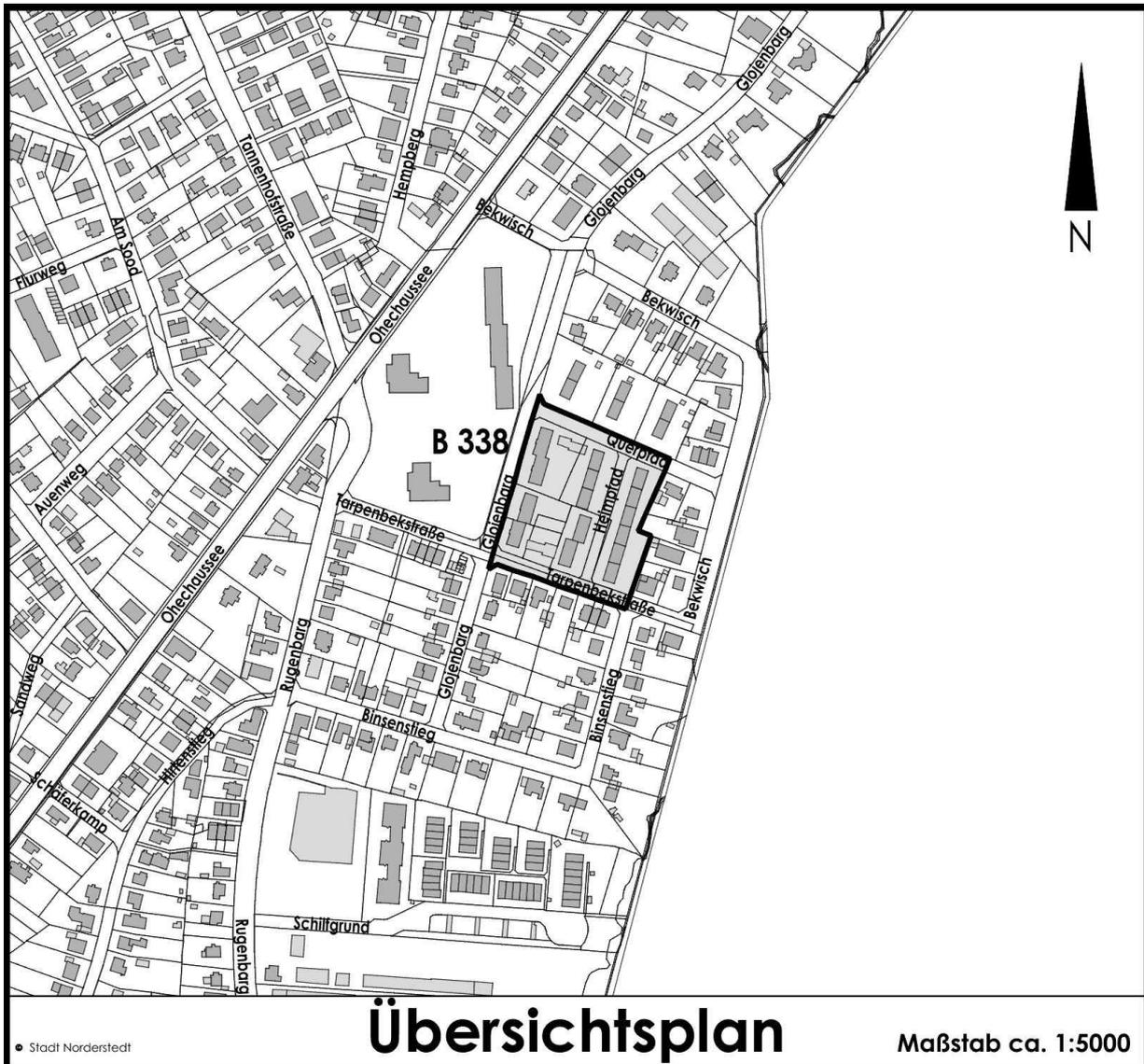


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße"

Gebiet: östl. Glojenborg, südl. Querpfad, nördl. Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad

Stand: 24.04.2019



Anlage 6: zur Vorlage Nr. B 19/0255 des Stuv am 06.06.2019
Hier: Begründungsentwurf des Bebauungsplanes 338 vom 24.04.2019

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenbarg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße"

Gebiet: östl. Glojenbarg, südl. Querpfad, nördl. Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad

Inhaltsverzeichnis

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

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.

1.2. Übergeordnete Planwerke

Landschaftsplan 2020	Der Landschaftsplan 2020 stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Östlich an den Geltungsbereich grenzt ein Gewässer- und Erholungstreifen für die Tarpenbek an das Plangebiet an.
FNP	Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (2020). Dieser stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Norderstedt im Stadtteil Garstedt. Östlich befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bach Tarpenbek, an dessen Ufer die Landesgrenze zur Hansestadt Hamburg entlang verläuft. Westlich des Plangebiets verläuft die Ohechaussee.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich erstreckt sich östlich der Straße Glojenborg, südlich der Straße Querpfad, nördlich der Tarpenbekstraße und beidseitig entlang der Straße Heimpfad.

1.4. Historische Entwicklung

Die Bestandsgebäude im Plangebiet wurden nach Ende des zweiten

Weltkrieges von der "Siedlungsgenossenschaft Selbsthilfe" errichtet. Diese hatte vor dem Krieg nur Einzelhäuser errichtet, ging aber aufgrund der großen Wohnungsnot nach Kriegsende dazu über Geschosswohnungsbau zu errichten. So entstanden 1950 zunächst am Heimpfad 45 Wohnungen für Flüchtlinge. In den nächsten Jahren folgten 45 weitere Wohnungen am Glojenbarg. 1967 fusionierte die "Siedlungsgenossenschaft Selbsthilfe" dann mit der Baugenossenschaft Adlershorst.

1.5. Bestand

Plangebiet Bebauung	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits eine Bebauung vorhanden. Entlang der Straße Glojenbarg sowie entlang des Heimpfads befinden sich jeweils 2-geschossige Zeilenbauten aus den 50er und 60er Jahren, mit insgesamt 90 Wohneinheiten.
Topografie	Die Topografie des Planungsgeländes ist kaum bewegt. Ein leichter Geländeabfall von nordwestlicher in südöstlicher Richtung von ca. 0,7 m über das gesamte Plangebiet ist vorhanden.
Umgebung	Die Umgebung des Plangebietes westlich der Straße Glojenbarg ist durch zwei bis zu 8-geschossige Punkthochhäuser sowie 4-8-geschossige Zeilenhochhäuser geprägt. Nördlich der Straße Querpfad schließen sich 2-geschossige Zeilen an die Bestandsbebauung an. Östlich und südlich des Plangebiets schließt sich eine kleingliedrige Einzelhausbebauung in überwiegend 1-geschossiger Bauweise an.
Eigentumsverhältnisse	Die betroffenen Bauflächen befinden sich in Privateigentum, die Straßenflächen liegen im Eigentum der Stadt Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Der B-Plan 338 "Glojenbarg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße" überplant mit seinem Geltungsbereich im westlichen Teil des Plangebiets den seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 Ga. Der übrige Teil des Plangebiets ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Die Bestandssiedlung an den Straßen Glojenbarg 33-39 und Heimpfad 1-11 gelegen wurde in den 50er und 60er Jahren errichtet. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohneinheiten.

Der Gebäudebestand entspricht hinsichtlich Wohnungsgröße, Wohnqualität und energetischen Gesichtspunkten nicht mehr den heutigen Standards.

Der Vorhabenträger ist daher an die Stadt Norderstedt herangetreten und beabsichtigt, den im Plangebiet vorhandenen Wohnungsbestand zu erneuern und für die nächsten Jahrzehnte zu sichern. Durch eine Erhöhung der Geschossigkeit sowie der Grundfläche wird eine Anhebung des Wohnbestandes auf 120 Wohneinheiten angestrebt.

2.2. Planungsziele

- Städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Verbesserung der Stellplatzsituation im Quartier
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes

2.3. Planverfahren

Der Plan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Neugliederung der Flächen vor.

Statt der vorhandenen Zeilenbebauung entlang der Straßen Glojenbarg und Heimpfad sollen sechs neue Gebäude in einer offenen Bauweise als Punkt und Riegelbauten entstehen.

Durch eine neue Anordnung sowie einer kompakteren und höheren Gebäudekubatur kann eine Erhöhung der Wohneinheiten von über 30 Prozent im Plangebiet realisiert werden.

Hierzu erfolgt die Erhöhung der Geschossigkeit von bisher zwei auf drei bis vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses. Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wird eine 4-geschossige Bauweise nur im Zentrum des Quartiers ermöglicht. Zudem wird für die östliche Riegelbebauung an der Straße Heimpfad die Errichtung eines Staffelgeschosses ausgeschlossen um einen verträglichen Übergang zur Nachbarbebauung zu gewährleisten.

Die Stellplätze für die Gebäude werden zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht, welche von der Straße Querpfad erschlossen wird, wodurch ein Großteil der vorhandenen Freiflächen für die Bewohner erhalten bleibt.

Ein kleiner Teil der erforderlichen Stellplätze wird oberirdisch angeordnet und ebenfalls vom Querpfad erschlossen.

Die Straße Heimpfad wird für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur noch für den Rad- und Fußverkehr freigegeben. Durch die Herausnahme des motorisierten Verkehrs wird die Aufenthaltsqualität im Quartier gesteigert und der Zusammenhang zwischen den Baugebieten gestärkt.

Der Bebauungsplan sichert zudem den vorhandenen Baumbestand entlang der Straße Heimpfad und somit langfristig das grüne Erscheinungsbild des Quartiers.

Der erforderliche Anteil an geförderten Wohnungen von 30 Prozent für das geplante Wohngebiet wird zum Großteil im Gebiet selbst untergebracht. Die fehlenden Wohnungen werden in dem Bauvorhaben "Buckhörner Moor" nachgewiesen. Die Sicherung dieser geförderten Wohnungen erfolgt über eine vertragliche Regelung.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden jedoch insoweit beschränkt, als dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen sind.

Sie werden entweder für das Gebiet in ihrer Nutzungsart als nicht ausreichend verträglich eingestuft oder diese Nutzungsform ist an anderen Standorten besser platziert.

Maß der Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Es ist eine 3 bis 4-geschossige Bauweise zuzüglich eines Staffelgeschosses vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der kleinteiligeren Nachbarbebauung ist eine 4-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss nur im Baugebiet WA 2 im Zentrum des Quartiers festgesetzt. Zu den Randbereichen in den Baugebieten WA 1, WA 3, und WA 4 wird die Anzahl auf drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert.

Für die östliche Riegelbebauung im Baugebiet WA 5 wird aufgrund der Nähe zur Nachbarbebauung die Errichtung eines Staffelgeschosses ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die GRZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 auf 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 (1) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der dargestellten Bebauungsstruktur ist diese GRZ erforderlich.

In Hinblick auf die stadträumliche Lage des Quartiers ist die daraus mögliche Bebauungsdichte als adäquat anzusehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen GRZ sind Überschreitungen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, in den Baugebieten WA 1 – WA 3 bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit ist insbesondere erforderlich aufgrund der geforderten Anzahl an Stellplätzen.

Die Schaffung eines ausreichend großen Angebots zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs stellt ein Ziel der Planung dar, um den Parkdruck im Umfeld zu senken und neue PKW-Suchverkehre zu verhindern. Aufgrund dessen müssen die Flächen für den ruhenden Verkehr ausreichend dimensioniert sein.

Die Zulassung der erhöhten Versiegelung im Plangebiet ist stadträumlich nicht wahrnehmbar, auch da eine entsprechende freiraumplanerische Gestaltung u.a. über eine Begrünung der Tiefgaragenbereiche, vorgesehen ist.

Die ebenfalls einzubeziehende, geplante Gestaltung der Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sorgen ergänzend für eine gute Freiraumqualität des Quartiers.

Bauweise

Für die Baugebiete WA 1 – WA 5 des Bebauungsplanes Nr. 338 wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Baulinien und Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine offene Bauweise auf den Grundstücken mit vier Punkthäusern und zwei Riegelbauten.

Nördlich der Straße Tarpenbek sowie an der Ecke Glojenberg / Querpfad werden durch die festgesetzten Baugrenzen die Errichtung der vier Punkthäuser ermöglicht. Diese werden östlich der Straße Heimpfad sowie im Zentrum des Quartieres durch die zwei Riegelbauten ergänzt.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass genügend Abstand zu den erhaltenswerten Baumbestand entlang der Straße Heimpfad eingehalten wurde.

Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten, wenn sie eine Gesamttiefe von 3,00 m einhalten. Dieses soll ein Hervortreten der Terrassen ermöglichen, auch wenn der Hauptbaukörper aufgrund seiner Verortung innerhalb der Baugrenze eine Errichtung in den Grenzen nicht zulässt.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Glojenberg, Querpfad, Tarpenbekstraße) hin mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von mind. 1,00 m einzufrieden (gemäß Pflanzenliste). Grundstücksseitig sind dahinter Drahtzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mind. der Zaunhöhe zu entsprechen

Die Abgrenzung zwischen den Nutzungen Wohnen und öffentlicher Straßenverkehrsfläche soll das grüne Erscheinungsbild des Quartieres ergänzen und verstärken.

Die Höhe der Eingrenzung liegt dabei bei 1,00 m und ermöglicht weiterhin einen offenen Blick in die Anlage und verhindert damit eine einengende Wirkung durch die Einfriedigung in Richtung Straßenraum.

Flachgeneigte Dächer

In allen Wohngebieten sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Einerseits entspricht diese Festsetzung dem Konzept des Antragsstellers, weiterhin soll mit dieser Festsetzung auch die zusätzliche Höhenentwicklung in dem Quartier in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden.

Die Dachflächen, welche nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gemeinschaftseinrichtungen.

In der näheren Umgebung am Sandweg befinden sich eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung	Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz. Die Haupteerschließung erfolgt über den Rugenbarg, Tarpenbekstraße, Glojenbarg und Quierpfad an die Ohechaussee.
Ruhender Verkehr	Über die Neuplanungen für das Gebiet wird der ruhende Verkehr, insbesondere die privaten Stellplätze, neu geordnet werden.
öffentliche Parkplätze	Durch den Umbau der Straße Heimpfad zu einer Fuß- und Radwegeverbindung wird diese als öffentlicher Parkraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Durch die Neuordnung des Plangebiets werden südlich der Straße Quierpfad Flächen frei, welche als Parkflächen zur Verfügung stehen.
Stellplätze	Die bestehenden privaten Stellplätze für die 90 vorhandenen Wohneinheiten befinden sich in den zwei eingeschossigen Garagen mit insgesamt 14 Stellplätzen. Ca. 10 weitere Stellplätze stehen auf den angrenzenden Privatflächen zur Verfügung. Der Rest der Fahrzeuge wird in den umliegenden Straßenräumen abgestellt. Durch die Neuplanung wird diese Anzahl der privaten Stellplätze deutlich erhöht. In der Tiefgarage werden 96 private Stellplätze untergebracht. Weitere 17 Stellplätze werden oberirdisch im nördlichen Plangebiet am Quierpfad untergebracht.
ÖPNV	Das Gebiet liegt in einem Kilometer Entfernung zur U-Bahn-Station Ochsenzoll. An der Straße Rugenbarg liegt in fußläufiger Entfernung die Haltestelle der Buslinie 191, welche im 20-Minuten-Takt zur U-Bahn-Station Garstedt verkehrt. Auf Hamburger Stadtgebiet an der Essener Straße befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung eine Haltestelle der Buslinie 278 welche im 10 bis 20-Minuten-Takt über die U-Bahn-Station Ochsenzoll und Garstedt nach Norderstedt Mitte verkehrt.
Fuß- und Radwege	Die Straßen Tarpenbekstraße, Heimpfad und Quierpfad verfügen über keine gepflasterten Geh- und Radwege. Die Straße Heimpfad wird für den motorisierten Verkehr gesperrt und ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr freigegeben.
Strom, Gas, Wasser- Versorgung	3.6. Ver- und Entsorgung Zum derzeitigen Planungstand wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes aufgrund der Bestandsbebauung gesichert ist.

Schmutzwasser- entsorgung	Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist auch für die sich mit der Planung erhöhende Anzahl an Wohneinheiten durch die bereits bestehenden Abwasserleitungen gewährleistet.
Niederschlagswasser	Die bestehenden Gebäude sind größtenteils an die Regenkanalisation angeschlossen. Die Regenkanäle in der Straße Glojenbarg und in der Tarpenbekstraße sind allerdings bereits jetzt rechnerisch überlastet. Daher ist das anfallende Oberflächenwassers möglichst vollständig auf den Grundstücken des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Keinesfalls können zusätzliche Flächen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
Müllentsorgung	Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Betriebsamtes der Stadt Norderstedt sichergestellt.
Telefonanschluss	Die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen ist gewährleistet.
Feuerwehrbelange	Aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ist die Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird im weiteren Verfahren geklärt.
	3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen
Erhaltenswerter Baumbestand	Das Plangebiet weist schützenswerten Baumbestand auf. Um den Baumbestand zu sichern werden die erhaltenswerten Bäume entlang der Straße Heimpfad in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass der Kronentraufbereich der Bäume von über- und unterbaubaren Flächen freigehalten wird. Im Plangebiet werden durch die Realisierung des Vorhabens auch zwei erhaltenswerte Bäume fortfallen.
Öffentliche Grünfläche	Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.
Neuanpflanzungen	In den Baugebieten WA 1 – WA 5 sind als Ausgleich für die wegfallenden Bestandsbäume mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ggf. weitere Ersatzpflanzungen erforderlich werden.
Spielplätze	Im Plangebiet werden die erforderlichen Kleinkinderspielplätze nach LBO errichtet. Öffentliche Spielplätze befinden sich an den Straßen Brahmweg und Ottmuther Weg.
Eingriff und Ausgleich Artenschutz	Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
	3.8. Immissionsschutz
Straßenverkehrslärm	Nach den aktuellen Lärmkarten der Stadt Norderstedt werden alle erforderlichen Grenzwerte für das Plangebiet eingehalten. Eine lärmtechnische Untersuchung ist nicht erforderlich.

3.9. Altlasten

Altstandorte	Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen hier keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.
Altablagerungen	Falls wider Erwarten bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind eine ordnungsgemäße Beprobung und die fachgerechte Entsorgung sicher zu stellen. Dabei sind die geltenden Arbeitsschutzbedingungen einzuhalten.
Grundwasser	Aufgrund von Grundwasserstandmessungen im Stadtgebiet Norderstedt in 2017 wurden für das Plangebiet eine großräumige Grundwasserfließrichtung in Richtung Süden und Grundwasserstände von 3 bis 4 m unter Geländeoberkante abgeleitet. Informationen über die chemische Zusammensetzung des Grundwassers im Plangebiet liegen nicht vor.

Eine Nutzung des Grundwassers sollte erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen.

3.10. Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

3.11. Energiekonzept

Das Energiekonzept des Entwurfs sieht die Versorgung mit Fernwärme vor; Primärenergiefaktor 0,3 -0,4.

4. Umweltbericht

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

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

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt, wenn die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorliegen.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	11.498,82 m ²
	Netto-Bauflächen	8.551,74 m ²
	Straßenverkehrsfläche	2.947,08 m ²
	Neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	120

7. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	Das Wohngebiet ist vollständig über die bereits bestehenden Straßen erschlossen.	0 €
Innere Erschließung	Die Innere Erschließung wird vom Erschließungsträger erstellt. Der Stadt entstehen keine Kosten.	0 €

8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung Sozialplan	Eine Neuordnung des Plangebietes durch ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
----------------------------	---

Die Planungen sehen einen Abriss der Bestandsbebauung und anschließend die Errichtung der Neubauten vor.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet auch ein Umzugskonzept. Den Bestandsmietern werden alternative Mietobjekte des Grundstückseigentümers angeboten. Bei dem Umzug steht der Grundstücksbesitzer beratend zur Seite und übernimmt auch die finanziellen Aufwendungen die hierdurch für die Bestandsmieter bestehen.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenbarg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Roeder