

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr.: B16/0252 des Stuv am 21.07.2016

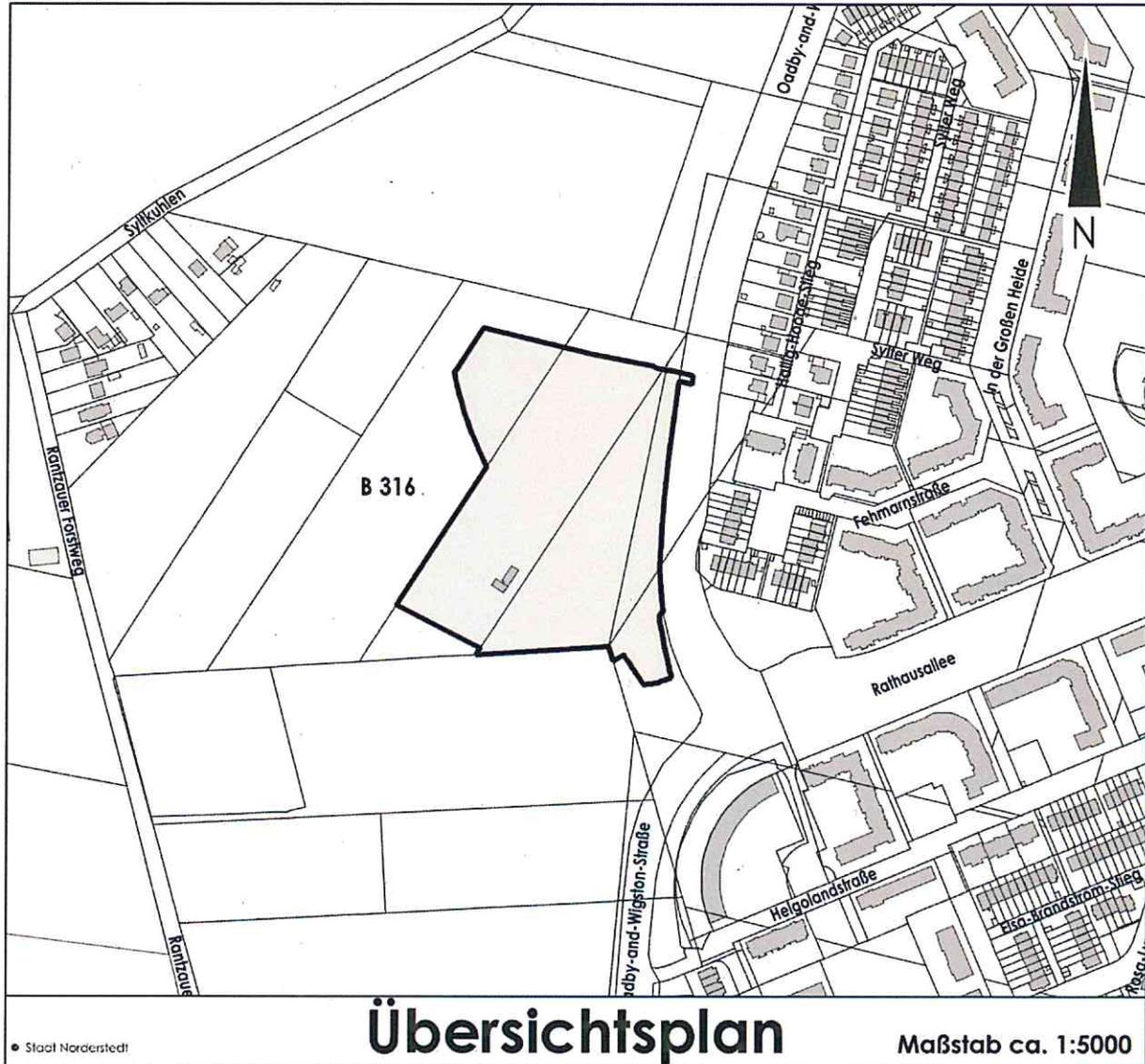
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 316 Norderstedt "Westlich Oadby-and-Wigston-Straße",  
Gebiet: Südlich Forst Rantzau, östlich Rantzauer Forstweg, nördlich und  
östlich Flurstück 38/5, Flur 07, Gemarkung Garstedt und westlich Oadby-and-  
Wigston-Straße

**Hier:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 316 (Stand: 28.06.2016)

# Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 316 Norderstedt "Westlich Oadby-and-Wigston-Straße"  
Gebiet: Südlich Forst Rantzau, östlich Rantzauer Forstweg, nördlich und östlich  
Flurstück 38/5, Flur 07, Gemarkung Garstedt und westlich Oadby-and-Wigston-Straße

Stand: 28.06.2016



## Begründung

### Zum Bebauungsplan Nr. 316 Norderstedt "Westlich Oadby-and-Wigston-Straße"

Gebiet: Südlich Forst Rantzau, östlich Rantzauer Forstweg, nördlich und östlich Flurstück 38/5, Flur 07, Gemarkung Garstedt und westlich Oadby-and-Wigston-Straße

Stand: 28.06.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	4
1.4. Bestand.....	5
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen .....	6
3.3 Öffentliche Grünflächen.....	6
3.4 Anlagen für Versorgung .....	7
3.5 Verkehrsplanung und Erschließung.....	7
3.6 Altlasten .....	8
3.7 Grundwasser.....	8
<b>4. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Beschlussfassung .....</b>	<b>8</b>

## 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. 132) 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 (GVObI. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. Schl.-H. S. S. 301, ber. S. 486) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan entspricht derzeit nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Parallel erfolgt daher die Änderung des Flächennutzungsplans (11. Änderung).
Planungsrecht	Die Fläche ist Planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch eingestuft.

### 1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan	<p>Der Regionalplan trennt im Bereich des Plangebiets zwischen Siedlungsachsen und regionalem Grünzug. Für den betroffenen Bereich des Bebauungsplans ist die Signatur „Regionaler Grünzug“ eingetragen, allerdings ist die Darstellung nicht parzellenscharf, sondern schematisch.</p> <p>Regionale Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen, die dem Schutz des Naturhaushalts ebenso dienen wie der Sicherung wertvoller Lebensräume (Tiere und Pflanzen), dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung sowie der Freiraumerholung. Im regionalen Grünzug soll planmäßig nicht gesiedelt werden, sondern es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, welche mit den genannten Funktionen vereinbar sind und im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen. Auch technische Infrastruktur ist im regionalen Grünzug möglich, sofern die Funktionsfähigkeit des Grünzugs gewahrt bleibt.</p>
--------------	--

Die im Plangebiet bestehenden und angedachten Nutzungen dienen zum Großteil der Freiraumerholung (Spiel- und Sportpark für Kinder und Jugendliche, Skateanlage, Bauspielplatz) und stellen einen wichtigen Bestandteil der Angebote für diese Altersgruppe dar. Die dabei etwas vom Siedlungsrand abgerückte Lage liegt im öffentlichen Interesse, da Nutzungskonflikte zwischen Jugendlichen und potenziellen Nachbarn verringert werden können.

Die Einrichtung des Waldkindergartens, mit Nähe zu Waldflächen und Freizeitangeboten, liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse, da diese alternative Kindergartenform vermehrt angefragt wird und die Querung stark befahrener Straßen (z.B. Oadby-and-Wigston-Straße) am Standort entfällt. Eine Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzugs ist durch die Nutzungen Waldkindergarten und Bauspielplatz nicht zu erwarten, zumal diese begrenzt auf einem gering überbauten Grundstück und unter Aufsicht stattfinden.

Die Mobilbauten für Flüchtlinge und Asylbewerber sollen am Standort im Bereich des nördlichen Plangebiets gesichert werden, um auch über den 3-Jahres Zeitraum der erleichterten Gesetzgebung hinaus bei Bedarf zur Verfügung zu stehen. Ihr Standort entspringt dem Gedanken, die Unterkünfte über das gesamte Stadtgebiet Norderstedts gleichmäßig zu verteilen und in Nähe von infrastrukturellen Einrichtungen (Nahversorgung, Kindergärten, Schulen etc.) anzusiedeln. Außerdem sind die ÖPNV-Anbindung und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Anlage bei der Standortsuche ausschlaggebend gewesen. Da Norderstedt Mitte bereits dicht besiedelt ist und nur wenige freie und nach den Kriterien geeignete Flächen für Flüchtlingsunterkünfte zur Verfügung standen, wurde der Standort westlich der Oadby-and-Wigston-Straße für Norderstedt Mitte ausgewählt und inzwischen errichtet. Eine Minderung der Schutzziele für den Bereich des Regionalen Grünzugs ist durch die räumlich begrenzte Nutzung der Mobilbauten an der bereits freizeithlich beanspruchten Grünfläche nicht zu erwarten.

#### Rahmenplanung

Der Rahmenplan sieht für den Bereich des Plangebiets eine Parkanlage mit baumbestandenen Grünflächen vor, die der Sport- und Freizeitnutzung dienen sollen. Dieser Bereich am Garstedter Berg war ursprünglich als Landesgartenschaufäche gedacht und sollte die Sport- und Freizeitnutzungen bündeln.

### 1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

#### Lage in der Stadt

Das Gebiet liegt westlich der Kreuzung Rathausallee/Oadby-and-Wigston-Straße.

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt wie folgt:

- Südlich Forst Rantzau,
- östlich Rantzauer Forstweg,
- nördlich und östlich Flurstück 38/5, Flur 07, Gemarkung Garstedt
- westlich Oadby-and-Wigston-Straße

## 1.4. Bestand

Plangebiet	Im Plangebiet sind, neben öffentlicher Grünfläche mit Boule-Anlagen, bereits weitere Nutzungen vorhanden. Im nördlichen Bereich wurden Mobilbauten zur Unterbringung von Asylbewerbern errichtet, direkt südlich angrenzend besteht eine Skateanlage. Zudem ist auf der Fläche im südlichen Bereich ein Bauspielplatz gelegen.
Bebauung	Die Fläche ist teilweise bebaut: Im Norden sind bereits Mobilbauten vorhanden. Südlich dieser Anlage existiert bereits eine Skateanlage, die, ebenfalls südlich, an die Fläche des Bauspielplatzes mit Bauwagen angrenzt.
Topografie	Das Plangebiet ist überwiegend eben.
Umgebung	Östlich der Oadby-and-Wigston-Straße bzw. südlich der Rathausallee liegen Wohngebiete. Das Plangebiet selbst grenzt südlich an den Garstedter Berg (Müllberg) an, im Westen liegt ein Gewässer bzw. ebenfalls landwirtschaftliche Fläche. Nördlich des Plangebiets liegen Waldflächen.
Altlasten	<p>Südlich des Plangebiets befindet sich der Müllberg der ehem. Gemeinde Garstedt. Auf der Fläche des heutigen Müllberges wurde von 1900 – 1958 Torf abgebaut und nach dem Krieg begann die Verfüllung mit ländlichem Müll. Ab 1953 begann die Hausmüllentsorgung und 1970 – 75 kam es zu umfangreicheren Einlagerung von Haus- und Gewerbemüll.</p> <p>Bei der Untersuchung 1987 wurden in Gasbrunnen auf der Spitze Werte bis 46 Vol % ermittelt. In 2003 wurde die unmittelbare Umgebung auf Deponiegas untersucht. Nur auf dem Parkplatz westlich des Müllbergs wurde ein Wert von 4 % entdeckt.</p>
Grundwasser	Das Grundwasser liegt am Fuße des Müllberges oberflächennah bei 1 m unter Gelände. Die letzten Untersuchungen zeigen keine Auffälligkeiten bei organischen Schadstoffen. Jedoch zeigten die Untersuchungen in der Vergangenheit, dass Schadstoffe gut an die Müllmatrix gebunden werden und im Abstrom ein Austrag von Schadstoffen überwiegend gering ist. Die Versickerungsfähigkeit ist durch bindige Materialien der Abdeckung eingeschränkt.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Norderstedt und der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Die Fläche ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Anlass der Planung ist zum einen die planungsrechtliche Sicherung von Notunterkünften westlich der Oadby-and-Wigston-Straße. Diese Anlage wurde bereits für 3 Jahre befristet genehmigt. Da aber davon auszugehen ist, dass der Bedarf an Flüchtlingsunterkünften nicht zurückgeht, soll der Standort dauerhaft gesichert werden.
----------------	---

Zudem soll die Fläche für den bestehenden Bauspielplatz gesichert und um einen Waldkindergarten ergänzt werden. Diese Nutzungen sind durch die Nähe zum angrenzenden Forst am Standort geeignet und können funktionale Symbiosen entwickeln. Des Weiteren geht es gemäß beschlossener Kinderspielplatzbedarfsplan um die Entwicklung von Jugendspiel- und Sportanlagen am Standort, welcher bereits einige Spiel- und Sportmöglichkeiten wie Boule oder Skaten vorhält.

Im Osten des Plangebiets soll zudem ein Blockheizkraftwerk entstehen, welches zur Versorgung des Stadtgebiets beitragen wird.

#### Planungsziele

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung und Sicherung der Sport- und Spielflächen für Jugendliche sowie der Skateanlage
- Sicherung der Gemeinbedarfsflächen zur Unterbringung von Flüchtlingen
- Sicherung der Gemeinbedarfsflächen für einen Standort des Waldkindergartens
- Sicherung der Flächen des Bauspielplatzes
- Sicherung einer Fläche für Versorgungsanlagen „Blockheizkraftwerk“
- Sicherung des Park- und Stellplatzbereichs

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

---

#### Baulinien

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sind eng an den Bestand bzw. die Planung angelegte Baugrenzen in die Zeichnung aufgenommen.

Die Baugrenzen wurden für den Bereich der Mobilbauten an der aktuellen Aufstellung orientiert und spiegeln nun die Bebauung um einen gestalteten Hof wider. Im Bereich des Bauspielplatzes ist das Baufenster um den bestehenden Bauwagen orientiert, der Waldkindergarten ist mit Gruppenräumen und gemeinsamen Anlagen wie z.B. Sanitär etc. südlich des Bauwagens innerhalb des Baufensters anzusiedeln.

#### 3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für den Bereich der Mobilbauten fest.

Für den südlichen Bereich ist Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Waldkindergarten“ und „Bauspielplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplätze für diese Nutzungen liegen am östlichen Rand des Plangebiets im Bereich der durch Böschungen eingefassten Fläche.

#### 3.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der überwiegenden Nutzung durch Kinder und Jugendliche. Zum einen wurde die

Zweckbestimmung „Skateanlage“ für den Bereich zwischen Flüchtlingswohnen und Bauspielplatz gewählt, da dort bereits eine Skateanlage existiert. Diese soll in Zukunft weiter ertüchtigt werden, um als Angebot für die Jugendlichen an diesem Standort, entfernt von Wohnbebauung, zu attraktiveren. Um das Gebiet etwas abzuschotten, soll der bestehende Erdwall nach Nordwesten erweitert werden.

Die weiteren Grünflächen wurden mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportpark für Kinder und Jugendliche“ festgesetzt und halten neben der bereits bestehenden Boule-Anlage und dem Bolzplatz in Zukunft weitere Angebote bereit. Zudem liegt der Rundweg der Spielplätze in diesem Bereich, der verschiedene Spielangebote vereint.

### 3.4 Anlagen für Versorgung

Das Konzept der Stadtwerke sieht die Errichtung von weiteren Blockheizkraftwerken vor. Die Bewertungskriterien für Standorte sind insbesondere die Nähe zu bestehenden Wärmeverbrauchern bzw. dem Fernwärmenetz der Stadtwerke und gleichzeitig ein ausreichender Abstand von der bestehenden Bebauung, um die Lärmemissionen so gering wie möglich zu halten.

Das BHKW an der Oadby-and-Wigston-Straße soll in das Wärmenetz „Norderstedt Mitte – Lütjenmoor“ einspeisen und dort die Wärmemenge aus Kraft-Wärme-Kopplung deutlich erhöhen.

Am östlichen Rand des Plangebiets ist daher eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### 3.5 Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr /  
Erschließung

Der Bereich der Flüchtlingswohnheime ist nördlich von der Oadby-and-Wigston-Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Waldkindergartens, des Bauspielplatzes und der Freizeitflächen erfolgt über den Park- und Stellplatzbereich im Osten des Plangebiets, welcher über einen Abbiegespur von der Oadby-and-Wigston-Straße gut zu erreichen ist.

Ruhender Verkehr/  
öffentliche Parkplätze  
Stellplätze

In diesem Park- und Stellplatzbereich am östlichen Plangebietsrand werden ca. 15 Stellplätze für den Waldkindergarten und den Bauspielplatz vorgehalten; zudem sind 5 Parkplätze für die öffentlichen Nutzungen vorgesehen. Diese Stellplätze können, je nach Tageszeit oder Wochentag, auch übergreifend genutzt werden, da der Kindergarten z.B. am Wochenende nicht geöffnet ist. Die notwendigen Stellplätze für die Flüchtlingswohnungen werden innerhalb in Nähe der Gebäude angesiedelt. Ein Behindertenstellplatz für den Waldkindergarten ist auf der Fläche des Waldkindergartens/Bauspielplatzes vorgesehen, um eine verbesserte Erreichbarkeit der Einrichtungen und Anlagen zu ermöglichen.

ÖPNV

Das Gebiet ist über Buslinien gesichert und die Haltestelle der U-Bahn-Station Norderstedt Mitte in ca. 1 km erreichbar.

Fuß- und Radwege Das Gebiet ist an das Radwegenetz der Stadt angebunden und auch durch Fußwege in die Landschaft angebunden.

### 3.6 Altlasten

Altablagerungen Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Müllberg der ehem. Gemeinde Garstedt. 2003 wurde die unmittelbare Umgebung auf Deponiegas untersucht. Nur auf dem Parkplatz westlich des Müllbergs wurde ein Wert von 4 % entdeckt. Eine Aussage über die heutige Gaskonzentration in der unmittelbaren Nachbarschaft ist aufgrund der geringen Datenlage erst nach einer Untersuchung der Bodenluft möglich. Diese erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

### 3.7 Grundwasser

Das Grundwasser liegt am Fuße des Müllberges oberflächennah bei 1 m unter Gelände. Die letzten Untersuchungen zeigen keine Auffälligkeiten bei organischen Schadstoffen. Jedoch zeigten die Untersuchungen in der Vergangenheit, dass Schadstoffe gut an die Müllmatrix gebunden werden und im Abstrom ein Austrag von Schadstoffen überwiegend gering ist. Die Versickerungsfähigkeit ist durch bindige Materialien der Abdeckung eingeschränkt.

---

## 4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	ca. 3,3 ha <sup>2</sup>
---------------	------------------------	-------------------------

---

## 5. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 316 Norderstedt "Westlich Oadby-and-Wigston-Straße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
Der Oberbürgermeister

Grote