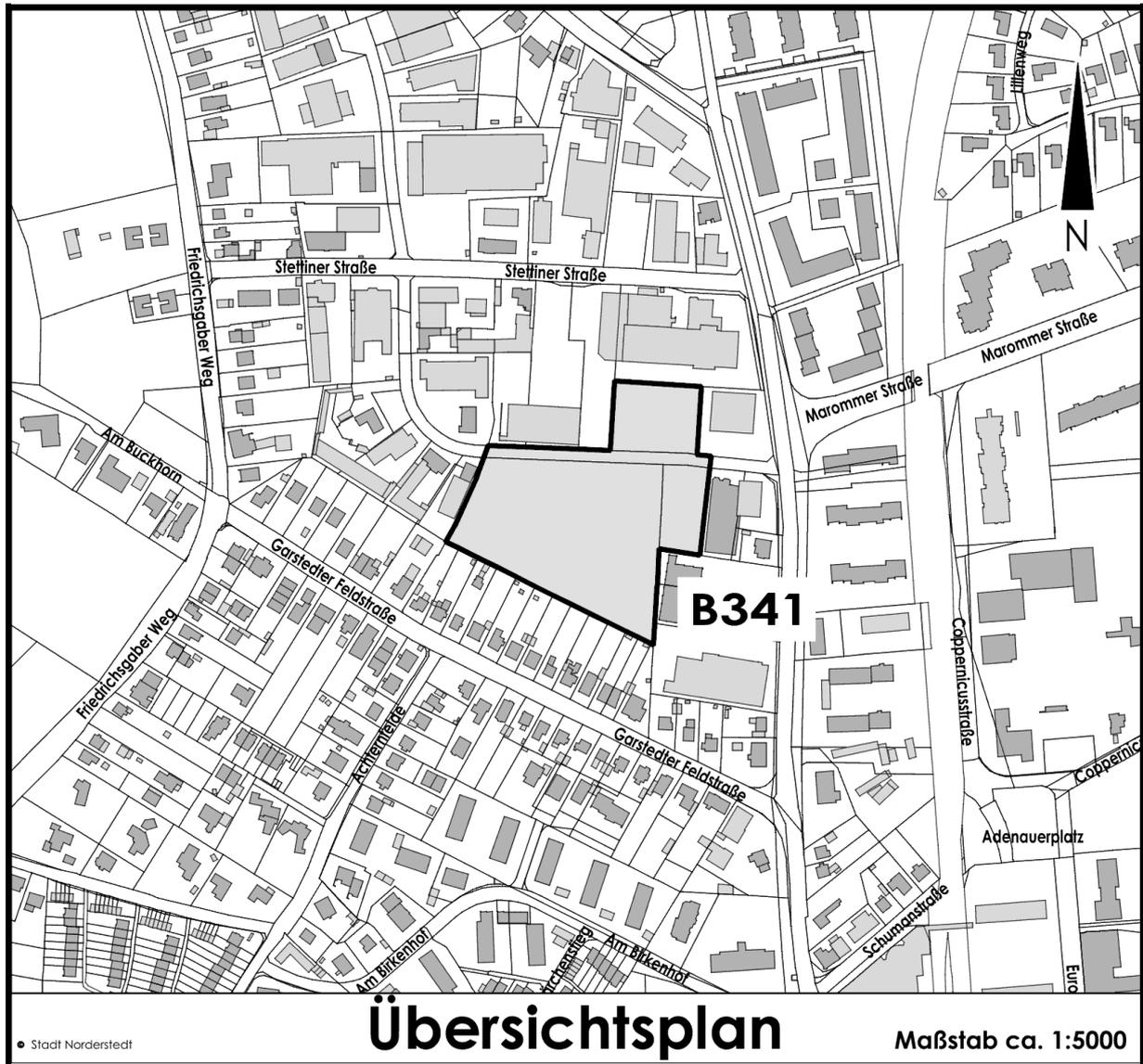


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg"

Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

Stand: 20.01.2020



Anlage 6: zur Vorlage Nr. 20/0024 des Stuv am 06.02.2020
Hier: Vorentwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 341

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg"

Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

Stand: 20.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	6
1.4. Historische Entwicklung.....	6
1.5. Bestand.....	8
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	10
2.1. Planungsanlass.....	10
2.2. Planungsziele.....	10
2.3. Planverfahren.....	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	11
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen.....	22
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung.....	22
3.5. Ver- und Entsorgung	24
3.6. Versorgung / soziale Infrastruktur.....	25
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	25
3.8. Immissionsschutz	30
3.9. Altlasten	30
3.10. Kampfmittel	30
4. Städtebauliche Daten.....	30
5. Beschlussfassung.....	31

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 2017	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
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) in der zuletzt geänderten Fassung 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.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

1.2. Übergeordnete Planwerke

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sind seit 2010 im Landesentwicklungsplan (LEP) für Schleswig-Holstein niedergelegt.

Landesentwicklungsplan	Norderstedt zählt zum Ordnungsraum 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 vorran-

gig 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.

Regionalplan

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 Hamburg und ist innerhalb dieses Ordnungsraums als Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie zählt außerdem zu den an Hamburg angrenzenden „besonderen Siedlungsräumen“.

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums ist wiederum das Achsenkonzept, das als regionalplanerisches 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.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2020 (LP 2020) der Stadt Norderstedt stellt das Plangebiet als bestehende gewerbliche Bauflächen dar. Die Darstellung ist an die Planungsziele anzupassen.

Der LP 2020 stellt außerdem vorhandene landschaftsbestimmende Einzelbäume und Baumreihen im Bereich des Kösliner Wegs sowie an den Grenzen des Plangebietes dar, die gemäß dem Erläuterungsbericht aus ökologischen Gründen und zur Aufwertung des Landschafts- und Stadtbilds zu erhalten sind. Bei abgängigen Gehölzen sollen entsprechende Arten nachgepflanzt werden. Weiterhin befindet

sich im südöstlichen Plangeltungsbereich ein gemäß § 25 Abs. 1 LNatschG geschützter Knick.

Der Baumbestand wurde durch einen ö.r.b. Sachverständigen aufgenommen. Es ist vorgesehen den Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Der Bebauungsplan wird Pflanzbindungen und ggf. Pflanzgebote festsetzen. Die Ersatzstandorte von Bäumen, die nicht erhalten werden können, sowie die Ausweisung des Knicks und dessen Beschaffenheit werden im Zuge des Verfahrens geprüft und geregelt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) vertieft als dynamisches Planungsinstrument Leitbilder und Zielaussagen der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets unter Berufung auf vorhandene Fachplanungen und unter Einbeziehung unterschiedlicher Akteure aus Öffentlichkeit, Wirtschaft, Politik und Verwaltung. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung trifft das ISEK die Aussage: *Übergeordnete Zentren und Stadtzentren haben Vorrang – Siedlungsentwicklung an Achsen des öffentlichen Verkehrs konzentrieren.*

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar (siehe Abb. 1). Das Plangebiet liegt innerhalb des so genannten „Gewerbegebiets Kohlfurth“ im Stadtteil Garstedt, welches seit den 1950er Jahren westlich der Straße Kohlfurth sowie nördlich und südlich der Stettiner Straße angelegt wurde. Das Gewerbegebiet wird den heutigen Ansprüchen eines Gewerbegebietes nicht mehr gerecht und ist im FNP 2020 bereits als gemischte Baufläche dargestellt. In den letzten Jahren sind Gewerbebetriebe durch Einzelhandel ersetzt worden. Das Gewerbegebiet ist heute vollständig umgeben von Wohnbauflächen.

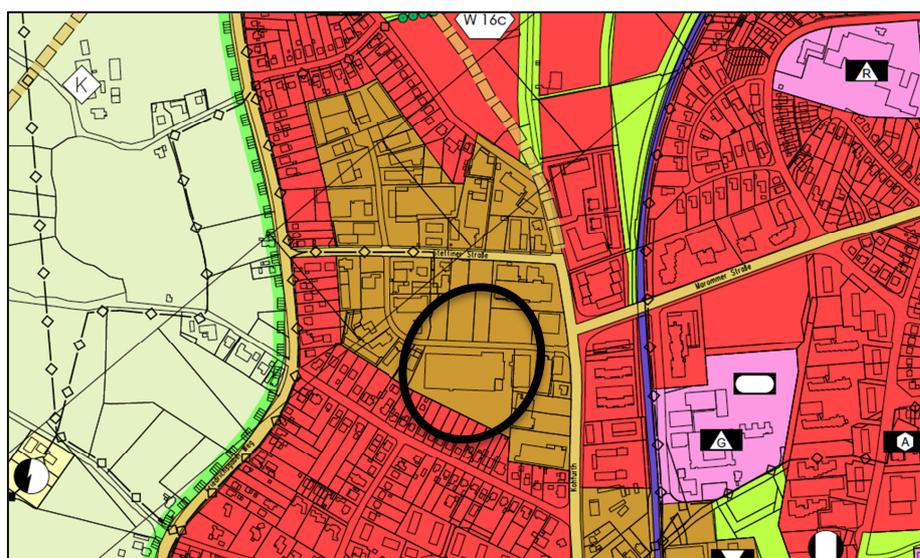


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Norderstedt

Das Ziel, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens zu schaffen, entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs-

plans.

Der FNP 2020 ist entsprechend zur Erreichung der städtebaulichen Ziele an die veränderte Gebietscharakteristik anzupassen. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden am 20.06.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Garstedter Zentrums am Kösliner Weg, östlich der gemeindlichen Hauptverkehrsstraße Kohfurth im Ortsteil Garstedt.

Geltungsbereich

nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

1.4. Historische Entwicklung

Die Norderstedter Ursprungsgemeinde Garstedt hat 1959 mit dem Durchführungsplan D7, der später in den Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt überführt wurde, die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des „Gewerbegebiets Kohfurth“ in nordöstlicher Randlage des damaligen Gemeindegebiets geschaffen. Es handelte sich um einen in großen Teilen gewachsenen Standort für Produktions- und Handwerksbetriebe, der sich von jeher in einer Gemengelage mit umgebender Wohnbebauung befand. Entsprechend enthielt bereits dieser Ursprungsplan einen Ausschluss lärmintensiver und störender Gewerbebetriebe. Zwischenzeitlich haben sich in dem Gewerbegebiet vielfältige städtebauliche Entwicklungen bzw. Entwicklungstendenzen vollzogen, die den Standort für Gewerbe insgesamt schwächen:

- Räumliche Lage:

Mit dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss und der Stadtgründung Norderstedts 1969 hat sich der räumliche Kontext innerhalb des Gemeindegebiets verändert. Während sich das Plangebiet vor dem Zusammenschluss noch am Rand der Gemeinde Garstedt befand, ist es mit dem Zusammenschluss in eine sehr zentrale Lage der Stadt Norderstedt gerückt. Die Zentralität gewinnt zusätzlich an Bedeutung, da es sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Einkaufszentrum Herold-Center befindet, das sich neben dem Nahversorgungszentrum „Norderstedt Mitte“ zu einem Einkaufsschwerpunkt mit Schnellbahnanschluss entwickelt hat.

- Entwicklung zum Einzelhandelsstandort:

In den 1980er Jahren vollzog sich für das Gewerbegebiet aufgrund der Lagegunst mit der Ansiedlung und mit Ansiedlungs-

anfragen von (großflächigem) Einzelhandel eine deutliche Veränderung der gewachsenen Gewerbestrukturen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan 7 Garstedt 1987 wurde auf diesen Veränderungsdruck reagiert und diesbezüglich limitierende Regelungen getroffen. Auch die Konfliktpotentiale der Gemengelage aus Gewerbe und umgebender Wohnbebauung wurden durch Festsetzungen zugunsten der sensiblen Wohnnutzung erstmals geregelt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt wurde 2009 die schleichende Nutzungsveränderung mit planungsrechtlichen Mitteln gesteuert und in den städtebaulichen Kontext der Einzelhandels- und Zentrumsstruktur innerhalb Norderstedts eingeordnet. Die 4. Änderung setzt den Teilbereich auf den Grundstücken westlich der innerstädtischen Straße Kohfurth und südlich der Stettiner Straße als Kerngebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandel fest, um hier die sukzessiv entstandenen Einzelhandelsbetriebe in einem Nahversorgungszentrum zu bündeln. Für die übrigen Flächen des Gewerbegebiets wurde hingegen Gewerbegebiet mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt, um diese Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten.

- Veränderter Gebietstypus in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP):

Die Entwicklungstendenzen des durch Erosionsprozesse insgesamt in seiner Funktion geschwächten Gewerbebestandorts Kohfurth wurden auch im Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Norderstedt nachvollzogen, indem es hier als gemischte Baufläche dargestellt wird.

- Entwicklung zum Wohnstandort:

Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum haben in den letzten Jahren die Umnutzungstendenzen zum Wohnstandort zugenommen. Aufgrund der besonderen zentralen innenstadtnahen Lagegunst mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und dem bestehenden Schnellbahnanschluss sind derzeit verschiedene Wohnungsbauprojekte im Quartier in Vorbereitung. Im Norden des Gewerbegebiets befindet sich für die Flächen an der Ecke Kohfurth und Stettiner Straße der Bebauungsplan Nr. 337 „westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“, das sogenannte „Garstedter Tor“, in Aufstellung, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohnungsbauprojekt schaffen soll.

Nördlich, teilweise an das Gewerbegebiet angrenzend, befindet sich das so genannte „Garstedter Dreieck“, eines der größten Norderstedter Wohnungsbauprojekte, dessen Umsetzung bereits im westlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 280) er-

folgt ist. Weitere Teilabschnitte befinden sich in der Planung (bspw. Bebauungsplan Nr. 305).

1.5. Bestand

Plangebiet	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Brachfläche des langjährigen Betriebsstandorts des Etikettenherstellers „Stielow Label & Logistik GmbH“, der 1947 gegründet wurde. Der Norderstedter Traditionsbetrieb wurde 2003 an einen Wettbewerber veräußert, der 2005 die Produktion am Standort Kösliner Weg eingestellt hat. Die Bestandsgebäude wurden einige Jahre später geräumt und die Firmengrundstücke im Jahr 2019 veräußert.</p> <p>Das Plangebiet wird durch den Kösliner Weg in eine kleine nördliche und eine größere südliche Teilfläche gegliedert. Die südlichen Flächen des Plangebietes (Flurstücke 57/20, 58/20, Flur 12, Gemarkung Garstedt), die großflächig mit Gewerbegebäuden bebaut waren, wurden bereits geräumt. Hier befanden sich Büro- und Verwaltungsgebäude und eine großflächige Produktionshalle der Firma in einem Gebäudekomplex. Die nördliche Fläche des Plangebietes (Flurstück 57/25) wurde als dem Betrieb zugehörige Stellplatzfläche genutzt und ist auch weiterhin nahezu komplett durch Asphaltflächen versiegelt.</p>
Bebauung und Topografie	<p>Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche, die im südlichen Bereich mit einer Mulde im mittleren Teil brach liegt und nur geringfügige Versiegelung aufweist. Die nördliche Fläche ist eben und fast gänzlich versiegelt, sie wurde zeitweise als Stellplatzfläche genutzt.</p> <p>Die randlichen Grünstrukturen (am Kösliner Weg sowie der Knick im südöstlichen Bereich) sind im Landschaftsplan als zu erhalten dargestellt. Teil dieser Grünstrukturen liegen auf den benachbarten Grundstücken.</p>
Umgebung	<p>Die Flächen des Plangebiets sind Teil des traditionellen Garstedter Gewerbegebiets an der Stettiner Straße westlich der Straße Kohfurth. Dieses Gewerbegebiet ist heute bereits deutlich durch eine sukzessive Umnutzung geprägt. Auf den Flächen an der Straße Kohfurth hat sich eine Einzelhandelsagglomeration, bestehend aus einem Vollsormenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Einzelhandelsnutzungen, entwickelt. Einzelhandel zählt nicht zu den gewerbegebietstypischen Nutzungen aus Produktions- und Handwerksbetrieben. Im Norden des Gewerbegebiets ist für die Flächen an der Ecke Kohfurth und Stettiner Straße zudem ein Bebauungsplan in Aufstellung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Östlich angrenzend wurden bereits weitere großen Wohnungsbauvorhaben im Bereich „Garstedter Tor“ realisiert.</p> <p>Das Garstedter Gewerbegebiet an der Kohfurth ist in den 1950er Jahren entstanden und befindet sich in einer Innenlage, es wird von Wohnbebauung umgeben. Die städtebauliche Struktur ist entsprechend der bestehenden Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe heterogen. Während die gewerblichen Flächen mit einer relativ klein-</p>

teiligen gewerblichen Bebauung aus eingeschossigen Hallen und bis zu dreigeschossigen Gebäuden bebaut sind, besteht die südlich, westlich und nördlich anschließende Wohnbebauung aus kleinteiligen Einfamilienhäusern mit überwiegend steilen Satteldächern auf großen Gartengrundstücken. Im Osten befindet sich Geschosswohnungsbau aus viergeschossigen Gebäudezeilen in Ost-West-Ausrichtung.

Im Detail grenzt westlich der nördlichen Teilfläche des Plangebiets ein Lebensmitteldiscounter mit großen Stellplatzflächen an. Nördlich des Plangebietes besteht eine größere Einzelhandelsbebauung mit einem Vollsortimenter und weiteren Einzelhandelsnutzungen sowie den zugehörigen großflächigen Stellplatzflächen. Im Osten des nördlichen Teilgebietes grenzt eine weitere eingeschossige gewerbliche Bebauung an, in der u.a. eine Autowerkstatt betrieben wird.

Die südliche Teilfläche des Plangebiets wird westlich durch Lagerhallen eines Gewerbebetriebs begrenzt. Im Süden schließt Wohnbebauung entlang der Garstedter Feldstraße an, deren Gärten sich zum Plangebiet orientieren. Östlich wird das Gebiet durch einen Einzelhandel für Einrichtungsgegenstände und Wohnaccessoires mit zugehöriger Stellplatzanlage und einem Gesundheits- und Fitnesszentrum begrenzt.

Eigentumsverhältnisse	<p>Die Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Entwicklers.</p> <p>Städtische Liegenschaften sind, abgesehen von den Verkehrsflächen, im Plangebiet nicht vorhanden.</p>
Planungsrechtliche Situation	<p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung vom 28.05.2009. Der Bebauungsplan setzt auf den Flächen nördlich des Kösliner Wegs ein Kerngebiet (MK1) und südlich ein Gewerbegebiet (GE) fest.</p> <p>Eine Grund- und auch Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sind nicht festgesetzt, sodass die in der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen des § 17 (der Fassung von 1990) anzuwenden sind. Bei Kerngebieten beträgt der Wert der GRZ 1,0 und der GFZ 3,0, bei Gewerbegebieten liegen die Höchstwerte der GRZ bei 0,8 und der GFZ bei 2,4.</p> <p>Zudem sind Festsetzungen des Ursprungsplanes, des Durchführungsplans Nr. 7 Garstedt vom 21. September 1959 (mit der zugehörigen Begründung), zwischenzeitlich übergeleitet in einen Bebauungsplan, soweit sie nicht die geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhalten, wirksam geblieben. Dieser setzt zum Maß der baulichen Nutzung IV Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß fest, mit einer maximalen Traufhöhe von 12,00 m, und weist eine Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m vom Kösliner Weg aus. Der Zwischenbereich ist als Anpflanzfläche (Vorgarten) festgesetzt.</p> <p>Weiterhin gilt die 3. textliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt (mit der zugehörigen Begründung), die einzig die Überführung in die damals im Jahr 1987 anzuwendende Baunutzungsverord-</p>

nung von 1977 vorsah. Durch die 4. einfache Änderung des Bebauungsplans 7 Garstedt, wurde die 3. textliche Änderung insoweit überplant, als dass durch die 4. Änderung die Baunutzungsverordnung für die Bauflächen von 1990 anzuwenden ist, ausgenommen ist hiervon allein die nun mit überplante Straßenverkehrsfläche.

Um die ehemals gewerblich genutzten Flächen für den Wohnungsbau zu revitalisieren, ist es erforderlich durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans neues Planrecht zu schaffen. Dabei wird im Besonderen auch dem § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die vorrangig für städtebauliche Entwicklung angestrebt werden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert das gesamte bestehende Planrecht für seinen Geltungsbereich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt wie auch die rechtsverbindliche 3. textliche sowie die ebenfalls rechtsverbindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt werden im überplanten Bereich aufgehoben.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Die gewerbliche Nutzung durch „Stielow Label & Logistik GmbH“, die sich einstmals auf den Flächen des Plangebiets befand, wurde eingestellt und der Betriebsstandort aufgegeben. Das Gewerbegrundstück wurde durch einen Investor mit dem Ziel erworben, auf diesen Flächen ein Wohnungsbauprojekt zu realisieren. Zur Umsetzung dieses Vorhabens auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen muss das bestehende Planrecht angepasst werden.

Die Stadt Norderstedt befindet sich in einem anhaltenden Wachstumsprozess und die Wohnraumnachfrage ist ungebrochen hoch, was auch die Wohnungsmarktprognose bestätigt. In diesem Kontext hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 02.05.2019 in einem Grundsatzbeschluss für die Weiterverfolgung des Vorhabens und die Schaffung von rund 260 Wohnungen, davon 30% öffentlich gefördert, ausgesprochen.

2.2. Planungsziele

Folgende Ziele werden mit der vorliegenden Planung verfolgt:

- Umwandlung von ehemals gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Schaffung von mind. 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Erschließung des Wohngebiets durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche
- Unterbringung privater Stellplätze in Tiefgaragen
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand

- Integration einer Kindertagesstätte

2.3. Planverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2019 eingeleitet.

Der FNP 2020 wird im Parallelverfahren durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans zur Erreichung der städtebaulichen Ziele an die veränderte Gebietscharakteristik entsprechend angepasst.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ändert das bestehende Planrecht für seinen Geltungsbereich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt sowie die 3. textliche und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt sollen im überplanten Bereich aufgehoben werden.

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. Der Investor hat sich im Vorwege entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung mehrere Konzeptionsvorschläge erarbeiten lassen. Auf der Grundlage von Rahmenbedingungen und Kriterien, die mit der Stadt Norderstedt formuliert wurden, wurde das Konzept des Investors weiter abgestimmt. Im Weiteren hat der Vorhabenträger das Wohnbaukonzept als Grundlage für die weitere Entwicklungsplanung weiterverfolgt. Das Baukonzept wurde im Sommer 2019 auf Basis der vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossenen Rahmenbedingungen überprüft und weiter angepasst.

Der Bebauungsplan bildet dieses Baukonzept ab.

Mit dem Vorhaben sollen auf einer Grundstücksfläche von insgesamt rund 18.500 m² etwa 256 Wohneinheiten, geschaffen werden. Davon werden mindestens 30 % (ca. 79 Wohnungen) öffentlich gefördert. Der Investor beabsichtigt außerdem eine Kindertagesstätte mit angrenzender ebenerdiger Außenspielfläche in das Quartier zu integrieren.

Das Plangebiet wird durch den Kösliner Weg in eine kleine nördliche Fläche mit rund 2.990 m² und eine 15.450 m² große südliche Fläche geteilt. Die südliche Teilfläche wird durch die vorgesehene öffentliche Erschließung weiter untergliedert. In drei Tiefgaragen werden ca. 185 private Stellplätze geschaffen. Ergänzende öffentliche Besucherparkplätze werden entlang des Kösliner Wegs sowie der geplanten inneren Erschließung vorgesehen.

Aufgrund bestehender hoher Grundwasserstände sollen die Tiefgaragen als Sockelgeschosse ausgebildet werden, die etwa 110-145 cm aus dem Erdreich bezogen auf die angrenzenden Straßenflächen herausgehoben werden.

Südliche Teilfläche:

Straßenbegleitend zum Kösliner Weg (WA2) sind nördlich der Planstraße viergeschossige, winkelförmig angeordnete Baukörper mit Staffelgeschossen vorgesehen. Die Anordnung der Baukörper schafft zentrale, geschützte Innenhofbereiche. Auf diesen Flächen sind private Terrassenbereiche als auch gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Anwohnerschaft als Spiel- und Begegnungsräume vorgesehen. Zusätzlich ist eine Durchwegung des Innenhofbereiches vorgesehen, die über Treppen- und über Rampenanlagen allgemein erschlossen wird.

Die Gebäude in diesem Bereich werden insgesamt durch eine Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgaragenzufahrt wird am Kösliner Weg angeordnet.

Im südlichen Grundstücksbereich (WA3) entstehen in Nachbarschaft zu den bestehenden Einfamilienhausstrukturen kleinteiligere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschossen. Es handelt sich um eine zeilenartige Aufreihung kleinerer Gebäudekörper entlang der Plangebiets- bzw. Grundstücksgrenze. Sie sollen eine optische Durchlässigkeit in das Gebiet ermöglichen. Sie erhalten nach Süden ausgerichtete begrünte Freiflächen auf dem Tiefgaragensockel, die auch als grüne Verbindung aus bzw. in das Quartier dienen sollen. An der westlichen Gebietsgrenze wird der zweigeschossige Baukörper durch einen viergeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss bis zum Kösliner Weg ergänzt. Dieser bildet damit mit den übrigen Gebäuden am Kösliner Weg eine straßenbegleitende Raumkante aus und definiert zusätzlich die Eingangssituation zu dem Quartier.

Die Tiefgaragenzufahrt wird an der Planstraße liegen.

Im östlichen Bereich des Teilbereiches des Plangebiets soll ein weiterer viergeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss und zusätzlichem dreigeschossigen Winkelanbau entstehen. Dieser setzt die Raumkante am Kösliner Weg bis zum derzeit angrenzenden Gesundheits- und Fitnesszentrums fort und definiert in diesem Bereich die Eingangssituation in das Quartier.

Als Teil der Bebauungskonzeption soll in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt in diesem Baukörper eine Kindertagesstätte eingerichtet werden, die für rund 60 Kinder konzipiert ist. Die Kindertagesstätte soll direkt angelagerte ebenerdige Außenspielbereiche erhalten.

Südlich angrenzend zu der o.g. Flächen, im östlichen Bereich des Grundstücks, wird eine Freifläche vorgesehen, die als private Kinderspielfläche gestaltet werden soll.

Die Planstraße dient der inneren Erschließung des Quartiers sowie als Versorgungs- bzw. Feuerwehraufstellfläche. Im Straßenraum werden zusätzlich Stellflächen für Besucherparkplätze eingeplant, ebenso

Bike-Sharing-Plätze. Zusätzlich ist angedacht Unterflurmüllbehälter entlang der Straße anzuordnen.

Weitere öffentliche Besucherparkplätze und auch 4 Car-Sharing-Stellplätze werden entlang des Kösliner Wegs vorgesehen.

Um auf der Südseite des Kösliner Wegs die Herstellung eines ausgebauten Gehwegs sowie fahrbahnbegleitender, öffentlicher Parkplätze in Längsaufstellung zu ermöglichen, werden Teile des Privatgrundstücks in die öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen.

Die Dächer sind als Gründach zur Regenwasserrückhaltung geplant. Sämtliche Tiefgaragendecken werden mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und dauerhaft begrünt.

Nördliche Teilfläche:

Auf dem nördlichen Baufeld (WA1) wird eine viergeschossige U-förmige Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehen. Zur nördlich angrenzenden Einzelhandelsstruktur wird der Baukörper geschlossen ausgebildet, um einen nach Süden geöffneten, lärmabgewandten Innenhof zu schaffen.

Die Bebauung wird durch eine Tiefgarage unterbaut, deren Zufahrt sich am Kösliner Weg befindet. Auch in diesem Baugebiet wird es erforderlich, die Tiefgarage aufgrund bestehender hoher Grundwasserstände als Sockelgeschoss auszubilden, das etwa 110-125 cm aus dem Erdreich bezogen auf die angrenzenden Straßenflächen herausgehoben ist.

Der zentrale Hof mit einer Spielfläche auf der Tiefgaragendecke dient als Begegnungsfläche der Anwohner, er wird mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und dauerhaft begrünt. Um die bestehende Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erhalten zu können, wird die Bebauung einen ausreichend großen Abstand zur nördlichen Grenze einhalten.

Die Gebäude sollen als Effizienzhaus-SH-Standard 70 erstellt werden. Die Dächer sind als Gründächer zur Regenwasserrückhaltung geplant.

Die Gebäude mit den nicht geförderten Wohnungen werden gemäß EnEV 2016 erstellt, die Gebäude für den sozialgeförderten Wohnungsbau als Effizienzhaus-SH-Standard 70.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Erklärtes städtebauliches Ziel ist es, dass sich das Vorhabengebiet nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung zu einem Wohnstandort entwickelt.

Aufgrund der gemischt genutzten Umgebung muss das zukünftige Wohnquartier hinsichtlich seiner Charakteristik eine klare städtebauliche Haltung einnehmen und sich dabei gleichzeitig in die Umgebung einfügen.

Als Art der Nutzung wird deshalb ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind hierbei neben Wohngebäuden auch kleinere dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Aufgrund der vorgesehenen Struktur und Lage des Quartiers werden jedoch die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in dem Plangebiet als nicht realisierbar eingestuft: Bei den nicht störenden Handwerksbetriebe sowie den kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ergibt sich dies u.a. durch den Mangel an Fläche für dann erforderliche Stellplätzen sowie des Zuschnitts der Bauflächen, bei den kleineren der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ist die daneben auch die Nähe zu bereits einem großen, umfassenden Angebot an periodischen und aperiodischen Waren. Denn direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit diversen Anbietern (u.a. ein Vollsortimenter mit Bäcker, zwei Discounter).

Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss dieser zulässigen Nutzungen. Die Struktur des Allgemeinen Wohngebiets bleibt dennoch gewahrt, da neben dem Wohnen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Weiterhin können freie Berufe oder auch Tätigkeiten, die in ähnlicher Weise ausgeführt werden, gemäß § 13 BauNVO in dem Gebiet ausgeübt werden.

Für eine bessere Orientierung und um die unterschiedlichen Gebäudetypologien innerhalb des Vorhabengebiets eindeutig abbilden zu können, soll das allgemeine Wohngebiet in vier Baugebiete (WA1 bis WA4) gegliedert werden:

- WA1: Gebiet nördlich des Kösliner Wegs,
- WA2: Gebiet südlich des Kösliner Wegs, nördlich der Planstraße einschließlich der festgesetzten Gemeinschaftsanlage Kinderspiel mit der Bezeichnung „zu WA2“, die sich östlich der Planstraße, nördlich WA3 und südlich WA4 befindet,
- WA3: Gebiet südlich des Kösliner Wegs, südlich und westlich der Planstraße,
- WA4: Gebiet südlich des Kösliner Wegs, östlich der Planstraße.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. 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 typi-

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

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt auch bei Ausschluss der Ausnahmen gewahrt.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1. und 1.2.:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig.“

„In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.“

Maß der Nutzung

In dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung spiegelt sich die angestrebte städtebauliche Struktur wider. Vor dem Hintergrund der Lage des Gebiets in direkter Nähe zum Garstedter Zentrum mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung und der vorhandenen sowie geplanten Grundstücksausnutzung in den umgebenden Wohngebieten ist eine Nutzungsintensivierung und eine Verdichtung der Bebauung vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Voll- und Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) werden gemäß § 20 BauNVO durch landesrechtliche Vorschriften definiert, hier § 2 Abs. 8 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Die GRZ bestimmt den Flächenanteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Hierbei sind neben den Hauptanlagen auch Garagen und Stellflächen, einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dabei dürfen letztere Anlagen die festgesetzte GRZ, potenziell auch im Rahmen besonderer Vorgaben des Bebauungsplans, überschreiten, den Wert von 0,8 dabei jedoch nicht überschreiten.

Bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberflächen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die privaten Stellplätze zugunsten der Freiraumqualität innerhalb des neuen Quartiers vollständig in Tiefgaragen unterzubringen. Zur Errichtung von ausreichend großen Tiefgaragen in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 ist es in Teilen erforderlich, das Grundstück auch außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu unterbauen.

Aufgrund bestehender hoher Grundwasserstände wird es zudem erforderlich, die Tiefgaragen als Sockelgeschosse auszubilden, die etwa

110-145 cm aus dem Erdreich bezogen auf die angrenzenden Straßenflächen herausragen. Sämtliche Tiefgaragendecken werden mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und dauerhaft begrünt.

Durch die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen wird die Gestaltung von hochwertigen, lärmgeschützten Außenwohnbereichen und begrünter Innenhofflächen für die Bewohner ermöglicht. Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf den Sockelgeschossen sollen über Treppen und barrierefrei über ergänzende Rampenanlagen zugänglich gemacht werden.

Um diesen Besonderheiten des städtebaulichen Konzepts Rechnung zu tragen, werden die Oberkanten der jeweiligen Sockelgeschosse gemäß § 9 Abs. 3 BauGB als neue Höhenlage für die geplanten Wohngebäude festgesetzt, die auf den jeweiligen Tiefgaragen errichtet werden sollen. Das bedeutet, dass die Geschossfläche innerhalb des Sockelgeschosses nicht auf die zulässige Geschossfläche und auch nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse des Vorhabens anzurechnen ist. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach der jeweiligen Landesbauordnung (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Als Vollgeschosse gelten nach § 2 Abs. 7 der LBO Schleswig-Holstein jedoch nur oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkante gemäß § 2 Abs. 6 LBO um mindestens 140 cm über die festgelegte Geländeoberkante hinausragt. Substrataufbauten sind bei diesen Werten noch nicht berücksichtigt.

Klarstellend trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung (Nr. 2.4):

„Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 BauNVO werden bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Höhenlage von 29,25 m ü. NHN in den Baugebieten mit den Bezeichnungen „WA2“ und „WA3“ bzw. von 29,40 m ü. NHN in dem Baugebiet mit der Bezeichnung „WA1“ bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet.“

Aufgrund der stark eingeschränkten Nutzbarkeit des Sockelgeschosses durch Aufenthaltsräume, ist diese Regelung in Abwägung aller Belange vertretbar. Hinzukommt, dass sich die Gebäude in dem Gebiet dennoch in ihrer absoluten Höhe und auch der Zahl ihrer Vollgeschosse in das umgebende städtebauliche Gefüge einpassen. Dies sowohl in Bezug auf die direkt umgebenden gewerblichen Betriebe als auch die umliegende Mehrfamilienhausbebauung.

Für die Sockelgeschosse werden zusätzlich gesonderte Baugrenzen festgesetzt, die für bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche gelten. Diese Baugrenzen folgen den vorgesehenen Außenkanten dieser Geschosse.

Grundflächenzahl

Für die einzelnen Baugebiete werden die in § 17 BauNVO beschriebenen Obergrenzen durch die hochbaulichen Anlagen voraussichtlich überschritten. Durch die Unterbauung außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA1 bis WA3 erfolgt eine zusätzliche Flächenversiegelung des Bodens.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für Allgemeine Wohngebiete (WA) in § 17 BauNVO auf eine GRZ 0,4 begrenzt. Der Gesetzgeber hat die Begrenzung der baulichen Dichte gewählt, um einerseits eine Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt. Das allgemeine Maß der Flächenversiegelung soll zudem derart eingeschränkt werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen vermieden werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen jedoch in begründeten Fällen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn entsprechende Umstände oder Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine stadträumlich angepasste Nutzung der Baugrundstücke zur Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht, die erforderlichen Stellplätze in den Sockelgeschossen konzentriert. Erforderliche Abstandsflächen nach Landesbaurecht werden eingehalten, die Gebäudeausrichtung so hergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Wohngebiets und der Wohnungen unter Berücksichtigung der Grundrissgestaltung sichergestellt werden kann. Durch Reduzierung der Baukörperhöhen nach Süden kann zudem eine Beeinträchtigung bestehender Wohnbebauungen vermieden werden.

Die erhöhte bauliche Dichte ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets mit seiner unmittelbaren Nähe zum Garstedter Zentrum und der direkten ÖPNV-Anbindung und allen Vorteilen zur räumlichen Ausstattung angemessen. Die offene Landschaft im Westen sowie der Willy-Brandt-Park im Osten stellen nahegelegene Freiflächen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet dar.

Die Planung bedeutet eine Konversion brachliegender innerstädtischer Flächen. Dem Grundsatz der Innenentwicklung und damit der Reduzierung des Flächenverbrauchs in der freien Landschaft, auch in Verbindung mit den hieraus resultierenden positiven Umweltaspekten, wird mit der Planung somit entsprochen. Die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen können teilweise ausgeglichen bzw. verbessert werden, indem die Tiefgaragendecken sowie die Gebäudedächer begrünt werden und als Retentionsflächen zur Verfügung stehen. Es werden ehemals genutzte Gewerbeflächen mit eingeschossigen Hallenbauten in mehrgeschossige Wohnbauflächen umgenutzt. Der regelmäßige Umgang mit potenziell umweltgefährdenden Stoffen in Gewerbegebieten findet in Wohngebieten nicht statt. Im Gewerbege-

biet wäre nach heutigen Maßstäben zudem eine GRZ von 0,8 zulässig gewesen. In der Bilanz der Flächenversiegelung findet somit eine deutliche Reduzierung statt. Dies wird insbesondere deutlich in Hinblick auf die nördliche Baufläche des Plangebiets, die bisher fast voll versiegelt ist. Die Neuplanungen sehen hierbei, gerade im Bereich der vorhandenen Baumreihe eine Entsiegelung vor, auch die Gebäude rücken deutlich von diesen Bäumen ab.

Baugebiete WA1, WA3 und WA4

In den Baugebieten WA1, WA3 und WA4 werden daher, entsprechend des städtebaulichen Konzepts, jeweils bis zu etwa 44 Prozent der Fläche des jeweiligen Baugebiets durch die geplanten Gebäude einschließlich der Terrassen und Balkone überbaut. Damit wird für diese Baugebiete eine GRZ von 0,44 als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Unterbauung der Baugrundstücke WA1 und WA3 mit einer ausreichend großen Tiefgarage erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Insgesamt beschränkt sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb und unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche zusammen auf ein Maß von ca. 62 Prozent im WA1 und ca. 66 Prozent im WA3.

Auch im Baugebiet WA4 kommt es zu erforderlichen Versiegelungen für oberirdische Stellplätze für die Kindertagesstätte und eine ausreichend bemessene Vorfahrt und Zuwegungen, die sich zum derzeitigen Planungsstand zusammen mit den Hochbauten auf insgesamt etwa 60 Prozent der Grundstücksfläche beläuft.

Für die Baugebiete WA1, WA3 und WA4 wird daher festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen entsprechend des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden darf.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3:

„In den Baugebieten mit den Bezeichnungen „WA1“, „WA3“ und „WA4“ darf die festgesetzte GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen jeweils bis zu einer GRZ von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.“

Baugebiet WA2

Für die Wohnungen innerhalb des Baugebiets mit der Bezeichnung „WA2“ sollen Teile der nachzuweisenden Kinderspielflächen i.S.d. § 10 LBO Schleswig-Holstein als Gemeinschaftsanlage auf einer östlich außerhalb des unmittelbaren Baugebiets „WA2“ gelegenen Freifläche hergestellt werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz mit der Bezeichnung „zu WA2“ festgesetzt und damit dem WA2 direkt zugeordnet. Auf Grundlage des § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen dieser Gemeinschaftsanlage zu der Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs. 3 BauNVO des Baugebiets WA2 mit angerechnet werden.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1:

„Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs. 3 BauNVO des Baugebiets mit der Bezeichnung „WA2“ dürfen die Flächen der Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit der Bezeichnung „zu WA2“ mit angerechnet werden.“

Unter Einbeziehung dieser Flächen in die Fläche des Baugrundstücks werden durch die geplanten Gebäude einschließlich der Terrassen und Balkone entsprechend des städtebaulichen Konzepts etwa 44 Prozent der Flächen im Baugebiet WA2 überbaut. Für das WA2 wird daher eine GRZ von 0,44 als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Unterbauung des Baugrundstücks mit einer ausreichend großen Tiefgarage erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Insgesamt beschränkt sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb und unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche zusammen auf ein Maß von ca. 77 Prozent unter Einbeziehung der Flächen der Gemeinschaftsanlage. Es wird daher festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländehöhe von 29,25 m ü. NHN über die Regelung des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,77 überschritten werden darf.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2:

„In dem Baugebiet mit der Bezeichnung „WA2“ darf die maximal zulässige GRZ von 0,44 zur Errichtung der festgesetzten Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Höhenlage von 29,25 m ü. NHN auf maximal 0,77 überschritten werden.“

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß teilweise zzgl. eines obersten Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss) für die einzelnen Baufenster zeichnerisch festgesetzt.

Baugebiet WA1:

Auf dem Baugebiet WA1 wird nördlich des Kösliner Wegs eine U-förmige Wohnbebauung mit nach Süden geöffnetem Innenhofbereich vorgesehen. Hier sind vier Vollgeschosse zzgl. einem obersten Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

Die geplante absolute Gebäudehöhe liegt damit bei ca. 16,50 m, zzgl. Sockel der Tiefgarage wird eine maximale Höhe von 17,75 m nicht überschritten werden.

Baugebiet WA2:

Im Baugebiet WA2 entstehen drei Mehrfamilienhäuser südlich des Kösliner Wegs und nördlich der Erschließung. Es sind vier Vollgeschosse zzgl. einem obersten Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

Die geplante absolute Gebäudehöhe liegt damit bei ca. 16,50 m, zzgl. Sockel der Tiefgarage wird eine maximale Höhe von 17,75 m nicht über-

schritten werden.

Baugebiet WA3:

Das Baugebiet WA3 besteht aus sechs Gebäuden. Diese sind entlang der südlichen Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenze aufgereiht. Die Planungen sehen zwei Vollgeschosse mit einem nach Norden zurückgesetzten obersten Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) vor. Das Gebäude am westlichen Gebietsrand reicht abweichend bis zum Kösliner Weg. Dieses Gebäude ist im Bereich des Kösliner Wegs, zur Schaffung einer städtebaulichen Raumkante und zur Definierung der Eingangssituation, an die Geschossigkeit der Gebäude entlang des Kösliner Wegs mit vier Vollgeschossen zzgl. einem obersten Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) angepasst.

Die absolute Gebäudehöhe in diesem Bereich entspricht der Höhe der Gebäude entlang des Kösliner Wegs: Sie wird bei ca. 16,50 m, zzgl. Sockel der Tiefgarage wird eine maximale Höhe von 17,75 m nicht überschritten werden.

Die übrigen Gebäude im Baugebiet WA3 liegen aufgrund ihrer geringeren festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von II (zzgl. Staffelgeschoss) deutlich unterhalb dieser absoluten Werte. Die aus den Festsetzungen resultierende maximale Gebäudehöhe wird daher im Bereich des obersten Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss) bei ca. 9,90 m liegen, zzgl. des Sockels wird zu der geplanten neuen Erschließungsstraße eine Höhe von max. 11,40 m erreicht.

Zu den angrenzenden Einfamilienhäusern im Süden liegt die absolute Wandhöhe, in Bezug zu der im Bebauungsplan angegebenen bestehenden Geländehöhe von 28,40 m ü. NHN, bei ca. 7,90 m.

In Bezug auf die nachbarliche Betroffenheit durch die Höhe der baulichen Anlagen in diesem südlichen Bereich stellt die Neuplanung zum derzeit anzuwendenden Planungsrecht eine Reduzierung der absoluten Höhe dar. Dies resultiert auch durch die verringerte festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von bisher IV für die Gesamtfläche auf II, zzgl. „Staffelgeschoss“, für diesen südlichen Bereich. So sieht der derzeit anzuwendende Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt neben vier Vollgeschossen eine Traufhöhe von maximal 12,00 m vor. Damit liegen die neugeplanten Gebäude, insbesondere zur Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenze, teilweise deutlich darunter.

Baugebiet WA4:

Im Baugebiet WA4 entsteht ein winkelförmiges Gebäude. Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind vier Vollgeschossen zzgl. einem obersten Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) geplant. Der innenliegende Winkel wird auf drei Vollgeschosse heruntergestaffelt.

Die absolute Gebäudehöhe wird bei ca. 15,80 m liegen. Da in diesem

Bereich keine Tiefgarage bzw. kein Sockel geplant ist, wird das Gebäude etwas niedriger als die übrigen entlang des Kösliner Wegs. Der mit drei Vollgeschossen geplante Winkel wird ca. 9,80 m hoch.

Die geplante Höhe berücksichtigt auch die erforderlichen Raumhöhen für die Einrichtung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss sowie dem ersten Obergeschoss.

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe

Zur Sicherstellung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen werden technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Um die Einsehbarkeit dieser baulichen Anlagen vom Straßenniveau zu minimieren, wird festgesetzt, dass sie bei einer Überschreitung der geplanten Attika um mindestens 2,00 m von der Innenkante der Attika zurückgesetzt sein müssen.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.5:

„Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben oder um mindestens 2 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden.“

Bauweise

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

Aufgrund der baukörperbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Festsetzung einer Bauweise in den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 nicht erforderlich. Im WA1 wird ebenfalls keine Bauweise festgesetzt um verschiedene Bebauungskonzepte zu ermöglichen.

Baulinien und Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen für die südlich liegenden Baugebiete WA2, WA3 und WA4 bilden den vorliegenden städtebaulichen Entwurf in seinen Grundzügen ab, sollen jedoch gewisse Spielräume für spätere Modifikationen belassen.

Im Baugebiet WA1 werden die Baugrenzen aufgrund des frühen Planungsstands und sich ggf. im weiteren Verfahren aus Anforderungen an den Lärmschutz oder den geförderten Wohnungsbau ergebenden erforderlichen Anpassungen mit einer etwas größeren Flexibilität festgesetzt.

Vorstehende Balkone sind nicht in die Baugrenzen einbezogen. Daher wird eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Loggien ermöglicht:

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1

„Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie dabei die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht überbauen und einen Abstand von mindes-

tens 3,50 m zu den Flächen zur Anpflanzung oder Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zu dem festgesetzten Knick, zu den festgesetzten Baumstandorten oder zu den in das Plangebiet hereinragenden Bäumen einhalten.“

Zusätzlich werden für die Sockelgeschosse der Tiefgaragen gesonderte Baugrenzen festgesetzt, die für bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche gelten. Diese Baugrenzen folgen den vorgesehenen Außenkanten dieser Geschosse.

3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangeltungsbereich ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. In einem Allgemeinen Wohngebiet ist diese Nutzung als Anlage für soziale Zwecke grundsätzlich zulässig. Die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf ist dafür nicht erforderlich.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr /
Erschließung

Das Plangebiet ist am Kösliner Weg belegen, der im Osten in die Straße Kohfurth mündet und im Norden in die Stettiner Straße einmündet. Die Stettiner Straße stellt über den Friedrichsgaber Weg die weitere Verbindung in das Norderstedter Zentrum im Norden oder zur A7 (Anschlussstelle Quickborn-Norderstedt Nord) im Westen dar. Für den motorisierten Individualverkehr besteht damit eine gute Anbindung an das Hauptverkehrsnetz.

Die Stadt Norderstedt hat im Jahr 2018 eine übergeordnete Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Garstedt erstellen lassen, die eine ausreichende Dimensionierung der bestehenden Straßenverkehrsflächen zur Abwicklung der aus den neuen Wohngebieten entstehenden Mehrverkehre bestätigt hat. Punktuell sind weitere Umbaumaßnahmen und Anpassungen der Signalsteuerungen erforderlich, die in separaten Verfahren umgesetzt werden.

Der Kösliner Weg wird bestandgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um auf der Südseite des Kösliner Wegs die Herstellung eines ausgebauten Gehwegs sowie fahrbahnbegleitender öffentlicher Parkplätze in Längsaufstellung zu ermöglichen, werden Teile des Privatgrundstücks in die öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen. So entsteht eine weiterführende, sichere fußläufige Anbindung des Quartiers Richtung der Kohfurth.

Das südliche Plangebiet soll durch eine Planstraße als Mischverkehrsfläche durchzogen werden, die die rückwärtigen Gebäude als Ringerschließung anbindet und an den Kösliner Weg angeschlossen ist. Diese soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Shared Space“ festgesetzt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität und alltägliche Nutzbarkeit zu ermöglichen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch die Erschließungsanlagen sich als harmonischer Teil in die Wohnbebauung einfügen.

öffentliche Parkplätze	<p>Im öffentlichen Straßenraum des Kösliner Wegs sowie der Planstraße werden erforderliche öffentliche Besucherparkplätze hergestellt.</p> <p>Die konkrete Anzahl wird im weiteren Verfahren ermittelt. Im Bereich des Shared Space erfolgt jedoch im Sinne dieses Konzeptes keine spezifische Ausweisung der Besucherparkplätze.</p>
Stellplätze	<p>Die erforderlichen privaten Stellplätze der Anwohner werden vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden, um eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten. Die Baugebiete WA1, WA2 und WA3 erhalten jeweils eine separate Tiefgarage, die privaten Stellplätze des WA4 werden in den Tiefgaragen der anderen Baugebiete zugeordnet. Insgesamt werden ca. 185 private Stellplätze in den Tiefgaragen nachgewiesen. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,72. Dieser Stellplatzschlüssel ist in dieser zentral gelegenen und durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Lage vertretbar. Positiv wirkt sich hier aus, dass sich vielfältige Angebote der Nahversorgung direkt angrenzend in dem Nahversorgungszentrum befinden. Weitere Angebote der allgemeinen täglichen Versorgung und Dienstleistungen für übergeordnete, aperiodische Bedarfe sowie eine ärztliche Versorgung sind im Herold-Center fußläufig erreichbar, sodass die Nutzung eines PKWs für den überwiegenden Teil der Alltagswege nicht erforderlich ist.</p> <p>Zusätzlich werden in dem Gebiet mindestens 4 Car-Sharing-Stellplätze sowie Plätze für Bike-Sharing vorgehalten. Daneben werden ausreichend Fahrradabstellanlagen geplant, welche zusätzlich durch ein Bike-Sharing-Angebot ergänzt werden soll. Diese Angebote unterstützen die Nutzung alternativer und zugleich umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel, sodass der private motorisierte Individualverkehr entbehrlich bzw. deutlich minimiert werden kann.</p> <p>Die vier privaten Stellplätze für die Kindertagesstätte werden oberirdisch entlang der Planstraße vorgesehen. Zusätzlich soll die Kindertagesstätte eine Vorfahrt am Kösliner Weg erhalten.</p> <p>Die Flächen für die Tiefgaragen und ihre Zufahrten werden zeichnerisch festgesetzt, wobei diese überwiegend im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.</p> <p>Aufgrund bestehender hoher Grundwasserstände wird es erforderlich, die Tiefgaragen teilweise als Sockelgeschosse auszubilden, die etwa 110-145 cm aus dem Erdreich bezogen auf die angrenzenden Straßenflächen herausragen.</p> <p>Es wird eine Begrünung nicht überbauter Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme erforderlicher befestigter Flächen für Wohnhöfe, Wege, Spielflächen, Freitreppen und Terrassen festgesetzt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5.2, Kap. 3.7 der Begründung).</p>
Fahrradstellplätze	<p>Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden innerhalb des Plangebiets in der Nähe der Hauseingänge sowie innerhalb der Tiefgaragen vorgesehen. Die erforderliche Anzahl wird im weiteren Verfahren er-</p>

mittelt.

ÖPNV

Die Bus-Haltestelle Kohfurth befindet sich an der Straße Kohfurth im Einmündungsbereich des Kösliner Wegs in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Sie wird von den Buslinien 178 und 278 der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) bedient.

Der U-Bahnhof Garstedt befindet sich als Tunnelhaltestelle der Linie U1 der Hamburger Hochbahn (HHA) innerhalb eines 400 m-Radius zum Plangebiet und ist somit neben der Busanbindung auch fußläufig gut erreichbar. Eine schnelle Anbindung in das Zentrum Norderstedt Mitte (4 Minuten Fahrzeit) sowie an das Hamburger Stadtgebiet (37 Minuten Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof) ist damit gegeben

Fuß- und Radwege

Es ist geplant die fußläufige Anbindung des Gebietes in Richtung Osten, zur Kohfurth hin, durch den Ausbau eines Gehweges auf der Südseite des Kösliner Wegs zu verbessern. Damit soll die Erreichbarkeit des zentralen Bereichs Garstedts, einschließlich des ZOB und U-Bahnhofes Garstedt erleichtert und sicherer gestaltet werden. Dies stellt einen Baustein der Förderung des Fuß- und Radverkehrs dar.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Das Plangebiet ist an alle Versorgungsnetze angebunden und wird über entsprechende Übergabestationen eingebunden.

Schmutzwasser-entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz, die vorhandenen Kapazitäten reichen voraussichtlich aus. Die Überprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Niederschlagswasser

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren geprüft und geregelt.

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ebenerdiger, nicht überdachter Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sowie der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum wirkt sich positiv auf die Versickerungsfähigkeit der befestigten Flächen aus und verfolgt das Ziel einen größtmöglichen Anteil versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann, zu erhalten.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1:

„Die ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sowie die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.“

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begründung von Tiefgaragen wirken sich durch einen verzögerten

Abfluss des Niederschlagswassers zusätzlich positiv auf den Grundwasserschutz und die Oberflächenentwässerung aus (vgl. Kap. 3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen, textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung soll über unterirdische Sammelboxen im sogenannten Unterflursystem erfolgen, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind. Die konkreten Standorte wurden aufgrund bestehender Rahmenbedingungen vorbehaltlich einer Abstimmung mit dem Betriebsamt der Stadt Norderstedt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Kösliner Wegs und der Planstraße angeordnet. Die Standorte sind als unverbindliche Vormerkung in der Planzeichnung eingetragen und im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Planstraße innerhalb des südlichen Wohngebiets wird für die Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt (Außenradius des Wendekreises 10,50 m).

Telefonanschluss

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die entsprechenden Netze stehen bereits heute zur Verfügung.

Feuerwehrbelange

Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr werden nachgewiesen. Ebenso wird im weiteren Verfahren die notwendige Versorgungsleistung mit Löschwasser ermittelt.

3.6. Versorgung / soziale Infrastruktur

Nahversorgung

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist durch mehrere Lebensmittelgeschäfte und einen Vollsortimenter in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets gesichert. Auch weitere Einzelhandelsgeschäfte sind in fußläufiger Distanz erreichbar. Das Garstedter Zentrum mit dem Einkaufszentrum Herold-Center konzentriert zudem Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe des aperiodischen Bedarfs, insbesondere der Textilbranche, und befindet sich in fußläufiger Distanz zum Plangebiet.

Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind mit der Kindertagesstätte Stettiner Straße und im Garstedter Zentrum vorhanden. Es ist geplant im Vorhabengebiet eine weitere Kindertagesstätte einzurichten. In Abstimmung mit der Stadt Norderstedt beabsichtigt der Investor eine Einrichtung für rund 60 Kinder in dem Quartier zu integrieren. Diese soll direkt angelagerte, ebenerdige Außenspielbereiche erhalten.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Schule Lütjenmoor im Garstedter Zentrum in fußläufiger Entfernung. Mit dem Copernicus Gymnasium befindet sich zudem eine weiterführende Schule in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baum- Vorwiegend in den Randbereichen des Plangebiets bestehen Baum-

bestand

und Gehölzstrukturen, die teilweise auf den benachbarten Grundstücksflächen gewachsen sind.

Der Landschaftsplan 2020 stellt für das westlich angrenzende Grundstück einen landschaftsbestimmenden Einzelbaum dar, weiterhin wird am Kösliner Weg die Baumgruppe erfasst sowie im südöstlichen Plangeltungsbereich ein gemäß § 25 Abs. 1 LNatschG geschützter Knick.

Im April 2019 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Zustand und zur Entwicklungsperspektive des innerhalb des Plangebiets und dem näheren Umfeld bestehenden Baumbestands durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen verfasst. Auf dieser Grundlage wurden in der Planzeichnung schützenswerte Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot versehen. Weitere Baumstandorte innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet werden nachrichtlich in der Plangrundlage dargestellt.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch entsprechende Schutzmaßnahmen (textliche Festsetzungen – Teil B) weitgehend vor bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen geschützt.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.5:

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens, unzulässig.“

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Wurzelraums zu erhaltender Bäume und Gehölzgruppen gegen Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung durch Bodenauftrag oder Verletzungen bzw. Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen und sichert damit den dauerhaften Erhalt der Bäume und Gehölze. Der besonders zu schützende Bereich ist dabei die gesamte durch die Baumkrone abgedeckte Bodenfläche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens, weil hier die wichtigen baumverankernden und im Bereich der Kronentraufe die baumversorgenden Wurzeln liegen. Bei unvermeidbaren Abweichungen soll der Erhalt der Bäume durch fachgerechte Pflegemaßnahmen gesichert werden.

Des Weiteren gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 18.08.2016 (vgl. Hinweis Nr. 2).

Für die unvermeidbaren Verluste von durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von Ausnahmeanträgen Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Satzung nachzuweisen. Diese werden voraussichtlich im Plangebiet möglich sein. Die Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Zum Schutz des Gehölzbestandes wurden außerdem die nachste-

henden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Vgl. Hinweis Nr. 3:

„Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (=Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.“

Vgl. Hinweis Nr. 5:

„Eine dauerhafte Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels ist unzulässig.“

Naturräumliche Ausstattung des Plangebiets Die nördliche Teilfläche ist im Übrigen nahezu vollständig asphaltiert und besitzt ein geringes ökologisches Potenzial.

Die südliche Teilfläche stellt derzeit eine beräumte Brachfläche mit erster aufkommender Spontanvegetation dar.

Festsetzungen zur Begrünung

Extensive Dachbegrünung

Die nicht in Form von Terrassen oder Dachaufbauten und für technische Anlagen genutzten Dachflächen der Gebäude im Plangebiet sollen vollständig extensiv begrünt werden. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann.

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vegetationsbedingte Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Verdunstung, ferner erfolgt eine Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser durch die Wasserspeicherkapazität des Substrats. Dadurch wird die Oberflächenentwässerung entlastet. Bei einer Substratstärke von 10 cm wird die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus reduziert. Damit werden das Vegetationsbild und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Zudem wird die Dachaufsicht und damit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Die Festsetzung gilt für alle Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung von maximal 20 Grad und soll die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen der Funktionen von Natur und Landschaft vermindern.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1:

„Die maximal bis 20 Grad geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden

sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen, Oberlichter und technische Anlagen zugelassen werden.“

Begrünung von Tiefgaragen und Sockelgeschossen

Die Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Sockelgeschossen, die nicht von Wohngebäuden überbaut sind, führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Eine Überdeckung dieser baulichen Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberflächen mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zu einem Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2:

„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme erforderlicher befestigter Flächen für Wohnhöfe, Wege, Spielflächen, Freitreppen und Terrassen mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.“

Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 30 cm ist erforderlich, um Rasenflächen und weiteren Bepflanzungen wie Sträuchern und Bodendeckern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung mit ausreichend verfügbarem Wurzelraum zur Wasserversorgung bereitzustellen. Gleichzeitig sorgt der Substrataufbau für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses. Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von mindestens 100 cm an Baumstandorten ist erforderlich, um auch für Bäume ausreichende Wuchsbedingungen wie bspw. ausreichenden Wurzelraum für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen.

Flächige Gehölzanpflanzung

Zur Eingrünung der neuen Baugebiete im Übergang zu benachbarten Grundstücken sollen in den Randbereichen neue Grünstrukturen ergänzt werden. Es werden daher Anpflanzgebote für flächige Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Flächige Gehölzanpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bieten außerdem vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten, Kleinsäugern und Vogelarten. Des Weiteren beeinflussen entsprechende Gehölzanpflanzungen über Temperatúrausgleich durch Beschattung, Verdunstung und Staubbindung die örtlichen Klimaverhältnisse positiv. Über die textliche Festsetzung wird festgelegt, dass einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden sind. Eine Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.3:

„Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gem. Pflanzliste).“

Anpflanzung von Einzelbäumen

Für die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Planstraße sowie entlang des Kösliner Wegs sollen mittelkronige standortgerechte Laubgehölze verwendet werden. Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze trägt insbesondere zur Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Tiere bei. Des Weiteren dient die Verwendung von standortgerechter heimischer Laubgehölze der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation. Mit der Festsetzung soll eine attraktive Eingrünung des Baugebiets erreicht werden. Erforderliche Vegetationsflächen für die anzupflanzenden Bäume werden im weiteren Verfahren geprüft und festgelegt. Die genauen Standorte und die Anzahl der Baumneupflanzungen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung geprüft und sind ggf. noch einmal anzupassen. Um eine ausreichende Flexibilität der Standorte zu gewähren, wird festgesetzt, dass Verschiebungen von bis 5,00 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ausnahmsweise zulässig sind.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.4:

„Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (gem. Pflanzliste) zu verwenden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Verschiebungen bis zu 5,00 m ausnahmsweise zulässig.“

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Zentrum Garstedt befindet sich mit dem Willy-Brandt-Park eine öffentliche Parkanlage. Parallel zur U-Bahntrasse verläuft östlich des Plangebiets ein Grünzug, der den Willy-Brandt-Park mit dem Norderstedter Zentrum verbindet.

Jenseits des Friedrichsgaber Wegs schließt westlich des Plangebiets landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Spielplätze

Es sind innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Spielplätze vorgesehen.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich an der Straße Am Birkenhof und bisher noch am Adenauerplatz beim Herold-Center. Durch die Errichtung des Bildungshauses wird der vorhandene öffentliche Spielplatz voraussichtlich überplant, es soll jedoch ein Ersatzstandort geschaffen werden.

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Kleinkinderspielflächen werden entsprechend im Plangebiet hergestellt. Für die Wohnungen innerhalb des Baugebiets mit der Bezeichnung „WA2“ sollen die nachzuweisenden Kinderspielflächen i.S.d. § 8

LBO Schleswig-Holstein als Gemeinschaftsanlage auf einer östlich außerhalb des Baugebiets gelegenen Freifläche hergestellt werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Gemeinschaftsanlage Kinderspielfläche mit der Bezeichnung „zu WA2“ festgesetzt und damit dem WA2 zugeordnet.

Eingriff und Ausgleich	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung.</p> <p>Aufgrund des bereits vorhandenen Planungsrechts für eine gewerbliche Bebauung auf den Flächen und der darin vorgesehenen Versiegelungsgrade ist nur mit einem geringen Ausgleichsbedarf aufgrund des geringen Neueingriffs in den Grund und Boden zu rechnen.</p>
Artenschutz	<p>Es gelten die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es wird im Rahmen des Verfahrens eine faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt werden.</p>

3.8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist für eine Wohnbauflächenentwicklung im Grundsatz gut geeignet, da es sich um eine bereits zuvor baulich genutzte Fläche handelt, die an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Gleichzeitig kann das Gebiet durch seine Lage gewissen Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt sein. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wird ein Fachgutachter die Emissionssituation untersuchen. In diesem Kontext werden auch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Anlieferaktivitäten der angrenzenden Betriebe untersucht, bewertet und ggf. erforderliche Maßnahmen und entsprechende textliche Festsetzungen vorgenommen.

3.9. Altlasten

Altstandorte	<p>Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt. Ob ein Untersuchungsbedarf besteht, ist im weiteren Verfahren abzustimmen.</p>
--------------	--

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.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	1,98 ha
	Netto-Bauflächen (allgemeine Wohngebiete)	1,63 ha
	inkl. Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz zu WA2	0,96 ha
	Straßenverkehrsfläche	0,35 ha
	Neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	256

5. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Roeder