

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 278 Norderstedt "Müllerstraße-Süd"

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 11 / 0172 des Stuv am 18.08.2011

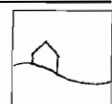
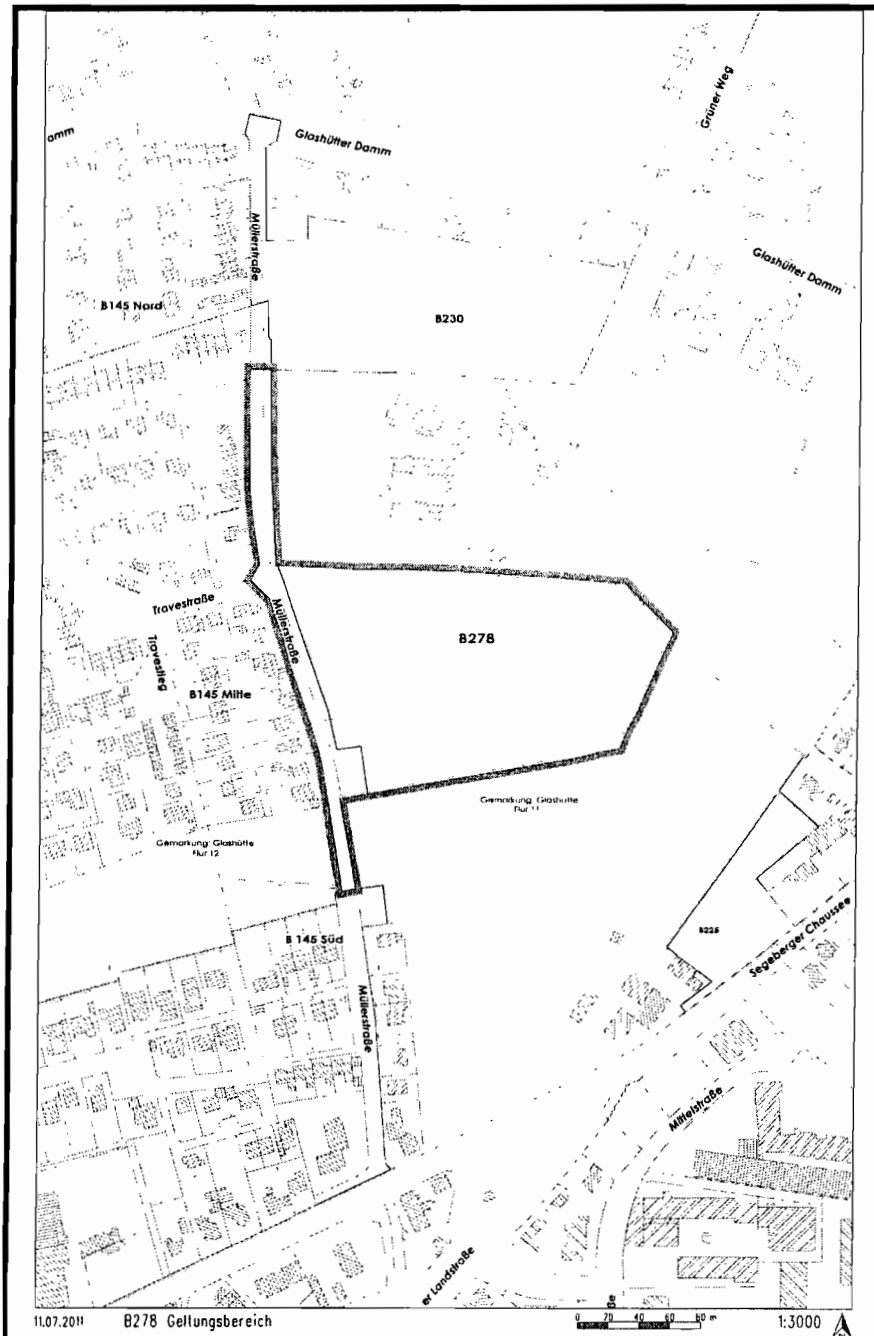
Betreff: B-Plan 278 "Müllerstraße- Süd"

Hier: Begründung (Vorentwurf)

Kurzbegründung

Zum Bebauungsplan Nr. 278 "Müllerstraße-Süd",
Gebiet: südlich Grundschule Glashütte / nördlich Grünzug Ossenmoorgraben /
östlich Müllerstraße

Stand: 19.7.2011



Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 278 "Müllerstraße-Süd"

**Gebiet: südlich Grundschule Glashütte / nördlich Grünzug
Ossenmoorgraben / östlich Müllerstraße**

Stand 19.7.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Bestand	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2.1. Städtebauliche Konzeption	5
2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche.....	6
2.3. Gestalterische Festsetzungen	7
2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen.....	7
Straßenverkehr.....	7
2.5. Verkehrsplanung und Erschließung.....	7
2.6. Ver- und Entsorgung	8
2.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	9
2.8. Immissionsschutz	12
2.9. Altlasten	12
3. Städtebauliche Daten	13
4. Kosten und Finanzierung	13
5. Realisierung der Maßnahme	13
6. Beschlussfassung	13
ANHANG	14
Anlage 1: Pflanzliste	14

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).
LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz LNatSchG) vom 06.03.2007 (GVOBL. Schl.-H. 2007 S. 136) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	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. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Glashütte, östlich der Müllerstraße, südlich des Glashütter Damms und nördlich der Bundesstraße 432. Das Plangebiet bezieht sich auf eine im Innenbereich gelegene, bislang als Grünland genutzte Fläche.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 97/4, 97/6, 98/13 (Müllerstraße), 27/5, 22/18, 22/13, 97/5, 109/3 und 108/1 Gemarkung Glashütte, Flur 11. Das Plangebiet wird begrenzt durch: Im Norden: durch eine gedachte Linie in Verlängerung des südwestlichen Grenzpunktes des Flst. 4/16 die Müllerstraße querend, durch die südliche Grenze des Flst. 6/1 sowie durch die südliche Grenze des Flst. 11/1, Im Osten: durch die westlichen Grenze des Flst. 6/1 sowie die östliche Grenze des Flst.109/3 und 98/13, Im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 109/3 Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 98/13, 27/5, 22/18 sowie durch eine gedachte Linie vom westlichen Grenzpunkt des Flst. 22/18 zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 22/22.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 32.381 m².

Plangebiet/ Bebauung/ Nutzung	<p>1.3. Bestand</p> <p>Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt. Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (Knicks gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG) sowie umfangreicher, erhaltens- und schützenswerter Großbaumbestand. Der schützenswerte Gehölzbestand wurde durch ein Vermessungsbüro eingemessen und wird zum jetzigen Zeitpunkt ergänzend erhoben und entsprechend der Lage kartiert und fachgutachterlich beurteilt. Im FNP 2020 sind die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet wird über die Müllerstraße erschlossen.</p>
Umgebung	<p>In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO einzustufen sind. Das Plangebiet erstreckt sich auf bisher als für den Ausgleich bereitgestellte Flächen südlich der Grundschule Glashütte.</p> <p>Im südlichen Anschluss befindet sich der Bebauungsplan Nr. 145, der ein Reines Wohngebiet sowie öffentliche Verkehrsflächen festsetzt, die an die südliche Grenze des Geltungsbereiches dieses B-Planes angrenzen. Die Straßenverkehrsfläche der Müllerstraße befinden sich innerhalb dieses B-Planes Nr. 278 „Müllerstraße-Süd“</p>
Eigentumsverhältnisse	Das Gelände ist in Privatbesitz.
Wasserschutzzone	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Norderstedt Langenhorn/Glashütte, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 16. Dezember 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.
Planungsrechtliche Situation	Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) oder eine städtebauliche Satzung gem. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird derzeit gemäß § 35 BauGB beurteilt. Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes werden – soweit diese nicht in einem B-Plangebiet liegen – nach § 34 BauGB beurteilt.
Planungsanlass	<p>Planungsanlass und Planungsziele</p> <p>Der Investor, bereits Eigentümer einer Teilfläche, hat der Stadt Norderstedt ein Angebot zur Arrondierung und Erwerb der restlichen im Planbereich liegenden Grundstücksflächen unterbreitet. Damit verbunden ist ein Antrag auf Aufstellung eines B-Planes für das Gebiet zur Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.</p>
Planungsziele	Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 278 "Müllerstraße-Süd" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind die Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes, verkehrsberuhigter Verkehrsflächen und die weitestgehende Erhaltung des prägenden Vegetationsbestandes (Knickschutz) vorgesehen.

Neben der städtebaulichen Integration ist eine weitestgehende und den individuellen Bauansprüchen gerecht werdende Berücksichtigung regenerativer Energien beabsichtigt. Im Planbereich soll den heutigen Anforderungen an eine kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise gerecht werden und eine individuelle bauliche Gestaltung der Gebäude und Gartenflächen im Sinne einer bis zu zweigeschossigen und offenen Bauweise ermöglichen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer Bürgerversammlung. Parallel hierzu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1. Städtebauliche Konzeption

Durch den Bebauungsplan Nr. 278 "Müllerstraße-Süd" sollen für die Ausweisung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Areals die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO geschaffen werden.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die Grundsätze einer städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt. Dies erfolgt durch einen an dem Wohnbaulandbedarf ausgerichteten Flächenumfang, dieser ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt schon für die Wohnbaulandentwicklung vorgesehen und befindet sich in räumlicher Nähe zu schulischen Einrichtungen und Einrichtungen der täglichen, allgemeinen Grundversorgung.

Der geplante Siedlungsbereich soll sich hinsichtlich der baulichen Entwicklung mit der damit einhergehenden ein- bis zweigeschossigen, offenen und in der Höhe begrenzten Bauweise sowie der damit verbundenen lockeren Bebauungsstruktur in die benachbarte Siedlungsstruktur integrieren.

In Anlehnung an die in den umliegenden Wohngebieten vorhandenen Strukturen, soll im Plangebiet eine max. zweigeschossige, offene und kleinteilige Wohnbebauung realisiert werden. Es sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die denen der Umgebung des Plangebietes entsprechen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Plangebiet soll daher eine möglichst naturnahe Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers realisiert werden. Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers sowie der topographischen Situation des Plangebietes mit angrenzendem Gewässer und in unmittelbarer Nähe geplantem Regenrückhaltebecken soll eine gedrosselte Ableitung an die angrenzende Vorflut erfolgen.

Über die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 2 soll eine für die Umgebung typische und städtebaulich angemessene Belegungsdichte (Wohnungen pro Gebäude) erreicht werden. Dies ist erforderlich, damit u.a. der im Plangebiet zukünftig zu erwartende ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht als erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird. Eine Überfrachtung durch eine für diese Siedlungsbereiche untypisch hohe Belegungsdichte kann hierdurch vermeiden werden.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche

Art der Nutzungsbeschränkungen	Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Baugebiete wird ein Reines Wohngebiet (WR- Gebiet) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
Maß der Nutzung	Als Maß der baulichen Nutzung wird eine für diesen Bereich typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45% ergibt.
Bauweise	Für das Reine Wohngebiet wird eine für die Umgebung typische offene, max. zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Höhe	Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des Reinen Wohngebietes daher auf eine Firsthöhe von max. 9,00 m begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Als Bezugsebene wird die Höhe der dem Grundstück anliegenden, fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert. Bezugsebene ist die Oberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte.
Baulinien und Baugrenzen	Die festgesetzten Baugrenzen sollen unter Berücksichtigung der für den Schutz des im Plangebiet befindlichen Gehölzbestandes erforderlichen Abstände eine individuell ausgerichtete Bebauung ermöglichen, die insbesondere eine Nutzung der Solarenergie im Grundsatz eröffnet.
Untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	Untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auf den Grundstücken grundsätzlich zulässig. Damit sich die o. g. baulichen Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und im Straßenraum Sichtbereiche in die Vorgartenzone frei gehalten werden, sind diese in den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzenden, vorderen Vorgartenbereichen in einer Tiefe von 3 m unzulässig.
Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind	Bezogen auf die am Plangebietsrand und innerhalb des Plangebietes vorhandenen besonders geschützten Knicks sind 10 m breite und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche sollen Nutzungen unterbunden werden, welche in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung der naturschutzfachlich besonders geschützten Knicks führen. Hierbei

handelt es sich überwiegend um bauliche Anlagen aller Art, die aus diesem Grund innerhalb dieser Flächen unzulässig sind.

2.3. Gestalterische Festsetzungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken (gemäß Pflanzliste Anhang 1) zu gestalten. Die Höhe der Laubgehölzhecken sind auf 1,0 m Höhe begrenzt. An den nicht parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Grundstücksgrenzen (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen) sind als Einfriedung nur Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. (§ 92 LBO)

2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Der durch die Neuplanung des Gebietes resultierende zusätzliche Bedarf an Schul- und Kindergartenplätzen wird durch die bestehenden Einrichtungen im Umkreis des Plangebietes gedeckt. Zusätzliche Einrichtungen sind nicht erforderlich.

Straßenverkehr

2.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Areals südlich Grundschule Glashütte / nördlich Grünzug Ossenmoorgraben / östlich Müllerstraße sieht eine Erschließung des Plangebietes von der Müllerstraße vor. Die von der Müllerstraße aus vorgesehene Zufahrt in das Plangebiet wie auch die gesamte innere Erschließung orientiert sich an den bereits bestehenden Grundstücksöffnungen und vermeidet weitestgehend Eingriffe in den Vegetationsbestand. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden, so dass diese hohe Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität bewirkt.

Die äußere Erschließung ist nur über den Glashütter Damm und dann über die Müllerstraße von Norden her vorgesehen. Die im B-Plan 145 festgesetzte Trennung der Müllerstraße in einen nördlichen und südlichen Teil wird beibehalten. Allerdings soll die Baustellenzufahrt zeitlich befristet über den südlichen Teil zur Segeberger Chaussee erfolgen.

Das Plangebiet wird über eine 6,50 m breite und im Nordwesten an die Müllerstraße angebunden und schleifenförmig vorgesehene Planstraße erschlossen. Der Straßenquerschnitt ermöglicht die Ausbildung einer verkehrsberuhigten Straßenzone inkl. der für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Stellplätze im Straßenraum sowie einer Durchgrünung des Straßenraumes.

Auf Grund der schleifenförmigen Erschließung werden flächenintensive Wendeanlagen vermeiden, sodass die Belange der Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge hinreichend berücksichtigt werden können.

Die Müllerstraße ist für die Aufnahme des aus der Planung

resultierenden Verkehrs ausreichend ausgebaut und dimensioniert. Über die Müllerstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten Um den Schutz der an der Müllerstraße vorhandenen Knicks gewährleisten zu können, ist entlang der Straßengrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Ruhender Verkehr
Stellplätze
öffentliche Parkplätze Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stellplätze für Besucher und Anlieger festgesetzt. Der darüber hinaus gehende Bedarf an Besucherstellplätzen wird entsprechend der Erschließungsplanung im Straßenraum bereitgestellt.

Die auf die Wohngrundstücke bezogenen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

ÖPNV Vom Gebiet aus ist die im Bereich der Glashütter Damm befindliche Haltestelle fußläufig erreichbar.

Rad- und Fußverkehr Das Plangebiet ist durch die Schleifenerschließung und durch den zum Schulstandort vorgesehenen Fuß- und Radweg an das örtliche Wegenetz angebunden. Weitere Anknüpfungsbereiche an das örtliche Fuß- und Radwegenetz befinden sich südöstlich des Plangebietes in der Verlängerung des Travestieges.

2.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-
Versorgung

Der Investor hat das Ziel für die Bebauung einen herausragenden Energiemix auf der Basis eines Blockheizkraftwerkes und Solarnutzung mit Elektro-PKW zu erwirken.. Insofern kommt der Ausrichtung der Dächer und der Möglichkeit der Solarnutzung eine besondere Bedeutung zu. Nach Möglichkeit sollen diese Formen der Nutzung regenerativer Energien im B-Plan festgesetzt und/oder im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor beschrieben werden. Im Vordergrund steht die Nutzung der Solarenergie, die im Zusammenhang mit einem individuellen Angebot in Bezug auf die Nutzung/Bereitstellung eines Elektrofahrzeuges gefördert werden soll. Der Standort des Blockheizkraftwerkes wird im weiteren Planaufstellungsverfahren noch festgelegt. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt.

Schmutzwasser-
entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und über den Anschluss an die anliegenden Entwässerungsnetze.

Niederschlagswasser

Innerhalb des Wohngebietes und im Bereich der Verkehrsflächen sollen entsprechende dem Grundsatz einer möglichst flächen- und bodenschonenden Entwicklung versiegelte Flächen minimiert werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen zu erwarten ist, soll gedrosselt an die nächste Vorflut abgegeben werden. Im Plangebiet wird das in Planung befindliche Regenrückhaltebecken, das der Entwässerung der

umliegenden Siedlungsbereiche dient, nachrichtlich aufgenommen. Die in diesem Nahbereich geplanten Fußwegeverbindungen, die der Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Erholungsumfeldes dienen, werden ebenfalls nachrichtlich übernommen. Die nicht für die Entwässerungseinrichtungen erforderlichen Flächen stehen für die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung und werden entsprechend als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) festgesetzt.

Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
Feuerwehrbelange	Die Erschließungsstraße ist für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ohne Einschränkungen befahrbar. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m ³ /h vorzusehen.
Einsatz alternativer Energie, Energieeinsparung	Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, soll der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden. Ziel ist, das gesetzliche Maß des Wärmeschutzstandards bis hin zur Passivhausbauweise zu überschreiten. Damit könnten die aus der Gebäudeheizung verursachten CO ² -Emissionen um bis zu 80 % reduziert werden.

2.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich	Der planungsrechtlichen Sicherung des diesen Bereich prägenden und aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswerten Vegetationsbestandes (Knick) kommt eine besondere Bedeutung zu. Durch geeignete Festsetzungen der Erhaltung und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) und der konsequenten Berücksichtigung des Baumschutzbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird diesem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.
------------------------	--

Zusätzlich wird durch entsprechende Festsetzungen eine weitergehende Durchgrünung des Wohngebietes gefördert.

Gehölzbestand

Der schützenswerte Gehölzbestand gemäß den Erhebungen der Stadt Norderstedt, ergänzenden Erhebungen des Planungsbüros Reinolds und gemäß dem Landschaftsplan 2020 sind entlang der Müllerstraße Knicks nach § 35 Abs. 3 LNatSchG mit besonders erhaltenswertem Großbaumbestand und am nördlichen, östlichen und südlichen Rand ein besonders erhaltenswerter Großbaumbestand vorhanden. Zur nachhaltigen Sicherung der Knicks werden Festsetzungen

getroffen, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörungen ausschließen sollen. So ist zum Schutz der vorhandenen Knicks von der Knickmitte jeweils pauschal zur geplanten Wohnbebauung ein Knickschutzstreifen von 10 m Breite festgesetzt, der von jeglicher Bebauung (Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Wegen, Feuerwehruzufahrten, etc.) freizuhalten ist. Der Knickschutzstreifen ist als von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Auf der Grundlage der Erhebungen zum Baumbestand werden besonders erhaltenswerte Großbäume mit einem gesonderten Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt und somit Bestandteil des planerischen Konzeptes des Bebauungsplanes.

Für festgesetzte Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB insbesondere innerhalb der Hausgärten sind standortgerechte Laubbaumarten und Obstbäume zu verwenden.

Eingriffe in die Knicks können aber nicht vermieden werden (Planstraßen), weil hier die Zufahrten zum Baugebiet erforderlich sind. Hierfür ist entsprechend Ersatz zu schaffen.

Eingriffe in den besonders markanten Gehölzbestand können vermieden werden.

Für den Ersatz der Knicks stellt die Stadt Norderstedt eine Ersatzfläche zur Verfügung. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt in einem zwischen der Stadt und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

Eingriff und Ausgleich

Aus der Überbauung der bislang nicht baulich genutzten Fläche resultieren Eingriffe in den Boden und Grünlandflächen, als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Der hierfür erforderliche Ausgleichsbedarf wird gem. Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 1998 berechnet.

Innerhalb des Plangebietes sollen die nicht ausgeglichenen Eingriffe in den Bodenhaushalt des Baues der Feuerwache Glashütte durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Auf dem Flst. 97/4 sind 4.165 m² für Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Da eine Extensivierung der Grünlandnutzung angestrebt wird und somit nur eine Anrechenbarkeit von 50% zugrunde gelegt werden kann, sind für die Realisierung der Ersatzmaßnahme 8.330 m² erforderlich.

Der o.g. Ausgleichsbedarf für den Bau der Feuerwache Glashütte wird auf der Ökokontofläche „Erweiterungsfläche zu Nr. 37 Wittmoor (Stiftung Naturschutz)“ zugeordnet. Das für den Bebauungsplan Nr. 278 „Müllerstraße-Süd“ beanspruchte Flst. 97/4 ist somit frei von externen Ausgleichsverpflichtungen.

Die Eingriffe aus den Versiegelungen und aus dem Verlust der Grünlandflächen können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ist ein vollständiger Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes möglich sind Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Die Stadt Norderstedt stellt hierfür eine Ersatzfläche zur Verfügung, auf der festgesetzte Maßnahmen bereits ausgeführt werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt in einem zwischen dem Investor und der Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wird gegenwärtig zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht, durch einen Biologen eine artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme erarbeitet (Büro Bioplan, Neumünster 2011). Eine abschließende Stellungnahme wird nach vollständigem Abschluss der Geländearbeiten erarbeitet.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind im B-Plangebiet alle Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäuse. Vorkommen weiterer geschützter Arten (z.B. Eremit, Haselmaus o.a.) sind nach aktuellem Kenntnisstand eher unwahrscheinlich.

Grünfläche

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage werden die vorhandenen markanten und besonderen Bäume erhalten. Bei Abgang sind Bäume durch gleiche Arten zu ersetzen. Die vorhandene Grünlandfläche soll extensiviert und naturnah gestaltet werden. Hierzu sind einheimische und standortgerechte Gehölze in Gruppen anzupflanzen, Anlage 1 der Begründung. Die Mahd der Fläche ist 1 bis 2 mal im Jahr in den Monaten Juli und Oktober zulässig. Die extensive Beweidung der Fläche ist zulässig, wenn der Schutz der Gehölze gewährleistet ist.

Durchgrünung des Wohngebietes

Das Wohngebiet ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu durchgrünen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen zu durchgrünenden Hausgärten entwickelt werden.

Auf den Flächen soll je ein Laubbaum pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche gepflanzt werden. Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzenliste über einheimische und standortgerechte Bäume, Anlage 1 der Begründung. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 cm (schwächerwüchsige Arten StU 10/12 cm) in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten und sollen bei Abgang z. B. durch kontinuierliches Nachpflanzen hochstämmiger Jungbäume neben abgängigen Bäumen durch gleichartige Bäume ersetzt werden.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze ist mind. ein Baum pro Grundstück zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3 m überhängende, benachbarte Bäume können auf den erforderlichen Pflanzumfang angerechnet werden.

Die o. g. Baumpflanzungen bewirken eine Durchgrünung der zukünftigen Wohngrundstücke mit standortgerechten, heimischen Bäumen. Somit werden Lebensraumstrukturen für Vögel, Insekten und sonstige heimische Tiere geschaffen und zu einem teilweisen Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen beigetragen. Gleichzeitig wird der zukünftige Ortsbereich mit Gehölzen strukturiert, womit zu Verbesserungen im Ortsbild und zum Ausgleich der Eingriffe in die Landschaft beigetragen wird.

Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches Im Plangebiet sind die besonders markanten, landschaftsprägenden Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig durch heimische, standortgerechte Baumarten zu ersetzen (siehe Pflanzliste, Anhang 1).

Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich von Erschließungsstraßen zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Somit werden Eingriffe in die vor Ort besonders markanten Gehölzstrukturen, aber auch in die Lebensräume von Vogel- und Fledermausarten, vermieden.

Erhalt der Bodendurchlässigkeit/ wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen Um Eingriffe in die wesentlichen Bodenfunktionen dauerhaft zu vermeiden und um Beeinträchtigungen des natürlichen Grundwasserhaushaltes auch innerhalb der Siedlungsbereiche weitgehend zu minimieren, ist die Durchlässigkeit der nicht bebauten Böden zu erhalten. Baubedingt verdichtete Böden sind auf mind. 0,5 m Tiefe wieder herzustellen.

Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Bauweisen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung) sind nicht zulässig.

2.8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm Das Plangebiet befindet sich gem. Lärmaktionsplan Norderstedt nicht in einem durch Lärm belasteten Raum. Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes sind daher nicht zu treffen. Im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens wird auf die vom Schulstandort und den dort befindlichen Sportanlagen eingegangen.

2.9. Altlasten

Für das Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Flächenbilanz	<u>3. Städtebauliche Daten</u>	
	Größe des Plangebietes	<u>32.381 m²</u>
	Reines Wohngebiet	13.345 m ²
	Öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	13.394 m ²
	Fläche zur Erhaltung von Knicks	477 m ²
	Öffentliche Verkehrsfläche	5.083 m ²
	- davon Planung	1.666 m ²
	- davon Bestand	3.417 m ²
	Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“	82 m ²

4. Kosten und Finanzierung

Alle anfallenden Kosten der Erschließung trägt der Investor.

Bodenordnung Sozialplan	<u>5. Realisierung der Maßnahme</u>	
	Nicht erforderlich.	

6. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 278 "Müllerstraße-Süd" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote

ANHANG

Anlage 1: Pflanzliste

Für die Bepflanzung der Baugrundstücke werden folgende Gehölze orientiert an der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen. Dies sind:

Bäume:

Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Birke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	- <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Buche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Sorbus-Arten	- <i>Sorbus spec.</i>
Eibe	- <i>Taxus baccata</i>
Linde	- z.B. <i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Zudem eingebürgerte Arten :	
Roßkastanie	- <i>Aesculus hippocastanum</i>
Baumhasel	- <i>Corylus colurna</i>
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
oder Hochstamm-Obstbäume	

Sträucher:

Brombeere	- <i>Rubus spec.</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Erlen	- <i>Alnus glutinosa</i>
Faulbaum	- <i>Rhamnus frangula</i>
Flieder	- <i>Syringa vulgaris</i>
Grau-Weide	- <i>Salix cinerea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Holunder	- <i>Sambucus racemosa</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	- <i>Salix caprea</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Wald-Geißblatt	- <i>Lonicera periclymenum</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>

Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

Für die **Fassadenbegrünung** sind standortgerechte ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden:

Efeu	- <i>Hedera helix</i> (selbsthaftend)
Knöterich	- <i>Fallopia aubertii</i> (stark wachsend, braucht Kletterhilfe)
Wilder Wein	- <i>Parthenocissus quinquefolia</i> (stark wachsend, selbsthaftend)
Gemeine Waldrebe	- <i>Clematis vitalba</i> + andere Wildformen
Blauregen	- <i>Wisteria sinensis</i> (braucht Kletterhilfe)
Kletter-Hortensie	- <i>Hydrangea anomala</i> (selbsthaftend)
Jelängerjelleber	- <i>Lonicera caprifilium</i> + Arten (braucht Kletterhilfe)
Kletter-Rosen	- <i>Rosa-Arten</i> (braucht Kletterhilfe)
Hopfen	- <i>Humulus lupulus</i>

Für **Dachbegrünungen** sind je nach Intensität entsprechende Moose, Süßgräser und/oder Sukkulenten auszuwählen.