

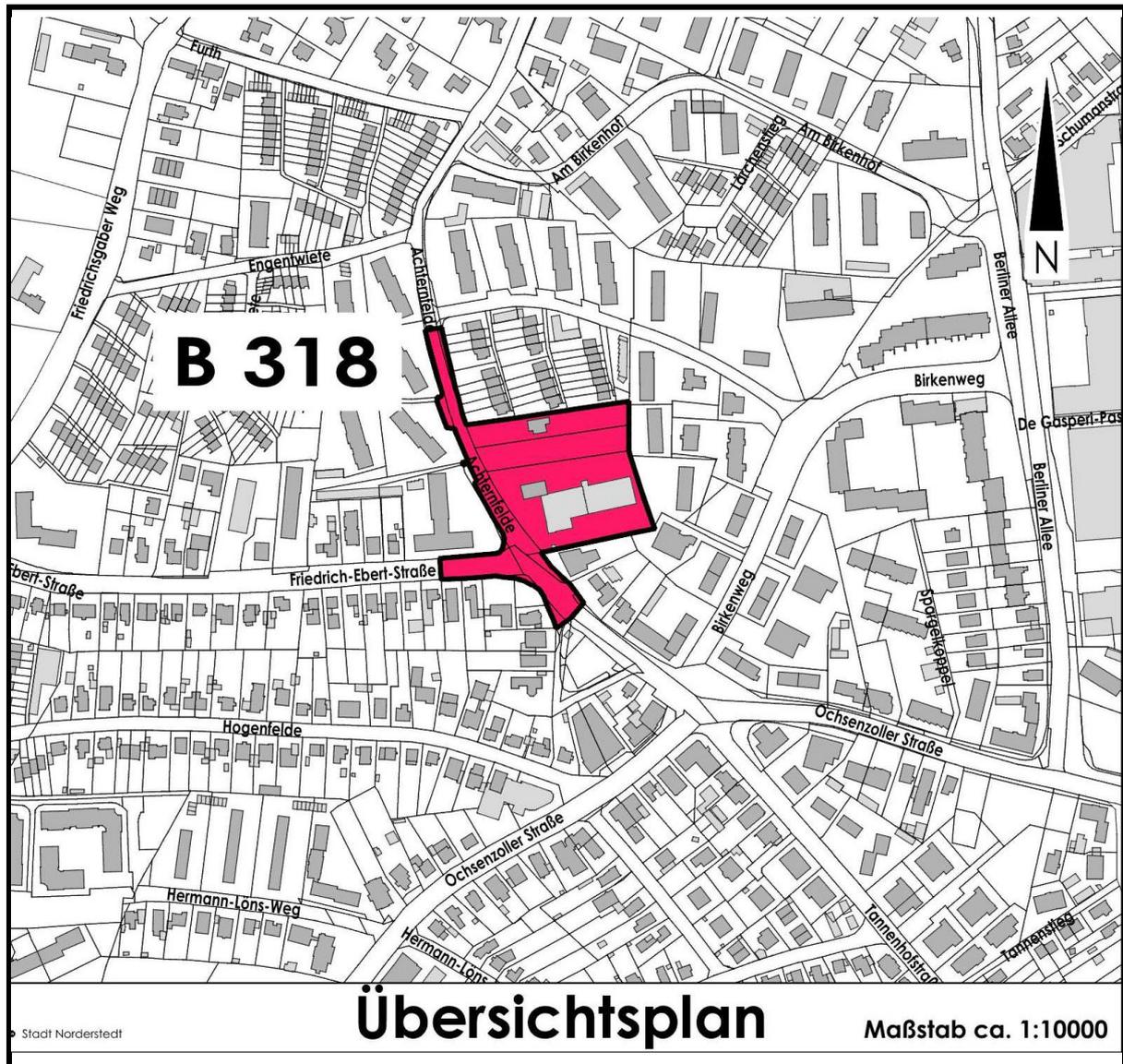
Bebauungsplan Nr. 318 Norderstedt „an der Straße Achternfelde“

Begründung

Zum Bauungsplan Nr. 318 Norderstedt "an der Straße Achternfelde"

Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt

Stand: 20.11.2018



Anlage 8: zur Vorlage Nr. B 18/0466 des StUV am 06.12.2018 und der SV am 11.12.2018

Hier: Begründung des Bauungsplanes 318

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 318 Norderstedt "an der Straße Achternfelde"

Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt

Stand: 20.11.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	4
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	6
1.4. Historische Entwicklung.....	6
1.5. Bestand.....	7
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	8
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
3.1. Städtebauliches Konzept.....	10
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.3. Gestalterische Festsetzungen	12
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung.....	12
3.5. Ver- und Entsorgung	13
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	13
3.7. Immissionsschutz	16
3.8. Altlasten	16
3.9. Kampfmittel	18
3.10. Energiekonzept	18
3.11. Geothermie	19
4. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen.....	19
5. Städtebauliche Daten	19
6. Kosten und Finanzierung	20
7. Realisierung der Maßnahme.....	20
8. Beschlussfassung.....	20
9. Anlage	21

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnatorschutzgesetz -LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020) entwickelt.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.

Das Plangebiet liegt im ursprünglichen Siedlungszentrum der Gemeinde Garstedt und kann aufgrund der veränderten Nachfragesituation und damit der Aufgabe des Metallbaubetriebes zukünftig einen Beitrag zur Befriedigung der hohen Wohnungsnachfrage in Norderstedt leisten.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Norderstedt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich des Plangebiets beginnt die Darstellung von Mischbauflächen, die bereits zum Garstedter Zentrum gehören, das sich östlich vom Plangebiet befindet. Hier sind sowohl die U-Bahn-Trasse als Fläche für Bahnanlagen inklusive Haltestelle, der ZOB und ein P+R-Parkplatz dargestellt.

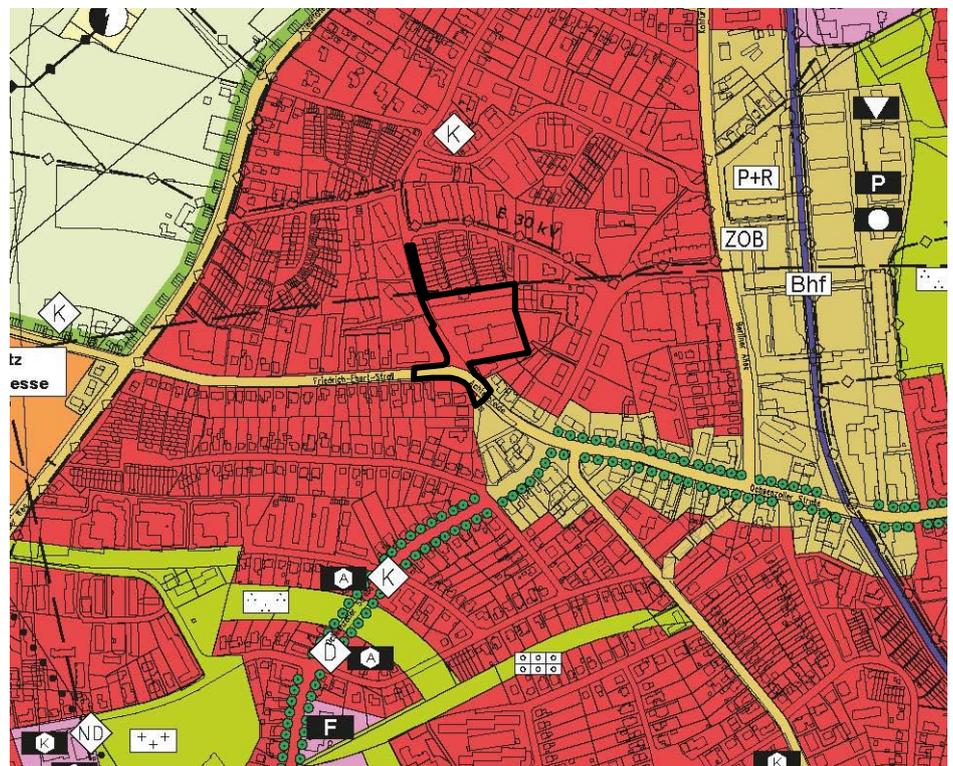


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt mit Darstellung der 4. Änderung, M. 1: 10.000 (mit Kennzeichnung des Plangebietes)

Da der FNP für das Plangebiet ebenfalls das Ziel der Wohnbauentwicklung darstellt, ist der Bebauungsplan nach Abschluss des Planverfahrens aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht im Süden des Geltungsbereichs gemischte Bauflächen, im Norden Einzel- und Reihenhausbebauung sowie im Westen des Plangebiets versiegelte Verkehrsflächen mit Begleitgrün vor (LP 2020 – Karte Biotoptypen). Im Plangebiet ist ein herausragender Einzelbaum (zum Erhalt festgesetzte Blut-Buche, siehe Tabelle 1, Nr. 1) gekennzeichnet.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtgebiet, im Stadtteil Garstedt, an der Straße Achternfelde. Nördlich, östlich und südlich grenzen Wohngebiete an. Das Plangebiet befindet sich im Garstedter Kerngebiet mit nur 300 m Entfernung zum Herold-Center und ca. 450 m Entfernung zur U-Bahn-Station Garstedt. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches ist hier eine verdichtete Wohnentwicklung der bisher gewerblich genutzten Flächen vorgesehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 318 Norderstedt ist wie folgt begrenzt (genaue Abgrenzung siehe Planzeichnung):

- Im Norden durch die Straßenflächen Einmündung Königsberger Straße in die Straße Achternfelde und östlich angrenzende Wohnbauflächen,
- im Osten und Süden durch Wohnbauflächen,
- im Südosten durch die Straßenflächen der Straße Achternfelde,
- im Süden durch Verkehrsflächen der Friedrich-Ebert-Straße, im Westen durch die Straßenflächen Friedrich-Ebert-Straße und nördlich angrenzende gemischt genutzte bzw. Wohnbauflächen.

1.4. Historische Entwicklung

Garstedt, als älteste Gemeinde der heutigen Stadt Norderstedt, wurde erstmals 1370 urkundlich erwähnt. Ursprünglich am Rand des Harksheidemoors gelegen, profitierten die Bauern von einer deutlich besseren Bodenqualität als in den benachbarten Dörfern. Im Zuge der Verkoppelung im Jahr 1794 vergrößerte sich Garstedt um Garstedt Feld (die Region um die Garstedter Feldstraße und den Kohfurth, nördlich des Plangebiets).

Den Höhepunkt der Entwicklung Garstedts nach 1945 bildete die Entstehung des Gebietes um den neuen U-Bahnhof Garstedt (1969) und das Einkaufszentrum Herold-Center (1971), in dessen unmittelbarer Nähe das Plangebiet liegt.

1970 wurden die Gemeinden Garstedt, Harksheide, Glashütte und Friedrichsgabe zur Stadt Norderstedt zusammengeschlossen, wodurch die Stadtstruktur stark übergeprägt wurde. In dem geografischen Mittelpunkt der Gemeinden entstand in den 1980/90er Jahren ein neues, gemeinsames Stadtzentrum, das vom Plangebiet etwa 3 km Luftlinie in nördlicher Richtung entfernt liegt.

1.5. Bestand

Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.
Plangebiet	Das Plangebiet ist derzeit mit einem Betriebsgebäude und einem Wohnhaus bebaut. Das Betriebsgebäude befindet sich im Süden, das Wohnhaus liegt im Norden umgeben von großzügigen Freiflächen und teilweise wertvollem Baumbestand. Da der Metallbaubetrieb seinen Betrieb einstellt hat, eröffnet sich die Möglichkeit, das Gelände einer vollständigen Wohnnutzung zuzuführen und in Form von verdichtetem Einfamilienhausbau als Reihenhauszeilen sowie Geschosswohnungsbau zu nutzen.
Bebauung und Topografie	Das Plangebiet liegt durchschnittlich zwischen 28,00 und 29,00 m über Normal Null (NN), wobei das Gelände leicht in südöstliche Richtung ansteigt. Die Straße Achternfelde befindet sich etwa auf dem selbem Niveau. Außerdem gibt es keine auffälligen Erdaufschüttungen im Plangebiet.
Boden	Im Plangebiet stehen laut Gutachten des Ingenieurbüros Baugrunderkundung, Dipl. -Ing. Jan Kuhrau, vom 05.12.2016 überwiegend Auffüllungen/Oberböden, Sande und Geschiebeböden sowie örtlich Schluffe und Ton an.
Umgebung	Die angrenzenden Wohngebiete zeichnen sich durch eine heterogene Typologie aus. Im Norden befinden sich ausschließlich Reihenhäuser, östlich vorwiegend Geschosswohnungsbauten und der Süden und Westen sind durch eine Mischung aus Mehrfamilienhäuser, Einzelhäuser und Geschosswohnungsbauten geprägt. In östlicher Richtung steigt die Dichte der Geschosswohnungsbauten deutlich zum Garstedter Zentrum hin an.
Denkmalschutz	Im Plangebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planungen beeinträchtigt werden könnten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind nach § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Soziale Infrastruktur / Versorgung	Im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes sind soziale Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die schulische Versorgung des neuen Wohnquartiers ist über die Grundschule Lütjenmoor am Willy-Brandt-Park, die integrierte Gemeinschaftsschule Lütjenmoor und das Copernicus-Gymnasium gewährleistet, die in ca. 700 m Entfernung in östliche Richtung vom Plangebiet liegen. Außerdem befindet sich eine Volkshochschule in diesem Gebiet. Ebenfalls in östlicher Richtung, in direkter Nähe zum Herold-Center, befindet sich eine Kindertagesstätte.

Die ärztliche Versorgung des Gebietes ist mit dem Ärztehaus am Herold-Center und diverse weitere Arztpraxen in Garstedt sowie die Praxisklinik Norderstedt in Norderstedt-Mitte in nur ca. 3 km Entfernung sichergestellt.

Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten bietet das Herold-Center oder das Gewerbegebiet Kohfurth.

Eigentumsverhältnisse Die drei im B-Plangebiet liegenden Grundstücke 63/6, 63/67 und 63/68 der Flur 14, in der Gemarkung Garstedt befinden sich in privatem Eigentum.

Planungsrechtliche Situation Im Plangebiet gibt es keine Bebauungspläne.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

Planungsanlass Anlass der Planung ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Metallbaubetriebes. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Umnutzung des Areals für moderne gemischte Wohnangebote.

Planungsziele Durch den Bebauungsplan Nr. 318 wird attraktiver Wohnraum in zentraler Lage geschaffen. Der Standort weist aufgrund seiner direkten Nähe zum Garstedter Zentrum und damit auch seiner guten Anbindung an den ÖPNV und Infrastruktureinrichtungen eine hohe Lagegunst für Wohnnutzungen auf.

Ziele der Planung sind weiter:

- Sicherung von mietpreisgebundenem, öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand
- Sicherung eines Abschnitts der Straße Achternfelde als öffentliche Verkehrsfläche
- Schaffung von Mobilitätsangeboten für das Stadtquartier (Carsharing)

Planverfahren Am 17.11.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Am 16.01.2017 wurden die Planunterlagen im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Vom 17.01.2017 bis 14.02.2017 lagen die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Norderstedt zu jedermanns Einsicht aus.

Am 20.07.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Beschluss über die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die Verwaltung wurde im Zuge dessen beauftragt, den Bebauungsplanentwurf weiter auszuarbeiten.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den B-Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Am 19.04.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die förmliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.05.2018 bis 22.06.2018 durchgeführt.

Es lag kein wichtiger Grund vor, die Auslegungsfrist von mindestens 30 Tagen zu verlängern, da die Planung keine komplexen Inhalte aufweist und die Auslegung nicht in den Ferien stattfand.

Der Planentwurf sowie die Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen lagen aus und wurden im Internet zusammen mit der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls veröffentlicht.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 2 Stellungnahmen eines Einwenders ein, die sich im Wesentlichen auf die Gebäudehöhe und die Abstände der nördlichen Gebäude zur Grundstücksgrenze beziehen. Die Höhe sollte verringert und die Abstände sollten vergrößert werden. Aufgrund der zentralen Lage soll an diesem Standort zeitgemäße Nachverdichtung erfolgen. Diese orientiert sich grundsätzlich an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Jedoch wurden größere Gebäudehöhen festgesetzt, um hier Raumhöhen und Ausbaustandards zu ermöglichen, die zeitgemäßem Wohnen

entsprechen. Auch wurde die lockere Bebauung, gerade der angrenzenden nördlichen Reihenhauszeilen berücksichtigt, jedoch sollen marktgängige und bezahlbare Grundstücke realisiert werden. Daher sind die Abstände zwischen den neuen Zeilen geringer, als bei der bestehenden Bebauung, aber groß genug, um an diesem sehr zentralen Standort ein locker bebautes und begrüntes Quartier zu entwickeln.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen 2 Stellungnahmen ein. Der Kampfmittelräumdienst wies darauf hin, dass für dieses Gebiet keine Auskunftspflicht vorliegt, weist aber darauf hin, dass Zufallsfunde nicht auszuschließen sind.

Der Kreis weist darauf hin, dass bei unterirdischer Versickerung bzw. beim Bau und Nutzung von Geothermie eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die beim Kreis einzuholen ist. Die Hinweise werden in die Begründung und als Hinweis auf dem Plan aufgenommen.

Die vorgebrachten Anregungen führten ebenfalls zu keiner Änderung der Planung. Lediglich redaktionelle Anpassungen wurden durchgeführt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine Reihenhausbebauung vor. Damit orientiert sich die Gebäudetypologie an der Bestandsumgebung in der direkten Nachbarschaft und fügt sich in das vorhandene städtebauliche Umfeld ein. Die Wohngebäude sollen mit einer Tiefgarage unterbaut werden, die von der Straße Achternfelde angefahren wird.

Das städtebauliche Konzept, das vom BUERO 51 aus Hamburg entwickelt wurde, sieht vor, dass auf dem ca. 9.600 m² großen Grundstück insgesamt rund 90 Wohneinheiten (WE) realisiert werden sollen. 25 WE davon sollen in Form von Reihenhäusern entstehen, 65 WE im Geschosswohnungsbau.

Um eine soziale Mischung der Bevölkerung zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart, dass 30 % der Wohneinheiten als mietpreisgebundener Wohnungsbau über einen Zeitraum von 15 Jahren hergestellt werden. Der übrige Geschosswohnungsbau und die Reihenhäuser sollen als Eigentum vermarktet werden.

Das Konzept bindet außerdem den prägenden Baumbestand in der Grundstücksmittle ein, wodurch die Wohnqualität deutlich gesteigert wird. Der Baumbestand wird zum überwiegenden Teil im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung und Nutzungsbeschränkungen	Der Bebauungsplan setzt die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt zulässig bzw. eingeschränkt:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen	Aufgrund des von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgehenden erhöhten Verkehrsaufkommens, teilweise verbunden mit hoher Flächeninanspruchnahme sind diese Nutzungen ausgeschlossen. Sie würden die Straße Achternfelde in einem nicht gewünschten Maß zusätzlich belasten, außerdem stehen sie der angestrebten qualitätsvollen städtebaulichen Gestaltung entgegen.
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Um eine soziale Mischung der Bevölkerung zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, sind in den allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude zu errichten, die zu einem Anteil von 30% der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
Maß der Nutzung	In den Baugebieten wird die Grundflächenzahl dem städtebaulichen Konzept entsprechend mit 0,4 festgesetzt und hält dabei die Grenzwerte der BauNVO ein.

Das städtebauliche Konzept sieht für das allgemeine Wohngebiet 1 entlang der Straße Achternfelde 3 bzw. 4 Vollgeschosse vor, wobei die Geschossigkeit zu den umgebenden Bestandsgebäuden niedriger wird. Im Norden dient der Rücksprung insbesondere dazu, eine mögliche Verschattung der bestehenden Bebauung zu verhindern. Durch eine Überprüfung mit Hilfe einer Verschattungsstudie wurde die Gebäudestellung als auch die Höhe im Vergleich zum Vorentwurf angepasst. Im WA 2 sind ausschließlich 2-geschossige Reihenhäuser geplant.

Die Geschosswohnungsbauten im WA 1 werden zugunsten einer möglichst hohen Flächenausnutzung entlang der Straße Flachdächer ausbilden. Die Reihenhäuser im WA 2 werden, angepasst an die Bestandsgebäude im Norden, Satteldächer erhalten. Die Oberkante der Mehrfamilienhäuser wird auf maximal 16,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe der Reihenhäuser wird auf 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der festgelegten Geländeoberfläche auf 29,00 m über NN, die der heutigen

Eingangshöhe im Bestand entspricht und etwa 0,6 m über der Fahrbahn liegt.

Bauweise Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest und orientiert sich damit an der Bauweise der Umgebung.

Baulinien und Baugrenzen Die Baugrenzen orientieren sich an dem Bebauungskonzept vom BUERO 51. Um die Ausbildung von Balkonen, die über die Fassade hinausragen zu ermöglichen, können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen Um ein hochwertiges städtisches Erscheinungsbild zu sichern sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen unzulässig sowie eine Höhenbegrenzung für freistehende Werbeanlagen von 3,50 m festgesetzt. Zudem sind alle Werbeanlagen blendfrei auszuführen.

Die Zulässigkeit von Werbeträgern wird ausschließlich auf standortbezogene Eigenwerbung begrenzt und die Anordnung von Werbeträgern oberhalb der Brüstung des 1. OG ausgeschlossen.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung Die Erschließung wird durch die Bebauungsplanung nicht verändert und erfolgt weiterhin von der Straße Achternfelde. Es werden lediglich geringfügige Anpassungen der Grundstückszufahrten und der Markierung von Parkplätzen im Straßenraum erforderlich.

Ruhender Verkehr / Stellplätze Die sich aus dem Vorhaben ergebenden notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Flächen unterzubringen. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von oberirdischen Stellplätze sind je Reiheneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,2 bzw. 0,7 für je Wohneinheit im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Damit ergibt sich bezogen auf das gesamte Plangebiet ein Stellplatzschlüssel mehr als 1 je Wohneinheit, was aufgrund der Nähe zum Garstedter Zentrum als ausreichend angesehen wird, den Stellplatzbedarf ausreichend zu decken. Die nachzuweisenden Stellplätze werden in der Tiefgarage innerhalb des Plangebiets untergebracht. Oberirdisch wird es sechs Parkplätze für Carsharing geben.

ÖPNV Die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz wird zum einen durch die sich in der Nähe befindenden U-Bahn Haltestelle Garstedt gewährleistet, von der die U-Bahn Linie 1 in Richtung Hamburg bzw. Norderstedt-Mitte verkehrt. Zum anderen gibt es eine nur wenige

Meter vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle, von der die Buslinien 191 und 278 in Richtung Bönningstedt und Garstedt bzw. Glashütte und Norderstedt Mitte fahren.

Fuß- und Radwege Ein Fußweg entlang der Straße Achternfelde ist beidseitig vorhanden, einen separat geführten Fahrradweg gibt es nicht.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Schmutzwasser-entsorgung Für die Abwasserbeseitigung wird ggf. eine Verlängerung des Kanals in der Straße Achternfelde bzw. Friedrich-Ebert-Straße erforderlich. Haushaltsmittel müssen hierfür eingeworben werden.

Niederschlagswasser Aufgrund der Auslastung der Regenwasserkanäle können keine zusätzlichen Niederschläge aufgenommen werden, auch nicht gedrosselt. Das Niederschlagswasser muss daher vollständig auf dem Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden.

Müllentsorgung Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichen Vertrag des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

Feuerwehrbelange Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von min. 48 m³/ h bereitgestellt werden.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baumbestand Einige der sich auf dem Grundstück befindenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze müssen bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Um den neu zu pflanzenden Bäumen innerhalb befestigter Flächen einen ausreichenden Lebensraum zu bieten, sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Grünordnerischer Fachbeitrag Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichender Weise zu berücksichtigen, wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GoFb) zum Bebauungsplan erstellt.

Im Rahmen der Bearbeitung des GoFb wurden die entscheidenden Faktoren des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes -unter

besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes- erfasst und bewertet und daraus die planerischen Konsequenzen für die Bauleitplanung abgeleitet.

Im Folgenden werden wesentliche Aussagen des GoFb und des Artenschutzberichts zusammengefasst. Detailliertere Informationen sind den jeweiligen Dokumenten zu entnehmen.

Grünplanerische Ziele

Im Rahmen des vorliegenden, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 erarbeiteten grünordnungsplanerischen Fachbeitrags wird zunächst der Zustand und die Bedeutung des Plangebiets für Natur und Landschaft untersucht und die vorhandenen Potenziale in das städtebauliche Konzept integriert, um die Auswirkungen des Eingriffs zu minimieren. Ziel dieses Fachbeitrags ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, die Qualität des Landschaftsbildes und die Eignung der Landschaft für Erholung und für ein Netz städtischer Grünverbindungen zu sichern und zu entwickeln. Unvermeidliche Eingriffe in Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild sind auszugleichen.

Besondere Beachtung finden folgende Punkte:

- Geringhalten von Belastungen für den Wasserhaushalt, z.B. durch Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers,
- Durchgrünung der Bauflächen,
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand,
- Sicherung eines Abschnitts der Straße Achternfelde als öffentliche Verkehrsfläche.

Private Grünfläche

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im Inneren des Plangebiets dient dem Schutz der Bestandsbäume und der Begrünung des Plangebiets. Da laut der Oberbodenbeprobung durch das Hanseatische Umweltkontor eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze nicht ausgeschlossen werden kann, werden innerhalb der privaten Grünfläche Nutzgärten und vorsichtshalber auch Spielplätze ausgeschlossen. Der Ausschluss von Spielplätzen und Nutzgärten macht einen Bodenaustausch aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte für Blei in der Bodenmischprobe, die auf dieser Fläche entnommen wurde, entbehrlich. Eine direkte Gefährdung für den Menschen ist durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude bis 15 Grad sind flächenhaft zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.

Begrünung von Tiefgaragen	<p>Aus ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen dauerhaft flächendeckend intensiv zu begrünen sind. Um einen ausreichenden Vegetationsstandort zu schaffen, muss die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat 0,50 m betragen.</p> <p>Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.</p>
Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen	<p>Da keine größeren ebenerdigen Stellplatzanlagen vorgesehen sind und mögliche Stellplatzanlagen aufgrund der Bebauungsstruktur sowohl räumlich als auch in ihrer Größe stark eingeschränkt sind, auch da es eine Tiefgarage geben wird, werden keine Festsetzungen zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen getroffen.</p>
Begrünung von Müllstandorten	<p>Müllstandorte sowie freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen. Damit soll eine landschaftlich-gestalterische Einbindung der Müllstandorte sichergestellt werden.</p>
Neuanpflanzungen	<p>Nach Anwendung der Baumschutzsatzung wird im Plangebiet nur ein Ersatzbaum erforderlich. Um dennoch eine ausreichende Begrünung im Plangebiet zu gewährleisten werden 3 weitere Bäume an geeigneten Standorten zur Anpflanzung festgesetzt. Damit wäre in den allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2, unter Berücksichtigung der Bestandsbäume, 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksgröße vorhanden.</p>
Eingriff und Ausgleich	<p>Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind daher gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft entfällt.</p>
Artenschutz	<p>Grundsätzlich erfüllt die Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, da keine Vorhaben vorbereitet werden, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) vorliegen.</p> <p>Die nächstgelegenen FFH Gebiete „Glasmoor“ (FFH 2226-306), „Wittmoor“ (FFH 2326-301, FFH 2226-307) und „Ohmoor“ (FFH 2325-305) sind 4,7 km, 5,4 km bzw. ca. 3 km in Richtung Norden, Osten und Süden gelegen. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Alsterniederung“ (DE2226-401) befindet sich etwa 9 km nördlich des</p>

Plangebietes.

Im Hamburger Raum liegen das Landschaftsschutzgebiet „Langenhorn, Fuhlsbüttel, Klein Borstel“ (HH-2018) und das Wasserschutzgebiet „Langenhorn/Glashütte“ etwa 1,1 km weiter südöstlich.

Die am nächsten gelegenen Naturschutzgebiete im Hamburger Raum sind das NSG „Rothsteinsmoor“ (HH-402) sowie das NSG „Raakmoor“ (HH-507). Diese Naturschutzgebiete sind ca. 3,8 und 4 km weiter südlich bzw. südöstlich vom Plangebiet gelegen. Das etwa 5,4 km in östliche Richtung vom Plangebiet gelegene NSG "Wittmoor" liegt im Bereich von Hamburg (HH-504) und Schleswig-Holstein (SH-109).

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden geplant. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher nicht von vornherein auszuschließen und wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

3.7. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Da durch die umgebenden Nutzungen sowie durch die Straße Achternfelde keine relevanten Emissionen zu erwarten sind, die die geplante Wohnbebauung beeinträchtigen könnten, sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

3.8. Altlasten

Altstandorte

Aufgrund der Tatsache, dass sich auf einem der Grundstücke im Plangebiet einst ein Maschinenbaubetrieb mit Lackier- und Entfettungsanlage befunden hat, wurde das Grundstück im Boden- und Altlasterkataster geführt, in dem altlastenverdächtige Flächen aufgelistet sind. 2016 konnten im Rahmen einer orientierenden Untersuchung durch das Gutachterbüro HPC AG, Bremen der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ausgeräumt werden. Lediglich im Bereich der Schleiferei (ehem. Lackiererei) wurden in einer Tiefe von 0,16-1,00 m Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Das Grundstück wurde aus diesem Grund aus dem Boden- und Altlastenkataster entlassen.

Um sicherzustellen, dass auch bei der geplanten sensibleren Wohnnutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, sollte eine weitere Überprüfung erfolgen.

Daraufhin erfolgte im Juni 2017 eine Oberbodenbeprobung durch das Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH. Dabei wurde festgestellt, dass

die Bodenproben überwiegend unauffällig waren. Eine Überschreitung der Prüfwerte für den Pfad Boden-Mensch in Bezug auf Kinderspielflächen wurde in nur einer Probe festgestellt. Unter Berücksichtigung der aktuellen sowie künftigen Nutzung des Grundstücks als Wohn- bzw. Kinderspielfläche konnte eine potenzielle Gefährdung über den Direktpfad Boden – Mensch für die Flurstücke 63/67 und 63/68 nicht festgestellt werden. Im Falle einer Nutzung, der Teilflächen auf dem die Überschreitung festgestellt wurde, wäre ein Handlungsbedarf grundsätzlich gegeben. Da das Bebauungskonzept eine Kinderspielfläche an der Stelle jedoch nicht vorsieht, ist eine Gefährdung ausgeschlossen. Zusätzlich ist im Zuge der Erstellung der Wohneinheiten und der Tiefgarage mit einer umfassenden Bodenbewegung zu rechnen, sodass eine Gefährdung in diesem Bereich über den Wirkungspfad Boden – Mensch ausgeschlossen ist.

Auch die Analyseergebnisse für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze waren überwiegend unauffällig. Bei einer Probe kann eine potenzielle Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze jedoch nicht ausgeschlossen werden sofern kein geeigneter Bodenaustausch stattfindet. Da ein Bodenaustausch aufgrund der Bestandsbäume an dieser Stelle jedoch nicht stattfinden kann, wird eine private Grünfläche festgesetzt, auf der Nutzgärten jedoch und zusätzlich auch Kinderspielflächen ausgeschlossen werden. Auf einen Bodenaustausch kann aus diesem Grund verzichtet werden.

Zur Einschätzung des Bodengutachtens hinsichtlich der Beurteilung des Oberbodens nach LAGA ist dem Gutachten zuzufügen, dass Mutterboden nicht nach LAGA, sondern nach BBodSchV zu beurteilen ist. Vor der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sollte deshalb eine Untersuchung des Mutterbodens gemäß § 12 BBodSchG erfolgen. So kann auf der Grundlage der vorliegenden Prüfberichte in den Ausschreibungsunterlagen auf die Wiederverwertung des Mutterbodens gemäß § 12 BBodSchG hingewiesen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden zu schützen und darf nicht deponiert werden.

Generell ist das Vorliegen kleinräumiger Bodenverunreinigungen auf (ehemaligen) Gewerbestandorten nicht auszuschließen. Eine vollständige Deklaration im Zuge von Bodenbewegungen wird empfohlen. Falls bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind eine ordnungsgemäße Beprobung und die fachgerechte Entsorgung sicher zu stellen. Dabei sind die geltenden Arbeitsschutzbedingungen einzuhalten.

Grundwasser

Die im Zuge der Aufschlussarbeiten gemessenen Wasserstände (erster angetroffener bzw. Wasserstand nach Ende der Bohrarbeiten)

liegen zwischen ca. 2,2 m und 4,3 m unter GOK. Das entspricht etwa einer Höhe von 24,7 m bis 25,8 m über NN. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um nicht ausgepegelte Grundwasserstände. Die Wasserstände nach Bohrende wurde zwischen 24,8 m und 25,2 m über NN eingemessen.

In der Grundwassermessstelle wurde am 09.11.2016 ein Wasserstand von 25,02 m über NN gemessen.

Die Grundwasseruntersuchungen der Orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2015 ergaben keinen Handlungsbedarf. Eine Nutzung des Grundwassers sollte jedoch erst nach Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen.

Benachbart zum Plangebiet befinden mehrere Altstandorte und eine Altablagerung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass davon ein negativer Einfluss auf das Plangebiet ausgeht.

Sollte eine unterirdische Form der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Erwägung gezogen werden, bedarf diese der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

3.9. Kampfmittel

Die Fläche ist vor Baubeginn durch das Amt für Katastrophenschutz in Kiel auf Kampfmittel zu untersuchen zu lassen. Der Bauträger sollte frühzeitig darauf hingewiesen werden, sich mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, um Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbeziehen zu können.

3.10. Energiekonzept

Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, sollen die neu entstehenden Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit einem hohen energetischen Anspruch entwickelt werden. Dazu soll ein Großteil der geplanten Gebäude die Anforderungen der ENEV und des erneuerbaren Energien Gesetzes auf Basis des KfW 55 Standards erfüllen.

Umsetzung

Der Entwickler des Baugebiets wird zur Umsetzung des Energiekonzeptes mit den folgenden Bestandteilen durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Norderstedt verpflichtet.

Gebäudestandard
(privatrechtliche
Sicherung)

Die Errichtung der Hauptgebäude wird entsprechend der heutigen Anforderungen der EnEv 2016 auf Energieeffizienz durchgeführt.
Die Entwicklungsgesellschaft plant überwiegend Verblendstein mit Mineralwolldämmung einzusetzen. Lediglich die Mehrfamilienhäuser

erhalten zu ca. 50 % wärmegeämmte Putzfassaden. Als energetischer Standard wird das Effizienzhaus 55 für einen Großteil der Gebäude angestrebt.

Fernwärme

Die Versorgung der im Gebiet errichteten Gebäude mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt durch Fernwärme. Die Stadtwerke sind im Zuge der Vorplanung an die Entwicklungsgesellschaft herangetreten und haben den Fernwärme-Anschluss bereits vorgelegt.

3.11. Geothermie

Das Vorhaben liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (Wassergewinnungsgebiet Schnelsen), es werden besondere Anforderungen an den Bau und die Nutzung von geothermischen Anlagen gefordert, die im Einzelnen in der benötigten wasserrechtlichen Erlaubnis abgefasst werden. Der Antrag muss rechtzeitig vor Baubeginn an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg gerichtet werden.

4. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Metallbaubetriebes bietet es sich an, das sehr zentral gelegene Plangebiet, mit seiner Nähe zum Garstedter Zentrum, seiner guten Anbindung an den ÖPNV und seiner Nähe zu Infrastruktureinrichtungen einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Stadtentwicklung an dieser Stelle durch eine Nachverdichtung voranzutreiben ist aufgrund der Lagegunst durchweg positiv zu sehen. Umweltbelange stehen nicht entgegen, sodass das Planverfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden konnte. Im Rahmen eines Grünordnerischen Fachbeitrags und der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden dennoch mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes untersucht. Es wurden im Zuge dessen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insgesamt sind die Umweltauswirkungen als gering einzustufen, sodass diese in Anbetracht des dringend benötigten Wohnraums in Norderstedt hinnehmbar sind.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	13.841 m²
	Straßenverkehrsfläche	4.214 m ²
	Neue Wohnbauflächen	9.627 m ²
	WA 1	3.855 m ²
	WA 2	5.772 m ²

Neue Wohneinheiten	90
davon in Reihenhäusern	25
davon Geschosswohnungsbau	65

6. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	50.000 €
----------------------	----------

Gesamtsumme:	50.000 €
---------------------	-----------------

Die Stadt Norderstedt schließt mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag, in dem erforderliche Regelungen zur Kostenübernahme getroffen werden.

7. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung, Sozialplan	Nicht erforderlich
-----------------------------	--------------------

8. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 318 „an der Straße Achternfelde“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt am gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

gez. Roeder

9. Anlage

Pflanzliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:

für Einzelbäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Artenvorschläge:

Baum-Hasel (*Corylus colurna*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hochstammobstbaumarten und - sorten

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

als Schling- und Kletterpflanzen:

je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze

Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)

Efeu, selbstklimmend (*Hedera helix*)

Jelängerjelleber (*Lonicera caprifolium*)

Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Wilder Wein, selbstklimmend (*Parthenocissus tricuspidata* ,*Veitchii*)

Schling-Knöterich (*Polygonum aubertii*)

Kletter-Hortensie (*Hydrangea anomala petiolaris*)

Kletterrosen i.S.

für Heckenanpflanzungen:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro m

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)