

**Anlage 6:** zur Vorlage Nr.: B 13/0654 des Stuv am 18.04.2013

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 300 "Westlich Lawaetzstraße"  
Gebiet: südlich Quickborner Straße, östlich Dreibekeweg, westlich  
Lawaetzstraße

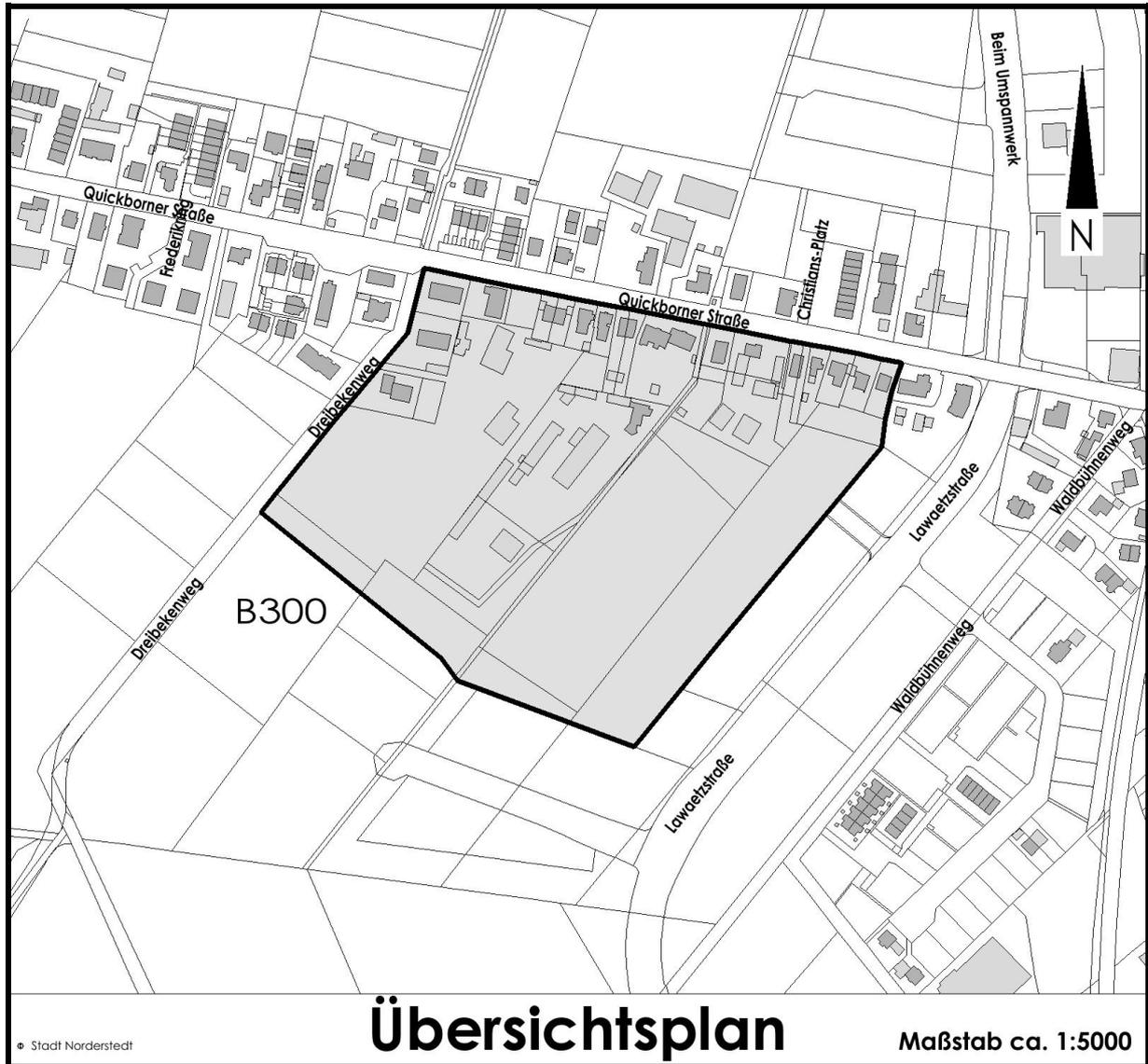
**Hier:** Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Stand:19.03.2013)

# Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt "Westlich Lawaetzstraße"

Gebiet: südlich Quickborner Straße, östlich Dreibekenweg, westlich Lawaetzstraße

Stand: 19.03.2013



## **Begründung**

**Zum Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt "Westlich Lawaetzstraße"  
Gebiet: südlich Quickborner Straße, östlich Dreibekenweg, westlich  
Lawaetzstraße**

**Stand: 19.03.2013**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich .....	3
1.3. Bestand .....	3
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption .....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3. Gestalterische Festsetzungen .....	6
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	6
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung .....	6
3.6. Ver- und Entsorgung .....	6
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen .....	7
3.8. Immissionsschutz .....	8
3.9. Altlasten .....	8
3.10. Kampfmittel .....	8
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Beschlussfassung .....</b>	<b>9</b>

## **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) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVObI. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Rahmenplanung Friedrichsgabe-Nord	Die von der Stadtvertretung Norderstedt am 02.09.2003 beschlossene Rahmenplanung „Friedrichsgabe-Nord“ bildet die Grundlage für die räumliche Planung des Stadtteils Friedrichsgabe nördlich und südlich der Quickborner Straße. Aufgrund des informellen Charakters stellt die Rahmenplanung eine kommunale Selbstbindung dar und muss im Rahmen der Abwägung als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gem. § 1 Abs. 5 Nr.10 BauGB berücksichtigt werden.

### **1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich**

Lage in der Stadt	Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 befindet sich im Stadtteil Friedrichsgabe südlich der Quickborner Straße und westlich der Lawaetzstraße. Die Lage ermöglicht eine sehr gute überregionale Anbindung des Plangebietes durch die Nähe zur Autobahn A 7 im Westen (ca. 3 km) und die Anbindung an die Ulzburger Straße in Richtung Hamburg bzw. Kaltenkirchen. Die AKN-Bahn erschließt das Plangebiet nach Henstedt-Ulzburg/ Kaltenkirchen sowie Norderstedt-Mitte mit Abschluss nach Hamburg mit dem Haltepunkt Quickborner Straße in fußläufiger Nähe.
-------------------	--

Geltungsbereich	Das Bebauungsplangebiet wird <ul style="list-style-type: none"><li>• im Norden von der Quickborner Straße,</li><li>• im Osten durch die Flurstücke 335, 500, 512, 511, 390, 513, 514 sowie 392 der Flur 3, Gemarkung Friedrichsgabe,</li><li>• im Süden durch die im Bebauungsplan Nr. 256 festgesetzten Gewerbefläche sowie den geplanten Gewerbeflächen gem. Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord,</li><li>• im Westen durch den Dreibeckenweg</li></ul> begrenzt.
-----------------	--

### **1.3. Bestand**

Bebauung und Topografie	Das Plangebiet ist im Bereich der Quickborner Straße – bis zu einer Tiefe von etwa 40 m – durch eine überwiegend wohngenutzte Struktur geprägt.
-------------------------	---

Ein Grundstück ist eine ehemalige Abgrabungsfläche; dieses Grundstück befindet sich heute zwischen 4,50 und 6,40 m tiefer als die angrenzenden Grundstücke. Dieses Grundstück wird heute gewerblich

genutzt. Das übrige Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

**Eigentumsverhältnisse** Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich sowohl zu Teilen in privatem Besitz als auch im Eigentum der Stadt Norderstedt bzw. der städtischen Entwicklungsgesellschaft EGNO.

**Planungsrechtliche Situation** Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt stellt die Flächen als Wohnbaufläche sowie als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Darüber hinaus ist im FNP 2020 ein Bereich als Fläche dargestellt, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können.

Da es im Plangebiet bisher keinen Bebauungsplan gibt, ist der Bereich entlang der Quickborner Straße bis zu einer Tiefe von etwa 40 m als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Das übrige Plangebiet stellt planungsrechtlich Außenbereich gem. § 35 BauGB dar.

Der gesamte Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet „Norderstedt“, das mit seiner Zone III nördlich der Quickborner Straße an das Wasserschutzgebiet „Henstedt-Rhen“ anschließt. Dadurch ergeben sich besondere Schutzansprüche für das Grundwasser (WSG-Verordnung vom 26.11.1999). Im weiteren Verfahren werden entsprechende Hinweise zum Wasserschutzgebiet ausgearbeitet und entsprechend ergänzt.

**Planungsanlass** **2. Planungsanlass und Planungsziele**  
Die Stadtvertretung Norderstedt hat 1998 die Entwicklung der Flächen nördlich und südlich der Quickborner Straße für eine Gewerbe- und Wohnnutzung beschlossen. Durch die im Jahr 2003 fertiggestellte Kreisstraße K 113 haben sich in diesem Bereich die Rahmenbedingungen für eine Siedlungsentwicklung hinsichtlich einer deutlich erhöhten Lagegunst geändert.

Die Entwicklung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes Friedrichgabe-Nord zählt zu den wichtigsten Projekten der Stadt Norderstedt. Mit den Bebauungsplänen Nr. 247, 255 und 256 sowie dem Bebauungsplan Nr. 284, der sich in Aufstellung befindet, wurden die ersten Schritte zur Umsetzung dieser Projekte in Friedrichgabe-Nord gemacht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 300 sollen weitere Wohnbauflächen entwickelt werden.

**Planungsziele** Den Zielen der Rahmenplanung folgend strebt der Bebauungsplan Nr. 300 folgende Ziele an:

- Entwicklung eines Wohnquartieres mit verschiedenen Bauformen
- Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Quickborner Straße
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Entwicklung eines Grünzuges zwischen Lawaetzstraße und Dreibekeweg
- Entwicklung einer Grün- und Wegeverbindung von der Quickborner Straße zum geplanten Grünzug
- Verfüllung der ehemaligen Abgrabungsfläche auf angrenzendes Geländeniveau.

Verfahren frühzeitige  
Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung soll im Verfahren durchgeführt werden.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 300 sollen die Flächen westlich der Lawaetzstraße und südlich der Quickborner Straße einer Wohnnutzung zugeführt werden und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohnquartieres geschaffen werden. Es sollen verschiedenen Bauformen wie Einzel- und Doppelhaus, Reihenhaus sowie Geschosswohnungsbau angeboten werden. Darüber hinaus ist in dem Plangebiet die Realisierung von sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Das Plangebiet lässt sich konzeptionell in drei Bereiche einteilen: der erste Bereich schließt unmittelbar an die im Bebauungsplan Nr. 256 festgesetzten Mischgebietsflächen entlang der Lawaetzstraße. Den zweiten Bereich stellt die geplante Wohnbebauung im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches dar. Der dritte Bereich umfasst die überwiegend wohngenutzte Bestandsbebauung entlang der Quickborne Straße.

Im östlichen Bereich, der an den Bebauungsplan Nr. 256 angrenzt, sind im nördlichen sowie zentralen Bereich des Quartiers zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen vorgesehen. Zwischen der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung des Mischgebietes des Bebauungsplanes Nr. 256 und den im städtebaulichen Konzept geplanten Stadtvillen, sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Randseitig zu einem öffentlichen Grünzug sind zweigeschossige Reihenhäuser geplant. Im westlichen Bereich ist eine lockere Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise geplant.

Neben den neuen Wohnbauflächen berücksichtigt der Bebauungsplan die Bestandsbebauung und ermöglicht auf einigen Grundstücken bauliche Erweiterung sowie rückwärtige Bebauung.

#### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der Nutzung

Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Nutzungsbeschränkungen

Mögliche Nutzungsbeschränkungen werden im weiteren Planverfahren definiert.

Maß der Nutzung

Die zukünftige Bebauung soll sich in die Umgebung einpassen und ist mit max. 3 Geschossen vorgesehen.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die zwei- bzw. dreigeschossige Mischgebietsbebauung im Osten sowie die zukünftige Gewerbenutzung im Süden ist im Plangebiet größtenteils eine Zweigeschossigkeit als zwingend festgesetzt.

Die konkreten Ausnutzungsziffern werden im weiteren Planverfahren definiert.

Baulinien und Baugrenzen

Entlang des nördlichen Bereiches der Ringerschließung (in den Baugebieten 1, 2 und 3) sind Baulinien vorgesehen. Hiermit soll an der städtebaulichen wichtigen Eingangssituation zum Quartier eine raumwirksame Bebauung sichergestellt werden.

Um möglichst viel Baufreiheit zu gewährleisten sind im übrigen Plangebiet großzügige Baufelder über Baugrenzen vorgesehen. Die Baugrenzen berücksichtigen erhaltenswerte Gebäude sowie Bäume.

### 3.3. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren entwickelt.

### 3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen für Gemeinbedarf. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte sowie Schulen östlich der AKN-Bahn.

### 3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Erschließung  
(Tempo 30 bzw.  
verkehrsberuhigter  
Bereich)

Die Erschließung des östlichen Plangebietes soll über eine Ringerschließung (Tempo 30) erfolgen. Die Erschließungsplanung des Rings sieht einen beidseitigen Fußweg, straßenbegleitende Baumanpflanzungen sowie öffentliche Parkplätze vor. Von dieser Erschließungsstraße zweigt im Nordwesten eine öffentliche Verkehrsfläche ab, die die Nachverdichtungsgrundstücke an der Quickborner Straße anbinden soll.

Der westliche Bereich des Gebietes soll über eine vom Dreibeckenweg abgehende verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen werden.

Öffentliche Parkplätze

Das Bebauungskonzept sieht entlang der neuen Ringerschließung zahlreiche öffentliche Parkplätze vor. Die Parkplätze sind straßenbegleitend und in ausreichender Anzahl (mit einem Schlüssel von mindestens 0,25 Besucherparkplätze pro Wohneinheit) vorgesehen.

Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sowie der Reihenhausbauung des Baugebietes 5 sind in Tiefgaragen vorgesehen; die Stellplätze der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden oberirdisch auf den Baugrundstücken angeordnet.

Fuß- und Radwege

Das Plangebiet wird engmaschig durch Fuß- und Radwege mit der Umgebung vernetzt. Zwischen den neuen Baugebieten im Westen und Osten des Gebietes ist eine Verbindung vorgesehen. Die das Baugebiet umgrenzenden Grünzüge sind mit neuen Fuß- und Radwegen angebunden.

### 3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-  
Versorgung

Das Plangebiet ist mit Elektrizität, Trinkwasser und Erdgas an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderstedt angeschlossen.

Schmutzwasserentsor-  
gung

Zur Entwässerung wird das Plangebiet an das bestehende Trennsystem angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dementsprechend über das Kanalnetz entlang der Quickborner Straße und Lawaetzstraße.

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraßen soll eine neue Regenwasser-Kanalisation jeweils mit Anschluss an das vorhandene

Regenwassersiel hergestellt werden.

Regenwassertransport-  
leitung Im Plangeltungsbereich befindet sich eine unterirdische Regenwassertransportleitung, die festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert werden soll.

### **3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen**

Erhaltenswerter Baum-  
und Knickbestand Im Plangeltungsbereich soll der erhaltenswerte Knick- und Baumbestand im Sinne der baumgutachterlichen Stellungnahme vom Büro Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen erhalten und entsprechend festgesetzt werden.

Öffentliche Grünflächen Der Bebauungsplan berücksichtigt die im Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord vorgesehenen Grün- bzw. Naherholungsbereiche in Form des öffentlichen Grünzuges zwischen Lawaetzstraße und Dreibekeweg. Darüber hinaus ist eine öffentliche Grün- und Wegeverbindung von der Quickborner Straße zum geplanten Grünzug vorgesehen.

Neuanpflanzungen Im Plangeltungsbereich sind Neuanpflanzungen in Form von Straßenbegleitenden Anpflanzungen sowie neue Baumstandorte auf Privatgrundstücken vorgesehen.

Zur Mindestdurchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen soll je 4 angefangener Stellplätze mindestens ein Baum gepflanzt werden.

Im öffentlichen Grünzug sind Anpflanzflächen zur Abgrenzung der Wohnnutzung von der Gewerbenutzung im Süden vorgesehen.

Spielplätze In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein großer öffentlicher Spielpark für alle Altersgruppen. Im Plangebiet selbst ist ein Spielplatz auf privater Fläche vorgesehen.

Eingriff und Ausgleich Im weiteren Verfahren wird ein grünplanerischer Fachbeitrag erstellt, der eine Eingriff- Ausgleichsbilanzierung beinhaltet.

Artenschutz Im Jahre 2012 wurde eine faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für das Plangebiet durch einen externen Biologen durchgeführt. Die Potenzialanalyse mit ergänzender Erfassung ergibt das potenzielle Vorkommen von 21 Brutvogelarten und weiteren 10 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenziell Quartiere in den alten Stallgebäuden im Untersuchungsgebiet und in einzelnen, strukturreichen Bäumen. Ein Biotop mit potenziell hoher Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anhang IV [Fledermäuse] und europäischer Vogelarten) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind keine Arten dauerhaft vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Sie können in die Umgebung und innerhalb des Plangebietes ausweichen. Eine Verwirklichung des Bebauungsplanes würde nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen. Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten

bleiben erhalten, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Es ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahme:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG).
- Naturnahe Gestaltung der Grünfläche im Süden. Erhaltung des Lebensraumes für Arten des Siedlungsrandes Dorngrasmücke, Goldammer und Sumpfrohrsänger, z.B. durch Anlage von Knicks, Brachestreifen.

### **3.8. Immissionsschutz**

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 256 wurden die Gewerbeflächen so kontingiert, dass die Verträglichkeit der Nutzungen sichergestellt ist.

### **3.9. Altlasten**

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Altablagerungsfläche, die entsprechend gekennzeichnet ist. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche eine öffentliche Grünfläche fest.

### **3.10. Kampfmittel**

Das Vorhandensein wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bei der zuständigen Behörde abgefragt.

## **4. Umweltbericht**

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

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

Der Umweltbericht wird im Zuge des weiteren Planverfahrens erstellt.

## **5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen**

Die Abwägung der negativen Umweltauswirkungen erfolgt im weiteren Planverfahren.

## **6. Städtebauliche Daten**

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	ca. 9,0 ha
	Öffentliche Grünfläche	ca. 2,6 ha
	Straßenverkehrsfläche	ca. 1,0 ha
	Vorhandene Wohnbauflächen	ca. 1,9 ha
	Neue Wohnbauflächen	ca. 3,5 ha
	Neue Wohneinheiten	ca. 220 WE
	davon in Reihenhäusern	ca. 43 WE
	davon in Einzel- und Doppelhäusern	ca. 15 WE
	davon Geschosswohnungsbau	ca. 162 WE

## **7. Kosten und Finanzierung**

Äussere Erschließung	€	
Innere Erschließung	€	
	davon	€
	Verkehrsanlagen	€
	Schmutzwasser	
	Regenwasser	
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	davon	€
	Gestaltung von Grünflächen	€
	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	€
	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	€

## **8. Realisierung der Maßnahme**

Bodenordnung Sozialplan	Die Realisierung der Maßnahme erfordert nicht die Erarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB. Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung zu rechnen.
----------------------------	---

## **9. Beschlussfassung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt "Westlich Lawaetzstraße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
Der Oberbürgermeister

Grote