Die Schutzmaßnahmen an den öffentlichen Straßenbäumen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Spätere Änderungen in der Bauplanung bzw. im Bauablauf, die mit negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Gehölzbestand verbunden sind, müssen dem zuständigen Baumsachverständigen und/ oder der Fachbehörde mitgeteilt und mit diesen abgestimmt werden.

Erforderliche Ausnahmegenehmigungen für die Durchführung baumpflegerischer Maßnahmen und/ oder Fällungen sind bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Jedwede Art erfolgter oder beabsichtigter Eingriffe in den Kronen- bzw. Wurzelbereich von Gehölzen auf benachbarten Grundstücken (Fällungen, baumpflegerische Maßnahmen, Aufgrabungen, Wurzelentnahme, etc.) ist dem jeweiligen Eigentümer unverzüglich mitzuteilen bzw. im Vorwege mit diesen abzustimmen.

3.7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist für eine Wohnbauflächenentwicklung im Grundsatz gut geeignet, da es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Gleichzeitig ist das Gebiet durch seine Lage Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind sicherzustellen. Daher wurden die Verkehrslärmbelastungen, die durch Straßenverkehr und Fluglärm hervorgerufen werden, sowie die Belastung durch Gewerbelärm aus den südlich und östlich angrenzenden Gebieten, gutachterlich untersucht.

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets wurde geprüft, ob eine Festsetzung einer südöstlichen Teilfläche des Plangebiets als Mischgebiet zielführend wäre. Dies wurde jedoch aus zwei Gründen verworfen: Es würde zum einen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Norderstedt entsprechen. Zum anderen besteht für eine Ansiedlung mischgebietstypischer gewerblicher Nutzungen - im Unterschied zu Wohnraum - an dieser Stelle kein Bedarf. Eine Ansiedlung solcher Nutzung ist nach allen Erfahrungen auch nicht zu erwarten. Vielmehr stünde zu befürchten, dass entweder Teile des Grundstücks längerfristig unbebaut bleiben, oder dass sich die Fläche letztlich doch zu einem faktischen WA-Gebiet entwickelt. Daher wird an der Wohngebietsausweisung festgehalten.

Die Immissionsbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurde in zwei schalltechnischen Untersuchungen prognostiziert. Ergebnisse sind folgende:

Straßenverkehrslärm

Die Prognose der Belastung durch Straßenverkehrslärm erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90). Betrachtet wurden folgende Straßen:

- die Ohechaussee (B 432),
- die Straße In den Tarpen, westlich und östlich der Straße Aspelohe,
- die Straße Rugenborg,
- die Straße Aspelohe.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Für die der Prognose zugrunde gelegten Verkehrsmengen auf der Ohechaussee sowie auf den Straßen In den Tarpen und Rugenbarg wurde der Verkehrsentwicklungsplan Norderstedt 2020, Stand Fortschreibung 2007, herangezogen. Die Verkehrsbelastung auf der Straße Aspelohe wurde anhand der dort anliegenden Nutzungen abgeschätzt. Die Werte wurden auf das Jahr 2025 hochgerechnet, wobei von einer jährlichen Steigerung der Verkehrsmengen um 1% ausgegangen wird.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – das sind für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts – an allen Fassaden eingehalten werden. Besondere Maßnahmen oder Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm sind nicht erforderlich.

Fluglärm

Die schalltechnischen Auswirkungen des nahe gelegenen Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel wurden gemäß DIN 18005 in Anlehnung an das Fluglärmschutzgesetz bewertet. Hierfür wurde auf Daten der Fluglärmstelle des Flughafens zurückgegriffen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Tagesschutzzone II sowie der Nachtschutzzone des Flughafens, so dass die Vorgaben des Fluglärmschutzgesetzes bzw. die dazugehörige Verordnung keine Anwendung finden.

Die vorliegenden Daten zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 auch durch den Fluglärm eingehalten werden. Tagsüber wird ein Pegel von 55 dB(A) erreicht, zu geringfügigen Überschreitungen kommt es lediglich im Nahbereich der Straße Aspelohe (maximal 55,2 dB(A)). Dies ist hinnehmbar, auch zum Fluglärm sind keine besonderen Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

Gewerbelärm

Die südlich angrenzenden Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 189 „Nettelkrögen“ aus dem Jahre 1990. Dieser Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet fest, wobei die gewerbliche Nutzung eingeschränkt ist (zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche). Planerisches Ziel ist es zu gewährleisten, dass diese Pegel auch zukünftig vollständig ausgeschöpft werden können und es zu keinen Einschränkungen der dort zulässigen Emissionspegel durch die heranrückende Wohnbebauung kommt.

Die Prognose der lärmtechnischen Untersuchung legt eine maximale Ausnutzung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets zugrunde. Nach dieser Prognose zeigt sich, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm an den meisten Fassaden eingehalten werden.

Zu prognostizierten Überschreitungen von maximal 5 dB(A) kommt es insbesondere an den südlichen und östlichen Fassaden der Gebäude, die im Süden und Osten des Plangebiets angeordnet sind. Potentiell betroffen sind die drei Mehrfamilienhäuser an der südlichen Grundstücksgrenze (nachfolgend als Häuser A – C bezeichnet), die beiden Mehrfamilienhäuser an der östlichen Grundstücksgrenze (Häuser D und E) sowie die südlichen Fassaden der drei westlichen Reihenhäuser im Gebiet WA1 (bezeichnet als Gebäude I, H und K).

Der Bebauungsplan trifft im Rahmen eines WA-Gebiets folgende Regelungen zur Konfliktvermeidung bzw. -minimierung an den betroffenen Gebäuden:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

- schalloptimierte Grundrissgestaltung,
- Schallschutzloggien,
- für die verbleibenden Fenster vor Schlafräumen und Kinderzimmern der Einsatz von Kastenfenster-Sonderkonstruktionen mit integrierten schallabsorbierenden Materialien, die in Kippstellung eine Schallpegelminderung um mindestens 20 dB(A) erreichen, so dass ein Innenpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) gewährleistet wird.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine schalloptimierte Grundrissgestaltung soweit wie möglich erfolgt. Damit können für die Gebäude I, H und K Konflikte vermieden werden, weil diese nach Westen bzw. Osten ausgerichtet sind, Überschreitungen jedoch nur an den Südfassade auftreten. Allerdings war dies an den Häusern A bis E, die in unmittelbarer Nachbarschaft gewerblich genutzter Flächen liegen, naturgemäß nicht durchgängig möglich.

Für die Gebäude D und E kommt es bei 6 Wohnungen zu Überschreitungen der Pegel von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Betroffen sind Schlafräume oder Kinderzimmer. Dort kommen Kastenfenster-Sonderkonstruktionen zum Einsatz. Dies sind Fenster mit integrierten schallabsorbierenden Materialien, die in Kippstellung eine Schallpegelminderung um mindestens 20 dB(A) erreichen, so dass ein Innenpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) gewährleistet wird. Bei einem Pegel von 30 dB(A) ist nachts ein ungestörter Schlaf möglich, dies wird von der Lärminderungsforschung so eingeschätzt und von der Rechtsprechung bestätigt.

Bei den südlichen Gebäuden sind im Haus A 12 Wohnungen und in den Häusern B und C 11 bzw. 10 Wohnungen von Überschreitungen betroffen. In den meisten Fällen können Konflikte durch eine entsprechende Grundrissgestaltung oder durch verglaste Loggien, die vor die Fenster der betroffenen Räume gesetzt werden, bewältigt werden. Im Haus A verbleiben vier Wohnungen, bei denen der Schutz durch eine Loggia nicht möglich ist. Dies ist pro Etage jeweils das Küchenfenster der Wohnung an der Süd-Westfassade, wobei Küche und Wohnraum ineinander übergehen. In den Häusern B und C gilt dies jeweils für die mittleren Wohnungen mit reiner Südausrichtung sowie die Wohnungen im Staffelgeschoss. Betroffen sind wiederum Küchen als Teil von Wohnräumen sowie Schlafräume und Kinderzimmer, bei einer Wohnung (Ostseite Staffelgeschoss Haus B) zusätzlich der Wohnraum. Die betreffenden Räume erhalten ebenfalls die beschriebenen Kastenfenster-Sonderkonstruktionen.

Die hier dargestellte Konfliktlösung zum Gewerbelärm wurde mit der zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume in Lübeck, ausführlich abgestimmt. Mit Schreiben vom 31.03.2015 hat das LLUR bestätigt, dass bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.

Für das mittlere der drei Mehrfamilienhäuser an der südlichen Plangebietsgrenze ist im Staffelgeschoss eine Sonderlösung erforderlich. Hier kommt es zu Pegelüberschreitungen vor den

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Fenstern der Wohnräume, gleichzeitig ist es nicht möglich, Kastenfenster-Sonderkonstruktionen für Türen vorzusehen, die von den Wohnräumen auf die Dachterrassen führen. Es wurde geprüft, ob die Einhaltung der DIN 18005 bzw. der TA Lärm auch über eine Abschirmung der Terrassen erfolgen könnte. Dies hat sich bestätigt, die Südseiten der Terrassen der Wohnungen im Staffelgeschoss müssen als Abschirmung mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand aus Glas versehen werden.

Es wird Folgendes festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 19):

An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fassaden sind vor Fenstern der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, die eine Pegelminderung derart bewirken, dass ein Geräuschpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor dem geöffneten Fenster nicht überschritten wird. Für das Staffelgeschoss des mit (C) bezeichneten Gebäudes sind als vergleichbare Maßnahmen auch transparente Lärmschutzwände an den Südseiten der Dachterrassen zulässig. Die Wände müssen über die gesamte Südseite der Dachterrassen verlaufen und eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen.

3.8. Altlasten

Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet (Sporthallen) genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Auswertung von Luftbildern war die Fläche vor der Nutzung als Sportpark unbebaut und es gibt hier keine Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung.

Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe. Auf den direkt angrenzenden Flächen gibt es zwei Bereiche, bei denen aufgrund der Nutzungen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen bestand. Bei den Flächen handelt es sich zum einen um eine Lackiererei und zum anderen um eine Elektrowerkstatt. Nach der Recherche über die dort ausgeführten Nutzungen wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen und untersucht. Im Bereich der Lackiererei sind Verunreinigungen mit Schwermetallen und bei der Elektrowerkstatt sind kleinräumige leichte Bodenverunreinigungen mit Mineralölen und Schwermetallen vorhanden. Die Konzentrationen stehen jedoch nicht im Konflikt mit einer benachbarten Wohnbebauung.

Die historischen Recherchen und orientierenden Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft aus den Jahren 2011 und 2013 ergaben bei diesen Flächen keine Hinweise auf relevante Bodenverunreinigungen.

Im Plangebiet befand sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen. Bei dieser Fläche wurde im Zuge der Recherchen der Verdacht entkräftet. Nach Auskunft des Kreises gibt es keine Hinweise auf eine Altablagerung.

Generell ist es nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten kleinräumige Auffüllungen mit Boden und Bauschutt angetroffen werden. Diese sind ordnungsgemäß zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Die dabei geltenden Arbeitsschutzbedingungen sind einzuhalten.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

3.9. Kampfmittel

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets, der heute gärtnerisch genutzt wird und auch künftig eine Grünfläche bleiben soll, war im 2. Weltkrieg eine Flakstellung. Durch eine Luftbilddauswertung eines Sachverständigen wurde 2014 die Geschichte der Flakstellung rekonstruiert. Es handelt sich um eine weiträumige Flakstellung und im Bereich des Plangebiets befanden sich aller Wahrscheinlichkeit nach die Gebäude der Feuerleitstellung mit Kommandogerät und Funkgeräte und weiterhin Unterkünfte für die Mannschaft. Die Flakstellung wurde kurz vor Kriegsende demontiert und verlegt. Erfahrungsgemäß war Munition knapp und es ist deshalb wenig wahrscheinlich, dass hier Munition vergraben ist.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebiets	2,14 ha
	Netto-Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	1,29 ha
	Verkehrsfläche	0,29 ha
	öffentliche Grünfläche	0,56 ha

5. Kosten und Finanzierung

Da der Vorhabenträger sämtliche Planungs- und Erschließungskosten trägt, entstehen dem Vorhabenträger insoweit keine Kosten. Die innere Erschließung bleibt dauerhaft in privatem Eigentum.

Kosten entstehen der Stadt durch den zukünftigen Pflegeaufwand für die öffentliche Grünflächen im Plangebiet, außerdem entstehen durch die zusätzlichen Einwohner Folgelasten für die soziale Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Schulen etc.). Dem sind die Steuereinnahmen gegenüberzustellen, die durch die zusätzlichen Bewohner generiert werden. Konkret Zahlen können an dieser Stelle nicht genannt werden.

6. Realisierung der Maßnahme

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Planung in einem Zeitraum, der im Durchführungsvertrag festgelegt wird. Wird das Vorhaben nicht realisiert, soll die Stadt Norderstedt den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301
Norderstedt „Aspelohe“**

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

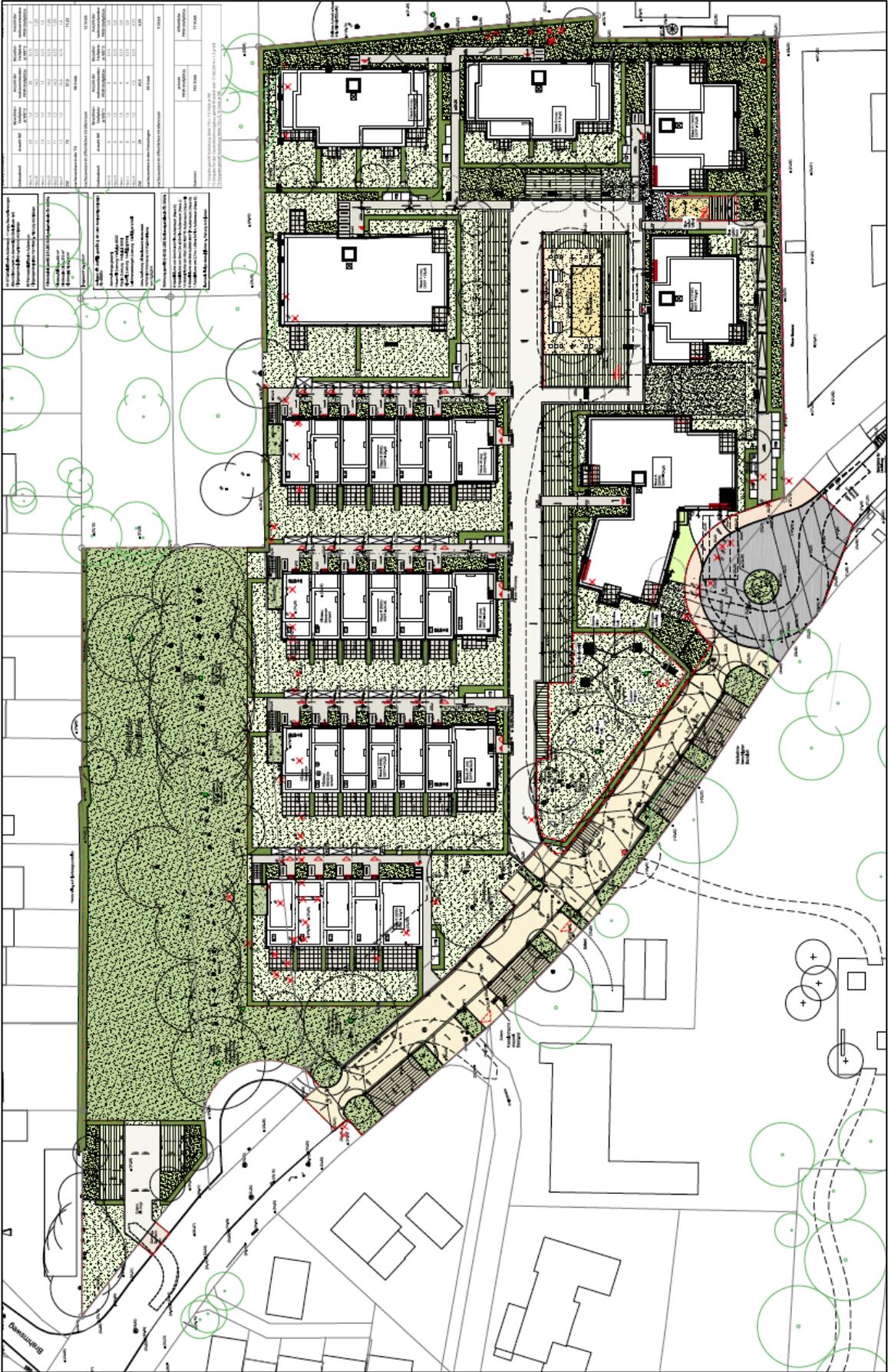
STADT NORDERSTEDT

Der Oberbürgermeister

Grote

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301
Norderstedt „Aspelohe“**

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Anlage 2: Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre *	Feldahorn
Betula pendula *	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus *	Trauben-Kirsche
Populus tremula *	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia *	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume als Hochstämme in Arten

Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	
(und kleinkronige Bäume in Arten)	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

* kleinkronig