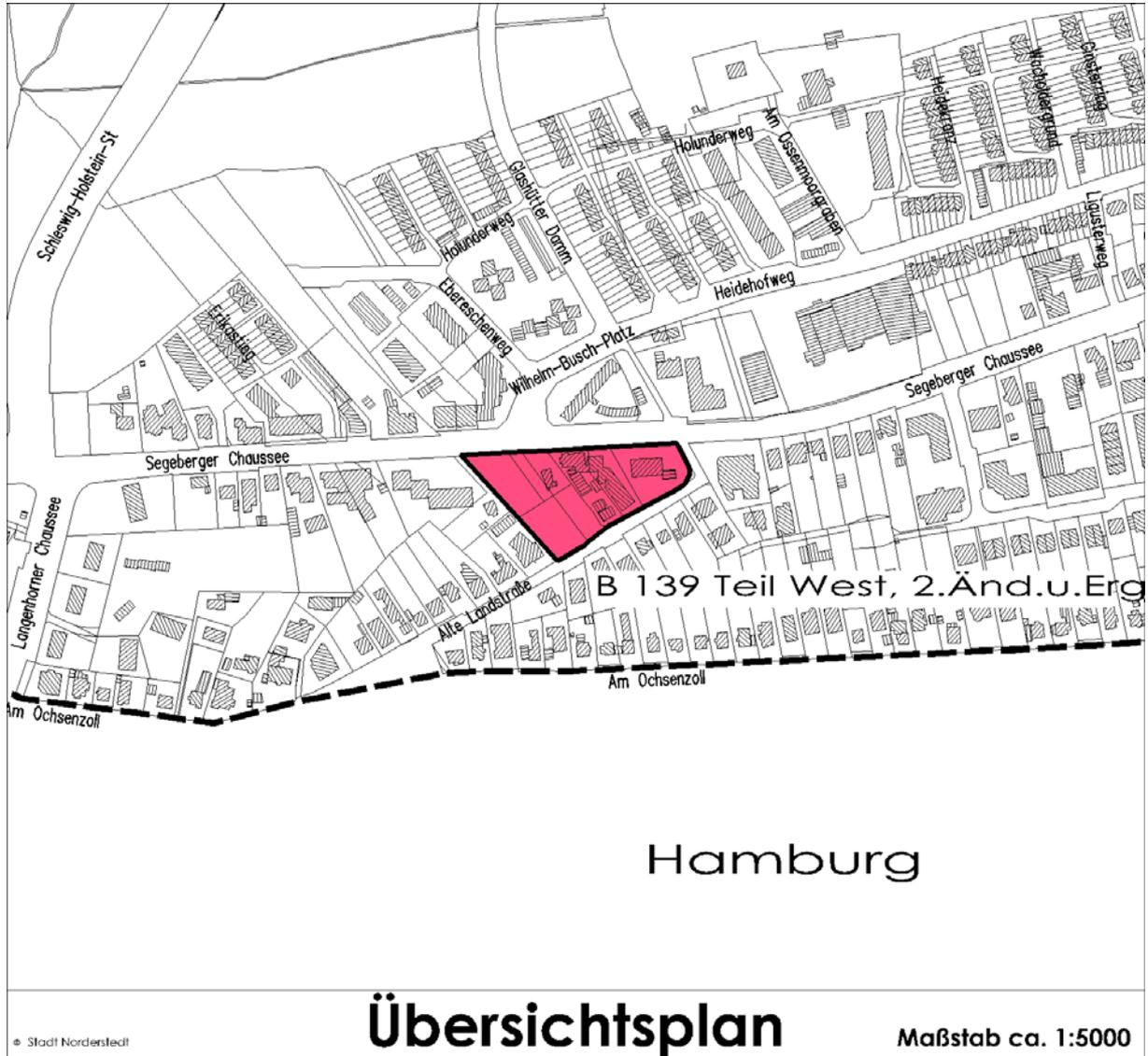


Bebauungsplan Nr. 139 Teil West –Norderstedt-, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 – 52“ Gebiet: Zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"



Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

	<p>Begründung</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 139-Norderstedt- Teil West 2. Änderung +Ergänzung „ Südlich Segeberger Chaussee Nr. 42-52“ Gebiet: Zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße</p> <p>Stand: 04.03.2005</p>
	<p>Inhaltsverzeichnis</p>
	<p>1. Grundlagen 3</p> <p>1.1. Rechtliche Grundlagen 3</p> <p>1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich..... 3</p> <p>1.3. Bestand 3</p> <p>2. Planungsanlass und Planungsziele..... 4</p> <p>3. Inhalt des Bebauungsplanes..... 4</p> <p>3.1. Grundzüge der Planung 4</p> <p>3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung 5</p> <p>3.3. Gestalterische Festsetzungen 6</p> <p>3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen..... 6</p> <p>3.5. Verkehrsplanung und Erschließung..... 6</p> <p>3.6. Ver- und Entsorgung..... 7</p> <p>3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen..... 8</p> <p>3.8. Immissionsschutz..... 8</p> <p>3.9. Altlasten..... 8</p> <p>3.10. Umweltbericht 8</p> <p>4. Städtebauliche Daten 15</p> <p>5. Kosten und Finanzierung..... 15</p> <p>6. Realisierung der Maßnahme 15</p> <p>7. Beschlussfassung 16</p>

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

	1. Grundlagen
	1.1. Rechtliche Grundlagen
BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) .
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der letzten Änderung.
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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).
LNatSchG	Landesnatuschutzgesetz LNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.07.2003 (GVOBL. Schl.-H. S. 339).
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 2350).
FNP	Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes (FNP ' 84)
	1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich
Lage in der Stadt	Ca. 450 m östlich des Knoten Ochsenzoll, noch im Stadtteil Harksheide, erstreckt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.139-Norderstedt südlich der Segeberger Chaussee bis zur Straße Am Ochsenzoll, der Landesgrenze der Freien-und Hansestadt Hamburg. Im Osten begrenzt durch die Straße Kielort.
Geltungsbereich	Die 2. Änderung und Ergänzung erweitert das Plangebiet des B 139 nach Westen um einen Teil der Flächen zwischen der Alten Landstraße und der Segeberger Chaussee.
	1.3. Bestand
Plangebiet bauliche Nutzung Topografie Umgebung	Das Plangebiet umfasst die Grundstücksflächen einer ursprünglichen Tischlerei , erweitert im Laufe der Jahre zu einem kleinen Möbelhauses, sowie ein kleineres Mehrfamilienhaus an der Segeberger Chaussee. Entlang der Alten Landstraße prägt Großbaumbestand die Situation, ferner im Plangebiet und an der Segeberger Chaussee prägen zwei Eichen mit der Qualität eines Naturdenkmales den städtebaulichen Raum. Der westlich angrenzende Bereich an der Alten Landstraße ist gekennzeichnet durch eine offene Einzelhausbebauung vom Einfamilienhaus bis zum kleineren Mehrfamilienhaus. An der Segeberger Chaussee schließen sich Geschossbauten mit Wohnungen und Gewerbe und Einzelhandel an.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen stehen in privatem Eigentum.

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

Planungsrechtliche Situation	Die Grundstücke im Planbereich sind allesamt Baugrundstücke deren bisherige Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB war, dabei ist der rückwärtig an der Alten Landstraße belegene Teil durch die benachbarte Wohnbebauung geprägt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes liegt zwar ein Abweichung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes vor, die jedoch bezogen auf den gesamtstädtischen Zusammenhang und die Leitvorstellungen des FNP von untergeordneter Bedeutung sind. Der in Aufstellung befindliche FNP 2020 stellt die Flächen an der Segeberger Chaussee zukünftig als gemischte Bauflächen dar.
	2. <u>Planungsanlass und Planungsziele</u>
Planungsanlass	Entsprechend dem Strukturwandel im Einzelhandel ist das Möbelhaus aufgegeben und das gesamte Grundstück soll wirtschaftlich anderweitig verwertet werden. Die Größe des Grundstücks und das Spektrum möglicher Nutzungen erfordern aufgrund ihrer nicht unerheblichen städtebaulichen Auswirkungen die Regelung und Sicherung der Entwicklung durch einen Bebauungsplan.
Planungsziele	Die Stadt Norderstedt beabsichtigt entlang der Segeberger Chaussee durch die Festsetzung eines Mischgebietes und der Entwicklung der Wohnnutzung an der Alten Landstraße, in Verbindung mit einer Reglementierung von Einzelhandelseinrichtungen, einen in die Zukunft gerichteten Wandel der Nutzungen an den Magistralen einzuleiten.
Vorgeschichte	Für das Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheidsantrag für ein Möbelhaus mit 2000 m ² Verkaufsfläche vor. Die Entscheidung über einen Antrag auf Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wurde dagegen durch die Stadt Norderstedt gemäß § 15 BauGB auf Dauer von 12 Monaten ausgesetzt. Dieser Antrag wurde im Laufe des Verfahrens zurück gezogen. Eine zur zusätzlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung von der Stadt beschlossenen Veränderungsperre wurde deshalb bisher nicht in Kraft gesetzt. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen eines Aushangs der Planunterlagen vom 29.12.03 bis 30.01.04. Es wurden insbesondere Anregungen zum Nutzungsspektrum vorgebracht.
	3. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>
	3.1. Grundzüge der Planung
Nutzung	Der Bebauungsplan sieht eine straßenparallele, raumbildende mehrgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Diese soll den Straßenlärm abschirmen und eine weitgehend störungsfreie Nutzung der rückwärtigen Bereiche ermöglichen. Damit wird gleichzeitig auch für benachbarte Bereiche mit Wohnbebauung an der Alten Landstraße eine Verbesserung des Lärmschutzes erreicht. Den auf die Bebauung einwirkenden Lärmimmissionen der Segeberger Chaussee wird zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die getroffenen Festsetzungen so weit wie möglich Rechnung getragen. (s. Zif.3.7)

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

	<p>schnitts verzichtet.</p> <p>An den Anforderungen dieser besonderen städtebaulichen Situation parallel zu einer Hauptverkehrsstraße, aber auch im Eingangsbereich zu einem wohngenutzten Siedlungsquartier, orientiert sich letztlich auch der Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>Das Wohnen stark störende Anlagen sind ausgeschlossen, dagegen Nutzungen die mit der Lärmbelastung verträglicher sind, erleichternd zulässig.</p>
Maß der Nutzung	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.</p> <p>Entsprechend der Situation an einer Hauptverkehrsstraße wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt um das Ziel der straßenseitig geschlossenen Bebauung auch realisieren zu können. Dabei ist ausdrücklich bestimmt, dass die zum Schutz der Naturdenkmale festgesetzten privaten Grünflächen der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 BauNVO zugerechnet werden können.</p> <p>Für das Baugebiet werden III-Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, zudem ist darüber noch ein Dach oder Staffelgeschoss zulässig. Die Dreigeschossigkeit entspricht dabei der Höhe der benachbarten Gebäude.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Mit den getroffenen Festsetzungen ist die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet ausreichend definiert, um eine geordnete Höhenentwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig den Bauherren einen ausreichend großen Spielraum zu lassen.</p> <p>Die festgesetzten Rahmenbedingungen ermöglichen theoretisch ca. 4.000 m² BGF Gewerbeflächen und ca. 6.400 m² Geschossfläche für ca. 85 Wohneinheiten.</p>
Bauweise	Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele hinsichtlich eines vorbeugenden Immissionsschutzes ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt..
Baulinien und Baugrenzen	Die Festsetzung der überbaubaren Flächen verfolgt ein bestimmtes städtebauliches Konzept, ermöglicht aber auch eine je nach Art der Nutzung modifizierte Stellung der Baukörper.
	3.3. Gestalterische Festsetzungen
	Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die die angestrebten Planungsziele unterstützen sollen..
	3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen
	Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Anforderungen an Gemeinbedarfseinrichtungen gestellt.
	3.5. Verkehrsplanung und Erschließung
Straßenverkehr	Das Plangebiet ist über die Segeberger Chaussee an das örtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Alte Landstraße soll zum Teil für Wohnnutzungen eine Erschließungsfunktion übernehmen, was auch nach § 34 BauGB bisher nicht ausgeschlossen war. Die aufgegebene Nutzung war, insbesondere was den Anlieferverkehr zum Möbelhaus anging, auf die rückseitige Zufahrt zwingend angewiesen. Es erscheint, auch im Hinblick auf die Verkehrssituation in der Segeberger Chaussee, nicht vertretbar ein

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

	generelles Zu- und Abfahrtsverbot an der Alten Landstraße auszusprechen.. Zukünftig ist der Ausbau der Alten Landstraße als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dies wurde im Rahmen der 1. Änderung des B 139-Teil West- geregelt.
Ruhender Verkehr Stellplätze öffentliche Parkplätze	Grundsätzlich hat die Unterbringung des gesamten Stellplatzbedarfs bei Ausnutzung der Gebäudeflächen in einer Tiefgarage zu erfolgen. Ein geringes Flächenangebot für Besucherverkehr kann je nach Baukonzept auch oberirdisch geschaffen werden, auch an der Segeberger Chaussee bereitgestellt werden. Öffentlicher Parkraum steht in den tangierenden Straßen auch nach Ausbau kaum zur Verfügung.
ÖPNV	Die Segeberger Chaussee ist Teil des ÖPNV-Netzes. Die Mitte des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Harksheide-Heidehof, die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) täglich von den Buslinien 178 U-Garstedt- S-Poppenbüttel, 378 U-Garstedt- U-A- Norderstedt Mitte, 7550 Bad Segeberg- U-Ochsenzoll , sowie Montags bis Freitags von der Nachtbuslinie 606 Rathausmarkt- U-Langenhorn Markt bedient wird, die im weiteren Verlauf an das Schnellbahnnetz anschließen.
	3.6. Ver- und Entsorgung
Strom, Gas, Wasserversorgung	Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt, durch Anschluss/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.
Schmutzwasserentsorgung Niederschlagswasser Straßenentwässerung	Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das vorhandene städtische Sielnetz in der Segeberger Chaussee oder der Alten Landstraße gewährleistet. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück ist durch eine entsprechende Festsetzung im Teil B –Text- Zif. 16 geregelt. Die Entwässerung der Alten Landstraße ist im Zuge der Herstellung der Regensielleitung über ein noch auszubauendes Verbindungsstück an die Sielleitung in der Straße Am Kielortplatz vorgesehen die in Richtung Pansgraben verläuft.
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und Neuen Medien im Rahmen der Erschließung gem. § 50 Abs. 3 TKG geregelt.
Feuerwehrbelange	Soweit im B-Plan festgesetzte Erschließungsanlagen und sonstige Zuwegungen als Feuerwehrezufahrten dienen, sind diese entsprechend DIN 14090 zu sichern und zu kennzeichnen. Es ist darauf zu achten, dass eine nutzbare Breite von 3,50 m nicht durch gestalterische oder sonstige Maßnahmen eingeschränkt werden. Zur Sicherung des Grundschutzes nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist eine entspre-

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

	chende Leistungsfähigkeit der Leitungen und eine uneingeschränkte Anordnung von Unterflur-bzw. Oberflurhydranten zu beachten.
	3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen
Eingriff und Ausgleich	Ein gesonderter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da weder ein erstmaliger Eingriff noch überhaupt ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Alle als Baugrundstücke ausgewiesenen Flächen hatten Baurechte nach § 34 BauGB und waren mehr oder weniger baulich genutzt. Durch die erhaltende Festsetzung der potentiellen Naturdenkmale wird ein nachhaltiger Schritt zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes für das Stadtbild und das Ökosystem getan.
Grünfläche	Zum Schutz des vorhandenen Großbaumbestandes -potentielle Naturdenkmäler- ist deren Standort und Umgebung als private Grünfläche festgesetzt.
	3.8. Immissionsschutz
Straßenverkehrslärm	<p>Das Gebiet ist insbesondere aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der Segeberger Chaussee durch Lärm erheblich vorbelastet (siehe Umweltbericht). Aufenthaltsräume an den nördlichen Gebäudeseiten sind durch entsprechende Ausführung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereich V so zu schützen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.</p> <p>Durch die festgesetzte geschlossene Bebauung können bei entsprechender Anordnung der Baukörper im rückwärtigen Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet (60/50 dbA) eingehalten werden. Die teilweise unvermeidbaren Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 speziell an den Gebäudeenden sind unter Abwägung der Möglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Situation, der getroffenen Festsetzungen, der bestehenden Vorbelastung sowie der angestrebten Planungsziele, städtebaulich vertretbar und zumutbar.</p> <p>Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden durch die vorgenannten Maßnahmen eingehalten.</p>
	3.9. Altlasten
	Im Geltungsbereich des B-Planes bestehen keine Altablagerungen. Die festgestellten Altlastenverdachtsflächen wurden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass kein hinreichend belegbarer Verdacht auf negative Auswirkungen auf das Plangebiet hergeleitet werden kann. Für die ehemalige Tischlerei wurde auf Empfehlung der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) eine vertiefende Untersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Verdacht entkräftet ist und der Standort nach Stellungnahme der UBB aus dem Prüfverzeichnis entlassen wurde.
	3.10. Umweltbericht
Prüfung der UVP-Pflicht	Die Stadt Norderstedt beabsichtigt entlang der Segeberger Chaussee durch die Festsetzung eines Mischgebietes und der Entwicklung der Wohnnutzung an der Alten Landstraße, in Verbindung mit dem Ausschluss von

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

<p>Prüfung der UVP - Pflicht</p>	<p>Einzelhandelseinrichtungen, einen in die Zukunft gerichteten Wandel der Nutzungen an den Magistralen einzuleiten.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine straßenparallele, geschlossene mehrgeschossige Bebauung vor. Diese soll den Straßenlärm abschirmen und eine weitgehend störungsfreie Nutzung der rückwärtigen Bereiche ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet wird als –Mischgebiet- gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies schafft die Voraussetzungen für lärmverträgliche Nutzungen entlang der Segeberger Chaussee und die Anordnung von Wohnraum in den straßenabgewandten Teilen der Gebäude, was durch die Südlage begünstigt wird.</p> <p>Gesamtes Plangebiet ca. 7.357 m²</p> <p>Schutzflächen (Grün) privat ca. 982 m²</p> <p>Netto-Bauflächen ca. 6.375</p> <p>Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.</p> <p>Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Es wird jedoch eine kommunale UVP durchgeführt.</p>
<p>Kommunale UVP</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren setzt nicht den Rahmen für die Genehmigung eines Vorhabens nach dem Anhang I/dem Anhang II der UVP-Richtlinie (EG-Richtlinie 85/337, geänderte Fassung 1997).</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Dienstanweisung Umweltschutz der Stadt Norderstedt durchgeführt.</p>

<p>Schutzgut Mensch</p>	<p>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p><u>Lärm</u></p> <p>Das Gebiet ist insbesondere aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der Segeberger Chaussee durch Lärm erheblich vorbelastet (25.100 bis 32.000 Kfz pro Tag, Abschnitt „Wilhelm-Busch Platz bis Grundweg“ und „Schleswig-Holstein Strasse bis Wilhelm-Busch Platz“). Die Berechnungen zur Lärminderungsplanung Norderstedt (Schallimmissionspläne und Betroffenenuntersuchung) zeigen schon für das Jahr 2001 Werte von rund 67 dB(A) an den nördlichen Häuserfronten des Plangebietes entlang der Segeberger Chaussee auf. Damit ist das Maß von 65 dB(A) bereits erreicht, ab dem mögliche Gesundheitsgefährdungen durch Lärm auftreten können (s. Leitbild der Lärminderungsplanung, Beschluss im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr vom 20.6.2002). Nachts liegen die Lärmbelastungen bei etwa 58 dB(A) entlang der</p>
-------------------------	---	---

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

		<p>Segeberger Chaussee und überschreiten damit auch bei weitem die Grenze, bis zu der ein störungsfreier Schlaf gewährleistet wäre (maximal 45 dB(A)).</p> <p>Das Ziel des Leitbildes zur Lärminderungsplanung für Freiflächen, das eine maximale Lärmbelastung von 55 dB(A) bei Wohn- und Erholungsnutzung vorsieht, wird voraussichtlich in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten.</p> <p>Die Prognose zur Verkehrsentwicklung im Jahre 2020 (P0) geht von etwas größeren Verkehrsbelastungen auf den relevanten Straßenabschnitten aus (26.000 Kfz pro Tag auf dem Abschnitt „Wilhelm-Busch Platz bis Grundweg“ und 36.100 Kfz pro Tag auf dem Abschnitt „Schleswig-Holstein Strasse bis Wilhelm-Busch Platz“). Damit werden sich die beschriebenen Lärmbelastungen auch in Zukunft nicht verringern.</p>
	<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p>Das Leitbild der Lärminderungsplanung sieht eine Vermeidung von Lärmkonflikten vor, indem die Richtwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung im Bestand eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Zielvorgabe würde eine Wohnnutzung in den Gebäuden entlang der Segeberger Chaussee ausschließen. Eine aus Lärmsicht nicht gesundheitsgefährdende Wohnnutzung könnte in den nach Süden ausgerichteten Gebäudebereichen möglich sein, wenn diese durch Abschirmungen ausreichend geschützt sind. Dabei ist jedoch die westliche Lücke im Plangebiet durch die Grünfläche zu beachten sowie die mangelnde Abschirmung durch Gebäude an der Einmündung der Alten Landstraße zur Segeberger Chaussee im östlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Diese Lösung entspricht auch der Strategie, die im bisherigen Entwurfsstadium des Flächennutzungsplanes mit der Umwidmung der ersten Bebauungszeile zum Mischgebiet angestrebt wird.</p> <p>Die Ziele der Lärminderungsplanung können langfristig nur durch weitergehende Maßnahmen zur Lärmreduzierung im Straßenverkehr erreicht werden.</p>
	<p>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</p>	<p>Ob das Ziel des Leitbildes, einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen (max. 45 dB(A) nachts), für die zukünftigen Wohnnutzungen durch Gebäudeabschirmung erreicht wird, ist fraglich und ohne entsprechende lärmtechnische Untersuchung für das Plangebiet nicht abschließend zu klären.</p> <p>Das Ziel des Leitbildes zur Lärminderungspla-</p>

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

		nung für Freiflächen, das eine maximale Lärmbelastung von 55 dB(A) bei Wohn- und Erholungsnutzung vorsieht, wird voraussichtlich in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten.
Schutzgut Tiere	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Keine erheblichen Auswirkungen
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	
Schutzgut Pflanzen	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Großbaumbestand. Zwei Eichen zählen zu denn potentiellen Naturdenkmälern der Stadt Norderstedt.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Es sind ausreichende Maßnahmen zum Schutz des Großbaumbestandes zu ergreifen, insbesondere die zwei potentiellen Naturdenkmäler werden in ihrem Bestand erhalten und dauerhaft gesichert.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Schutzgut Boden	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Die Versiegelung wird durch die vorgesehenen Neubauten, v.a. im westlichen Bereich des Plangebietes, erhöht. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen durch die Neuversiegelung verloren. Im Gebiet der Änderung befindet sich eine Altstandortverdachtsfläche, 5 weitere Altstandortverdachtsflächen liegen angrenzend. Der innerhalb des B-Plan-Änderungsgebietes gelegene Standort wird seit 1913 als Tischlerei/Möbelhaus genutzt. Aufgrund der sehr langen Nutzungsdauer und der Lage im Wasserschutzgebiet wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg empfohlen, den Standort im Rahmen einer Historischen Erkundung zu bewerten. Drei der außerhalb des Plangebietes gelegenen Verdachtsflächen konnten von der Unteren Bodenschutzbehörde nach der vom Team Stadtplanung durchgeführten Plausibilitätsprüfung abschließend aus dem Prüfverzeichnis entlassen

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

		beiden im Prüfverzeichnis verbliebenen Verdachtsflächen besteht weiterhin der Altlastenverdacht, sie haben jedoch nach Bewertung der Unteren Bodenschutzbehörde keinen Einfluss auf das Planvorhaben.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Um den Altlastenverdacht hinsichtlich der Tischlerei zu klären, wurde mit Unterstützung des Grundeigentümers eine Dokumentation der seit 1913 vorhandenen Nutzungen auf dem Grundstück erstellt.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Das Ausmaß der zusätzlichen Versiegelung ist unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades der Umgebung als nicht erheblich einzuschätzen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg hat nach Prüfung der Nutzungsdokumentation des Tischlereistandes mitgeteilt, dass weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind. Der Altstandort steht den geplanten Nutzungen nicht entgegen..
Schutzgut Wasser	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte. Es sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen-	Keine Maßnahmen erforderlich. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn-Glashütte vom 18.01.2000 sind zu beachten.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Keine
Schutzgut Luft	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Insbesondere aufgrund der großen Verkehrsbelastung der Segeberger Chaussee (s. unter Schutzgut Lärm) ist im Plangebiet mit hohen Belastungen durch Luftschadstoffen zu rechnen. Erste Rückschlüsse über die Größenordnung lassen sich aus den orientierenden Messungen der Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) an der Ohechaussee in Höhe des ehemaligen Palettekinos ziehen. Laut telefonischer Hinweise der LÜSH erreichten insbesondere die Stickstoffdioxidkonzentrationen hier 2003 die Konzentrationswerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung zur Luftqualitätsgüte (die schriftlichen Ergebnisse liegen noch nicht vor). Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffe im Planungsbereich können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

		Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt..
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Um die Luftqualitätsgüte im Plangebiet dauerhaft zu verbessern, müssten Kfz-verkehrsmindernde Maßnahmen eingeleitet werden. Angesichts der überörtlichen Bedeutung der Segeberger Chaussee, sind trotz der guten Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz Minderungspotenziale kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Da ausschließlich Kfz-verkehrsmindernden Maßnahmen zu Luftschadstoffreduzierungen führen könnten, ist auch zukünftig mit keiner Verbesserung der Luftqualität zu rechnen. Die Prognosen des Verkehrsentwicklungsplanes gehen eher von einer Steigerung des Kfz-Verkehres und damit auch der Konzentrationen an Luftschadstoffen aus.
Schutzgut Klima	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Stadtklima:</u> Das betroffene Gebiet ist in der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) als Stadtklimatop im Übergangsbereich zwischen Stadtrandklima und Stadtklima beschrieben. Die bereits festgestellten Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Versiegelung (erhöhte Lufttemperaturen im Vergleich zum Freiland, eingeschränkte Be- und Durchlüftungsverhältnisse bei austauscharmen Wetterlagen) werden durch die geplante zusätzliche Bebauung geringfügig verstärkt.</p> <p><u>Klimaschutz:</u> Das Vorhaben führt durch die zusätzliche Wohn- und weitere mögliche Nutzungen zu einer Erhöhung des CO₂-Ausstoßes (Energiebedarf Wohnen/sonstige Nutzungen, zusätzliche Verkehrserzeugung).</p>
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Stadtklima:</u> Die Festsetzungen zum Erhalt des Großbaumbestandes sowie zur Begrünung von Flachdächern tragen zur Milderung stadtklimatischer Belastungen im Gebiet bei.</p> <p><u>Klimaschutz:</u> Konkrete Festsetzungen zur Minderung des CO₂-Ausstoßes (z. B. energiesparende Bauweise, Nutzung regenerativer Energien) wurden nicht formuliert. Die Ausrichtung der Gebäude sowie die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe ermöglichen jedoch die Nutzung von Solarenergie. Das Gebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen.</p>

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima oder die städtischen Klimaschutzziele zu erwarten.
Schutzgut Landschaft	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Landschaft: liegt hier im rechtlichen Sinne nicht vor, da es sich um einen zentralen innerstädtischen Bereich handelt. Allerdings wird das Gebiet durch zwei potentielle Naturdenkmale (Eichen) geprägt. Der Großbaumbestand im Plangebiet ist insgesamt in seinem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Schutz des Großbaumbestandes
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Keine
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Keine Auswirkungen
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Nicht erforderlich
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Es liegt keine Beeinträchtigung vor.

Wechselwirkungen	<p>Aufgrund der hohen Belastung des Gebietes durch den Straßenverkehr sind Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Mensch (Lärm) und Luft zu erwarten. Aus der zu erwartenden mangelnden Aufenthaltsqualität im Plangebiet können zusätzliche Belastungen durch einen Anstieg von Ausflugsfahrten der zukünftigen Bewohner resultieren, die zu weiteren Verkehrsbelastungen führen.</p> <p>Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eine gegenüber der bislang durchgeführten Einzelbetrachtung erhöhte Bedeutung aufweisen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.</p>
Kenntnislücken	<p>Die abschließende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zur vertiefenden Untersuchung des im Plangebiet befindlichen Altstandortes bestätigt deren Unbedenklichkeit.</p> <p>Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffe im Planungsbereich können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt..</p>

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

Zusammenfassung	<p>Das Plangebiet wird als -Mischgebiet- gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies schafft die Voraussetzungen für lärmverträgliche Nutzungen entlang der Segeberger Chaussee und die Anordnung von Wohnraum in den straßenabgewandten Teilen der Gebäude, was durch die Südlage begünstigt wird.</p> <p>Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.357 m², nach Abzug der privaten Grünflächen von ca. 982 m² verbleibt eine Netto-Baufläche von ca. 6.375 m².</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine straßenparallele, geschlossene mehrgeschossige Bebauung vor. Diese soll den Straßenlärm abschirmen und eine weitgehend störungsfreie Nutzung der rückwärtigen Bereiche ermöglichen.</p> <p>Aufgrund der hohen Vorbelastung der Segeberger Chaussee durch den Kfz-Verkehr ist das Plangebiet durch Lärm und Luftschadstoffe erheblich vorbelastet. Hieraus sind negative Auswirkungen der vorhandenen Umwelt auf das geplante Vorhaben zu erwarten. Das Ziel des Norderstedter Leitbildes zur Lärminderungsplanung für Freiflächen, das eine maximale Lärmbelastung von 55 dB(A) bei Wohn- und Erholungsnutzung vorsieht, wird voraussichtlich in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten. Die Einhaltung des Zielwertes für einen ungestörten Schlaf (max. 45 dB(A) nachts) durch Gebäudeabschirmung ist fraglich und ohne entsprechende lärmtechnische Untersuchung für das Plangebiet nicht abschließend zu sichern.</p> <p>Von dem Vorhaben sind keine erheblichen dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Schutzziele Tiere, Pflanzen, Wasser, Klima (Stadtklima oder die städtischen Klimaschutzziele), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.</p>	
	<p>4. Städtebauliche Daten</p>	
Flächenbilanz	Gesamtes Plangebiet	ca. 7.357 m ²
	Schutzflächen(Grün) privat	ca. 983 m ²
	Netto-Bauflächen	ca. 6.375 m ²
	<p>5. Kosten und Finanzierung</p>	
	<p>Durch diese B-Planänderung entstehen der Stadt Norderstedt keine Kosten. Änderungen der Erschließungsmaßnahmen werden durch den zukünftigen Investor in Verbindung mit dem Grundstückskauf realisiert.</p>	
	<p>6. Realisierung der Maßnahme</p>	
Bodenordnung Sozialplan	<p>Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind. Im übrigen unterliegt die Realisierung überwiegend privaten Investitionen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

	<p>7. <u>Beschlussfassung</u></p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 Norderstedt 2. Änderung und Ergänzung, wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom _____ gebilligt.</p> <p>Norderstedt, den _____</p> <p>STADT NORDERSTEDT Der Oberbürgermeister</p>
	<p>Grote</p>

Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

Anlage zur Begründung

Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente¹

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bastelartikel	Badeeinrichtung
Beleuchtungskörper	Bauelemente
Blumen	Baustoffe
Briefmarken	Beschläge
Bücher, Zeitschriften	Bodenbeläge
Campingartikel	Boote und Zubehör
Computer	Brennstoffe
Devotionalien	Büromöbel
Elektrowaren	Düngemittel
Fahrräder	Eisenwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Erde
Fotogeräte und Fotowaren	Farben
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Geschenkartikel	Gartenhäuser
Getränke	Gitter
Glas	Herde und Öfen
Hausrat	Holz
Haus- und Heimtextilien	Installationsmaterial
Hohl- und Stahlwaren	KFZ und Zubehör
Jagdbedarf	Küchen
Keramik	Lacke
Kosmetika	Markisen
Kürschnerwaren	Mineralölzeugnisse
Kunstgewerbe	Möbel
Kurzwaren und Handarbeiten	Motorräder
Lebensmittelhandwerk	Naturhölzer
Lederbekleidung	Pflanzen
Leder- und Galanteriewaren	Pflanzengefäße
Modewaren	Rasenmäher
Musikalienhandel	Rolläden
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Rollos
Nähmaschinen, Nähzubehör	Sanitärerzeugnisse
Oberbekleidung	Teppiche
Optische Erzeugnisse	Torf
Orthopädie	Werkzeuge
Papier- und Schreibwaren	Zäune
Pharmazeutika	
Porzellan	
Schmuck	
Schuhe und Furnituren	
Schulbedarf	
Silberwaren	
Spielwaren	
Sportartikel	
Stoffe und sonstige Artikel, Textilien	
Tiere und Tiernahrung, Zoartikel	
Tierpflegemittel	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Videogeräte	
Wäsche	
Wasch- und Putzmittel	
Waffen	
Wolle	
Zoartikel	

¹ Nach Auswertung der Datenerhebung vom Mai 2004