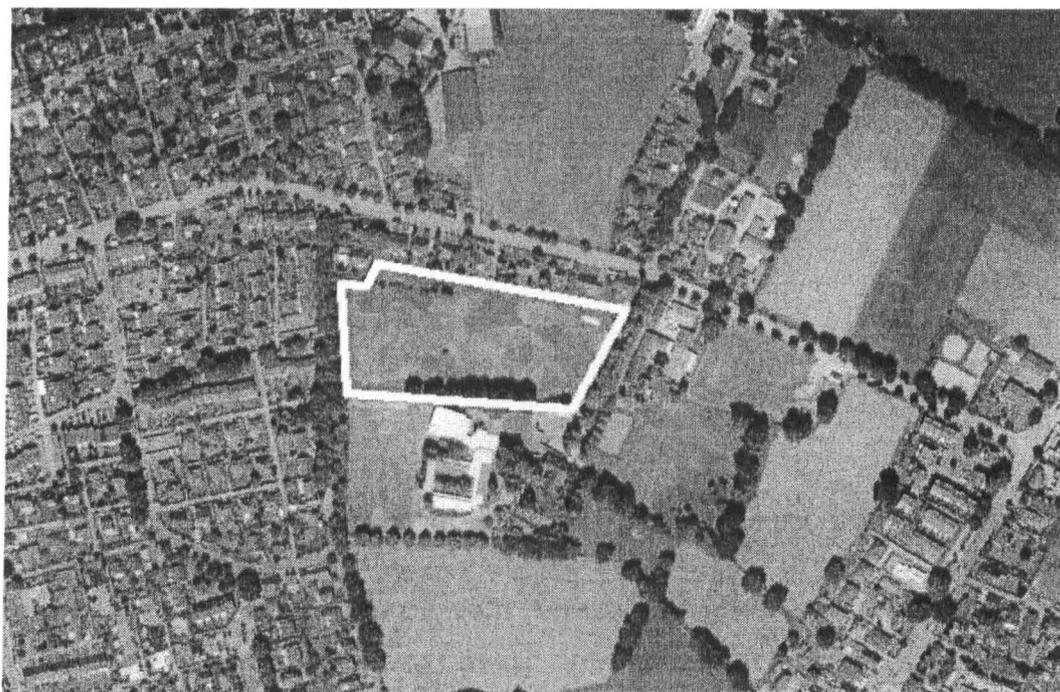


Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 11 / 0104 des Stuv am 16.06.2011

Betreff: B-Plan 236 "Müllerstraße Ost"

Hier: Planerläuterung mit Alternativenprüfung

Erläuterung
zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
Flächen Müllerstraße



Stand: 24.05.2011

Erläuterung**zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
Müllerstraße**

Gebiet:

südlich der Bebauung am Glashütter Damm, östlich der Müllerstraße,
nördlich des Schulgeländes, westlich der Allee zur Schule (Flur-
stück 106/2)

Stand: 24. Mai 2011

Inhaltsverzeichnis	
1. Grundlagen	3
1.1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.2. Flächennutzungsplans	3
1.3. Bestand	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
2.1. Vorhabenbeschreibung	4
2.2. Immissionen	5
2.3. Energiekonzept	6
3. Natur und Landschaft	6
3.1. Bestand	6
3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7

	<p>1. Grundlagen</p> <p>1.1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich</p> <p>Das Plangebiet liegt südlich der Bebauung am Glashütter Damm, östlich der Müllerstraße, nördlich des Schulgeländes, westlich der Allee zur Schule (Flurstück 106/2).</p> <p>Das Plangebiet liegt im Ortsteil Glashütte, ca. 5 km entfernt von der Innenstadt.</p> <p>1.2. Flächennutzungsplans</p> <p>Gem. Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt soll der Ortsteil Glashütte als Wohnstandort gesichert und gestärkt werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten im bereits durch Wohnflächen dominierten Siedlungsband nördlich des Ossenmoorgrabens sollen genutzt und beplant werden.</p> <p>Das Plangebiet ist als Fläche W 20 im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>1.3. Bestand</p> <p>Südlich des Glashütter Damms, nördlich angrenzend an den Geltungsbereich, befinden sich Einfamilienhäuser aus den 50er/60er Jahren. Westlich der Müllerstraße befinden sich Reihen- und Doppelhäuser in relativ enger Bebauung.</p> <p>Im Süden grenzt das Gelände der Grundschule Glashütte mit Sportplatz an. Die Schule wird über den städtischen Weg, der östlich an den Geltungsbereich grenzt, erschlossen.</p>
Lage in der Stadt	
FNP 2020	
Umgebung	
Derzeitige Nutzung	Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.
Topographie	Die Fläche ist weitestgehend eben. An der Müllerstraße befindet sich ein Knick mit einigen großen Eichen-Überhältern. Im Süden an der Grenze zum Schulgelände steht eine Reihe großer erhaltenswerter Eichen. Der Weg zur Schule im Osten ist beidseitig von großen Linden gesäumt, die eine Allee ausbilden.
Planungsanlass	<p>2. Planungsanlass und Planungsziele</p> <p>Die Fläche ist gem. FNP als Wohnbaufläche vorbereitet. Die Entwicklung soll den Ortsteil Glashütte und seine Infrastruktur weiter stärken. In der Nähe zur Schule soll hier Wohnen für Familien in attraktiver, ruhiger Lage entstehen.</p>
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung eines Wohngebietes für Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser • Schutz und Erhalt des Großbaumbestandes und der geschützten Biotopstrukturen • Festsetzung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer • Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen

2.1. Vorhabenbeschreibung

Das Angebot richtet sich im Wesentlichen an junge Paare und Familien. Im Plangebiet sollen verdichtete, kostengünstige, ein- bis zweigeschossige Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken in hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Es wird ein Wohnangebot geschaffen, das auch Familien mit durchschnittlichem Einkommen qualitativvolles und familiengerechtes Wohnen ermöglicht.

Erschließung

Im Vorfeld wurden in einer umfangreichen Variantendiskussion (vgl. Anlage) verschiedene Erschließungsvarianten untersucht und unter verschiedenen Gesichtspunkten abgeprüft.

Tabelle 01 stellt zunächst die Vor- und Nachteile der grundsätzlichen Erschließungsvarianten von Westen, Osten und Süden dar. Die verschiedenen untersuchten Belange sind nach dem Ampelprinzip bewertet worden.

In Tabelle 02 werden die Erschließungsvarianten detailliert mit Untervarianten betrachtet. Dadurch kommt es zu Verschiebungen innerhalb der Bewertung.

Ein Beispiel: Tabelle 01 bewertet die Erschließung von der Müllerstraße aus Sicht des Baum-/Biotopschutzes mit rot, da ein Eingriff in einen gesetzlich geschützten Knick erforderlich wird. Bei Bewertung der beiden Untervarianten in Tabelle 02 wird deutlich, dass der Eingriff in Variante 1b weniger erheblich ausfällt, da der dortige Eichen-Überhälter gem. Baumgutachten abgängig ist. Die Bewertung verbessert sich somit auf rot-gelb.

Die Voruntersuchung zur Erschließung zeigt, dass die Einbeziehung des Schulweges im Osten unglücklich ist. Somit bleiben die Varianten 1b und 3 in der Diskussion.

Von einer Erschließung von Süden (Variante 3) ist abzuraten, da die Einfahrt schlechter erreichbar und auffindbar wäre. Zudem wäre eine Umwidmung der jetzigen Schulzufahrt erforderlich.

Empfohlen wird die Variante 1b, da der Eingriff an dieser Stelle noch verträglich ist und die Erschließung hier im Vergleich zu Variante 3 städtebaulich gelungener möglich ist.

Ausbau Müllerstraße

Die Müllerstraße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit einer Breite von rd. 4,70 m und einen einseitigen Gehweg auf Hochbord mit Breiten von rd. 1,50 bis 1,75 m. Die Straße ist als 30 km-Zone ausgewiesen. Bis auf fehlende öffentliche Parkplätze genügen die Ausbaubreiten den Anforderungen an die Erschließungsfunktion für die vorhandenen und zukünftigen Bebauungen.

Die Fahrbahn der Müllerstraße ist in dem Abschnitt vom Glashütter Damm bis zur Einmündung Travestraße erneuerungsbedürftig. Im Zuge von Erschließungsmaßnahmen mit entsprechendem Schwerlastverkehr ist von weiteren Schädigungen an der Fahrbahn auszugehen, die ggf. einen Ausbau der Straße erforderlich machen.

Für den Ausbau ist ein Konzept aufgestellt worden, das neben den

vorgenannten Punkten auch einen abschnittswisen Neubau berücksichtigt.

Bei einem Ausbau der Straße ist der Zustand der Oberflächen, der ruhende Verkehr, und insbesondere der Baum- und Knickbestand zu beachten. Für einen Vollausbau der Oberflächen ist von erforderlichen Aushubtiefen von rd. 50 cm auszugehen, bei dem unter Umständen in die Wurzelbereiche der seitlich angrenzenden Knick- und Baumbestände eingegriffen wird.

Als Alternative zu einem Ausbau kommt die Reparatur der Fahrbahn nach Abschluss der wesentlichen Erschließungsarbeiten in Betracht. Der Gehweg, der in Teilen erst vor wenigen Jahren erneuert wurde, würde in der jetzigen Form erhalten bleiben. Ein Eingriff in den Wurzelbereich der unmittelbar westlich angrenzenden Bäume würde damit vermieden werden.

Die östlich angrenzenden Bereiche des Knicks, in denen zur Zeit noch Fahrzeuge abgestellt werden, sind durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Die Herstellung von Parkplätzen ist an lichtereren Stellen des Grünstreifens möglich.

Unabhängig von der Variante für einen Ausbau oder die Reparatur der Fahrbahn ist von der Einmündung Glashütter Damm auf einer Länge von rd. 40 m ein Regenwasserkanal zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung der Straße neu zu verlegen.

Städtebauliches Konzept

Die Erschließung wird in einem Bogen nach Süden und von dort über einen öffentlichen Platz als Umlenkpunkt nach Norden geführt. Im Nordwesten befinden sich drei Reihenhausszeilen mit Gärten in Westausrichtung. Südlich der Verkehrsfläche - nördlich des Sportplatzes - befinden sich Sammelstellplatzanlagen für die Reihenhausszeilen. Östlich daran grenzt ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 350 qm an. Dieses Konzept kann auch bei einer Festsetzung als WR realisiert werden, da in den Bereichen, die durch Sportlärm beeinträchtigt sein könnten, keine schützenswerten Nutzungen angeordnet sind.

Am Platz werden öffentliche Parkplätze für Besucher angeboten. Die Wendekehre ist für den Wendekreis eines drei-achsigen Müllfahrzeugs ausreichend groß bemessen und bietet darüber hinaus ebenfalls öffentliche Parkplätze an. In der Verlängerung nach Osten führt ein Fuß- und Radweg an die Wegeparzelle.

Im weiteren Verlauf nach Osten sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und südlich der Planstraße Doppelhäuser mit Gärten nach Süden angeordnet.

Nach Süden, in zweiter Reihe, werden Einfamilienhaus-Grundstücke mit Orientierung der Gärten nach Westen angeboten.

2.2. Immissionen

Sportlärm

In einer Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Januar 2011) wurden die Auswirkungen des südlich angrenzenden Sportplatzes untersucht.

Für die Beurteilung der Geräuschauswirkungen auf den Untersu-

chungsraum sind die beiden Zeiträume werktags und sonntags außerhalb der Ruhezeit zu betrachten. Da im Zuge der Genehmigung des Sportplatzes dessen Nutzungszeit auf die Zeiten außerhalb der Ruhezeiten beschränkt wird, kann die Berücksichtigung des Zeitraums sonntags innerhalb der Ruhezeit (13-15 Uhr) entfallen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass außerhalb der Ruhezeiten (werktags und sonntags) in weiten Teilen des Plangebietes der Richtwert der 18. BlmschV/1 für reine Wohngebiete von 50 dB/A eingehalten werden kann. Lediglich im Randbereich kommt es zu Überschreitungen des Richtwertes (rote Linie). Hier wird jedoch der Richtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Nur im äußersten Randbereich wird auch dieser überschritten (blaue Linie).

Innerhalb des Randbereiches, in dem der Richtwert überschritten wird, werden keine sensiblen Nutzungen angeordnet. Das Konzept sieht hier Parkplätze, einen Spielplatz sowie Teile der Planstraße vor. Somit ist eine Festsetzung als Reines Wohngebiet ohne weiteres möglich.

2.3. Energiekonzept

Ziel ist es für das Baugebiet Müllerstraße ein Konzept mit einem hohen energetischen Anspruch zu entwickeln. Hochgedämmte Energieeffizienzhäuser mit Solaranlagen werden in Kombination mit einem modernen Blockheizkraftwerk zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen führen. Eine konsequente Ausrichtung der Häuser zum Süden und zum Westen ermöglicht eine optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie.

Für die Versorgung aller geplanten Häuser mit Heizenergie und Warmwasser ist die Erstellung eines Blockheizkraftwerkes im Baugebiet geplant. Der Standort wird im weiteren Planverfahren noch zu diskutieren sein. Neben Wärme liefern Blockheizkraftwerke auch Strom, der in das Stromnetz eingespeist werden kann.

Die verschiedenen Haustypen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) werden jeweils in massiver Bauweise erstellt. Zum Süden und Westen erhalten die Häuser große Fensterflächen. Für die Dächer sind Steildächer und Flachdächer denkbar.

3. Natur und Landschaft

3.1. Bestand

Baumbestand

Der gesamte Baum- und Knickbestand wurde detailliert aufgemessen (insbesondere die Kronenausmaße), vor Ort überprüft und durch den Baumsachverständigen Bollmann untersucht und hinsichtlich Vitalität, Verkehrssicherheit etc. bewertet.

Der Westrand des überplanten Fläche wird durch einen straßenbegleitenden Knick begrenzt, der sich durch einen mächtigen und dichten Überhälterbestand (Stammdurchmesser ca. 60 cm), in weiten Teilen fehlende Strauchschichten sowie durch einen durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigten Knickwall auszeichnet. Unabhängig von der Ausprägung des Knicks unterliegt er dem gesetzlichen Biotop-

schutz durch das LNatSchG.

An der Ostseite säumt eine Allee aus mächtigen Linden (Stammdurchmesser 60-70 cm) den dortigen Schulweg. Infolge der nur schmalen befestigten Zufahrt stehen die Bäume in einem breiten Grünstreifen. Aufgrund der Ausprägung der Baumreihen (Länge, Dichte, Anzahl der Bäume) ist der Alleebestand durch den § 21 (1) LNatSchG gesetzlich geschützt.

An der Südseite des Plangebietes befinden sich auf einer Länge von ca. 110 m eine Reihe aus weiteren mächtigen Baumbeständen (Eichen mit 60-90 cm Stammdurchmessern). Diese fallen nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz.

Die wertvollen Allee- und Knickbestände wurden bei der Variantendiskussion zur Erschließung als wesentliches Bewertungsmerkmal herangezogen.

3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen

Für die versiegelungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Vorausbilanzierung des Ausgleichsbedarfs durchgeführt. Der ermittelte Bedarf von ca. 5.000 qm wurde beim Team Natur und Landschaft vorabgestimmt, eine vorläufige Vorbuchung im Ökokonto „Erweiterungsfläche Wittmoor“ zugunsten des B-Plans 236 wurde als Platzhalter vorgenommen. Weitere Ausgleichsbedarfe sind abhängig von den evtl. erschließungsbedingten Eingriffen in Gehölzbestände und sind noch nachzuweisen.

Eingrünung

Die vorhandenen Gehölzbestände tragen wesentlich zur Einbindung des neuen Baugebietes und zur Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen bei. Durch die vorzunehmenden Abstandsregelungen zwischen Baumbeständen und neuen Baukörpern sollen die wertvollen Baumbestände nachhaltig gesichert werden.

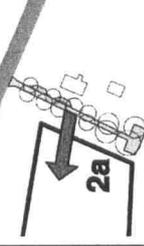
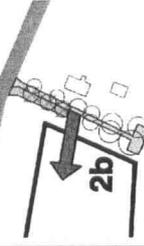
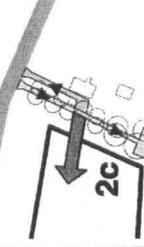
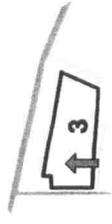
Kosten

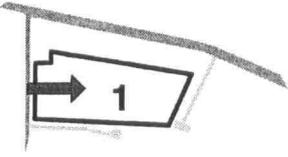
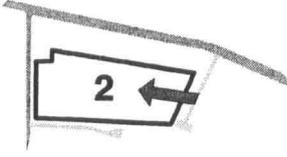
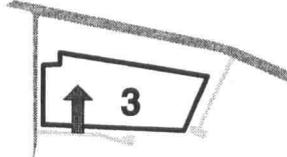
Planungskosten

- Übernahme durch Eigentümer

Erschließungskosten

- Übernahme durch Eigentümer

							
	1a) Müllerstraße Nord	1b) Müllerstraße Süd	2a) Schulweg Bestandsquerschnitt + Ausweichten stellen	2b) Schulweg Verbreiterung des Querschnitts nach Westen	2c) Schulweg Zusätzliche Fahrspur östlich der Allee	3) Erschließung von Süden	4) Durchbindung
Erschließung: Funktion / Technik	Strecke Glas.Damm – Zufahrt: ca. 75 m Kein Ausbau erforderlich	Strecke Glas.Damm – Zufahrt: ca. 130 m Kein Ausbau erforderlich	Strecke Glas.Damm – Zufahrt: ca. 60 m Zufahrt neben Trafo Ausweichten stellen müssen hergestellt werden Begegnungsverkehr problematisch	Strecke Glas.Damm – Zufahrt: ca. 60 m Zufahrt neben Trafo Verbreiterung der vorh. Fahrbahn Begegnungsverkehr bis Ermündung unproblematisch	Strecke Glas.Damm – Zufahrt: ca. 60 m Zufahrt neben Trafo Fahrbahn in Vorgartenzone Begegnungsverkehr bis Ermündung unproblematisch	Strecke Glas.Damm – Zufahrt: ca. 200 m Straße nach Norden hin auf Mindestmaß zu verbreitern	Verkehr verteilt sich annähernd zu gleichen Teilen auf beide Einmündungen Kein Wendepunkt erforderlich Kein Ausbau erforderlich
Betroffenheit (Anlieger)	11 Grundstücke in der Müllerstraße Belastung zu 100%	13 Grundstücke in der Müllerstraße Belastung zu 100%	2 Grundstücke am Schulweg Belastung zu 100%	2 Grundstücke am Schulweg Belastung zu 100%	2 Grundstücke am Schulweg Belastung zu 100% erhebliche Betroffenheit eines Grundstücks durch Fahrbahn im Vorgartenbereich	13 Grundstücke in der Müllerstraße Belastung zu 100%	13 Grundstücke (11 in der Müllerstraße, 2 am Schulweg) Belastung zu ca. 50%
Schulweg	keine Veränderung	keine Veränderung	Sicherung des Schulwegs durch getrennte Führung des Fußwegs östlich der Allee Sicherung im Bereich der Einmündung Glashütter Damm prüfen	Führung des Schulwegs auf der Westseite im südlichen Abschnitt unverändert Sicherung im Bereich der Einmündung Glashütter Damm prüfen	Führung des Schulwegs auf der Westseite im südlichen Abschnitt unverändert Sicherung im Bereich der Einmündung Glashütter Damm prüfen	keine Veränderung (Schulstieg nur für Anlieferung und Lehrzufahrt genutzt)	Sicherung des Schulwegs durch getrennte Führung des Fußwegs östlich der Allee Sicherung im Bereich der Einmündung Glashütter Damm prüfen
Baumschutz/ Blotopschutz	Knickdurchbruch unvermeidbar Verlust eines Eichen-Überhälters Im Zufahrtsbereich Aufastung zur Herstellung des Lichtraumprofils erforderlich	Knickdurchbruch unvermeidbar Verlust eines abgängigen Eichen-Überhälters Im Zufahrtsbereich Aufastung zur Herstellung des Lichtraumprofils erforderlich	Erhalt aller Alleebäume durch Nutzung der vorhandenen Lücke Eingriff in Wurzelbereich östlichen Baumreihe durch Verbreiterung für Ausweichten stellen Schutz der Randstreifen vor Baubetrieb erforderlich	Erhaltlicher Eingriff in Alleebäume auf der Westseite (7 Bäume) Im südlichen Abschnitt unverändert	Erhalt aller Alleebäume auf der Westseite Verlust eines Alleebaums auf der Ostseite Beeinträchtigung des Wurzelraums auf der Ostseite durch zusätzliche Fahrbahn	kein Eingriff in Knick und Allee ein Überhälter im Bereich der Einmündung beeinträchtigt (noch zu prüfen)	Eingriffe in Knick und Allee erforderlich vollständiger Erhalt der Allee durch Nutzung der vorhandenen Lücke Eingriff in Wurzelbereich östlichen Baumreihe durch Verbreiterung für Ausweichten stellen Schutz der Randstreifen vor Baubetrieb erforderlich Knickdurchbruch unvermeidbar Verlust eines Eichen-Überhälters

			
	1) Erschließung von Westen	2) Erschließung von Osten	3) Erschließung von Süden
Erschließung: Funktion / Technik	Kein Ausbau der Müllerstraße erforderlich <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Ausbau und Umwidmung der Schulzufahrt erforderlich <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Ausbau und Umwidmung des Weges nördlich des Sportplatzes erforderlich <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Betroffenheit (Anlieger)	11 Grundstücke in der Müllerstraße Belastung hinnehmbar <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	2 Grundstücke am Schulweg Belastung hinnehmbar <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	13 Grundstücke in der Müllerstraße Belastung hinnehmbar <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Schulweg	keine Veränderung <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Erhöhte Verkehrsbelastung des Schulweges <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	keine Veränderung (Schulstieg nur für Anlieferung und Lehrerezufahrt genutzt) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
Baumschutz/ Biotopschutz	Knickdurchbruch unvermeidbar – Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Eingriff in gesetzlich geschützte Allee <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	kein Eingriff in Knick und Allee ein Überhälter im Bereich der Einmündung beeinträchtigt (noch zu prüfen) <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>