

EINLADUNG

Verteilt am:

27. MAI 2014

VERTEILER: 1.3.1
Entwicklungsgesellschaft
Stadtwerke
Amts- und FachbereichsleiterInnen Dez III,
Fachbereiche 604, 622, 623
PlanerInnen der Teams 6011, 6013
Amt 15 2x
1.3.2
Seniorenbeirat eingeladen zu Tagesordnungspunkt
Jugendbeirat eingeladen zu Tagesordnungspunkt
Ortsnaturschutzbeauftragte, öffentl. Vorlagen zur Info
1.3.3

Hiermit lade ich Sie zu einer öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ein.

Gremium : Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr, StuV/014/ XI
Sitzungstermin : 05.06.2014, 18:15 Uhr
Ort : Norderstedt
Raum : Sitzungsraum 2 Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Lange

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung sowie Entscheidung über die Nichtöffentlichkeit einzelner Tagesordnungspunkte
3. Einwohnerfragestunde, Teil 1
4. Besprechungspunkt
Diskussion zum Fluglärm in Norderstedt mit Staatssekretär Dr. Nägele
5. Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Langer Kamp/Aurikelstieg

Vorlage: A 14/0236

6. **Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden",
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße
hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 14/0231**
 7. **Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt "Richtweg",
Gebiet zwischen U-Bahn-Linie 1, Buschweg, Buchenweg, westlich U-Bahn-Haltestelle Richtweg
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: B 14/0209**
 8. **Widmung von Gemeindestraßen
Vorlage: B 14/0223**
 9. **Besprechungspunkt Sicherheitsaudit für das Bauvorhaben B 432 "Knoten Ochsenzoll" hier: Vorstellung der Ergebnisse**
 10. **Besprechungspunkt
PACT NoMi**
 11. **Einwohnerfragestunde, Teil 2**
 12. **Berichte und Anfragen - öffentlich**
- Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten.**

Nichtöffentliche Sitzung

13. **Berichte und Anfragen - nichtöffentlich**

ANTRAG

			Vorlage-Nr.: A 14/0236
DIE LINKE- Fraktion			Datum: 21.05.2014
Bearb.:	Herr Miro Berbig	Tel.:	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.06.2014	Entscheidung

Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Langer Kamp/Aurikelstieg

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung prüft die Möglichkeiten zur Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Langer Kamp/Aurikelstieg. Die Verwaltung teilt dem Ausschuss in der nächsten Sitzung mit, in welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt die Einrichtung erfolgen kann.

Sachverhalt

Das benannte Gebiet ist ein reines Wohngebiet mit der Horst-Embacher-Schule im Zentrum. Es umfasst die Straßen

- Langer Kamp
- Aurikelstieg
- Rosenstieg
- Nelkenstieg
- Richtweg
- Dahlienstieg
- Lilienweg

Schon jetzt gilt hier in einigen Bereichen eine Geschwindigkeitsbegrenzung, andere Teilstrecken lassen eine Geschwindigkeit von mehr als 30 km/h ohnehin nur unter Inkaufnahme der Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer zu.

Wohl auch deshalb ist das Quartier in einer Broschüre der Stadt Norderstedt vom Juni 1997 bereits als „geplante Tempo-30-Zone“ markiert. Doch obwohl sich in den letzten Jahren immer wieder Anwohner für eine solche Zone stark gemacht haben, blieb die Umsetzung dieser Planung bislang aus.

In ihrer Broschüre aus dem Jahr 1997 begründet die Verwaltung die Einführung von Tempo-30-Zonen unter anderem mit

- „mehr Sicherheit“
- „mehr Miteinander“
- „mehr Ruhe und bessere Luft“
- „mehr Gelassenheit“.

„Verkehrsberuhigung heißt“, so klärte die Broschüre auf, „Verkehr langsamer und damit sicherer und verträglicher machen mit anderen Straßenraumnutzungen. Tempo 30 ist ein wichtiger Baustein für mehr Sicherheit – gerade auch für unsere Kinder – und für mehr Stadtverträglichkeit im Verkehr.“ Außerdem, so die Broschüre weiter, ist Tempo 30 „auch ein

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

wichtiger Beitrag zur Schulwegsicherung“. Gerade mit durch die Horst-Embacher-Schule im Zentrum der Fläche drängt sich die Einrichtung einer Tempo-30-Zone hier geradezu auf. Die Einrichtung der Tempo-30-Zone wäre ein wichtiger Beitrag: zur Verkehrssicherheit für die Anwohner, insbesondere für die Kinder, denn der Bremsweg für Autos verkürzt sich entscheidend. Während ein PKW bei einer Gefahrenbremsung mit Tempo 30 nach ca. 13,5 m bereits steht, wäre die Aufprallgeschwindigkeit bei Tempo 50 an dieser Stelle noch 45 km/h! Der Anhalteweg verdoppelt sich damit auf fast 28 m. Ein Unterschied, der Leben kosten kann. Auch Senioren profitieren vom Tempo 30, Straßen können ohne Sprint überquert werden und fühlen sich im langsam fließenden Verkehr sicherer.

Besonders für den Radverkehr wäre eine Tempo-30-Zone im Langen Kamp und im Aurikelstieg von Vorteil. Da sich die teilweise vorhandenen Radwege der genannten Straßen seit Jahren in Auflösung befinden, nutzen inzwischen viele Radfahrer – auch Schülerinnen und Schüler! – die Fahrbahn. Das ist zwar ohne weiteres zulässig, führt unter den gegebenen Rahmenbedingungen und Tempo 50 jedoch zunehmend für brenzlige Situationen. Außerdem konnte der Teil des Aurikelstiegs zwischen Langer Kamp und Marommer Straße nur deshalb nicht entgegen der Einbahnstraße für Radfahrer freigegeben werden, weil hier zwar eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 gilt, aber eben keine Tempo-30-Zone vorliegt. Mit einer echten Verkehrsberuhigung könnte daher auch dem Radverkehr ein großer Dienst erwiesen werden.

Der positive Effekt für die Gesundheit und Umwelt kommt hinzu, vor allem Stickoxide, Ozon-Vorläufersubstanzen, werden in erheblichem Umfang reduziert. Nicht zuletzt steigt die Wohnqualität, denn der Lärm nimmt um 3 dB ab und wirkt so auf das menschliche Ohr wie eine Halbierung der Verkehrsmenge. Das heißt fünf Autos mit Tempo 50 sind so laut wie 10 Autos mit Tempo 30.

Anlagen:

Originalantrag der Fraktion

DIE LINKE. Fraktion Norderstedt, Rathausallee 62, 22846 Norderstedt

An den
Vorsitzenden des
Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
Herrn Jürgen Lange

Dr. Norbert Pranzas
Bürgerliches Mitglied
Fraktion Norderstedt
Rathausallee 62
22846 Norderstedt
Telefon 040 / 535 95 663
Telefax 040 / 535 95 649
Norbert.pranzas@die-linke-norderstedt.de
www.die-linke-norderstedt.de
Sparkasse Südholstein
Konto-Nr. 15205511
BLZ 23051030

Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Langer Kamp/Aurikelstieg

Norderstedt, den 02. Mai 2014

Sehr geehrter Herr Lange,

im Namen der Fraktion DIE LINKE bitte ich Sie, folgenden Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr zu setzen:

Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Langer Kamp/Aurikelstieg

Antrag

Die Verwaltung prüft die Möglichkeiten zur Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Langer Kamp/Aurikelstieg. Die Verwaltung teilt dem Ausschuss in der nächsten Sitzung mit, in welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt die Einrichtung erfolgen kann.

Begründung:

Das benannte Gebiet ist ein reines Wohngebiet mit der Horst-Embacher-Schule im Zentrum. Es umfasst die Straßen

- Langer Kamp
- Aurikelstieg
- Rosenstieg
- Nelkenstieg
- Richtweg
- Dahlienstieg
- Lilienweg

Schon jetzt gilt hier in einigen Bereichen eine Geschwindigkeitsbegrenzung, andere Teilstrecken lassen eine Geschwindigkeit von mehr als 30 km/h ohnehin nur unter Inkaufnahme der Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer zu.

Wohl auch deshalb ist das Quartier in einer Broschüre der Stadt Norderstedt vom Juni 1997 bereits als „geplante Tempo-30-Zone“ markiert. Doch obwohl sich in den letzten Jahren immer wieder Anwohner für eine solche Zone stark gemacht haben, blieb die Umsetzung dieser Planung bislang aus.

In ihrer Broschüre aus dem Jahr 1997 begründet die Verwaltung die Einführung von Tempo-30-Zonen unter anderem mit

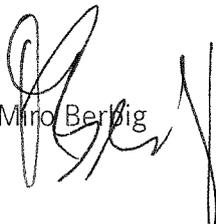
- „mehr Sicherheit“
- „mehr Miteinander“
- „mehr Ruhe und bessere Luft“
- „mehr Gelassenheit“.

„Verkehrsberuhigung heißt“, so klärte die Broschüre auf, „Verkehr langsamer und damit sicherer und verträglicher machen mit anderen Straßenraumnutzungen. Tempo 30 ist ein wichtiger Baustein für mehr Sicherheit – gerade auch für unsere Kinder – und für mehr Stadtverträglichkeit im Verkehr.“ Außerdem, so die Broschüre weiter, ist Tempo 30 „auch ein wichtiger Beitrag zur Schulwegsicherung“. Gerade mit durch die Horst-Embacher-Schule im Zentrum der Fläche drängt sich die Einrichtung einer Tempo-30-Zone hier geradezu auf.

Die Einrichtung der Tempo-30-Zone wäre ein wichtiger Beitrag: zur Verkehrssicherheit für die Anwohner, insbesondere für die Kinder, denn der Bremsweg für Autos verkürzt sich entscheidend. Während ein PKW bei einer Gefahrenbremsung mit Tempo 30 nach ca. 13,5 m bereits steht, wäre die Aufprallgeschwindigkeit bei Tempo 50 an dieser Stelle noch 45 km/h! Der Anhalteweg verdoppelt sich damit auf fast 28 m. Ein Unterschied, der Leben kosten kann. Auch Senioren profitieren vom Tempo 30, Straßen können ohne Sprint überquert werden und fühlen sich im langsam fließenden Verkehr sicherer.

Besonders für den Radverkehr wäre eine Tempo-30-Zone im Langen Kamp und im Aurikelstieg von Vorteil. Da sich die teilweise vorhandenen Radwege der genannten Straßen seit Jahren in Auflösung befinden, nutzen inzwischen viele Radfahrer – auch Schülerinnen und Schüler! – die Fahrbahn. Das ist zwar ohne weiteres zulässig, führt unter den gegebenen Rahmenbedingungen und Tempo 50 jedoch zunehmend für brenzlige Situationen. Außerdem konnte der Teil des Aurikelstiegs zwischen Langer Kamp und Marommer Straße nur deshalb nicht entgegen der Einbahnstraße für Radfahrer freigegeben werden, weil hier zwar eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 gilt, aber eben keine Tempo-30-Zone vorliegt. Mit einer echten Verkehrsberuhigung könnte daher auch dem Radverkehr ein großer Dienst erwiesen werden.

Der positive Effekt für die Gesundheit und Umwelt kommt hinzu, vor allem Stickoxide, Ozon-Vorläufersubstanzen, werden in erheblichem Umfang reduziert. Nicht zuletzt steigt die Wohnqualität, denn der Lärm nimmt um 3 dB ab und wirkt so auf das menschliche Ohr wie eine Halbierung der Verkehrsmenge. Das heißt fünf Autos mit Tempo 50 sind so laut wie 10 Autos mit Tempo 30.


Mirko Berbig

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 14/0231
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 21.05.2014
Bearb.:	Herr Thomas Röhl	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	6013/Herr Thomas Röhl -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.06.2014	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden",
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße
hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

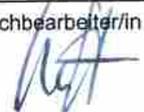
Beschlussvorschlag

Der geänderte Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden", Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße Teil A – Planzeichnung (Anlage 4) und Teil B – Text (Anlage 5) in der Fassung vom 09.05.2014 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 09.05.2014 (Anlage 6) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden" sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher Belange mit umweltrelevanten Informationen zu folgenden Schutzgütern:
 - **Mensch**
Aussagen zu: z. B. Maßnahmen zum Lärmschutz, Immissionen aus Kunden- und Anlieferverkehr
 - **Tiere**
Aussagen zu: z. B. Lebensraumverlust, Auswirkungen auf gefährdete und geschützte Tierarten,
 - **Pflanzen**
Aussagen zu: z. B. Biotopstrukturen, Baumbestand, Ausgleichsmaßnahmen,
 - **Boden und Wasser**
Aussagen zu: z. B. Bodenversiegelung und Grundwasserschutz
 - **Klima und Luft**
Aussagen zu: z. B. Mobilität und Stärkung des Umweltverbundes
 - **Kultur- und Sachgüter**
Aussagen zu: z. B. Beeinträchtigung eines auf Hamburger Hoheitsgebiet befindlichen Nahversorgungszentrums, U-Bahn-Tunnelbauwerk
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: Januar 2014
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005
Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 2005

Sachbearbeiter/in 	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in 	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin 	Oberbürgermeister
--	-----------------------	--	--	--	-------------------

- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 1992 - 2007
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Lärmtechnische Untersuchung Stand: 2013
- Verschattungsstudie Stand: 2014

sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass erneute Stellungnahmen nur zu den geänderten Inhalten des Bauleitplanes gegeben werden können. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen ist auf zwei Wochen zu verringern.

Sollten sich nach der erneuten Beteiligung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplan-Entwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 15.08.2013 den Beschluss über die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB gefasst. In derselben Sitzung erging der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, mit der Auflage, „den Baukörper auf der Ostseite insgesamt auf die Linie der Bebauung“ zurück zu nehmen (siehe Niederschrift der Sitzung).

Am 06.02.2014 hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung erneut nach Wiedervorlage der Beschlussvorlage B 13/0753 mit der inhaltlich unveränderten Planfassung befasst und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mehrheitlich so beschlossen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.03.2014 hingen die Planunterlagen zu Jedermanns Einsicht öffentlich im Rathaus der Stadt Norderstedt vom 24.03.2014 bis 24.04.2014 aus.

Über den gesetzlichen Rahmen hinaus wurde die Öffentlichkeit am 27.03.2014 zusätzlich in einer Informations- und Diskussionsveranstaltung über die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans unterrichtet (Anlage 7).

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange ergingen keine substantiell relevanten Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planungsinhalte geführt hätten.

Allerdings erfolgten umfänglich inhaltlich z. T. nachvollziehbare Stellungnahmen seitens Privater, die zu einer Änderung wesentlicher Planinhalte geführt haben.

Die Einwendungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf die Dimensionierung (Höhe und Grenzbebauung im Osten) der nach Planungsrecht möglichen Einzelhandelsentwicklung, die

daraus resultierenden Verkehrsauswirkungen, die Beeinträchtigungen der östlich benachbarten Wohngebäude und Einschränkungen, die sich für das an der Berliner Allee befindliche Möbelhaus ergeben. Ferner wurden artenschutzspezifische Argumente vorgebracht.

Es gingen an schriftlichen Einwendungen 2 Schreiben von Rechtsanwälten, 98 Einzelschreiben mit nahezu identischem Inhalt, 1 Einwendung mit 80 Unterschriften und 2 Einzelschreiben ein. Die Einwendungen führten in der Abwägung zu dem Ergebnis, die planungsrechtlichen Festsetzungen teilweise zurückzunehmen.

Dies bedeutet die Rücknahme eines nach ursprünglicher Planfassung möglichen Vollgeschosses einschließlich der Entwicklungspotenziale nach Norden im östlichen Projektbereich und die Anpassung der Höhen auf die konkrete Planung. Diese Änderungen sind in den Anlagen 2 und 3 gegenüber gestellt.

Die Bebauungsplan-Änderung macht eine erneute Auslegung erforderlich, zumal eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wegen des nicht zu definierenden Kreises der Betroffenen rechtssicher nicht durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan-Entwurf wird nach Bekanntmachung in einem auf zwei Wochen verkürzten Zeitraum öffentlich im Rathaus der Stadt Norderstedt zu Jedermanns Einsicht ausliegen. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zu den Planänderungen vorgetragen werden können.

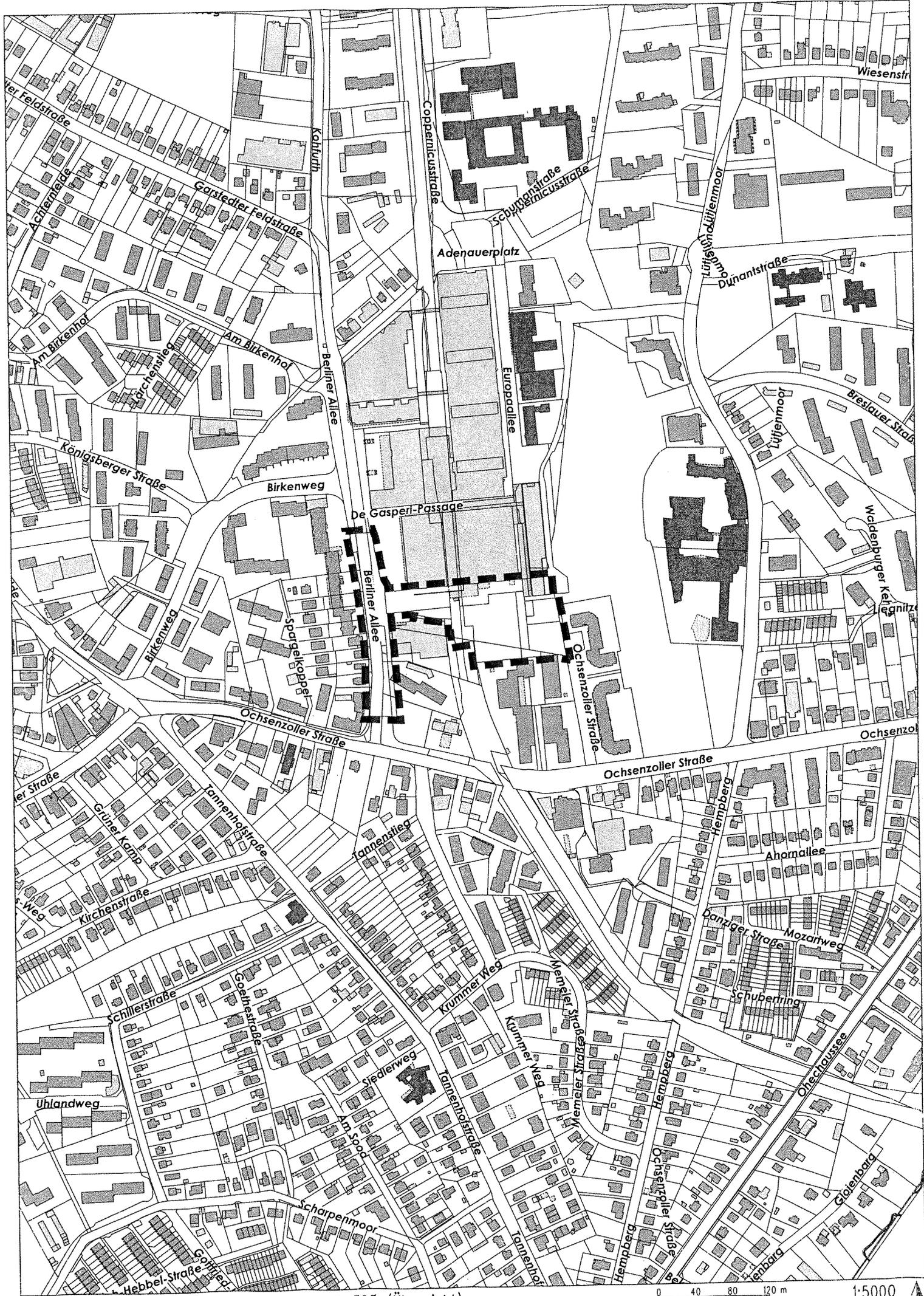
Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gegenüberstellung der vorgenommenen Änderungen der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung
3. Kennzeichnung der vorgenommenen Textänderungen in der Begründung
4. Planbild des Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 09.05.2014
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 09.05.2014
6. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 09.05.2014
7. Protokoll der Informationsveranstaltung am 27.03.2014

Anlage 1: zur Vorlage Nr.:B 14/0231 des Stuv am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt

Hier: Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebiets



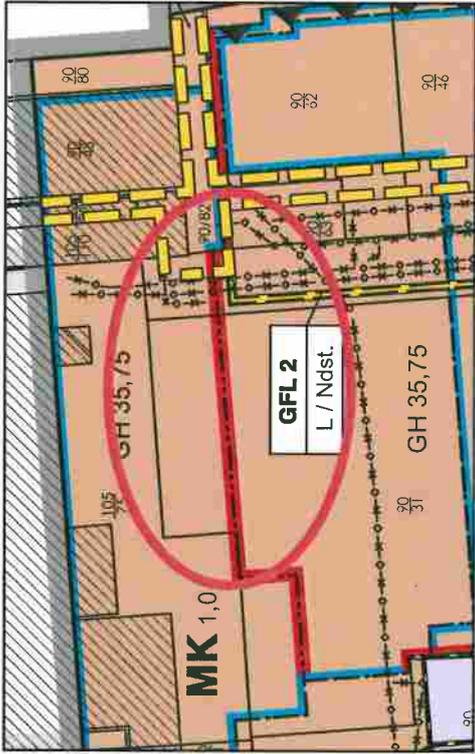
Anlage 2: zur Vorlage Nr.:B 14/0231 des StuV am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt

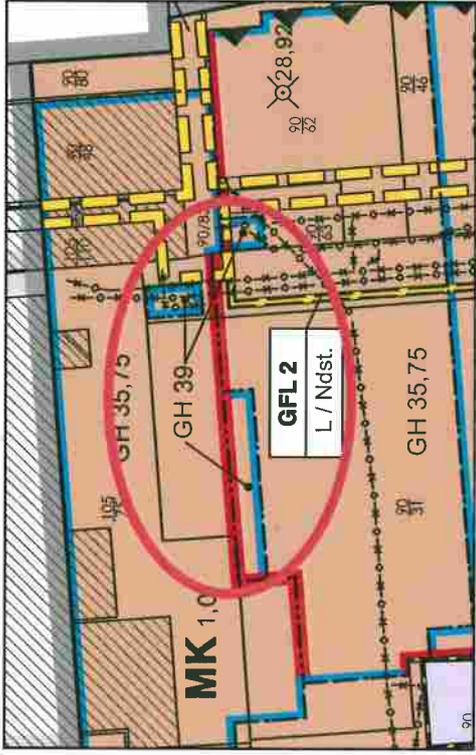
Hier: Gegenüberstellung der vorgenommenen Änderungen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung

Vergleich der Planungsstände / Kennzeichnung der Änderungen

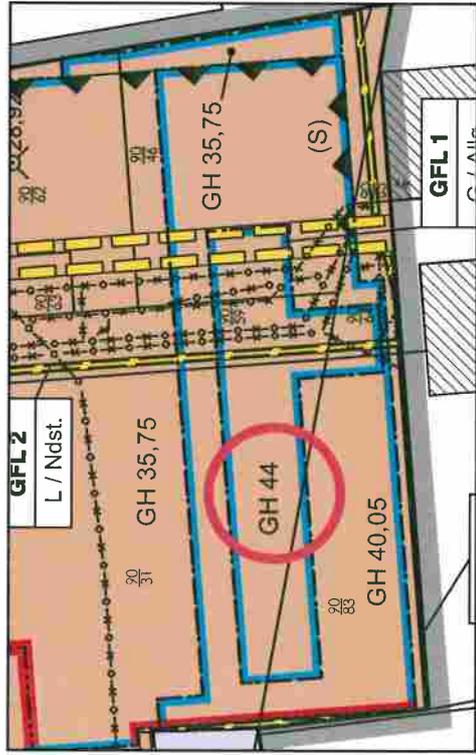
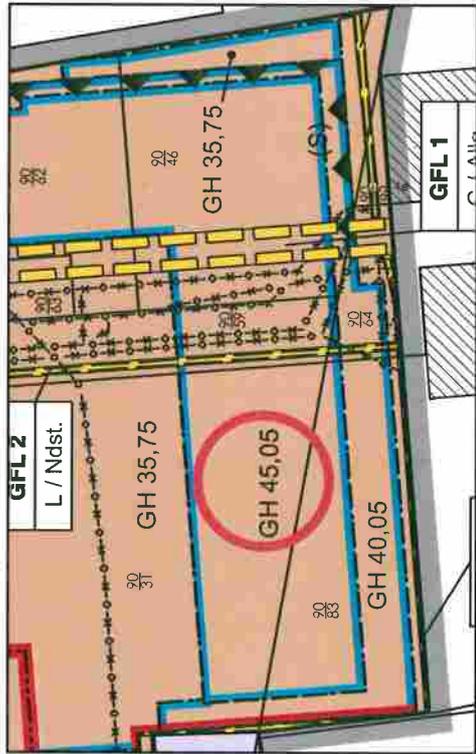
Fassung der ersten öffentlichen Auslegung



Fassung für die erneute öffentliche Auslegung



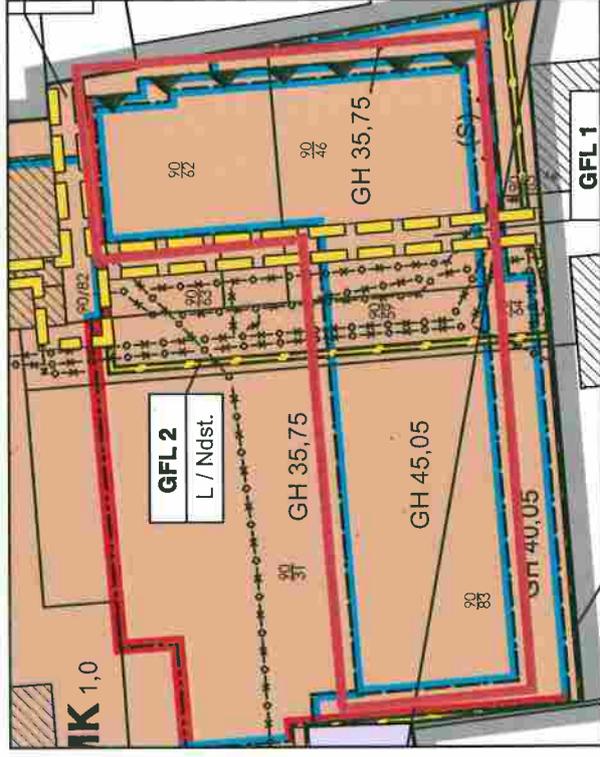
- 3 neue überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) mit maximalen Gebäudehöhen bis 39 m ü NN



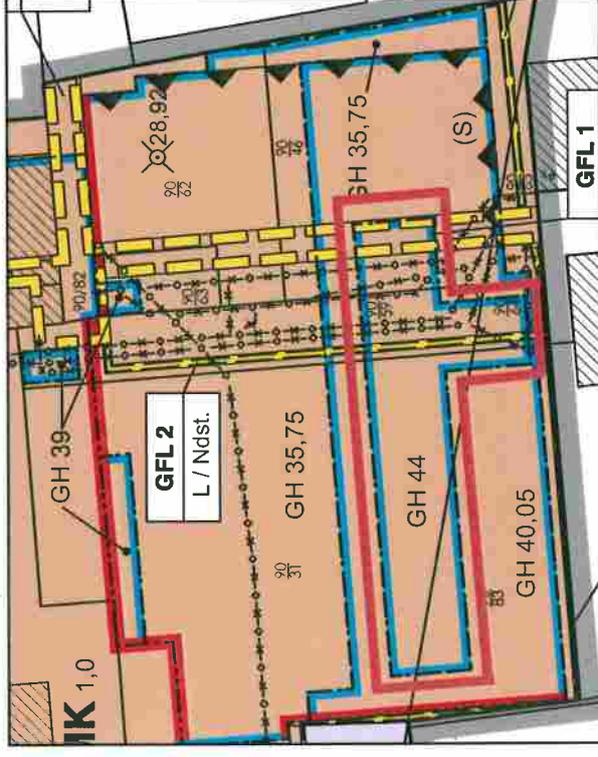
- Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von 45,05 m ü NN auf 44 m ü NN mit gleichzeitiger Reduzierung der Baugrenzen

Vergleich der Planungsstände / Kennzeichnung der Änderungen

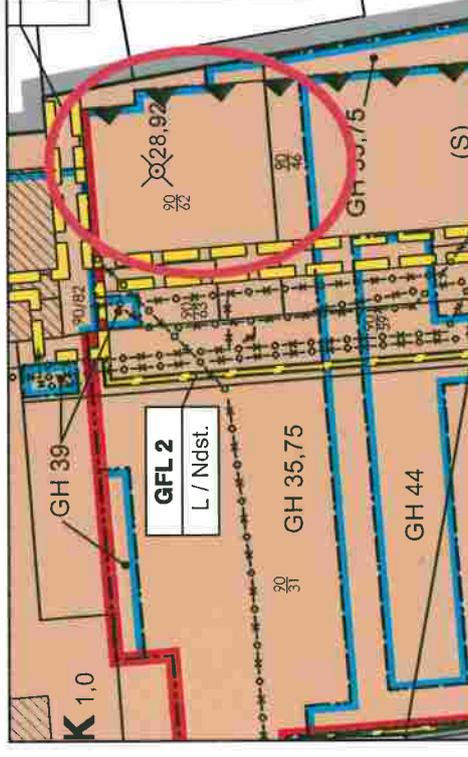
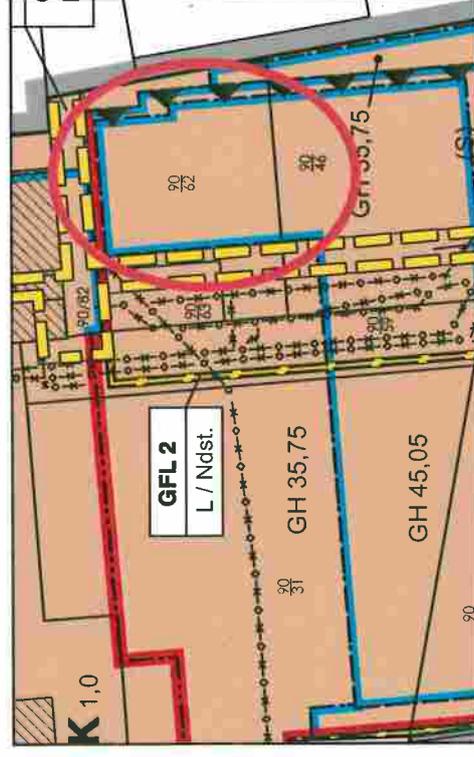
Fassung der ersten öffentlichen Auslegung



Fassung für die erneute öffentliche Auslegung



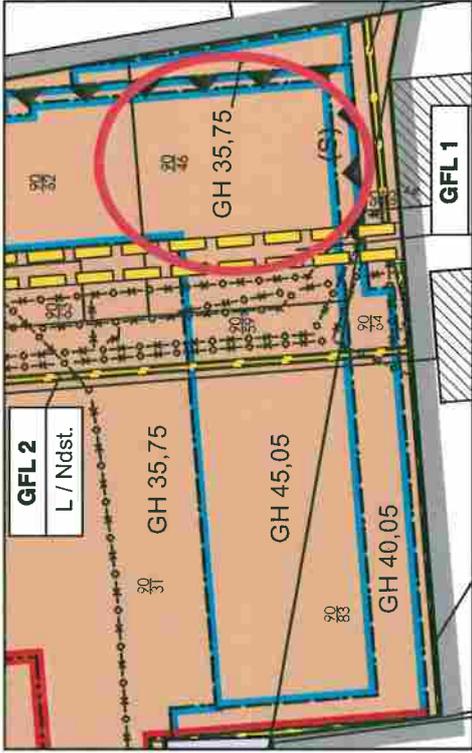
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) für das 2. Obergeschoss auf ein notwendiges Maß für ein Technikgeschoss,
 - Reduzierung der GH von 45,05 auf 44 m ü NN



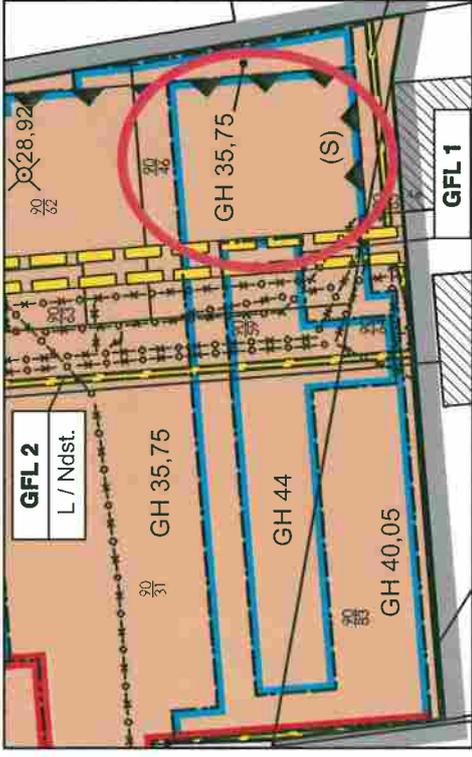
- Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von bisher 45,05 m ü NN auf 35,75 m ü NN

Vergleich der Planungsstände / Kennzeichnung der Änderungen

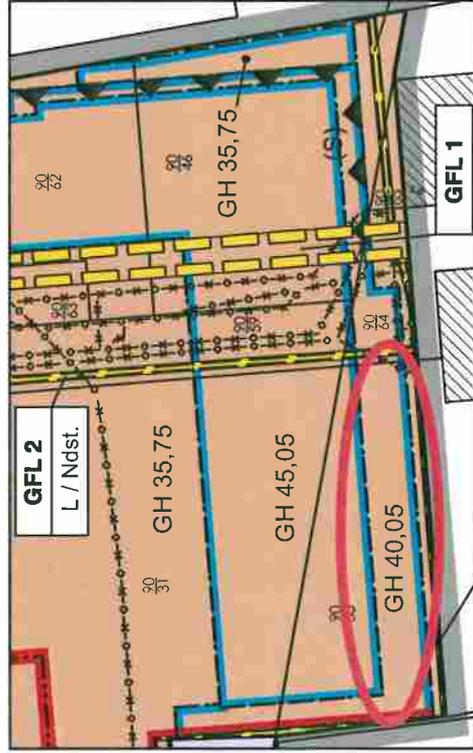
Fassung der ersten öffentlichen Auslegung



Fassung für die erneute öffentliche Auslegung



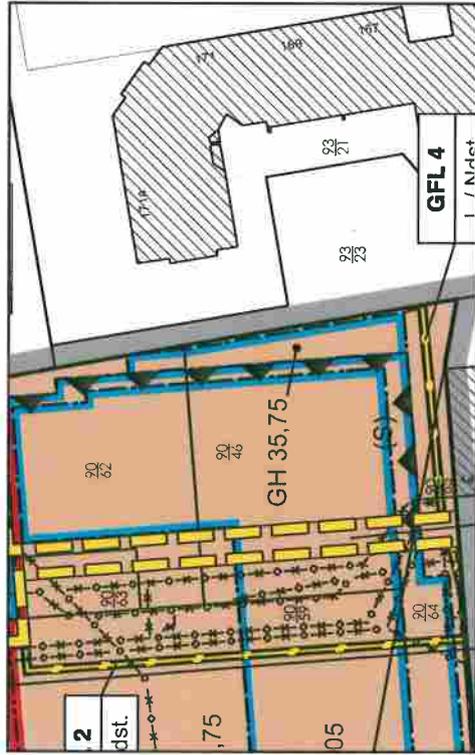
- Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von bisher 45,05 m ü NN auf 40,05 m ü NN



- Vergrößerung des Bereichs mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40,05 m ü NN bzw. Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von bisher 45,05 m ü NN auf 40,05 m ü NN

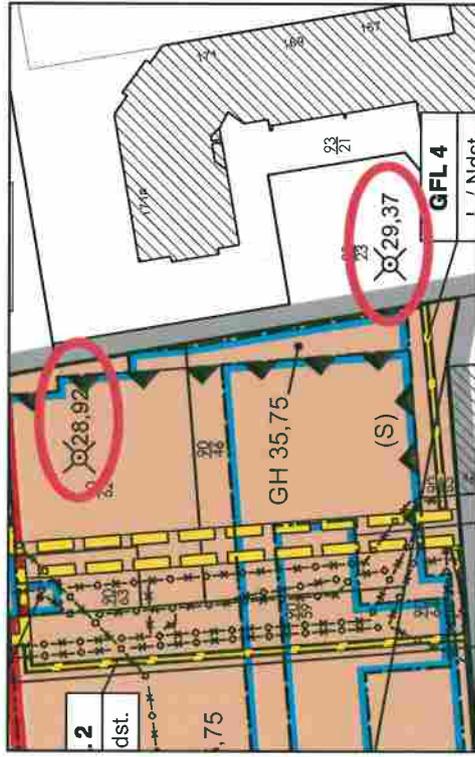
Vergleich der Planungsstände / Kennzeichnung der Änderungen

Fassung der ersten öffentlichen Auslegung



Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 4 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Die technischen Anlagen müssen mindestens 4 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal ein Viertel der jeweiligen Dachfläche bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 Die mit "(S)" bezeichnete Schutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist. Sie darf jedoch höchstens 40,05 m über NN hoch sein. Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer

Fassung für die erneute öffentliche Auslegung



- Kennzeichnung der vorhandenen Geländehöhen über NN als Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen

Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 4 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Die technischen Anlagen müssen mindestens 4 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal ein Viertel der jeweiligen Dachfläche bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 Die mit "(S)" bezeichnete Schutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist. Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein. Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet

- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 4
- Reduzierung der maximalen Höhe der Schutzwand von bisher 40,05 m ü NN auf 37,65 m ü NN

Anlage 3: zur Vorlage Nr.:B 14/0231 des Stuv am 05.06.2014

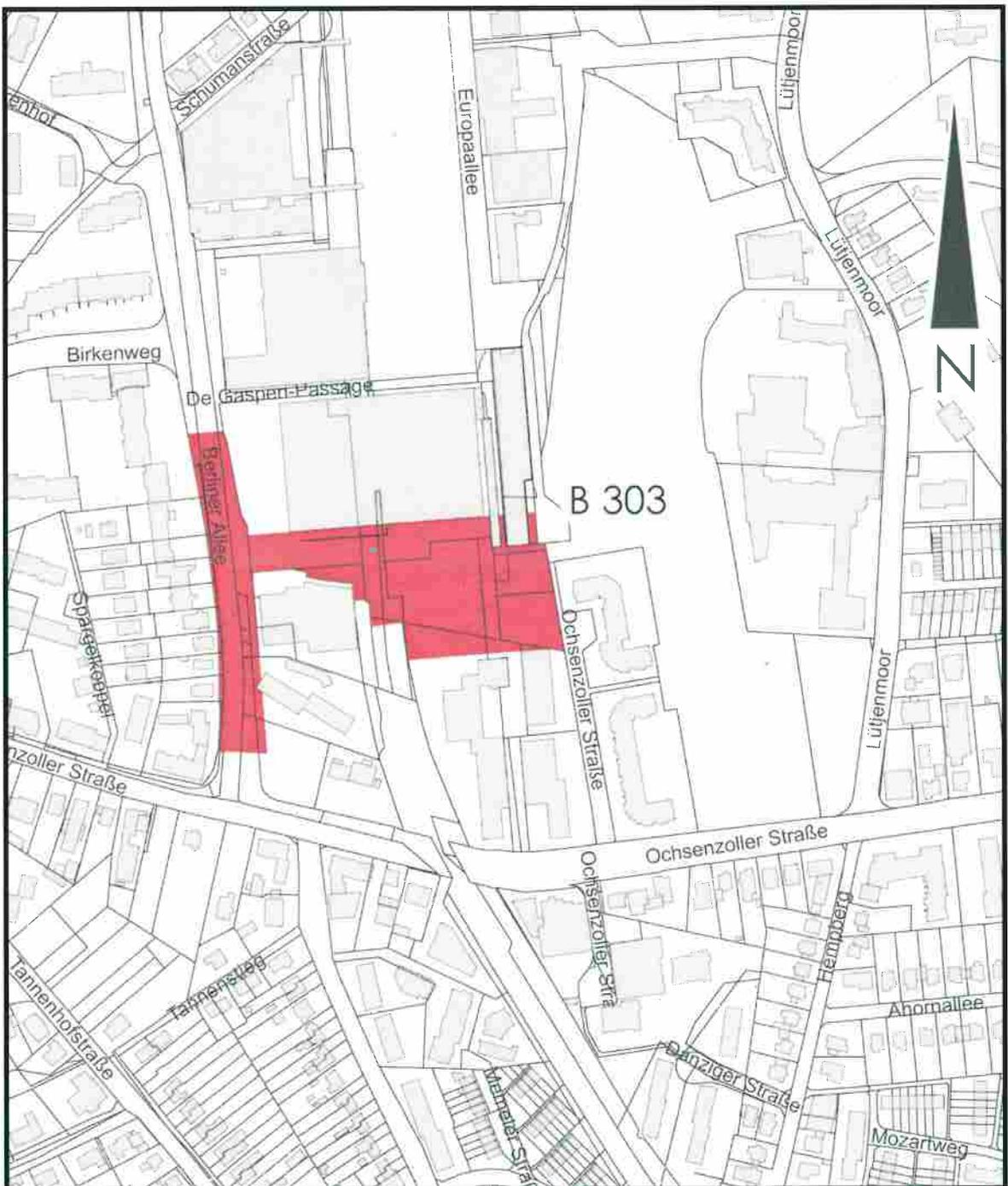
Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt

Hier: Kennzeichnung der vorgenommenen Textänderungen in der Begründung

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden"
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Stand: 09.05.2014



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden"

Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Stand: 09.05.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Historische Entwicklung	4
1.4. Bestand	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	87
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.1. Städtebauliche Konzeption	9
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	1745
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	1846
3.5. Ver- und Entsorgung	2048
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	2120
3.7. Immissionsschutz	2322
3.8. Altlasten	2826
3.9. Kampfmittel	2826
4. Umweltbericht	2827
4.1. Beschreibung der Planung	2827
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien	2928
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping).....	3028
4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3028
4.5. Zusammenfassung:.....	4543
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	4846
6. Städtebauliche Daten.....	4846
7. Kosten und Finanzierung	4846
8. Realisierung der Maßnahme	4847
9. Beschlussfassung	4847

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 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 – Norderstedt, der am 11.10.1985 in Kraft getreten ist. Lediglich der nördliche Abschnitt der Berliner Allee liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 13 - Norderstedt vom 31.10.1969 mit der 11. Änderung vom 24.07.1977 sowie des Bebauungsplans Nr. 104 - Norderstedt vom 28.05.1971. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 303 aufgehoben.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold-Center nach Süden“ ist etwa 1,6 Hektar groß und liegt im Zentrum des Stadtteils Garstedt. Es ist Teil des A2-Zentrums mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Brachfläche südlich des vorhandenen Herold-Centers und Karstadt-Kaufhauses sowie Teile der Hochbahntrasse und der Berliner Allee. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Station Garstedt der U-Bahnlinie U1 sowie der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB).
Geltungsbereich	Die Grenzen des Geltungsbereichs werden im Westen durch die Berliner Allee und im Norden durch das vorhandene Einzelhandelszentrum (Herold-Center und Karstadt) gebildet. Im Osten wird das Plangebiet durch den nördlichen Teil der Europaallee und eine Stichstraße der Ochsenzoller Straße begrenzt, im Süden schließt es an eine vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung beiderseits der hier als Fußgängerbereich ausgestalteten Europaallee an.

Im Detail verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt, „Erweiterung Herold-Center nach Süden“ entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 130/17, 130/11, 130/10, 130/9, 130/8, 130/7, 130/6, 130/5, 47/34, 47/32 und 130/13, nach Osten abknickend über die Flurstücke 130/21 und 105/143 (Berliner Allee), nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstücks 105/134 (Berliner Allee), nach Osten abknickend über die Flurstücke 105/144, 105/106, 90/21, 105/75, 105/110, 105/87, 90/48, 90/80, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 90/80, nach Osten abknickend entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 90/82, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 90/82, 90/62, 90/46, nach Nordwesten abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 90/46, nach Westen abknickend über die Flurstücke 90/65, 90/64, 90/83, nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 90/83, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 90/32, über die Flurstücke 90/15 und 90/70, nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze der Flurstück 90/70 und 105/106, nach Nordwesten abknickend entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 90/73, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 105/104, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 105/143 (Berliner Allee), über die Flurstücke 85/24 und 85/13, nach Westen abknickend über die Flurstücke 85/13 und 85/12 und 130/21 (Berliner Allee).

1.3. Historische Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des in den 1960er Jahren geplanten Zentrums Garstedt (v.a. Herold-Center und Karstadt). Eine mögliche Süderweiterung dieses Zentrums war seit seiner Gründung erklärtes Planungsziel und wurde Mitte der 1980er Jahre durch den Bebauungsplan 180 - Norderstedt planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der zersplitterten Grundstücksverhältnisse und der fehlenden Bereitschaft der Grundeigentümer zu einem freiwilligen Umlenungsverfahren konnten die Ziele dieses Bebauungsplans jedoch nicht umgesetzt werden.

1.4. Bestand

Nutzungen

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die Verkehrsfläche der Berliner Allee geprägt. Sie macht mit einer Größe von etwa 0,5 Hektar fast ein Drittel des gesamten Plangebiets aus. Der übrige Geltungsbereich stellt sich überwiegend als grasbewachsene Brache dar, die von Ost nach West durch einen Fuß- und Radweg und von Nord nach Süd durch eine Verlängerung der von Norden kommenden Europaallee durchquert wird, die im Bereich des Plangebiets um etwa 35 m nach Westen verschwenkt und nicht mehr durch Pkw befahrbar ist. Im südlichen und östlichen Randbereich werden die Flurstücke 90/83 sowie 90/46, 90/62 und 90/65 zum Abstellen von Pkw genutzt. Im Norden werden die Anlieferung des Karstadt-Kaufhauses sowie die Zufahrt zu den derzeitigen Stellplatzflächen auf dem Dach sowie zur unterirdischen Park & Ride-Anlage in den Geltungsbereich einbezogen, da diese im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einkaufskomplexes nach Süden neu organisiert werden und auch der Er-

schließung der Stellplatzanlage auf dem Dach des Neubaus dienen sollen. Im Süden werden kleine Teile des Plangebiets durch die Hochbahn genutzt. Es befindet sich hier eine Trasse der U-Bahn-Linie U1.

Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die im Norden des Geltungsbereichs gelegene Zufahrtsrampe zu der heutigen Stellplatzanlage auf dem Dach des Karstadt-Kaufhauses. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein kleiner Teil der östlich an das Kaufhaus anschließenden Ladenpassage am nördlichen Teil der Europaallee (Europaallee-Passage).

naturräumliche Gegebenheiten und geschützte Arten

Gemäß dem Plan Nr. 1.4.1 (Boden) des LP 2020 kommt im Plangebiet als Bodentyp Eisenhumuspodsol (Pn 1) aus Fließerde über Sand vor. Die Schichten aus Fein- und Mittelsanden haben gemäß einer Baugrunduntersuchung vom Februar 2008 eine Mächtigkeit von ca. 6 m, darunter liegen Grobsande im Wechsel mit Schluffschichten. Im Februar 2008 stand das Grundwasser im Plangebiet 4,5 m unter Flur an.

Weite Teile des Plangebiets sind versiegelt und werden für Gebäude, Zufahrten, für den ruhenden Verkehr und als Fußwege genutzt. Bei den gärtnerisch geprägten Flächen handelt es sich um Rasenflächen, einzelne Rabatten und wenige Zier- und Ruderalgebüsche. Baumbestand existiert entlang der Berliner Allee (Linden und Gingko-Bäume), auf dem Parkplatz östlich der Bahn (Platanen und Weißdorn) und auf bzw. entlang der Bahnböschung (Zitterpappeln). Im Rahmen der freiraumplanerischen Bearbeitung und im Hinblick auf die erforderlichen Fällanträge im Baugenehmigungsverfahren wurden die Baumbestände differenziert aufgenommen und dokumentiert. Es handelt sich um Bäume geringen bis mittleren Alters, Altbäume sind mit Ausnahme der Linden an der Berliner Allee nicht vorhanden. Ein besonderer Schutzanspruch für den Baumbestand besteht nicht. Auch die Zier- und Ruderalgebüsche im Randbereich der Parkplatzflächen haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz, übernehmen in der ansonsten eher ungeordneten Freiflächensituation jedoch kleinräumig Gliederungsfunktionen.

Für die heimische Tierwelt haben die Flächen infolge der wenig naturnahen Ausprägung und der intensiven nutzungsbedingten Störungen keine besondere Bedeutung, wenn man von den Scharen von Tauben und der Vielzahl von Hunden absieht. Für die Belange des Artenschutzes wird das Vorkommen von Tierarten durch eine Potenzialanalyse auf der Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt, ergänzend wird zum einen auf die faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung (Lutz, 2007) im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Bebauungsplan 267 zurückgegriffen, zum anderen wurden die Gebäudefassaden aktuell auf ihre Eignung für Fledermäuse untersucht (UIN, 2013). Aufgrund der unveränderten Ausgangssituation haben die damaligen Aussagen zu den Potenzialen der relevanten Artengruppen (europäische Vogelarten und Fledermäuse) weiterhin Bestand.

Topografie

Das vorhandene Gelände liegt an der Berliner Allee mit ca. + 28,00-30 m über Normal-Null (ü. NN) am tiefsten, in östlicher und südlicher Richtung steigt das Gelände leicht an. Die im Trog verlaufende U-

Bahn-Trasse liegt auf einer Höhe von etwa + 24,00 m ü. NN.

Verkehr

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Berliner Allee erschlossen. Es kann darüber hinaus über den nördlichen Teil der Europaallee angefahren werden, die jedoch nordöstlich des Plangebiets in einer Kehre endet und sich lediglich als nach Westen verschwenkter Fuß- und Radweg nach Süden zur Ochsenzoller Straße fortsetzt. Südöstlich ist eine Stichstraße von der Ochsenzoller Straße vorhanden, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einer Kehre endet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) und ist sehr gut öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bestehenden Einkaufskomplexes die U-Bahnstation „Garstedt“ (Linie U1 Norderstedt Mitte - Großhansdorf/Ohlstedt). Mit den Haltestellen „U Garstedt“ und „Garstedt, Europaallee“ befinden sich zudem die Buslinien 178 (U Garstedt - S Poppenbüttel), 193 (U A Norderstedt Mitte – Krohnstiegtunnel, Lademannboden (Ost), 195 (U Garstedt - Bf. Pinneberg), 278 (U Garstedt - Glashütte Markt), 295 (U Garstedt - Bf. Pinneberg) und 393 (U Garstedt – Harkshörn (Nord)) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

~~Das Plangebiet wird durch die im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebene U-Bahnstation Garstedt (Linie U1 Norderstedt Mitte – Großhansdorf/Ohlstedt), die sich nördlich des Plangebiets innerhalb des Einkaufskomplexes befindet, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mit den Haltestellen U Garstedt und Europaallee befinden sich zudem die Buslinien 178 (U Garstedt - S Poppenbüttel), 193 (U A Norderstedt Mitte – Krohnstiegtunnel, Lademannboden (Ost), 195 (U Garstedt - Bf. Pinneberg), 278 (U Garstedt - Glashütte Markt), 295 (U Garstedt - Bf. Pinneberg) und 393 (U Garstedt – Harkshörn (Nord)) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.~~

Umgebung

Das westliche Umfeld des Plangebiets ist in erster Linie wohnbaulich geprägt. Hier befinden sich neben überwiegend in Zeilenbauweise errichteten Mehrfamilienhäusern auch Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser.

Nördlich des Plangebiets liegt mit dem Herold-Center, der De-Gasperi-Passage, dem Karstadt-Kaufhaus und der Europaallee-Passage ein großes Einzelhandelszentrum mit Parkdeck und Tiefgarage, das durch mehrgeschossige Wohnhochhäuser ergänzt wird. Weiter nördlich schließt das Schulgelände des Copernicus-Gymnasiums an.

Östlich der Europaallee sind neben weiteren Einzelnutzungen und Dienstleistern auch Verwaltungsstellen und öffentliche Einrichtungen wie die Stadtbücherei vorhanden. Am nördlichen Teil der Europaallee findet ergänzend zu den übrigen Einzelhandelsangeboten im Umfeld des Plangebiets freitags ein Wochenmarkt statt. Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich zwei drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser, daran anschließend liegt eine in Nord-Süd-Richtung von der Ochsenzoller Straße bis zum Copernicus-Gymnasium verlaufende Grünanlage (Willy-Brandt-Park), die ein Kernelement des "Grünen Leitsystems" der Stadt Norderstedt bildet.

Im unmittelbaren südlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich an der Berliner Allee eine Einzelhandelsimmobilie (zur Zeit als Möbelkaufhaus genutzt) und ein zweigeschossiges Wohngebäude in Zeilenbauweise mit einer zugehörigen Garagenanlage. Entlang des südlichen, als Fußgängerbereich ausgestalteten Teils der Europaallee grenzen zudem drei- bis viergeschossige Wohn-, Büro und Geschäftsgebäude an. Südlich der Ochsenzoller Straße befinden sich heterogen strukturierte Wohngebiete mit Gebäuden unterschiedlicher Typologien und Baualters.

Entlang der Ochsenzoller Straße ist zudem eine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützte Linden-Allee vorhanden.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 90/59, 90/63, 90/64, 90/80 sowie 90/82 im Bereich der Europaallee sowie die als Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücke der Berliner Allee befinden sich im Besitz der Stadt Norderstedt, die Flurstücke 90/15, 90/21, 90/32, 90/70 und 105/106 im Bereich der U-Bahn-Trasse gehören der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle übrigen Flurstücke im Plangebiet sind Privatbesitz.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 - Norderstedt vom 11.10.1985. Lediglich der nördliche Abschnitt der Berliner Allee liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 13 - Norderstedt vom 31.10.1969 mit der 11. Änderung vom 24.07.1977 sowie des Bebauungsplans Nr. 104 - Norderstedt vom 28.05.1971.

Der Bebauungsplan Nr. 180 setzt für den Geltungsbereich vier Kerngebiete mit differenzierten Regelungen zu zulässigen Nutzungen fest. Für den Teil nördlich der von Osten nach Westen führenden Fußwegverbindung, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ planungsrechtlich abgesichert ist, setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 bzw. 1,0 und dementsprechend einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,22 bzw. 1,0 fest. Für den südlichen Teil wird die GRZ auf 0,45 bzw. 0,46 und die GFZ auf 0,99 bzw. 1,15 beschränkt. Für die innerhalb des Plangebiets gelegenen, durch Baugrenzen definierten Baufenster wird jedoch auch hier die Geschossigkeit auf ein Geschoss beschränkt. In allen Kerngebieten wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Süden des Plangebiets werden zwei Stellplatzanlagen mit anzupflanzenden Bäumen festgesetzt. Zwischen den beiden Anlagen wird auch der Verlauf der heutigen Europaallee durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bestimmt. Für die Berliner Allee werden durch die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 104 - Norderstedt Straßeverkehrsflächen festgesetzt.

Die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt durch die neuen Festsetzungen überlagert aufgehoben.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Norderstedt hat innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen den Aufgaben eines Mittelzentrums gerecht zu werden, stellt also im Gefüge der Landesraumordnungsplanung einen der zentralen Orte dar. Die Stadt ist geprägt durch eine bipolare Zentrenstruktur mit dem Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Norderstedt Mitte und dem Bereich des Zentrums Garstedt als Versorgungsschwerpunkt. Die Situation dieser zentralen Standorte in Norderstedt ist infolge der spezifischen Gegebenheiten wie dem unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Hamburg, der zunehmenden Attraktivität gut erreichbarer Einzelhandelsstandorte außerhalb Norderstedts (insbesondere Hamburger City, Alstertal AEZ und Langenhorn) sowie der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen nicht unproblematisch. Es kommt daher trotz eines vergleichsweise sehr hohen Kaufkraftniveaus zu einem hohen Abfluss des einzelhandelsrelevanten Marktvolumens.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden" hat die Zielsetzung, zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Ziel für das Zentrum Garstedt ist entsprechend der planerischen Aussagen des FNP 2020 die Sicherung der mittelzentralen Funktion durch eine Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz. Des Weiteren sollen durch den Bebauungsplan Möglichkeiten für die Etablierung weiterer Nutzungen geschaffen werden, die zur Zentralität des Standorts beitragen. ~~Wünschenswert sind insbesondere Einrichtungen für kulturelle, soziale oder sportliche Zwecke.~~

Für das Plangebiet bestehen konkrete Entwicklungsabsichten, die diesen Zielen entsprechen. Es ist beabsichtigt, im südlichen Anschluss an das bereits bestehende Einzelhandelszentrum in dem Bereich zwischen Berliner Allee und Europaallee eine Neubebauung mit Einzelhandelsnutzungen zu errichten.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort soll nach Antrag des Vorhabenträgers (Planungsanstoß) durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und etwa fünf kleinere Ladeneinheiten ergänzt werden. Für die Erschließung des Projekts werden angrenzende Bereiche der Berliner Allee in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Aus der Planung resultieren positive Effekte für die Stadt Norderstedt, insbesondere im Bereich der Kaufkraftbindung, der Stärkung der zentralörtlichen Funktion sowie des Arbeitsmarktes.

Da die geplante Entwicklung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.

Planungsziele

Das derzeit überwiegend brach liegende Plangebiet soll mit folgenden städtebaulichen Zielen einer baulichen Nutzung zugeführt werden:

- Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentraler Funktion und Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz
- Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte
- Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr
- Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex
- Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee

Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 04.03.2013 im Rahmen einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung im Copernicus-Gymnasium Norderstedt durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden – soweit planungsrechtlich relevant – im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verfahren öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand vom 24.03.2014 bis 24.04.2014. Einigen vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde dahingehend gefolgt, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Baumasse reduziert wurde.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Der geplante Baukörper soll die bisherige Lücke zwischen dem Herold-Center und dem Karstadt-Kaufhaus im Norden sowie den Geschäften am südlichen Teil der Europaallee schließen. Ziel ist es, den Standort insgesamt aufzuwerten.

Dazu soll ein in Ost-West-Richtung etwa 100 m breiter und 60 m tiefer Baukörper mit drei einem weiteren, kleineren Geschoss in Ost-Westrichtung im Süden des Plangebiets und einem Darauf zurückgestaffelten Technikgeschoss, teilweise als Staffelgeschossen ausgebildeten Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauung, der schließt im Norden an die vorhandene Bebauung anschließt an und bildet im Süden einen städtebaulichen Übergang zu den Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden an der südlichen Europaallee formuliert. Durch das geplante Gebäude wird die vorhandene, von Norden nach Süden führende Wegeverbindung überbaut und als direkte Fortsetzung der Europaallee-Passage ausgestaltet. Es entsteht somit eine durchgehende, von Läden gesäumte Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Europaallee, die neben den Kunden auch der Allgemeinheit als zentrale Wegeverbindung zur Nutzung offen stehen soll.

Entlang der ebenerdigen Passage sind fünf Läden unterschiedlicher

Größe geplant. Den größten Teil des Erdgeschosses wird jedoch ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) einnehmen.

~~Die Das Obergeschosse werden wird winkelförmig im Süden des Plangebiets auf dem Erdgeschoss angeordnet. Sie orientieren sich nach Süden und Osten und und schaffen dort jeweils einen städtebaulich angemessenen Übergänge zur angrenzenden Bebauung. Darüber, etwas zurückgesetzt, ist ein Technikgeschoss vorgesehen. In den Obergeschossen sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen. Denkbar sind innerhalb der geplanten Kubatur jedoch auch andere, der zentralen Lage des Plangebiets entsprechende Nutzungen wie weitere Läden oder Büros.~~

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Berliner Allee sichergestellt. Hier befindet sich die Zufahrt zu den Kunden-Stellplätzen auf dem Dach. Während die Anlieferung der vorhandenen kleinen Ladeneinheiten an der Passage über die Europaallee abgewickelt wird, ist die Andienung des Lebensmittelmarktes aller neuer Einzelhandelseinrichtungen ebenfalls über die Berliner Allee geplant. Im Westen des Plangebiets ist daher neben der Rampe zur Erschließung der Kunden-Stellplätze ein für die Befahrung mit Lkw ausgelegter und den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend gestalteter Bereich vorgesehen.

Die Zugänge für Fußgänger befinden sich von Norden und Süden kommend mittig im geplanten Gebäudekomplex. Sie schließen im Norden an die bestehende Europaallee-Passage und im Süden an die Europaallee und die dort vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung an. Der hier vorhandene Geländesprung soll durch eine Treppen- und Rampenanlage so ausgeglichen werden, dass er auch für mobilitätseingeschränkte Personen keine Barriere darstellt. Zwei weitere Zugänge sind von Osten aus geplant. Zum einen soll ein Eingang in einer geplanten architektonischen Fuge zwischen Alt- und Neubau entstehen, des Weiteren ist ein separater Zugang für das Bildungszentrum in den Obergeschossen geplant. Beide Eingänge erhalten auch eine Anbindung an die nord-süd-gerichtete Passage. Die Nutzungen in den im Obergeschossen sollen über das Parkdeck und eine gebäudeinterne Erschließung über einen Fahrstuhl und einen Fahrsteig erschlossen werden.

Aufgrund der geplanten intensiven Nutzungen, die eine nahezu vollständige Bebauung der Grundstücke erfordern, kann das Plangebiet nur sehr eingeschränkt begrünt werden. Südlich des Geltungsbereichs sind gemäß Freiflächenplan jedoch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern geplant, um eine den angrenzenden Wohnnutzungen angemessene Gestaltung zu erhalten.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des A2-Zentrums Garstedt, dessen hauptsächliche Funktion darin besteht, Bedarfe im Bereich Einzelhandel zu decken. Die Erweiterung des Einkaufszentrums nach Süden ist neben anderen Maßnahmen ein wesentlicher Baustein zur Attraktivitätssteigerung, Stärkung und Aufwertung des Zentrums. Es ist städtebaulich gewünscht und damit ausdrückliches Ziel der Planung, eine hochwer-

tige Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und damit eine Sicherung der Leistungsfähigkeit des Zentrums Garstedt entsprechend seiner mittelzentralen Funktion zu ermöglichen.

Es wird daher ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen. Durch die Festsetzung reagiert der Bebauungsplan zum einen auf die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Vorprägung und ermöglicht zum anderen die angestrebte ~~Nutzungsmischung aus Einzelhandelsnutzungen und einem Bildungszentrum bzw. ggf. Büros~~. Durch seine zentrale und auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossene Lage ist das Plangebiet für entsprechende Nutzungen gut geeignet.

Die Verkaufsfläche im Plangebiet kann je nach verwirklichter Nutzungsmischung bis zu 68.000 m² betragen. Im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden etwa 40.000 m² Verkaufsflächen im Bereich Herold-Center/ Karstadt/ Europaallee-Passage kann hier eine Gesamtstruktur des Einzelhandels entstehen, die der Bevölkerungsstruktur und der Kaufkraft in Norderstedt angemessen ist und einen weiteren Kaufkraftabfluss aus der Stadt reduzieren soll. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m² Verkaufsfläche in Betracht. Damit stehen Ziele der Raumordnung dem Projekt nicht entgegen.

Das Plangebiet eignet sich darüber hinaus für weitere kerngebietstypische Nutzungen wie kulturelle, soziale, gesundheitliche Nutzungen, Büros und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nutzungsbeschränkungen

Um langfristig städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklungen im Plangebiet zu verhindern, werden aus dem in einem Kerngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums durch Nummer 1 der textlichen Festsetzungen die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen

Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachbars und in ihrer Wirkung vergleichbare Gewerbebetriebe werden aus dem im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen, weil die Gefahr besteht, dass diese Nutzungen sowohl das angestrebte Nutzungsspektrum als auch das Erscheinungsbild des Plangebiets stören. Mit ihrem Ausschluss soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert

werden.

Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel) auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Kerngebietsnutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter des Nahversorgungszentrums gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame und unter Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen mit dem damit insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll zum einen dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets Rechnung getragen und die gewünschte hochwertige Bebauung gefördert werden. Tankstellen sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu werden und entsprechen damit nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Darüber hinaus soll durch den Ausschluss von Tankstellen die angrenzende, durch Wohnnutzungen geprägte Nachbarschaft vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen sichergestellt werden. Neben den bestehenden Verkehrsbelastungen sollen kein weiterer Zu- und Abfahrtsverkehr induziert werden. Der Ausschluss umfasst auch Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, weil von ihnen die gleichen schädlichen Einwirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind wie von sonstigen Tankstellen.

Die Errichtung von Wohnungen im Plangebiet würde der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung, das Einkaufszentrum zu stärken und bestehende Einzelhandelsnutzungen miteinander zu verbinden, zuwiderlaufen. Die Flächen bieten – insbesondere aufgrund der mit diesen Nutzungen einhergehenden großen Flächensiegelung, die eine adäquate Versorgung mit wohnungsnahen Freiräumen erschweren würde – kein angemessenes Wohnumfeld. Zudem wären architektonische und technische Lösungen für mögliche Beeinträchtigungen durch den intensiven Kundenverkehr, insbesondere in Bezug auf die Einsehbarkeit von Wohnungen, und durch Verkehrslärmbelastungen zu entwickeln. Dies stellt angesichts der Tatsache, dass die Etablierung einer Wohnnutzung zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist bzw. dieser sogar entgegensteht, einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Wohnungen werden daher ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl von 1,0 und durch maximal zulässige Gebäudehöhen. Die Festsetzungen eröffnen Spielräume für vielfältige Nutzungsoptionen, begrenzen die baulichen Möglichkeiten jedoch zugleich so, dass keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen, vor allem dem in der Umgebung vorhandenen Wohnen, zu befürchten sind. Entsprechend der hohen Zentralität des Standortes soll eine intensive Ausnutzung des

Plangebietes erreicht werden.

Insbesondere soll durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen (s.u.) – die Realisierung des durch den Entwickler verfolgten, von einem Architekturbüro erarbeiteten und intensiv abgestimmten Konzepts für eine Einzelhandelsimmobilien mit Bildungszentrum ermöglicht werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt, so dass eine vollständige Versiegelung des Plangebiets zulässig und die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Kerngebieten maximal zulässige bauliche Dichte voll ausgeschöpft wird. Eine geringere Grundflächenzahl ist angesichts der geringen Größe des Plangebiets, das sich im Wesentlichen auf das Baugrundstück und angrenzende Straßenverkehrsflächen beschränkt, nicht möglich. Die Grundflächenzahl ist erforderlich, um das Planungsziel zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist der zentralen Lage in Norderstedt und vor allem der angestrebten Nutzung im Plangebiet angemessen, die aufgrund des großen Einzelhandelsanteils eine hohe bauliche Dichte und Flächenversiegelung rechtfertigt. Insbesondere ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 neben den hochbaulichen Anlagen durch die festgesetzte Grundflächenzahl die für Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Stellplatz-, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen vorgehalten werden, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und um die für die Konkurrenzfähigkeit notwendigen Kundenstellplätze anbieten zu können.

Zahl der Vollgeschosse

Es werden keine Festsetzungen zu Geschossigkeiten getroffen, da, anders als etwa im Wohnungsbau, bei Einkaufszentren die städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe über die Geschosszahl aufgrund sehr unterschiedlicher möglicher Geschosshöhen nicht hinreichend gesteuert werden kann.

Gebäudehöhe

Stattdessen werden maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt. Die für die jeweiligen Gebäudeteile festgesetzte Gebäudehöhe regelt die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschten Höhen. Sie stellt sicher, dass sich die Bebauung im Plangebiet harmonisch in den Stadtteil einfügt und schließt eine Störung des Stadtbildes aus.

Bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche wird ein maximal 35,75 m über NN hohes Erdgeschoss ermöglicht. Dies entspricht einer tatsächlichen Geschosshöhe von etwa 5,60 m zzgl. einer etwa 1,10 m hohen Attika. Im Süden und Osten des Plangebiets kann eine höhere Bebauung entstehen, um einen städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden, dreigeschossigen Gebäuden auszubilden. Hierzu wird für einen winkelförmigen-rechteckigen Teil des Baukörpers eine Bebauung von bis zu 40,05 m über NN ermöglicht. Für die auf dem Dach notwendige Technikzentrale und Technischeinhausungen ist eine überbaubare Fläche mit einer Gebäudehöhe von bis zu 44 m ü NN vorgesehen für einen kleineren, ebenfalls winkelförmigen Baukörper eine Höhe von 45,05 m über NN festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit oberhalb des Erdgeschosses zwei weitere Geschosse mit einer Höhe von jeweils 5 m zzgl. einer Attika von 0,4 m. Die Tech-

nikzentrale und somit das höchste Gebäudeteil wurde möglichst weit entfernt von der östlich angrenzenden Wohnbebauung geplant, um visuelle Beeinträchtigungen und Verschattungen auf ein innerstädtisch vertretbares Maß zu reduzieren.-

Es ist theoretisch denkbar, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch nur ein überhohes und in sich gestaffeltes Geschoss ausgeschöpft wird. Da dies jedoch gegenüber einem Geschoss mit einer normalen Höhe keinen Zugewinn in Bezug auf Verkäufe und Nutzflächen bringen würde, ist davon auszugehen, dass der Baukörper zur Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe in drei Geschosse – ein vollflächiges Erdgeschoss und zwei winkelförmige Obergeschosse – gegliedert wird. Dies entspricht der von einem Entwickler für den Standort vorgelegten Planung. Des Weiteren sichert der Bebauungsplan die aufgrund der Planung bekannten Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser, die auf dem Stellplatzdeck Erschließung errichtet werden und zur inneren Erschließung notwendig sind, über Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen mit 39 m ü NN planungsrechtlich ab.

Die beiden Obergeschosse können einen Übergang zu der ebenfalls höheren Umgebungsbebauung vermitteln und zudem die Geräuschimmissionen, die aufgrund der Pkw auf dem Parkdeck entstehen, abschirmen. Insgesamt wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und insbesondere in Bezug auf den östlich angrenzenden, drei- bis viergeschossigen Wohnungsbau und die südlich gelegene, überwiegend dreigeschossige Bebauung keine negativen Wirkungen entfaltet.

Erfahrungsgemäß sind bestimmte technische Aufbauten bei vielen Gebäuden unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten). Um diese zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen und um Aufbauten nicht generell auszuschließen, aber ihre Verträglichkeit im Einzelfall prüfen zu können, regelt der Bebauungsplan, dass

- eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 4 m ist ausnahmsweise zulässig ist,
- wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken und
- die technischen Anlagen mindestens 4 m von der Traufkante abgerückt werden,
- maximal ein Viertel der jeweiligen Dachfläche bedecken
- gruppiert angeordnet worden sind und durch Verkleidungen gestalterisch zusammengefasst werden.

Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu. Die Dachlandschaft wirkt prägend für das Ortsbild, insbesondere weil Sichtbezüge von angrenzen-

~~den Gebäuden und von der Grünfläche am Lütjenmoor bestehen. Technische Aufbauten können dieses Bild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung wirken. Daher sind Dachaufbauten im Plangebiet ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung entsteht.~~

~~Die Dachaufbauten müssen zudem um 4 m von der Traufkante abrücken, um keine städtebauliche Wirkung für Fußgänger zu entfalten. Um städtebaulich negativ wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird zudem geregelt, dass Aufbauten gruppiert anzuordnen, durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen und freistehende Antennenanlagen nicht zulässig sind.~~

Baulinien und Baugrenzen

Durch die Baugrenzen und Baulinien wird im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Kubatur des Gebäudes bestimmt. Sie orientieren sich eng an dem geplanten Projekt, ermöglichen jedoch auch andere Nutzungen.

Die Baugrenzen ermöglichen ebenerdig eine flächige Bebauung des Kerngebiets. Freigehalten werden lediglich jene Flächen, die für die Anlieferung erforderlich sind.

~~Für die das erste Obergeschoss höheren Gebäudeteile wird die Überbaumöglichkeit auf ein winkelförmiges Rechteckiges Bau Feld im Süden und Osten des Plangebiets beschränkt. Sie Dieses Gebäudeteil sollen einen Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung formulieren (siehe oben). Nach Osten wird durch die festgesetzten Baugrenzen eine differenzierte Rückstaffelung vorgegeben, die in erster Linie der Wahrung nachbarlicher Belange dient. Die dort an der Ochsenzoller Straße vorhandene Wohnbebauung soll durch das heranrückende Einkaufszentrum nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere wird über die Rückstaffelung auch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.~~

Visualisierungen haben gezeigt, dass mit dem Verspringen des Erdgeschosses aus der Bauflucht an der östlichen Plangebietsgrenze der Zugang zur Einkaufspassage deutlich besser betont werden kann als ohne. Die Kunden werden somit durch das Erdgeschoss zu dem Passageneingang geleitet. Zusätzlich wird einer monotonen Wirkung eines langgestreckten Gebäudes in einer Flucht begegnet. Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die Grenzbebauung des Erdgeschosses an der Ostseite keine wesentlichen Mehrverschattungen hervorruft als eine Bebauungsvariante in einheitlicher Nord-Südflucht. Aus den genannten städtebaulichen Gründen wird an dieser Stelle eine grenzständige Bebauung ermöglicht, bei der die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen.

Die Baukörperfestsetzungen im Plangebiet entsprechen insgesamt

den Anforderungen des § 6 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung. Dies ermöglicht im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen zu bestimmen.

Da die für das Bauvorhaben notwendige Technikzentrale und die für die innere Erschließung notwendigen Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten in ihrer Lage bekannt sind, wurde für diese Anlagen keine Ausnahmemöglichkeit zur Überschreitung der Gebäudehöhen in Form von textlichen Festsetzungen aufgenommen, sondern ihre Lage über die Baugrenzen definiert, um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft bereits über den Bebauungsplan zu minimieren.

Neben den Baugrenzen setzt der Bebauungsplan auch Baulinien fest. Zum einen werden im nördlichen Anschlussbereich des Neubaus an das vorhandene Kaufhaus Baulinien festgesetzt, um eine zwingende Vorgabe für die Verbindung beider Gebäude zu formulieren. Es sollen keine undefinierten Zwischenbereiche entstehen, die dem städtebaulichen Planungsziel der Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung zuwiderlaufen. Insbesondere soll eine durchgängige Verbindung innerhalb des Gebäudekomplexes gewährleistet werden.

Zum anderen wird eine Baulinie parallel zur U-Bahn-Trasse festgesetzt. Der westliche Teil des Gebäudekomplexes wird in erster Linie durch die Anlieferung und die Zufahrtsrampe zum Parkdeck geprägt sein. Zugänge für Fußgänger gibt es an dieser Seite nicht. Um zu vermeiden, dass sich im Westen des Plangebiets ein ausgeprägter Rückseiten-Charakter entwickelt und neben Anlieferung und Rampe – eventuell auch erst sukzessive im Zuge der Nutzung – z.B. Flächen zum Abstellen von Müllcontainer oder zur Lagerung von Paletten, Verpackungsmaterialien usw. entstehen, soll an dieser Stelle zwingend eine Bebauung entstehen.

Die geplante städtebauliche Fuge zwischen dem geplanten Neubau und dem nördlichen Bestandsbau dient der Rhythmisierung des ansonsten von der Grünfläche im Osten aus gesehen sehr langen Baukörpers dient. Sie fungiert zudem als östlicher Eingang zum entstehenden Neubau und stellt eine Verbindung zur nord-süd-gerichteten Europaallee-Passage bzw. der neuen Passage her. Sie wird allerdings nicht durch die Ziehung der Baugrenzen bzw. Baulinien planungsrechtlich abgesichert, weil langfristig bzw. im Rahmen abweichende architektonischer Konzeptionen grundsätzlich auch die vollständige Überbauung und somit die Verbindung von Alt- und Neubau möglich sein soll.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien liegen. Dies gilt z.B. auch für Vordächer, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind. Diese untergeordneten Bauteile können z.B. erforderlich sein, um attraktive Eingangsbereiche für Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, sie können jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, da ihre konkrete Lage noch nicht bekannt ist. Diese wird erst im Rahmen der konkreten Hochbauplanung entwickelt. Die in § 23 Absatz 3 BauNVO enthaltene Regelung, dass von den Baugrenzen geringfügige Abweichungen zugelassen werden können, würde den Entwurfsverfasser im Unkla-

ren darüber lassen, in welchem Ausmaß Gestaltungsspielräume bestehen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans soll diesbezüglich Klarheit geschaffen werden. Sie regelt, dass

- eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig ist,
- wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.

Die festgelegte Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Gebäude und untergeordnetem Bauteil angemessen ist. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen werden die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden optisch nicht übermäßig von Vordächern und ähnlichen Bauteilen dominiert werden.

Durch die festgesetzten Ausnahmebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung nicht gefährdet wird. Die Überschreitungsmöglichkeiten gelten nicht für Baulinien.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

An die Bebauung im Kerngebiet werden aufgrund der zentralen Lage und der Größe der zu entwickelnden Fläche besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Da die Entwicklung eines erheblichen Einzelhandelsanteils absehbar ist, werden Regelungen zur Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Einzelhändler vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung definiert werden. Unzulässig sind demnach

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, von denen Blendungen ausgehen können.
- Werbeanlagen, die nicht standortbezogener Eigenwerbung dienen.

Durch den Ausschluss wechselnden, bewegten Lichts und greller Farben sowie die blendfreie Ausführung können neben der Verwirklichung gestalterischer Ansprüche insbesondere Beeinträchtigungen für umgebende Wohnnutzungen vermieden werden. Durch die blendfreie Ausführung der Werbeanlagen wird zudem eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen.

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Anzahl der Werbeanlagen insgesamt beschränkt wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder Betrieb die Möglichkeit hat, für sich zu werben.

Straßenverkehr

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz. Im näheren Umfeld dienen die Marommer Straße, die Straße Kohfurth, die Friedrich-Ebert-Straße, die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee der Erschließung des Plangebiets. Primär erfolgt die Erschließung über die Berliner Allee. Hier werden die neuen Kundenparkplätze auf dem Parkdeck und die Anlieferung im Norden des Baukörpers angebunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die angrenzenden Knoten Berliner Allee/ Anbindung Plangebiet, Berliner Allee/ Anbindung ZOB/ Birkenweg, Kohfurth/ Schumanstraße/ Berliner Allee/ Am Birkenhof und Marommer Straße/ Kohfurth eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt. Der Knotenpunkt Ochsenzoller Straße/ Berliner Allee wurde bereits im Vorfeld untersucht und unter der heutigen Situation vergleichbaren planerischen Annahmen als leistungsfähig nachgewiesen.

Durch die geplanten Nutzungen wird es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 1.160 Fahrten pro Tag kommen. In der maßgeblichen Spitzenstunde zwischen 18:00 und 19:00 Uhr resultieren aus den vorgesehenen Nutzungen etwa 140 Fahrten. Darüber hinaus sind 1.450 zusätzliche Fahrten, die aufgrund von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den nördlich des Plangebiets gelegenen Einzelhandelsnutzungen zusätzlich entstehen, zu berücksichtigen, davon rund 200 in der maßgeblichen Spitzenstunde. Auch eine Steigerung des allgemeinen Verkehrsaufkommens um 5 % bis 2025 aufgrund von Motorisierungs- und Mobilitätswachsen sowie der Realisierung von Planungen im Umfeld (Wohngebiet „Garstedter Dreieck“, Verlängerung der Berliner Allee nach Norden) wurden berücksichtigt. Aufgrund der Lage des geplanten Projekts im Stadtgebiet sowie den Gegebenheiten des umliegenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass rund 65% aller Ziel- und Quellverkehre aus bzw. in südliche Richtung und rund 35% aus bzw. in nördlicher Richtung erfolgen.

Auf der Grundlage dieser Daten sind alle angrenzenden Knoten ausreichend leistungsfähig und der Verkehr kann dort grundsätzlich ohne die Umsetzung von baulichen Maßnahmen abgewickelt werden. Insbesondere hat die Leistungsfähigkeitsprüfung für den Knotenpunkt Berliner Allee/ Anbindung Plangebiet ergeben, dass für die erzeugten Rückstaulängen ausreichend Aufstellflächen im Plangebiet vorhanden sind. An zwei Knoten - Kohfurth/ Schumanstraße/ Berliner Allee/ Am Birkenhof und Marommer Straße/ Kohfurth – ist eine Modifikation der Schaltung der Lichtsignalanlagen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

Es wurden jedoch keine Defizite in Bezug auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen festgestellt, so dass die Berliner Allee bestandskonform planungsrechtlich gesichert werden könnte.

Allerdings bestehen für den gesamten Straßenzug unabhängig vom geplanten Projekt Ausbauabsichten, so dass die derzeit im Bestand vorhandene Straßenverkehrsfläche durch den Bebauungsplan pla-

Ruhender Verkehr Kfz-Stellplätze	nungsrechtlich nach Osten und Westen erweitert wird.
	Die in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen verursachen erhebliche Kundenverkehre. Insbesondere für die Einzelhandelsnutzungen ist daher eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben untergebracht werden muss.
	Für die geplanten Nutzungen sind je nach Ausführung und konkreter Nutzungsmischung etwa 150 - 200 Stellplätze zu realisieren, von denen circa 60 - 80 auf dem Parkdeck im Plangebiet untergebracht werden können. Darüber hinausgehende Stellplatzbedarfe können auf dem Parkdeck der nördlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung sowie in der dortigen Tiefgarage nachgewiesen werden.
	Die genaue Anzahl der Stellplätze wird anhand der konkreten geplanten Nutzungen ermittelt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Geh- und Fahrrecht	Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Berliner Allee. Hier befinden sich die Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen und die Zufahrt zum Parkdeck. Im Bereich der Anlieferung befindet sich mit der unterirdischen U-Bahn-Trasse ein Fremdgrundstück, das überfahren werden muss. Hier wird daher eine zur planungsrechtlichen Absicherung der Anlieferung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers festgesetzt (GFL 3).
weitere Gehrechte	Trotz der Integration der vorhandenen, von Norden nach Süden verlaufenden Fußgängerverbindung in den Gebäudekomplex soll die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger möglichst weitgehend erhalten bleiben, um die Durchlässigkeit des vorhandenen Wegenetzes nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere soll die öffentliche Verbindung zur nördlich gelegenen U-Bahnstation Garstedt gesichert werden. Eine Einschränkung der Durchquerbarkeit des Gebäudes ist im südlichen Teil (GFL 1) daher allenfalls außerhalb der Öffnungszeiten der Einzelhandelsimmobilie hinzunehmen. Außerhalb der Öffnungszeiten steht mit der Europaallee östlich des Plangebiets eine alternative Wegeverbindung zur Verfügung zur Verfügung. Im weiteren nördlichen Verlauf (GFL 2) muss die Wegeverbindung der Öffentlichkeit innerhalb der Betriebszeiten der U-Bahn zugänglich sein.
	Die derzeit vorhandene Wegeverbindung in Ost-West-Richtung wird hingegen aufgegeben, weil sie im Vergleich zur Nord-Süd-Verbindung nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung hat und zudem mit den Erfordernissen bei der Organisation der Handelsflächen ungleich schwerer zu vereinbaren ist.
Fahrradstellplätze	Aufgrund seiner Zentralität in der Norderstedter Stadtstruktur ist die Erreichbarkeit des Plangebietes für Kunden und Besucher auch mit dem Fahrrad von wichtiger Bedeutung. Zusammen mit der nördlichen Einzelhandelsnutzung entsteht daher ein Bedarf für etwa 130 - 160 Fahrrad-Stellplätze. Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend können südlich und östlich des geplanten Baukörpers sowie in der städtebaulichen Fuge zwischen dem Bestand und dem Neubau etwa 110 dieser Stellplätze in Form von Fahrradbügeln positioniert werden. Weitere Stellplätze müssen im nördlich an das Plangebiet angrenzen-

den Bereich untergebracht werden.

Durch die Positionierung der Fahrrad-Stellplätze ist eine Erreichbarkeit der Ladengeschäfte für Fahrradfahrer sowohl über die Berliner Allee als auch über die Grünanlage am Lütjenmoor bzw. die Europaallee gegeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Stellplatznachweis zu führen.

ÖPNV

Das Plangebiet wird wie bisher durch die U-Bahnstation Garstedt (Linie U1), die sich nördlich des Plangebiets innerhalb des Einkaufskomplexes befindet, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mit den Haltestellen U-Garstedt und Europaallee befinden sich zudem die Buslinien 178, 193, 278, 295 und 393 in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an vorhandene Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Innerhalb des Plangebiets verläuft zudem eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Norderstedt.

Bereits vorhandene Leitungen werden - mit Ausnahme der Fernwärmeleitung - so verlegt und durch Leitungsrechte planungsrechtliche abgesichert (GFL 1, 2 und 4), dass sie auch langfristig z.B. für Reparatur- und Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich sind. Während die Leitungen zur Wasserversorgung durch die neue Passage im Gebäude geführt werden, sollen die Stromleitungen so gelegt werden, dass sie östlich und südlich um das Gebäude verlaufen. Die bestehende, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Gasleitung östlich des Plangebiets wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht tangiert.

Die Fernwärmeleitung wird überbaut und ebenfalls durch ein Leitungsrecht abgesichert (GFL 4).

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Schmutzwassersiele in der Berliner Allee, Europaallee und Ochsenzoller Straße. Die vorhandene, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Schmutzwasserleitung wird verlegt und unterhalb der neuen Wegeverbindung (Passage) zum südlichen Teil der Europaallee geführt. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzt (GFL 1 und 2), die auch Unterhaltungsmaßnahmen umfassen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung nachhaltig beeinträchtigen, sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.

Niederschlagswasser

Aufgrund des mit der festgesetzten GRZ von 1,0 einhergehenden hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher an das Regenwassersielnetz der Stadt Norderstedt in den Straßen Berliner Allee, Europaallee und Ochsen-

zoller Straße abgeführt.

Auch die vorhandene, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Regenwasserleitung muss im Zuge der Realisierung des Projekts verlegt werden. Sie wird unterhalb der neuen Wegeverbindung (Passage) zum südlichen Teil der Europaallee geführt. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzt (GFL 1 und 2), die auch Unterhaltungsmaßnahmen umfassen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung nachhaltig beeinträchtigen, sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.

Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich rechtlichem Vertrag des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung 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. Die Leitungen sollen so verlegt werden, dass sie östlich und südlich um das Gebäude verlaufen. Sie werden durch Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Norderstedt planungsrechtlich abgesichert (GFL 3 und GFL 4).
Brandschutz	Alle bauordnungsrechtlichen Belange des Brandschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.
Leitungsrechte	<p>Die Fläche GFL 1 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.</p> <p>Die Fläche GFL 2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.</p> <p>Die Fläche GFL 3 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.</p> <p>Die Flächen GFL 4 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.</p> <p>Die Lage der im Kerngebiet festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen sowie der festgesetzten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann örtlich variiert und um bis zu 5 m in ihrer Achse verschoben werden.</p>
Eingriff und Ausgleich	<p>3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen</p> <p>Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf der Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998 sowie der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 180, welcher bereits Baumöglichkeiten und damit Eingriffe zulässt.</p> <p>Die zulässigen Bebauungen lassen sich durch die im Bebauungsplan</p>

180 genannten Teilflächen 1, 2, 4, 7a und b sowie 8a und b, die festgesetzten Verkehrsflächen und Bahnanlagen differenzieren.

- Teilfläche 1: GRZ 0,22 zzgl. Nebenanlagen gemäß BauNVO 1977 (real: vollständige Versiegelung)
- Teilfläche 2: GRZ 1,0 (real: weitgehend unversiegelt)
- Teilfläche 4: GRZ 0,87 zzgl. Nebenanlagen (real: weitgehend unversiegelt)
- Teilfläche 7a und b: GRZ 0,46 zzgl. Nebenanlagen (real: 7a weitgehend unversiegelt, 7b fast vollständig versiegelt)
- Teilfläche 8a und b: GRZ 0,45 zzgl. Nebenanlagen (real: überwiegend versiegelt)
- Verkehrsflächen: 100 % Versiegelung zulässig (real: abschnittsweise unversiegelt)
- Bahnanlagen: nicht relevant, da unverändert

Für den Baumbestand bzw. anzupflanzende Bäume bestehen bisher folgende Festsetzungen:

Zwei der 3 vorhandenen Linden an der Berliner Allee sind als entfallend gekennzeichnet. Auf den Flächen für den ruhenden Verkehr in den Teilflächen 7b, 8a und 8b sowie entlang der Zuwegung von der Berliner Allee sind zahlreiche anzupflanzende Bäume standörtlich festgesetzt, von denen ein Teil auch realisiert worden ist. Innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Allee waren ebenfalls etliche Baumpflanzungen festgesetzt.

Die **Eingriffssituation** stellt sich wie folgt dar:

Boden:

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 180 erhöht sich die Flächenversiegelung angesichts der GRZ von 1,0 auf 100 %. Dabei ist die Mehrversiegelung von insgesamt 1.240 qm (auf bisher unversiegelten Flächen mit geringeren Ausnutzungsziffern) als Eingriff zu werten. Im Hinblick auf die nur allgemeine Bedeutung der Böden für den Naturschutz wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 in Ansatz gebracht, so dass sich für die Eingriffsgröße von 1.240 qm ein Ausgleichsbedarf von 620 qm errechnet.

Wasser:

Als Folge der zusätzlichen Versiegelungen ergeben sich Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch den zusätzlichen Abfluss von Oberflächenwasser, welches vor Ort nicht versickert oder naturnah bewirtschaftet werden kann. Im Gesamtzusammenhang mit der großflächigen Bebauung und Versiegelung wird hieraus jedoch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Beseitigung der Gebüsch- und Ruderalfluren auf den Brachflächen ist nicht eingriffsrelevant, so dass sich hieraus kein Ausgleichsbedarf ergibt. Auch für den zu beseitigenden jüngeren Baumbestand besteht kein Schutzanspruch (z.B. durch eine Baumschutzsatzung). Allerdings sind die planungsrechtlichen Bindungen des Bebauungsplans 180 im Hinblick auf Pflanzgebote relevant: So sind auf den Baugrundstücken zukünftig insgesamt 21 Baumpflanzungen nicht mehr möglich bzw. festgesetzte, bereits realisierte Anpflanzungen

müssen beseitigt werden. Auf den (städtischen) Verkehrsflächen entfallen unter Berücksichtigung der 3 nun doch erhaltbaren Linden und der bereits realisierten Baumpflanzungen am östlichen Rand der Berliner Allee insgesamt 13 festgesetzte Baumpflanzungen (insbesondere durch den Entfall der ehemals auf der mittigen Verkehrsinsel geplanten Bäume).

Insgesamt besteht ein Defizit von 34 Bäumen.

Landschafts-/Ortsbild:

Angesichts des ungeordneten Brachezustands, der bestehenden Planungsrechte und der mit der Neugestaltung der Flächen beabsichtigten Aufwertung des Geländes gehen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 303 keine relevanten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Der orts- und straßenbildprägende Baumbestand entlang der Berliner Allee wird teilweise erhalten. Die nun entfallenden zusätzlichen Baumpflanzungen im Straßenraum mindern allerdings den Durchgrünungsgrad der Berliner Allee. Vor dem Hintergrund der städtischen Kerngebietssituation ergibt sich jedoch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut.

Gesamtes Ausgleichserfordernis:

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 620 qm für das Schutzgut Boden und insgesamt 34 Bäumen für das Schutzgut Pflanzen, davon 21 zu Lasten des Kerngebiets und 13 zu Lasten der städtischen Verkehrsflächen. Innerhalb des Plangebiets können die Eingriffe nicht kompensiert werden. Daher erfolgt die Kompensation auf planexternen Flächen der Stadt Norderstedt. Den Eingriffen werden Teilflächen der Ohewiesen als Ausgleich zugeordnet. Auf dem Flurstück 42/7 (Flur 5, Gemarkung Garstedt) wird das vorhandene intensiv genutzte Grünland extensiviert. Um das ermittelte Ausgleichserfordernis von 620 qm zu erbringen, müssen 1.240 qm Grünland extensiviert werden. Dies kann auf dem Flurstück 42/7 mit einer Gesamtgröße von 5.022 qm realisiert werden. Auf dem benachbarten städtischen Flurstück 42/6 (ebenfalls Flur 5, Gemarkung Garstedt) sind die Ersatzbaumpflanzungen vorgesehen. Hier sind zwischen dem westlichen Wanderweg und dem östlichen Reitweg insgesamt 34 Bäume anzupflanzen. Von den Ersatzpflanzungen werden mit 21 Bäume den Kerngebietsflächen und 13 Bäume den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Grünflächen, Anpflanzungen

Mit der festgesetzten GRZ von durchgängig 1,0 ist von einer weitgehenden Versiegelung des Plangebiets auszugehen. Unversiegelt und damit gärtnerisch nutzbar bleiben lediglich die im Plangebiet liegenden bewachsenen Bahnböschungen, die Baumscheiben der bestehenden Bäume im südlichen Teil der Berliner Allee sowie geringe Restflächen. Der Baumbestand innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Allee wird zum Erhalt festgesetzt.

Weitergehende Grünfestsetzungen werden innerhalb des Plangebietes nicht getroffen. Hinzu kommen allerdings die o.g. Baumpflanzungen und flächigen Ausgleichsmaßnahmen auf den planexternen Flächen in den Ohewiesen.

3.7. Immissionsschutz

Von den Nutzungen in einem Kerngebiet können aufgrund der gewerblichen Betriebe und der entstehenden Verkehrsbewegungen Lärmemissionen ausgehen, die sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld auswirken. Im Rahmen des Planverfahrens wurden daher mögliche, schädliche Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf die Umgebung geprüft.

Untersucht wurde das konkret geplante Einzelhandelsvorhaben ohne die Bildungseinrichtung. Da es sich bei Einzelhandel um die verkehrsintensivste Nutzung handelt, die in einem Kerngebiet zulässig ist, kann das Ergebnis der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung für den Verkehrslärm als „worst-case“-Szenario auf andere denkbare Fälle übertragen werden. Da darüber hinaus Vergnügungsstätten etc. durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden und daher keine nächtlichen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten sind, können die für das Einzelhandelsprojekt errechneten Daten auch als Grundlage für die Betrachtung des Gewerbelärm im Kerngebiet herangezogen werden. Auch diesbezüglich sind in einem Kerngebiet keine wesentlich störenderen Betriebe als die Einzelhandelsnutzungen zu erwarten.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz angrenzender Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Für die Belastungen durch Verkehrslärm (Straße) sind die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) zu berücksichtigen, für den Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) heranziehen.

Straßenverkehrslärm

Um zu prüfen, ob durch die Planung eine erhebliche Veränderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm in der Umgebung entsteht, die als schädliche Auswirkung zu werten wäre, wurde die Ist-Situation mit einer Prognose für den Zeitraum nach Realisierung der Nutzungen verglichen. Erheblich ist eine Veränderung dann, wenn sich die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Dies gilt bis zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung, von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die in keinem Fall überschritten werden darf.

Durch die zusätzlichen Verkehre aufgrund der Nutzungen im Plangebiet kommt es an den Gebäuden in der Berliner Allee und der Ochsenzoller Straße lediglich zu sehr geringen Zuwächsen von 0,1 - 0,2 dB(A). An der östlich des Kerngebiets am Stich der Ochsenzoller Straße gelegenen Wohnbebauung könnte die Lärmbelastungen je nach Höhe der realisierten Bebauung durch die Abschirmung sogar angemindert werden. Es sind somit keine schädlichen Auswirkungen durch die Realisierung einer Nutzung im Plangebiet zu erwarten.

Lediglich im Bereich der Kreuzung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) überschritten, worauf jedoch die Lärmbelastung durch die Nutzungen im Kerngebiet keinen erheblichen Einfluss hat.

Gewerbelärm

Die Umgebung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist

vorbelastet durch Gewerbelärm. Sie ist geprägt durch diverse Betriebe, Ladengeschäfte wie das Herold-Center und die Europaallee-Passage, eine Tankstelle, gastronomische Einrichtungen, die P+R-Verkehre sowie Stellplätze für Büronutzungen. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem Bestand berücksichtigt und mit dem Lärm aus dem Betrieb der Nutzungen im Kerngebiet gegenübergestellt.

Dabei wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Wohngebäuden gegenüber der Ein- und Ausfahrt zum Parkdeck und an dem Wohngebäude östlich des Kerngebiets an der Ochsenzoller Straße im Nachtzeitraum prognostiziert.

Die Nutzungen im Kerngebiet sind daher aus schalltechnischer Sicht mit den Nutzungen in der Nachbarschaft nur verträglich, wenn

- die Anlieferungszeiten für die Einzelhandelsnutzungen auf den Zeitraum von 6 bis 20 Uhr beschränkt werden
- wenn Kunden- bzw. Nutzerverkehr durch die Öffnungszeiten bzw. den Angebotszeitraum (Volkshochschule) auf den Zeitraum zwischen 7 und 22 Uhr beschränkt werden und
- Bodenbeläge, Fassaden und Einhausungen in bestimmter Ausführung hergestellt werden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der östlich an das Kerngebiet angrenzende Wohnbebauung ist zudem eine Schutzwand, die entsprechend der Vorgaben des Lärmgutachten im Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze und einem Teil der südlichen Grenze des Kerngebiets parallel zu den dortigen Baugrenzen zur Abschirmung des auf dem Parkdeck entstehenden Lärms und der Geräuschimmissionen der Anlieferung festgesetzt wird. Der Bebauungsplan regelt, dass

- eine mit "(S)" bezeichnete Schutzwand in einer Höhe zu errichten ist, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist.
- Sie darf jedoch höchstens 40,0537,65 m über NN hoch sein.
- Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung ist zur wirksamen Minderung des Lärms eine Wand mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses erforderlich. Die genaue Höhe kann ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des dann konkret vorliegenden Nutzungskonzepts neu bestimmt werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollte die Wand jedoch so niedrig wie notwendig sein, keinesfalls höher als der nächsthöhere Gebäudeteil sein, so dass ihre Höhe analog zu der für diesen Teil auf 4037,0565 m über NN beschränkt wird.

Da der Bebauungsplan durch die festgesetzten Baufelder die Möglichkeit eröffnet, einen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ausgerichteten Bauriegel zu errichten, der in Bezug auf den vom Parkdeck und der Anlieferung ausgehenden Lärm ebenfalls eine abschirmende Wirkung entfaltet, regelt die Festsetzung zudem, dass ein solcher Gebäuderiegel anstelle der Lärmschutzwand errichtet werden kann. Auch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen – wie die weitere Einschränkung der Anlieferungszeiten oder die Reduktion der Anzahl der Stellplätze – sind zulässig, sofern sie mit anderen gesetzlichen Bestimmungen vereinbar und aus betrieblichen Gründen möglich sind.

Ein Nachweis über die Einhaltung der maßgeblichen Richt- und Grenzwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Verschattung

Die Betroffenheiten hinsichtlich der Verschattung wurden vom Plangeber erkannt, ermittelt, beurteilt und in die Abwägung eingestellt.

Der städtebauliche Belang der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde (hier Verschattung) berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere durch die differenzierten Höhenfestsetzungen mit den Gebäudeabstaffelungen an der östlichen Plangebietsgrenze.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist von den in der Bebauungsplanbegründung erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet. Überprüft wurde zudem, ob die geplanten Gebäude auch einen weiteren wesentlichen städtebaulichen Aspekt berücksichtigen: Die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher wurde der Schattenwurf der neuen Gebäude auf benachbarte Gebäude simuliert. In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wird oftmals die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden.

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nacht gleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicher gestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1:2011, S. 13)

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung - der Abwägung.

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei

der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Weiteren Faktoren sind z.B. die Wohnruhe, die Helligkeit von Wohnräumen aufgrund großer Fenster, die Belüftung und das Lokalklima.

Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass es zu Mehrverschattungen im Bereich der Nachbarbebauung kommen wird. Die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und besonnt werden soll, wird jedoch durchgehend eingehalten.

Durch die differenzierte Höhenabstaffelung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass am 17. Januar für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 1 Stunde und 40 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).

In der aktuellen Rechtsprechung wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen im innerstädtischen Kontext als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034 bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.

Durch die differenzierte Höhenabstaffelung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass zur Tag-Nacht-Gleiche für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 3 Stunden und 10 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).

Im Rahmen der Abwägung wird die verringerte natürliche Besonnung aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation, der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Innenstadt als vertretbar eingestuft.

Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und Lebensgewohnheiten der Bewohner abhängt. Trotz reduzierter Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung des Stadtteils und dem weitläufigen Freiflächenangebot östlich des Plangebiets von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren / mittelalterlichen Altstädten, die häufig eine nachteilige Besonnungssituation aufweisen.

Visualisierungen haben gezeigt, dass mit dem Verspringen des Erdgeschosses aus der Bauflucht der Zugang zur Einkaufspassage deut-

lich besser betont werden kann als ohne. Die Kunden werden somit durch das Erdgeschoss zu dem Passageneingang geleitet. Zusätzlich wird einer monotonen Wirkung eines langgestreckten Gebäudes in einer Flucht begegnet. Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die Grenzbebauung des Erdgeschosses an der Ostseite keine wesentlichen Mehrverschattungen hervorruft als eine Bebauungsvariante in einheitlicher Nord-Südflucht.

3.8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt. Unmittelbar angrenzend und in der näheren Umgebung befanden sich jedoch drei chemische Reinigungen, von denen eine noch in Betrieb ist. Durch Untersuchungen aus dem Jahr 1992 sind Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft bekannt. Die Konzentrationen in der Bodenluft und im Grundwasser wurden jedoch als nicht sanierungsbedürftig eingestuft. Eine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung durch einen Übergang der Schadstoffe aus der Bodenluft in den Innenraum ist aufgrund der bisher ermittelten Konzentrationen nicht zu erwarten.

Aktuelle Grundwasseranalysen liegen nicht vor, jedoch ist mit einer Verunreinigung mit leichtflüchtigen Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe in niedrigerer Konzentration zu rechnen. Da keine Kellergeschosse geplant sind, besteht jedoch kein Risiko für einen Eintrag in das Fundament.

3.9. Kampfmittel

Da in weiten Teilen des Stadtgebietes laut Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz Kampfmittel nicht auszuschließen sind, sind die Baugrundstücke vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz oder andere autorisierte Institutionen durchgeführt.

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.

4.1. Beschreibung der Planung

Inhalt und wesentliches Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der derzeit brachliegenden Fläche im Zentrum Garstedt. Die Fläche soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden, um das bestehende Einzelhandelszentrum zu stärken und durch eine Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelskapazitäten langfristig die verbrauchernahe Versorgung in Norderstedt sicherzustellen. Im

Detail sollen folgende Zielsetzungen verwirklicht werden:

- Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentraler Funktion und Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz
- Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte ,Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr
- Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex
- Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee

Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Kerngebiet sowie die zur Erschließung des Einzelhandelsprojekts erforderlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen und Baulinien, GRZ und Gebäudehöhen) orientieren sich an der zur Realisierung anstehenden Planung und sichern damit eine bedarfsgerechte Nutzbarkeit des Plangebiets, die zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele erforderlich ist, ab.

Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen:

Östlich des Plangebietes befindet sich der Willy-Brandt-Park, der ein Kernelement des „Grünes Leitsystem“ bildet.

Geprüfte Planungsalternativen:

Aufgrund der Zielsetzung, im Plangebiet eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelskomplexes zu realisieren, wurden nur Alternativen geprüft, welche der Umsetzung dieser Zielsetzung entsprechen. Die untersuchten Varianten unterschieden sich lediglich in Bezug auf die Geschossigkeiten und die ggf. zu realisierenden Nutzungen. Hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen wären durch die Realisierung der geprüften Varianten keine wesentlich unterschiedlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Nullvariante wäre gemäß den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 180 im Rahmen der dort getroffenen Kerngebietsausweisung ebenfalls eine bauliche Nutzung durch eine Einzelhandelsimmobilie möglich. Allerdings könnte lediglich eine niedrigere und weniger dichte Bebauung errichtet werden, d.h. größere Teile des Plangebiets blieben unversiegelt und stünden z.B. für eine Begrünung zur Verfügung.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Entlang der Ochsenzoller Straße ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Linden-Allee vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele von FFH-Gebieten ist aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu den FFH-Gebieten der Stadt Norderstedt nicht zu erwarten. So beträgt die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet DE 2325-301 "Ohmoor" ca. 3,0 km

Luftlinie.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geforderten zusätzlichen Untersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt (Lärmtechnische Untersuchungen vom 29.01.13 und 25.02.13, M+O Immissionschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek/ Ermittlung des Vorkommens von Tierarten durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen/ Überprüfung des Gehölz- und Gebäudebestandes vor Ort durch den Fledermaus-Sachverständigen Dipl. Biol. Holger Reimers vor Ort 2013).

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

Schutzgut
Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. Die schalltechnische Untersuchung vom 25.02.2013 zeigt, dass an allen Wohngebäuden, die an den Straßen Berliner Allee und Ochsenzoller Str. liegen, die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich überschritten werden. Die Wohngebäude entlang der Berliner Allee liegen in einem reinen Wohngebiet (WR), werden aber aufgrund der Gemengelage als WA eingeordnet. An den straßenzugewandten Fassaden erreichen die Lärmbelastungen tags 65 bis 70 dB(A), nachts 55 bis 62 dB(A). Damit sind hier die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB (A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/ Ochsenzoller Str. erreicht.

Das Plangebiet ist sehr gut an das städtische Fuß- und Radwegenetz – insbesondere an die U-Bahnbegleitende Hauptachse durch das Stadtgebiet – angeschlossen. Allerdings befinden sich die Rad- und Fußwege an der Ochsenzoller Straße in einem schlechten Zustand. An der Berliner Allee sind nur auf der Ostseite ausreichende Radverkehrsanlagen vorhanden. Der U-Bahnbegleitende Fuß- und Radweg ist einer der meistgenutzten in Norderstedt. Die Fortsetzung dieser wichtigen zentralen Route führt u.a. über den im Plangebiet enthaltenen Abschnitt der Berliner Allee mit Anschluss nach Süden.

Eine Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über die Berliner Allee fehlt in Höhe des Möbelhauses Kabs.

Auch die Bus- und Bahnanbindung ist hervorragend, da der ZOB Garstedt unmittelbar an das Plangebiet grenzt.

Der zur Zeit bereits im Plangebiet vorhandene Gewerbelärm wird maßgeblich durch den an- und abfahrenden Verkehr der Kunden, die Einkaufswagen auf dem Parkdeck des Karstadt- Gebäudes, die Lkw-Anlieferung, die Ladetätigkeiten, die Entsorgung des Gewerbeabfalls und die Haustechnik auf dem Dach geprägt. Laut der schalltechnischen Untersuchung werden aber die Immissionsrichtwerte der TA-

Lärm an den Wohngebäuden entlang der Berliner Allee und Ochsenzoller Str. für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten. Dies gilt auch für die Wohnungen im Bereich des Herold Centers (IO4), die als Mischgebiet (MI) gemäß der gültigen Planungssituation einzuordnen sind (Immissionsrichtwert für MI tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) gemäß TA-Lärm). Auch hier wird gerade noch die Schwelle von 55 dB(A) der Lärminderungsplanung eingehalten, bis zu der ein ungestörter Aufenthalt im Freien gewährleistet ist.

Erholung

Der sich östlich anschließende „Willy-Brandt-Park“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt als öffentliche Grünfläche dargestellt. Er übernimmt eine wichtige Funktion für die wohnungsnaher Erholung. Eine von Ost nach West verlaufende Fußwegeverbindung durch den Geltungsbereich verbindet die Wohnbauflächen westlich der Berliner Allee mit dem „Willy-Brandt -Park“ und hat damit eine Bedeutung für die Erholungsnutzung im Wohnumfeld. Eine weitere Fußwegeverbindung besteht im Geltungsbereich von Nord nach Süd zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Geschäftsgebäuden.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Lärm

Die Verkehrsentwicklungsplanung prognostiziert auf den maßgeblichen Straßenabschnitten eine allgemeine Verkehrszunahme um 5 % bis 2025. Damit ist zu erwarten, dass die gesundheitlichen Auswirkungen durch den Straßenverkehr nicht abnehmen werden.

Aus diesem Grund empfiehlt u.a. der am 15.07.2008 von der Stadtvertretung beschlossene Lärmaktionsplan eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 nach Einzelfallprüfung für die Ochsenzoller Straße (nur nachts) und einen stadtgestalterischen Umbau für beide maßgeblichen Straßenabschnitte. Daneben sind Fördermaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr und den ÖPNV vorgesehen, um zumindest einen Teil der Pkw-Fahrten auf den Umweltverbund zu verlagern. Durch die geplante Anlage eines Kreisels an der Einmündung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße rückt der Straßenraum dichter an die vorhandene Bebauung heran und damit auch der Verkehrslärm. Gleichzeitig führt der Abbau der vorhandenen Lichtsignalanlage durch Verstetigung der Fahrvorgänge zu einer Minderung des Verkehrslärms um ca. 3 dB (A). Der Bereich für den geplanten Umbau des Kreuzungsbereiches grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Bei den Flächen für die Erweiterung des Geschäftsbereiches handelt es sich um bisher schon teilweise bebaute Flächen. Gemäß F-Plan 2020 waren diese für eine Ausweitung der Mischgebietsnutzung nach Süden vorgesehen und daher eine weitere Ansiedlung bzw. Ausweitung der Gewerbenutzung auf den Grundstücken zu erwarten. Das Ausmaß könnte jedoch geringer als das geplante ausfallen.

Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Lärm

Mit dem geplanten ersten Bauabschnitt wird der Karstadt-Komplex nach Westen zur Berliner Allee erweitert und aufgestockt (Erweiterung Karstadt und Elektrofachmarkt). Dadurch rückt er näher an die gegenüberliegende Wohnbebauung heran. Mit dem zweiten Bauabschnitt wird eine zusätzliche dreistöckige Bebauung im Süden mit Anschluss

an die Europapassage folgen (Lebensmittelmarkt, kleinere Läden, Bildungszentrum) und damit auch das Parkdeck nach Süden erweitert. Auch diese rückt näher an die Wohnbebauung entlang der Ochsenzoller Str. heran.

Für den Straßenverkehrslärm sind folgende Angaben relevant: Ausgelöst durch den ersten Bauabschnitt werden 1.450 zusätzliche Fahrten pro Tag erwartet, durch den zweiten Bauabschnitt 1.160 Fahrten pro Tag. Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung von tags und nachts bis zu 0,8 dB(A). Damit sind sie nicht erheblich. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung. Die Zufahrt für den Kundenverkehr soll weiterhin über die Rampe von der Berliner Allee zum Parkdeck erfolgen. Je nach Nutzungsmischung werden zusätzlich 150 bis 200 Stellplätze erforderlich. Die südlich gelegene Lkw-Anlieferungszone wird erweitert.

Die geplante Überbauung der beleuchteten Ost-Westquerung zwischen Karstadt und Möbel Kabs zum Willi-Brandt-Park wird zu einer deutlichen Verschlechterung des Angebotes für den Fuß- und Radverkehr führen. Durch die angrenzenden Wohngebiete, Schulen und nicht zuletzt das Herold-Center selbst wird diese Verbindung bisher deutlich in Anspruch genommen. Fußgänger können zukünftig weiterhin die gut 100 m nördlich gelegener De-Gasper-Passage nutzen, da diese 24 Stunden geöffnet ist. Für den Radverkehr stellt diese jedoch ein erhebliches Hindernis dar, da sie nur schiebend passiert werden darf. Zusätzlich behindern die Schwingtüren in den Eingangsbereichen den Eintritt für Radfahrer massiv. Damit vergrößert sich die Barrierewirkung des Herold-Centers inkl. der Europapassage mit seiner gesamten Länge von in Zukunft fast 400 m für den Radverkehr in Ost-West-Richtung. Die nächste Ost-West Verbindung zwischen Willy-Brandt Park und Berliner Allee ist die Ochsenzoller Straße im Süden in knapp 200 m Entfernung und die Wegeverbindung nördlich des Heroldcenters im Bereich der Schumannstraße in knapp 400 m Entfernung. Beide Verbindungen bedeuten für den Radverkehr deutliche Umwege. Die aktuelle Planung verfolgt keine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung bzw. eine adäquate Öffnung der De-Gasper-Passage.

Das Plangebiet umfasst auch den Straßenabschnitt der Berliner Allee südlich Birkenweg bis Knotenpunkt Ochsenzoller Str.. Bisher verfolgen die aktuellen Planungen keine Maßnahmen zur Lärminderung im Straßenraum wie z.B. die Anlage von Radverkehrsanlagen auf der Westseite und zusätzliche Querungsmöglichkeiten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 10 dB(A) für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Grund sind vor allem die verlängerten Öffnungszeiten der Märkte Karstadt und Saturn bis 22.00 Uhr und damit auch der Öffnungszeiten des Parkdecks. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden jedoch weiter eingehalten. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt

im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation am Tag, da die Anlieferung und Entsorgungsstation abgeschirmt und die Haustechnik erneuert wird. Nachts wird es durch die verlängerte Öffnungszeit des Parkdecks etwas lauter. Aber auch hier werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut um bis zu etwa 1,5 dB(A) am Tag und 2,5 dB (A) in der Nacht, ausgelöst vor allem durch die weitere Zunahme des Verkehrs und die hinzukommenden Einkaufsboxen auf dem Parkdeck für den Lebensmittelanbieter. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB (A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden weiter eingehalten bzw. knapp erreicht. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die von Ost nach West verlaufende Fußwegeverbindung zwischen Berliner Allee und „Willy-Brandt -Park“ wird nicht aufrechterhalten. Fußgänger müssen den Umweg über die Ochsenzoller Straße oder den Weg durch die Europaallee-Passage und die Gasperi-Passage in Kauf nehmen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

Bisher verfolgen die aktuellen Planungen keine Maßnahmen zur Minderung des Straßenverkehrslärms im Straßenraum wie z.B. die Anlage von Radverkehrsanlagen auf der Westseite und zusätzliche Querungsmöglichkeiten, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc.. Ein attraktiver Ausbau sollte daher in den weiteren Planungen verfolgt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes wurde auch ein Vorschlag für die Anlage eines Schutzstreifens und Aufstellflächen in den Kreuzungs- und Abbiegebereichen erarbeitet, der noch geprüft werden muss und berücksichtigt werden sollte.

Für die Erweiterung wird der parkende Kundenverkehr neu geregelt und auf dem Parkdeck bzw. in den Tiefgaragen gebündelt. Im Rahmen der Planungen ist zu prüfen, ob ggf. oberirdische Parkstände im Bereich der sensiblen Wohnbebauung an der Berliner Allee und Ochsenzoller Str. wegfallen können, um Parksuchverkehr dort zu vermeiden.

Aus der Sicht des Lärmschutzes/Förderung des Umweltverbundes wird die Neuordnung der Fahrrad-Stellplätze begrüßt. Aktuell werden verstärkt Fahrräder vor dem westlichen Eingang der De-Gasperi-Passage abgestellt, für die keine ausreichenden Abstellanlagen zur Verfügung stehen, während andere Anlagen aufgrund der unattraktiven Lage und Ausgestaltung nicht genutzt werden. Ziel der zukünftigen Planung sollten eine zentrale und guteinsehbare Lage, eine Beleuchtung und eine Überdachung sein.

Die aktuelle Planung verfolgt keine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung, nachdem die beleuchtete Ost-Westquerung zwischen Karstadt und Möbel Kabs zum Willi-Brandt-Park überbaut und damit geschlossen wird. Die Stadt Norderstedt hat

sich zum Ziel gemacht, den Radverkehr zu fördern. Grundlage dafür ist unter anderem die Schließung von Netzlücken für den Radverkehr. Durch die Schließung dieser Ost-West Verbindung wird eine neue Netzlücke geschaffen, da die De-Gasperi-Passage zwar gequert aber nicht befahren werden kann und dadurch Umwege für den Radverkehr auslöst. In die weiteren Planungen ist daher eine alternative Wegführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung bzw. eine adäquate Öffnung der De-Gasperi-Passage aufzunehmen.

Der Betrieb der geplanten Märkte ist aus schalltechnischer Sicht im Sinne der TA-Lärm verträglich mit den Nutzungen in der Nachbarschaft, wenn folgende Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden:

- Beschränkung der Anlieferungszeiten auf 6.00 bis 20.00 Uhr
- Beschränkung der Kundenverkehre (auch für VHS) auf 7.00 bis 22.00 Uhr
- vollflächige Ausstattung der Fassaden der Ein- und Ausfahrten der Parkdecks mit einer hochabsorbierenden Verkleidung
- Lärmindernde Ausstattung der Kastenrinne vor der Rampe zum Parkdeck
- Begrenzung der technischen Gebäudeausrüstung gemäß dem schalltechnischen Gutachten (Begrenzung des Schallleistungspegels und Einhausung)
- Lärmschutzwand von 3 m Höhe ab Oberkante Basis des ersten Obergeschosses auf Ostseite der Parkdeck im zweiten Bauabschnitt

Erholung

Zugänge für Fußgänger befinden sich von Norden und Süden kommend mittig im geplanten Gebäudekomplex. Sie schließen im Norden an die bestehende Europaallee-Passage und im Süden an die Europaallee und die dort vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung an. Im Plangebiet werden Rampenanlagen für mobilitätseingeschränkte Personen barrierefrei ausgebildet.

Einschätzung/
Bewertung
der verbleibenden
Auswirkungen (positiv/negativ)

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. An den straßenzugewandten Fassaden erreichen die Lärmbelastungen tags 65 bis 70 dB(A), nachts 55 bis 62 dB(A). Damit sind hier die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/Ochsenzoller Str. erreicht.

Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung von tags und nachts bis zu 0,8 dB(A). Damit sind die Zunahmen nicht erheblich. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 10 dB(A) für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut um bis zu etwa 1,5 dB(A) am

Tag und 2,5 dB (A) in der Nacht. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB (A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden jedoch eingehalten bzw. knapp erreicht, wenn die angeführten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die Erholungsfunktion wird – wenn auch nur in geringem Maße – durch den Verlust der Ost-West-Wegeverbindung beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Das Vorkommen von Tierarten wird durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Artenschutzrechtlich relevant sind die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Weitere streng geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
--------------------	--	--

Fledermäuse

Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch den Fledermaus-Sachverständigen Dipl. Biol. Holger Reimers (2013) vor Ort angesehen. Die vorgefundenen Strukturen zeigen keine Eignung als Quartier für Fledermäuse. Die Fassaden des jetzigen Gebäude-Komplexes weisen keine Spalten oder Hohlräume auf, in denen Fledermäuse unterkommen könnten. Der Gehölzbestand ist generell zu jung bzw. ohne Höhlen, Spalten oder Totholz für Fledermäuse. Das Plangebiet weist aufgrund der hohen Versiegelung bzw. der intensiv gemähten Rasenflächen und damit zu erwartenden Armut an Insekten nur eine geringe Eignung als Jagdbereich für Fledermäuse auf. Eine besondere Bedeutung als Flugkorridor ist für das Plangebiet aufgrund der urbanen Strukturen nicht zu erwarten.

Brutvögel

Generell werden in dem Plangebiet nur allgemein verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungsgebiete erwartet. Ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie oder Arten mit besonderen Habitatansprüchen ist unwahrscheinlich. Durch das Fehlen von Spalten und Ritzen an den südlichen Fassaden des Plangebietes (Parkdeck/Karstadt/Passage Europaallee) wird nicht mit einem Vorkommen von Gebäudebrütern gerechnet. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist überwiegend jung und ohne Eignung für höhlenbrütende Arten. Es werden somit die im Siedlungsbereich verbreiteten gehölzfrei-brütenden Arten erwartet (u.a. Amsel, Elster, Rabenkrähen, Buchfink, Grünfink, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig). Die Rasenfläche vor dem jetzigen Parkdeck und Karstadt ist Sammelplatz und Futterstelle für Stadttauben.

Prognose ohne Durchführung der Planung	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist keine Verbesserung der ökologischen Bedingungen für Tiere in dem Plangebiet in absehbarer Zeit zu erwarten. Die vorkommenden Gehölze unterliegen durch die Lage an der Bahntrasse bzw. der Lage an viel begangenen Wegen einer ständigen gärtnerischen Pflege, so dass zur Wahrung der
--	---

Verkehrssicherung kein höherer Totholzanteil entstehen wird. Ökologisch höherwertige Habitate werden sich somit nicht entwickeln. Die Flächen werden weiterhin als Durchgangsweg bzw. benachbart eines Parkplatzes intensiven Nutzungen und Störungen ausgesetzt sein und somit diesbezüglich empfindlicheren Arten keine Ansiedlung ermöglichen.

Prognose mit Durchführung der Planung /Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG

Fledermäuse

Quartiere werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder beschädigt. Somit sind auch keine Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen zu erwarten. Bedeutende Jagdreviere werden nicht beeinträchtigt. Die Gehölze an der Bahnböschung, die ggf. eine Leitwirkung als Flugroute besitzen, bleiben erhalten.

Eine erhebliche Störung, die deutlich über das jetzige Maß hinausgeht und zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der potenziell vorkommenden Fledermäuse führen könnte, ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Brutvögel

Es werden eine Baumreihe aus Zitterpappeln sowie jüngere Gehölzgruppen im Bereich eines Parkplatzes mit nur mäßiger Bedeutung als Brutreviere überplant. Diese Strukturen besitzen aufgrund der angrenzenden Störungen nur eine mäßige Habitateignung für weit verbreitete Arten. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungvögeln und Schädigung von Gelegen dürfen Gehölze gem. § 27a LNatSchG lediglich in der Zeit vom 1.10. bis zum 14.3. eines Jahres entfernt oder beschnitten werden.

Darüber hinaus werden durch das Vorhaben keine weiteren artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote generiert, da die potenziell vorkommenden Arten ihre Nester jährlich neu bauen und auf weitere Gehölze in der Umgebung (z. B. im angrenzenden Willy-Brandt-Park) ausweichen können. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Artenschutzrechtliche Konflikte treten unter Berücksichtigung der Verbotsfristen somit nicht ein.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die genannten Verbotsfristen bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen einzuhalten.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Pflanzen

Bestandsauf

Weite Teile des Plangebiets sind versiegelt und werden für Gebäude, Zufahrten, für den ruhenden Verkehr und als Fußwege genutzt.

nahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Bei den gärtnerisch geprägten Flächen handelt es sich um Rasenflächen, einzelne Rabatten und wenige Zier- und Ruderalgebüsche. Baumbestand existiert entlang der Berliner Allee (Linden und Gingko-Bäume), auf dem Parkplatz östlich der Bahn (Platanen und Weißdorn) und auf bzw. entlang der Bahnböschung (Zitterpappeln). Zu berücksichtigen sind außerdem die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsflächen.</p> <p>Für den Naturschutz haben die Vegetationsbestände nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Seltene oder geschützte Pflanzen(gesellschaften) kommen nicht vor. Die biologische Vielfalt ist schwach ausgeprägt.</p>
Prognose ohne Durchführung der Planung	<p>Die ruderalisierten Freiflächen könnten entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 180 weitgehend überbaut werden. Auch für den Baumbestand besteht kein Bestandsschutz. In Ermangelung realisierbarer städtebaulicher Konzepte auf der Grundlage des bestehenden Planrechts ist jedoch davon auszugehen, dass sich die aktuelle Situation für das Schutzgut Pflanzen absehbar nicht ändern wird.</p>
Prognose mit Durchführung der Planung	<p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 kommt es zu weitergehenden Inanspruchnahmen der Ruderalflächen, Gebüsche und jüngeren Einzelbäume. Lediglich der Baumbestand an der Berliner Allee wird erhalten.</p> <p>Zusätzliche Vegetationsbestände werden angesichts der hohen Grundstücksausnutzung nicht geschaffen. Hinzu kommt, dass die bislang auf den Baugrundstücken innerhalb der Stellplatzanlagen und an den Verkehrsflächen festgesetzten Baumpflanzungen infolge der weitergehenden baulichen Ausnutzung nicht realisiert werden können, d.h. zahlreiche geplante Bäume entfallen.</p>
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Auch für das Schutzgut Pflanzen gelten die naturschutzrechtlichen Verbotsfristen für die unvermeidbare Fällung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme.</p> <p>Baumpflanzungen können auf den Kerngebietsflächen aus Platzgründen nicht festgesetzt werden.</p>
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p>Die realen Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft. Aus planungsrechtlicher Sicht tritt mit dem Fortfall der zahlreichen festgesetzten Neupflanzungen aber durchaus eine deutliche Verschlechterung für die Durchgrünung ein.</p> <p>Zur Kompensation der (planungsrechtlichen) Baumverluste und deren potenzieller Biomasse werden weitergehende Baumpflanzungen (34 Stück) auf dem planexternen Flurstück 42/6 in den Ohewiesen festgesetzt.</p>
Schutzgut Boden	<p><u>Bodenfunktion</u> Die regionaltypischen Böden haben von Natur aus nur eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz, sind nicht selten und nicht besonders empfindlich. Der Boden im Planungsraum ist derzeit bereits zu einem hohen Anteil</p>

standes überbaut und versiegelt bzw. nach dem geltenden Planrecht überbaubar. Auch auf den unversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen teilweise überformt und vorbelastet durch Vertritt, Zwischennutzungen, Materiallagerungen etc..

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte.

Unmittelbar benachbart befindet sich eine ehem. Chemische Reinigung (Standort 1) und im weiteren Umfeld sind 2 weitere Reinigungen (Standorte 2 und 3).

Außerdem gab es einen Hinweis auf eine benachbarte Tischlerei, der sich jedoch aufgrund weiterer Recherchen nicht bestätigen ließ.

Bei allen bekannten chemischen Reinigungen in Norderstedt wurde 1992 die Bodenluft und z.T. das Grundwasser untersucht. Auf Standort 1 wurden nur geringe Gehalte bis zu 3 mg/m³ Perchlorethylen und 2 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe festgestellt. Der weiter entfernte Standort 2 befand sich im Heroldcenter und hatte einen Maximalwert von 11 mg/m³ Perchlorethylen und 6 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe. Standort 3 hatte einen Maximalwert von 18 mg/m³ Perchlorethylen und 0,04 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe. Hier wurde auch das Grundwasser analysiert und lediglich 4 µg/l Perchlorethylen ermittelt. Bei allen 3 Reinigungen sind aufgrund der ermittelten niedrigen Werte keine Sanierungen durchgeführt worden. Eine Nachuntersuchung wurde nicht durchgeführt.

In dem Gebiet stand zu dieser Zeit das Grundwasser bei ca. 2-3 m unter Gelände. Das Tiefgeschoss des Heroldcenters gründete in der grundwasserführenden Bodenschicht. Während des U-Bahnbaus und danach wurde aller Wahrscheinlichkeit Grundwasser abgesenkt. Da keine weiteren Messungen erfolgt sind, liegen keine Daten über den derzeitigen Belastungsgrad vor. Möglicherweise wurde während der Wasserhaltungsmaßnahmen ein Teil des verunreinigten Wassers entnommen und oder auch die ursprünglichen Schadstofffahnen verbreitert und verdünnt.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Bodenfunktion

Über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ist auf Teilflächen eine weitergehende Überbauung bereits möglich. In Kenntnis der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass sich für das Schutzgut Boden absehbar etwas ändert.

Altlasten

Keine Änderung des Ist-Zustandes.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Bodenfunktion

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 ergeben sich auf Teilflächen weitergehende Baumöglichkeiten als bisher, was zu entsprechenden Bodeneingriffen führt. Der Umfang der Mehrversiegelung beträgt planungsrechtlich 1.240 qm. Betroffen sind keine bedeutsamen Bodenverhältnisse.

Altlasten

Nach den Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe der Länderarbeitsgemeinschaft Boden von 2008, ist bei einem Wert von 70 mg/m³, die Gefahr für Innenräume nicht auszuschließen. Die vorliegenden Messergebnisse liegen weit darunter. Eine Beeinträchtigung der geplanten

Nutzung durch Bodenluft und Grundwasserverunreinigungen wird daher, unter der Vorgabe, dass Kellergeschosse ausgeschlossen werden, auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten nicht gesehen.

Während der Bauphase wird möglicherweise eine Wasserhaltung betrieben. Hierbei kann es zum Kontakt mit dem mit Lösemittel verunreinigtem Grundwasser kommen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bodenfunktion

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 ist eine vollständige Überbauung des Kerngebietes möglich, Aus diesem Grunde werden keine Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen formuliert.

Altlasten

Bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauphase muss diese, auch bei geringen Entnahmemengen, frühzeitig bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises beantragt werden. Das Grundwasser muss gegebenenfalls auf leichtflüchtige Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe untersucht und vor einer Wiedereinleitung gereinigt werden.

Um einen Einfluss des belasteten Grundwassers auf das Bauwerk zu vermeiden, sind Kellergeschosse auszuschließen oder durch neue Grundwasseruntersuchungen das Ausmaß der Verunreinigung zu klären.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Bodenfunktion

Die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung stellt aus naturschutzrechtlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird über eine externe Ausgleichsfläche im Stadtgebiet Norderstedt im Bereich Ohewiesen abgedeckt. Bei dem betreffenden Flurstück 42/7 handelt es sich um Intensivgrünland, das im Rahmen der Kompensation extensiviert wird. Damit verbleiben keine Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts mehr.

Altlasten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen von Altlasten auf das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer

Grundwasser

Aktuelle Daten zur Grundwasserbeschaffenheit, zur Lage der grundwasserführenden Schichten und zur kleinräumigen Betrachtung der Fließrichtungen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass durch Wasserhaltungsmaßnahmen im U-Bahnbereich die ursprüngliche Lage der Grundwasserstände abgesenkt wurde. Eine einmalige Messung des Grundwasserstandes ergab einen Wasserstand von 4,50 m unter Flur.

Aufgrund der Untersuchungen im Bereich der chemischen Reinigung von 1992 ist das Grundwasser wahrscheinlich mit organischen Lösungsmitteln belastet. Sollte der Bebauungsplan Kellergeschosse

nicht ausschließen, so sind aktuelle Grundwasserdaten zu erheben um einen Einfluss der Schadstoffe auf das Bauwerk zu prüfen.

Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.

Durch die bestehende hohe Versiegelungsrate ist die Grundwasserneubildung bereits deutlich eingeschränkt. Die hohe Durchlässigkeit und die mittlere Sorptionsfähigkeit des anstehenden Bodens lassen in Verbindung mit dem großen Grundwasserflurabstand auf eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen schließen.

Insgesamt wird dem Grundwasser im Planungsraum eine mittlere Bedeutung im Naturhaushalt beigemessen.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Grundwasser

Keine Änderung des Ist-Zustandes

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Grundwasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 ergeben sich auf Teilflächen weitergehende Baumöglichkeiten als bisher, was zu entsprechend höheren Mengen des Oberflächenabflusses zu Lasten der Grundwasserneubildung führt.

Vermei-
dungs- und
Verminde-
rungs-
maßnahmen

Grundwasser

Bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauphase muss diese, auch bei geringen Entnahmemengen, frühzeitig bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises beantragt werden. Das Grundwasser muss gegebenenfalls auf leichtflüchtige Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe untersucht und vor einer Wiedereinleitung gereinigt werden.

Einschät-
zung/
Bewertung
der verblei-
benden

Grundwasser

Durch die Neubebauung im Einflussbereich eines möglicherweise mit Lösemittel verunreinigten Grundwassers, kann eine Sanierung des Grundwassers im Eintragsbereich erschwert werden.

Auswirkun-
gen (posi-
tiv/negativ)

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung weiter verringert.

Unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine neuen Schadensfälle zu erwarten.

Im Gesamtzusammenhang mit dem gesamten Areal des Herold-Centers werden die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut
Luft

Bestandsauf-
nahme des
derzeitigen
Umweltzu-
standes

Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) für den Flächennutzungsplan FNP 2020 erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2008 (Fa. METCON) weist trotz der hohen Verkehrsbelastung aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse keinen möglicherweise kritischen Straßenabschnitt aus.

Prognose ohne Durchführung der Planung Aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme ist mit einer Steigerung der verkehrsbürtigen Immissionen zu rechnen, die allerdings unterhalb der Grenzwerte liegen werden.

Prognose mit Durchführung der Planung Es sind keine wesentliche Veränderungen zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Die Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und damit zur Reduzierung der Pkw-Fahrten durch die Kunden des erweiterten Geschäftsbereiches und der VHS-Nutzung würden ebenfalls der Luftqualität zugute kommen.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Ochsenzoller Straße und Berliner Allee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV vermutlich nicht überschreiten.

Schutzgut
Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Stadtklima

Nach den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse 1993 liegt das betroffene Gebiet im Übergangsbereich zwischen den Stadtklimatop-Typen Gewerbeklima und Stadtklima mit überwiegender Blockbebauung. Beide Klimatoptypen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Allgemeinen durch eine starke Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse charakterisiert. Insbesondere im Bereich großflächiger Bau- bzw. Hallenkomplexe ist eine extreme Überwärmung möglich, teilweise kommt es zur Ausbildung eigenständiger Wärmeinseln. Bei austauscharmen Wetterlagen sind eingeschränkte Be- und Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden innerstädtischen Wohnbereiche wurden in der Stadtklimaanalyse 1993 bereits als bioklimatische Lastflächen eingestuft (Hitzestress, Schwüle - keine weitere Bebauung, konsequente Förderung des Grünflächenanteils).

Nach den Ergebnissen der Analyse von 2013, die kleinräumigere Flächendifferenzierungen vornimmt, ist die bioklimatische Situation der Bebauung im Plangebiet (während einer austauscharmen Strahlungsnacht) als weniger günstig bis ungünstig zu bezeichnen. Die unmittelbar östlich/südöstlich angrenzend gelegene Wohnbebauung (Ochsenzoller Str. 149 – 171) profitiert dabei von den Kaltluft produzierenden Flächen des Willy-Brandt-Parkes, von denen aus in Nord-Süd-Richtung ein Kaltlufttransport auch bis in den brachliegenden, jetzt zur Bebauung vorgesehenen Bereich erfolgt. Die bioklimatische Situation dieses Bereiches selbst, indem zudem offene Bodenflächen dominieren, wurde als günstig beschrieben.

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäi-

scher Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Stadtklima

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen.

Klimaschutz

Die mit dem Betrieb des Bestandsgebäudes verbundenen CO₂-Emissionen blieben relativ unverändert.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Stadtklima

Durch die geplante zusätzliche gewerbliche Bebauung kommt es zur Versiegelung bislang überwiegend offener Bereiche, was zur weiteren Ausprägung der Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse, insbesondere zu erhöhten Lufttemperaturen auch in der näheren Umgebung führen wird.

Klimaschutz

Die Errichtung und vor allem die Nutzung der Gewerbegebäude sind mit CO₂-Emissionen verbunden.

Vermei-
dungs- und
Verminde-
rungs-
maßnahmen

Stadtklima

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens könnten durch entsprechende Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung gemildert werden.

Klimaschutz

Für die Gebäude ist wie bei Wohngebäuden ein erhöhter Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard geeignet, die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. In den Handlungsempfehlungen für den gewerblichen Neubau weist das klimaschutzorientierte Energiekonzept für den Gebäudesektor in Norderstedt (Ecofys 2009) Mehrkosten für die wirtschaftlich optimierte Klimaschutzvariante von wenigen Prozent aus; das ökologische Optimum ist teurer, vermutlich aber langfristig wirtschaftlicher (S. 248 ff.). Auch der vorgesehene Karstadt-Anbau sollte einen höheren Wärmeschutzstandard vorweisen, als gesetzlich vorgeschrieben.

Die Dachflächen sollten für die aktive Solarenergienutzung herangezogen werden. Im Falle der Wärmeversorgung durch ein BHKW über das städtische Fernwärmenetz stünden die Dachflächen für Fotovoltaikanlagen zur Verfügung. Das Vorhaben bietet einen idealen Standort für eine Solartankstelle und sollte im Rahmen der aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich betrachtet werden.

Für die Beleuchtung sind zukunftsweisende Technologien, in der Regel LED-Technik, einzusetzen.

Im Rahmen der Erweiterung der Europapassage nach Süden ist eine energetische Sanierung der städtischen Gebäude in Erwägung zu ziehen.

Einschät-

Stadtklima

zung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Die Überbauung der bislang überwiegend offenen Bodenflächen schließt die noch vorhandene Lücke innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden bestehenden, bereits durch weniger günstige bzw. ungünstige bioklimatische Verhältnisse gekennzeichneten Bebauung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens im stadtklimatisch bereits vorbelasteten Gesamtgebiet ist nicht mit erheblichen negativen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse weit über den direkt betroffenen Bereich hinaus zu rechnen. Die negativen Auswirkungen im Plangebiet könnten durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen gemildert werden.
Wirkungsgefüge	<p><u>Klimaschutz</u> Durch einen erhöhten Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard und die Deckung des Restwärmebedarfs durch Erneuerbare Energien oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung können die CO₂-Emissionen erheblich reduziert werden.</p> <p>Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Garstedt. Es ist vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Kaufhauskomplex mit Parkdeck und Tiefgarage. Östlich daran anschließend ergänzt eine überdachte Fußgängerpassage mit kleineren Einzelhandelsbetrieben das Kaufhaus in seiner Funktion. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Europaallee ebenfalls mit kleineren Einzelhandelsbetrieben.</p>
Prognose ohne Durchführung der Planung	<p>Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind aufgrund des hohen Überbauungsanteils nur spärlich durchgrünt. Die von Ost nach west verlaufende Fußwegeverbindung ist von ruderalisierten Gras- und Krautflächen begleitet. Im südöstlichen Teil des Plangebiets besteht jüngerer Baumbestand. Raumwirksamer Bewuchs ist kaum vorhanden. Lediglich die Straßenbäume im südlichen Teil der Berliner Allee tragen zum Ortsbild bei.</p> <p>Der planungsrechtliche Bestand sieht allerdings eine weitergehende Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen vor.</p> <p>Da der Baumbestand mit Ausnahme der Gingko-Bäume entlang der Berliner Allee und einzelner den Pflanzgebieten des Bebauungsplans 180 entsprechenden Einzelbäumen auf den Stellplätzen weder im Bebauungsplan 180 festgesetzt ist noch durch eine Baumschutzsatzung geschützt ist, könnte der Gehölzbestand auf den Brachflächen teilweise grundsätzlich beseitigt werden.</p>
Prognose	<p>In Kenntnis der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass sich für das Schutzgut Landschaft absehbar etwas ändert.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 geben die Möglichkeit</p>

mit Durchführung der Planung	zur Überbauung der Ruderal- und Freiflächen einschließlich des dortigen Baumbestandes. Zudem führen die weitergehenden Bauflächen- ausweisungen zu Verlusten geplanter Baumstandorte auf den Stell- platzflächen. In Ermangelung einer besonderen Bedeutung dieser Bestände für das Orts- bzw. Landschaftsbild kommt es nicht zu wes- sentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft.	
	Hingegen führt der Verzicht auf Baumfestsetzungen im Bereich der Berliner Allee zu einer geringeren Durchgrünung des Ortsbilds im öf- fentlichen Verkehrsraum.	
Vermei- dungs- und Verminde- rungs- maßnahmen	Mit der standörtlichen Festsetzung der Bäume entlang der Berliner Allee wird der ortsbildprägende Baumbestand gesichert.	
Einschät- zung/ Bewertung der verblei- benden Auswirkungen (posi- tiv/negativ)	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft verbleiben nicht.	
Schutzgut Kulturgü- ter und sonstige Sachgüter	Bestandsauf- nahme des derzeitigen Umweltzu- standes	Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden. Da es sich bei dem Plangebiet zudem um einen weitgehend brachliegenden, baulich nicht genutzten Bereich handelt, sind durch die Planung darüber hinaus auch Sachgüter nicht in einem Umfang betroffen, der im Rahmen der Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen wä- re.
Prognose ohne Durch- führung der Planung	Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen.	
Prognose mit Durch- führung der Planung	Da im Plangebiet einerseits keine wertvollen Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, andererseits durch die Planung jedoch eine neue Bebauung ermöglicht wird, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs und damit ggf. zu einer Wertsteigerung der Grundstücke beitragen kann, wird sich die Situation im Plangebiet insgesamt eher verbessern.	
Vermei- dungs- und Verminde- rungs- maßnahmen	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	
Einschät- zung/ Bewertung der verblei- benden	Durch die Planung entsteht eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.	

Auswirkungen (positiv/negativ)

4.4.2. Wechselwirkungen:

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.3. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken:

Das Vorkommen von Tierarten wurde durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch einen Fledermaus-Sachverständigen 2013 vor Ort angesehen.

4.4.4. Monitoring:

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

4.5. Zusammenfassung:

Der geplante Baukörper soll die bisherige Lücke zwischen dem Herold-Center und dem Karstadt-Kaufhaus im Norden sowie den Geschäften am südlichen Teil der Europaallee schließen. Dazu soll ein in Ost-West-Richtung etwa 100 m breiter und 60 m tiefer Baukörper mit drei, teilweise als Staffelgeschossen ausgebildeten Vollgeschossen errichtet werden. Es entsteht eine durchgehende, von Läden gesäumte Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Europaallee, die neben den Kunden auch der Allgemeinheit als zentrale Wegeverbindung zur Nutzung offen stehen soll. Entlang der ebenerdigen Passage sind fünf Läden unterschiedlicher Größe geplant. Den größten Teil des Erdgeschosses wird jedoch ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) einnehmen. In den Obergeschossen sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen sowie Räumlichkeiten für das vorgesehene Bildungszentrum geplant.

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Berliner Allee sichergestellt.

Schutzgut Mensch

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. An den straßenzugewandten Fassaden sind die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB (A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/Ochsenzoller Str. erreicht.

Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsen-

zoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung, die jedoch nicht erheblich sind. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB (A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden eingehalten bzw. knapp erreicht, wenn die angeführten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die Erholungsfunktion wird – wenn auch nur in geringem Maße – durch den Verlust der Ost-West-Wegeverbindung beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere

Bei Einhaltung der genannten Verbotsfristen bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Pflanzen

Die realen Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft. Aus planungsrechtlicher Sicht tritt mit dem Fortfall der zahlreichen festgesetzten Neupflanzungen aber durchaus eine deutliche Verschlechterung für die Durchgrünung ein.

Zur Kompensation der (planungsrechtlichen) Baumverluste und deren potenzieller Biomasse werden weitergehende Baumpflanzungen (34 Stück) auf dem planexternen Flurstück 42/6 in den Ohewiesen festgesetzt.

Schutzgut Boden

Bodenfunktion

Die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung stellt aus naturschutzrechtlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird über eine externe Ausgleichsfläche im Stadtgebiet Norderstedt im Bereich Ohewiesen abgedeckt. Bei dem betreffenden Flurstück 42/7 handelt es sich um Intensivgrünland, das im Rahmen der Kompensation extensiviert wird. Damit verbleiben keine Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts mehr.

Altlasten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen von Altlasten auf das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Durch die Neubebauung im Einflussbereich eines möglicherweise mit Lösemittel verunreinigten Grundwassers, kann eine Sanierung des Grundwassers im Eintragsbereich erschwert werden.

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung weiter verringert.

Unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine neuen Schadensfälle zu erwarten.

Im Gesamtzusammenhang mit dem gesamten Areal des Herold-Centers werden die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Luft

Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Ochsenzoller Straße und Berliner Allee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV vermutlich nicht überschreiten.

Schutzgut Klima

Stadtklima

Die Überbauung der bislang überwiegend offenen Bodenflächen schließt die noch vorhandene Lücke innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden bestehenden, bereits durch weniger günstige bzw. ungünstige bioklimatische Verhältnisse gekennzeichneten Bebauung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens im stadtklimatisch bereits vorbelasteten Gesamtgebiet ist nicht mit erheblichen negativen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse weit über den direkt betroffenen Bereich hinaus zu rechnen. Die negativen Auswirkungen im Plangebiet könnten durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen gemildert werden.

Klimaschutz

Durch einen erhöhten Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard und die Deckung des Restwärmebedarfs durch Erneuerbare Energien oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung können die CO₂-Emissionen erheblich reduziert werden.

Schutzgut Landschaft

Mit der standörtlichen Festsetzung der Bäume entlang der Berliner Allee wird der ortsbildprägende Baumbestand gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft verbleiben nicht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet einerseits keine wertvollen Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, andererseits durch die Planung jedoch eine neue Bebauung ermöglicht wird, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs und damit ggf. zu einer Wertsteigerung der Grundstücke beitragen kann, wird sich die Situation im Plangebiet insgesamt eher verbessern.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Tierarten wurde durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch einen Fledermaus-Sachverständigen 2013 vor Ort angesehen.

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	1,65 ha
	Netto-Bauflächen	1,11 ha
	Straßenverkehrsfläche	0,54 ha

7. Kosten und Finanzierung

Äußere Erschließung	Soweit vorhandene Verkehrsflächen durch die Bauarbeiten beschädigt werden, trägt der Grundeigentümer die Kosten einer Wiederherstellung.
Innere Erschließung	Die Kosten für die Herstellung der inneren Erschließung (Passage) trägt der Grundeigentümer.
Ausgleichsflächen/	Die Kosten für den Ausgleich der entfallenen Bäume gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Die Kosten für den Ersatz der im rechtskräftigen Bebauungsplan geplanten Straßenbäume trägt die Stadt Norderstedt.

8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung Sozialplan	Da die Realisierung durch den Grundeigentümer vorgenommen wird, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Bewohner i.S. eines Sozialplans sind im Plangebiet nicht betroffen.
----------------------------	--

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote

Anlage 4: zur Vorlage Nr.:B 14/0231 des Stuv am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt

Hier: Planbild des Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 09.05.2014



B180

Gemarkung Garstedt
Flur 15

B13 Gc. 14

B13 Gc. 11

B180.5

B104

Berliner Allee

GFL 2
G / Allg.
L / Ndst.

GFL 4
L / Ndst.

GFL 1
G / Allg.
L / Ndst.

GFL 2
L / Ndst.

GFL 4
L / Ndst.

GFL 4
L / Ndst.

GFL 3
GF / Anlieg.
L / Ndst.

GFL 4
L / Ndst.

ng Garstedt
Flur 14

1193

1268

B.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet

§ 9 Abs. 7 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

1,0

Grundflächenzahl (Höchstmaß)

§ 16 ff BauNVO

z.B. GH 44,05

Gebäudehöhe in m über NN (Höchstmaß)

§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien



Baulinie

§ 23 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

z.B.

GFL 1
G / Allg.

Nummerierung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bestimmung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

L / Ndst.

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G / Allg.

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GF / Anlieg.

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

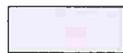
§ 9 Abs. 7



Lärmschutzwand

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahmen



Oberirdische Bahnanlage



Unterirdische Bahnanlage

3. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B.

Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen



Arkaden und Durchgänge



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne



Vorhandene unterirdische Leitung (eniffallend)



Vorhandene Geländeoberfläche über Normal Null

Anlage 5: zur Vorlage Nr.:B 14/0231 des Stuv am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt

Hier: Textliche Festsetzungen d. Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 09.05.2014

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

1. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
2. Im Kerngebiet sind die nach § 7 Absatz 2 Nummern 5 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Tankstellen und Wohnungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Die mit "(S)" bezeichnete Schutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist. Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein. Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Satz 1 erfüllt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Die Fläche GFL 1 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Die Fläche GFL 2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Die Fläche GFL 3 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Die Flächen GFL 4 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9. Die Lage der im Kerngebiet festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen, der festgesetzten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen sowie der festgesetzten, mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Anliegers belasteten Flächen kann örtlich variiert und um bis zu 5 m in ihrer Achse verschoben werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 303 werden die folgenden planexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:
Flurstück 42/7, Flur 5, Gemarkung Garstedt, Extensivierung der Grünlandnutzung auf einer 1.240 qm großen Teilfläche
Flurstück 42/6, Flur 5, Gemarkung Garstedt: Anpflanzung von 34 großkronigen Laubbäumen, davon 21 Bäume zu Lasten der Kerngebietsflächen und 13 Bäume zu Lasten der städtischen Verkehrsflächen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

1. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
2. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.

Anlage 6: zur Vorlage Nr.:B 14/0231 des StuV am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt

Hier: Begründung des Bebauungsplanes Nr. 303, Stand: 09.05.2014

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden"
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Stand: 09.05.2014



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden"

Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Stand: 09.05.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Historische Entwicklung	4
1.4. Bestand	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.1. Städtebauliche Konzeption	9
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	15
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	16
3.5. Ver- und Entsorgung	18
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	20
3.7. Immissionsschutz.....	22
3.8. Altlasten	26
3.9. Kampfmittel	26
4. Umweltbericht	27
4.1. Beschreibung der Planung.....	27
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien	28
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping).....	28
4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
4.5. Zusammenfassung:.....	43
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	46
6. Städtebauliche Daten.....	46
7. Kosten und Finanzierung	46
8. Realisierung der Maßnahme	47
9. Beschlussfassung	47

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 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 – Norderstedt, der am 11.10.1985 in Kraft getreten ist. Lediglich der nördliche Abschnitt der Berliner Allee liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 13 - Norderstedt vom 31.10.1969 mit der 11. Änderung vom 24.07.1977 sowie des Bebauungsplans Nr. 104 - Norderstedt vom 28.05.1971. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 303 aufgehoben.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold-Center nach Süden“ ist etwa 1,6 Hektar groß und liegt im Zentrum des Stadtteils Garstedt. Es ist Teil des A2-Zentrums mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Brachfläche südlich des vorhandenen Herold-Centers und Karstadt-Kaufhauses sowie Teile der Hochbahntrasse und der Berliner Allee. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Station Garstedt der U-Bahnlinie U1 sowie der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB).
Geltungsbereich	Die Grenzen des Geltungsbereichs werden im Westen durch die Berliner Allee und im Norden durch das vorhandene Einzelhandelszentrum (Herold-Center und Karstadt) gebildet. Im Osten wird das Plangebiet durch den nördlichen Teil der Europaallee und eine Stichstraße der Ochsenzoller Straße begrenzt, im Süden schließt es an eine vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung beiderseits der hier als Fußgängerbereich ausgestalteten Europaallee an.

Im Detail verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt, „Erweiterung Herold-Center nach Süden“ entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 130/17, 130/11, 130/10, 130/9, 130/8, 130/7, 130/6, 130/5, 47/34, 47/32 und 130/13, nach Osten abknickend über die Flurstücke 130/21 und 105/143 (Berliner Allee), nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstücks 105/134 (Berliner Allee), nach Osten abknickend über die Flurstücke 105/144, 105/106, 90/21, 105/75, 105/110, 105/87, 90/48, 90/80, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 90/80, nach Osten abknickend entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 90/82, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 90/82, 90/62, 90/46, nach Nordwesten abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 90/46, nach Westen abknickend über die Flurstücke 90/65, 90/64, 90/83, nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 90/83, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 90/32, über die Flurstücke 90/15 und 90/70, nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze der Flurstück 90/70 und 105/106, nach Nordwesten abknickend entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 90/73, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 105/104, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 105/143 (Berliner Allee), über die Flurstücke 85/24 und 85/13, nach Westen abknickend über die Flurstücke 85/13 und 85/12 und 130/21 (Berliner Allee).

1.3. Historische Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des in den 1960er Jahren geplanten Zentrums Garstedt (v.a. Herold-Center und Karstadt). Eine mögliche Süderweiterung dieses Zentrums war seit seiner Gründung erklärtes Planungsziel und wurde Mitte der 1980er Jahre durch den Bebauungsplan 180 - Norderstedt planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der zersplitterten Grundstücksverhältnisse und der fehlenden Bereitschaft der Grundeigentümer zu einem freiwilligen Umlegungsverfahren konnten die Ziele dieses Bebauungsplans jedoch nicht umgesetzt werden.

1.4. Bestand

Nutzungen

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die Verkehrsfläche der Berliner Allee geprägt. Sie macht mit einer Größe von etwa 0,5 Hektar fast ein Drittel des gesamten Plangebiets aus. Der übrige Geltungsbereich stellt sich überwiegend als grasbewachsene Brache dar, die von Ost nach West durch einen Fuß- und Radweg und von Nord nach Süd durch eine Verlängerung der von Norden kommenden Europaallee durchquert wird, die im Bereich des Plangebiets um etwa 35 m nach Westen verschwenkt und nicht mehr durch Pkw befahrbar ist. Im südlichen und östlichen Randbereich werden die Flurstücke 90/83 sowie 90/46, 90/62 und 90/65 zum Abstellen von Pkw genutzt. Im Norden werden die Anlieferung des Karstadt-Kaufhauses sowie die Zufahrt zu den derzeitigen Stellplatzflächen auf dem Dach sowie zur unterirdischen Park & Ride-Anlage in den Geltungsbereich einbezogen, da diese im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einkaufskomplexes nach Süden neu organisiert werden und auch der Er-

schließung der Stellplatzanlage auf dem Dach des Neubaus dienen sollen. Im Süden werden kleine Teile des Plangebiets durch die Hochbahn genutzt. Es befindet sich hier eine Trasse der U-Bahn-Linie U1.

Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die im Norden des Geltungsbereichs gelegene Zufahrtsrampe zu der heutigen Stellplatzanlage auf dem Dach des Karstadt-Kaufhauses. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein kleiner Teil der östlich an das Kaufhaus anschließenden Ladenpassage am nördlichen Teil der Europaallee (Europaallee-Passage).

naturräumliche Gegebenheiten und geschützte Arten

Gemäß dem Plan Nr. 1.4.1 (Boden) des LP 2020 kommt im Plangebiet als Bodentyp Eisenhumuspodsol (Pn 1) aus Fließerde über Sand vor. Die Schichten aus Fein- und Mittelsanden haben gemäß einer Baugrunduntersuchung vom Februar 2008 eine Mächtigkeit von ca. 6 m, darunter liegen Grobsande im Wechsel mit Schluffschichten. Im Februar 2008 stand das Grundwasser im Plangebiet 4,5 m unter Flur an.

Weite Teile des Plangebiets sind versiegelt und werden für Gebäude, Zufahrten, für den ruhenden Verkehr und als Fußwege genutzt. Bei den gärtnerisch geprägten Flächen handelt es sich um Rasenflächen, einzelne Rabatten und wenige Zier- und Ruderalgebüsche. Baumbestand existiert entlang der Berliner Allee (Linden und Gingko-Bäume), auf dem Parkplatz östlich der Bahn (Platanen und Weißdorn) und auf bzw. entlang der Bahnböschung (Zitterpappeln). Im Rahmen der freiraumplanerischen Bearbeitung und im Hinblick auf die erforderlichen Fällanträge im Baugenehmigungsverfahren wurden die Baumbestände differenziert aufgenommen und dokumentiert. Es handelt sich um Bäume geringen bis mittleren Alters, Altbäume sind mit Ausnahme der Linden an der Berliner Allee nicht vorhanden. Ein besonderer Schutzanspruch für den Baumbestand besteht nicht. Auch die Zier- und Ruderalgebüsche im Randbereich der Parkplatzflächen haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz, übernehmen in der ansonsten eher ungeordneten Freifächensituation jedoch kleinräumig Gliederungsfunktionen.

Für die heimische Tierwelt haben die Flächen infolge der wenig naturnahen Ausprägung und der intensiven nutzungsbedingten Störungen keine besondere Bedeutung, wenn man von den Scharen von Tauben und der Vielzahl von Hunden absieht. Für die Belange des Artenschutzes wird das Vorkommen von Tierarten durch eine Potenzialanalyse auf der Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt, ergänzend wird zum einen auf die faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung (Lutz, 2007) im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Bebauungsplan 267 zurückgegriffen, zum anderen wurden die Gebäudefassaden aktuell auf ihre Eignung für Fledermäuse untersucht (UIN, 2013). Aufgrund der unveränderten Ausgangssituation haben die damaligen Aussagen zu den Potenzialen der relevanten Artengruppen (europäische Vogelarten und Fledermäuse) weiterhin Bestand.

Topografie

Das vorhandene Gelände liegt an der Berliner Allee mit ca. + 28,30 m über Normal-Null (ü. NN) am tiefsten, in östlicher und südlicher Richtung steigt das Gelände leicht an. Die im Trog verlaufende U-Bahn-

Trasse liegt auf einer Höhe von etwa + 24,00 m ü. NN.

Verkehr

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Berliner Allee erschlossen. Es kann darüber hinaus über den nördlichen Teil der Europaallee angefahren werden, die jedoch nordöstlich des Plangebiets in einer Kehre endet und sich lediglich als nach Westen verschwenkter Fuß- und Radweg nach Süden zur Ochsenzoller Straße fortsetzt. Südöstlich ist eine Stichstraße von der Ochsenzoller Straße vorhanden, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einer Kehre endet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) und ist sehr gut öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bestehenden Einkaufskomplexes die U-Bahnstation „Garstedt“ (Linie U1 Norderstedt Mitte - Großhansdorf/Ohlstedt). Mit den Haltestellen „U Garstedt“ und „Garstedt, Europaallee“ befinden sich zudem die Buslinien 178 (U Garstedt - S Poppenbüttel), 193 (U A Norderstedt Mitte – Krohnstiegtunnel, Lademannboden (Ost), 195 (U Garstedt - Bf. Pinneberg), 278 (U Garstedt - Glashütte Markt), 295 (U Garstedt - Bf. Pinneberg) und 393 (U Garstedt – Harkshörn (Nord)) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Umgebung

Das westliche Umfeld des Plangebiets ist in erster Linie wohnbaulich geprägt. Hier befinden sich neben überwiegend in Zeilenbauweise errichteten Mehrfamilienhäusern auch Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser.

Nördlich des Plangebiets liegt mit dem Herold-Center, der De-Gasperi-Passage, dem Karstadt-Kaufhaus und der Europaallee-Passage ein großes Einzelhandelszentrum mit Parkdeck und Tiefgarage, das durch mehrgeschossige Wohnhochhäuser ergänzt wird. Weiter nördlich schließt das Schulgelände des Copernicus-Gymnasiums an.

Östlich der Europaallee sind neben weiteren Einzelnutzungen und Dienstleistern auch Verwaltungsstellen und öffentliche Einrichtungen wie die Stadtbücherei vorhanden. Am nördlichen Teil der Europaallee findet ergänzend zu den übrigen Einzelhandelsangeboten im Umfeld des Plangebiets freitags ein Wochenmarkt statt. Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich zwei drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser, daran anschließend liegt eine in Nord-Süd-Richtung von der Ochsenzoller Straße bis zum Copernicus-Gymnasium verlaufende Grünanlage (Willy-Brandt-Park), die ein Kernelement des "Grünen Leitsystems" der Stadt Norderstedt bildet.

Im unmittelbaren südlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich an der Berliner Allee eine Einzelhandelsimmobilie (zur Zeit als Möbelkaufhaus genutzt) und ein zweigeschossiges Wohngebäude in Zeilenbauweise mit einer zugehörigen Garagenanlage. Entlang des südlichen, als Fußgängerbereich ausgestalteten Teils der Europaallee grenzen zudem drei- bis viergeschossige Wohn-, Büro und Geschäftsgebäude an. Südlich der Ochsenzoller Straße befinden sich heterogen strukturierte Wohngebiete mit Gebäuden unterschiedlicher Typologien und Baualters.

Entlang der Ochsenzoller Straße ist zudem eine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützte Linden-Allee vorhanden.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 90/59, 90/63, 90/64, 90/80 sowie 90/82 im Bereich der Europaallee sowie die als Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücke der Berliner Allee befinden sich im Besitz der Stadt Norderstedt, die Flurstücke 90/15, 90/21, 90/32, 90/70 und 105/106 im Bereich der U-Bahn-Trasse gehören der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle übrigen Flurstücke im Plangebiet sind Privatbesitz.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 - Norderstedt vom 11.10.1985. Lediglich der nördliche Abschnitt der Berliner Allee liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 13 - Norderstedt vom 31.10.1969 mit der 11. Änderung vom 24.07.1977 sowie des Bebauungsplans Nr. 104 - Norderstedt vom 28.05.1971.

Der Bebauungsplan Nr. 180 setzt für den Geltungsbereich vier Kerngebiete mit differenzierten Regelungen zu zulässigen Nutzungen fest. Für den Teil nördlich der von Osten nach Westen führenden Fußwegerverbindung, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ planungsrechtlich abgesichert ist, setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 bzw. 1,0 und dementsprechend einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,22 bzw. 1,0 fest. Für den südlichen Teil wird die GRZ auf 0,45 bzw. 0,46 und die GFZ auf 0,99 bzw. 1,15 beschränkt. Für die innerhalb des Plangebiets gelegenen, durch Baugrenzen definierten Baufenster wird jedoch auch hier die Geschossigkeit auf ein Geschoss beschränkt. In allen Kerngebieten wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Süden des Plangebiets werden zwei Stellplatzanlagen mit anzupflanzenden Bäumen festgesetzt. Zwischen den beiden Anlagen wird auch der Verlauf der heutigen Europaallee durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bestimmt. Für die Berliner Allee werden durch die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 104 - Norderstedt Straßeverkehrsflächen festgesetzt.

Die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt durch die neuen Festsetzungen überlagert.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Norderstedt hat innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen den Aufgaben eines Mittelzentrums gerecht zu werden, stellt also im Gefüge der Landesraumordnungsplanung einen der zentralen Orte dar. Die Stadt ist geprägt durch eine bipolare Zentrenstruktur mit dem Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Norderstedt Mitte und dem Bereich des Zentrums Garstedt als Versorgungsschwerpunkt. Die Situation dieser zentralen Standorte in Norderstedt ist infolge der spezifischen Gegebenheiten wie dem unmittelbar angrenzenden Ober-

zentrum Hamburg, der zunehmenden Attraktivität gut erreichbarer Einzelhandelsstandorte außerhalb Norderstedts (insbesondere Hamburger City, Alstertal AEZ und Langenhorn) sowie der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen nicht unproblematisch. Es kommt daher trotz eines vergleichsweise sehr hohen Kaufkraftniveaus zu einem hohen Abfluss des einzelhandelsrelevanten Marktvolumens.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden" hat die Zielsetzung, zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Ziel für das Zentrum Garstedt ist entsprechend der planerischen Aussagen des FNP 2020 die Sicherung der mittelzentralen Funktion durch eine Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz. Des Weiteren sollen durch den Bebauungsplan Möglichkeiten für die Etablierung weiterer Nutzungen geschaffen werden, die zur Zentralität des Standorts beitragen.

Für das Plangebiet bestehen konkrete Entwicklungsabsichten, die diesen Zielen entsprechen. Es ist beabsichtigt, im südlichen Anschluss an das bereits bestehende Einzelhandelszentrum in dem Bereich zwischen Berliner Allee und Europaallee eine Neubebauung mit Einzelhandelsnutzungen zu errichten.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort soll nach Antrag des Vorhabenträgers (Planungsanstoß) durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und etwa fünf kleinere Ladeneinheiten ergänzt werden. Für die Erschließung des Projekts werden angrenzende Bereiche der Berliner Allee in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Aus der Planung resultieren positive Effekte für die Stadt Norderstedt, insbesondere im Bereich der Kaufkraftbindung, der Stärkung der zentralörtlichen Funktion sowie des Arbeitsmarktes.

Da die geplante Entwicklung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.

Planungsziele

Das derzeit überwiegend brach liegende Plangebiet soll mit folgenden städtebaulichen Zielen einer baulichen Nutzung zugeführt werden:

- Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentraler Funktion und Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz
- Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte
- Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr

- Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex
- Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee

Verfahren frühzeitige
Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 04.03.2013 im Rahmen einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung im Copernicus-Gymnasium Norderstedt durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden – soweit planungsrechtlich relevant – im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verfahren öffentliche
Auslegung nach § 3 (2)
BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand vom 24.03.2014 bis 24.04.2014. Einigen vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde dahingehend gefolgt, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Baumasse reduziert wurde.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Der geplante Baukörper soll die bisherige Lücke zwischen dem Herold-Center und dem Karstadt-Kaufhaus im Norden sowie den Geschäften am südlichen Teil der Europaallee schließen. Ziel ist es, den Standort insgesamt aufzuwerten.

Dazu soll ein in Ost-West-Richtung etwa 100 m breiter und 60 m tiefer Baukörper mit einem weiteren, kleineren Geschoss in Ost-Westrichtung im Süden des Plangebiets und einem Darauf zurückgestaffelten Technikgeschoss errichtet werden. Die geplante Bebauung, schließt im Norden an die vorhandene Bebauung an und bildet im Süden einen städtebaulichen Übergang zu den Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden an der südlichen Europaallee. Durch das geplante Gebäude wird die vorhandene, von Norden nach Süden führende Wegeverbindung überbaut und als direkte Fortsetzung der Europaallee-Passage ausgestaltet. Es entsteht somit eine durchgehende, von Läden gesäumte Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Europaallee, die neben den Kunden auch der Allgemeinheit als zentrale Wegeverbindung zur Nutzung offen stehen soll.

Entlang der ebenerdigen Passage sind fünf Läden unterschiedlicher Größe geplant. Den größten Teil des Erdgeschosses wird jedoch ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) einnehmen.

Das Obergeschoss wird im Süden des Plangebiets angeordnet und schafft dort einen städtebaulich angemessenen Übergang zur angrenzenden Bebauung. Darüber, etwas zurückgesetzt, ist ein Technikgeschoss vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Berliner Allee sichergestellt. Hier befindet sich die Zufahrt zu den Kunden-Stellplätzen auf dem Dach. Während die Anlieferung der vorhandenen kleinen Ladeneinheiten an der Passage über die Europaallee abgewickelt wird, ist die Andienung aller neuer Einzelhandelseinrichtungen über die Berliner Allee geplant. Im Westen des Plangebiets ist daher neben der Rampe zur Erschließung der Kunden-Stellplätze ein für die

Befahrung mit Lkw ausgelegter und den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend gestalteter Bereich vorgesehen.

Die Zugänge für Fußgänger befinden sich von Norden und Süden kommend mittig im geplanten Gebäudekomplex. Sie schließen im Norden an die bestehende Europaallee-Passage und im Süden an die Europaallee und die dort vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung an. Der hier vorhandene Geländesprung soll durch eine Treppen- und Rampenanlage so ausgeglichen werden, dass er auch für mobilitätseingeschränkte Personen keine Barriere darstellt. Zwei weitere Zugänge sind von Osten aus geplant. Zum einen soll ein Eingang in einer geplanten architektonischen Fuge zwischen Alt- und Neubau entstehen, des Weiteren ist ein separater Zugang für das Bildungszentrum in den Obergeschossen geplant. Beide Eingänge erhalten auch eine Anbindung an die nord-süd-gerichtete Passage. Die Nutzungen im Obergeschoss soll über das Parkdeck und eine gebäudeinterne Erschließung über einen Fahrstuhl und einen Fahrsteig erschlossen werden.

Aufgrund der geplanten intensiven Nutzungen, die eine nahezu vollständige Bebauung der Grundstücke erfordern, kann das Plangebiet nur sehr eingeschränkt begrünt werden. Südlich des Geltungsbereichs sind gemäß Freiflächenplan jedoch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern geplant, um eine den angrenzenden Wohnnutzungen angemessene Gestaltung zu erhalten.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des A2-Zentrums Garstedt, dessen hauptsächliche Funktion darin besteht, Bedarfe im Bereich Einzelhandel zu decken. Die Erweiterung des Einkaufszentrums nach Süden ist neben anderen Maßnahmen ein wesentlicher Baustein zur Attraktivitätssteigerung, Stärkung und Aufwertung des Zentrums. Es ist städtebaulich gewünscht und damit ausdrückliches Ziel der Planung, eine hochwertige Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und damit eine Sicherung der Leistungsfähigkeit des Zentrums Garstedt entsprechend seiner mittelzentralen Funktion zu ermöglichen.

Es wird daher ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen. Durch die Festsetzung reagiert der Bebauungsplan zum einen auf die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Vorprägung und ermöglicht zum anderen die angestrebten Einzelhandelsnutzungen. Durch seine zentrale und auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossene Lage ist das Plangebiet für entsprechende Nutzungen gut geeignet.

Die Verkaufsfläche im Plangebiet kann je nach verwirklichter Nutzungsmischung bis zu 6.000 m² betragen. Im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden etwa 40.000 m² Verkaufsflächen im Bereich Herold-Center/ Karstadt/ Europaallee-Passage kann hier eine Gesamtstruktur des Einzelhandels entstehen, die der Bevölkerungsstruktur und der Kaufkraft in Norderstedt angemessen ist und einen weiteren Kaufkraftabfluss aus der Stadt reduzieren soll. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfort-

schreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m² Verkaufsfläche in Betracht. Damit stehen Ziele der Raumordnung dem Projekt nicht entgegen.

Das Plangebiet eignet sich darüber hinaus für weitere kerngebietstypische Nutzungen wie kulturelle, soziale, gesundheitliche Nutzungen, Büros und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nutzungsbeschränkungen

Um langfristig städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklungen im Plangebiet zu verhindern, werden aus dem in einem Kerngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums durch Nummer 1 der textlichen Festsetzungen die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen

Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachbars und in ihrer Wirkung vergleichbare Gewerbebetriebe werden aus dem im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen, weil die Gefahr besteht, dass diese Nutzungen sowohl das angestrebte Nutzungsspektrum als auch das Erscheinungsbild des Plangebiets stören. Mit ihrem Ausschluss soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden.

Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel) auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Kerngebietsnutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter des Nahversorgungszentrums gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame und unter Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen mit dem damit insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden zusätzlichen Krafffahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll zum einen dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets Rechnung getragen und die gewünschte hochwertige Bebauung gefördert werden. Tankstellen sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu

werden und entsprechen damit nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Darüber hinaus soll durch den Ausschluss von Tankstellen die angrenzende, durch Wohnnutzungen geprägte Nachbarschaft vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sichergestellt werden. Neben den bestehenden Verkehrsbelastungen sollen kein weiterer Zu- und Abfahrtsverkehr induziert werden. Der Ausschluss umfasst auch Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, weil von ihnen die gleichen schädlichen Einwirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind wie von sonstigen Tankstellen.

Die Errichtung von Wohnungen im Plangebiet würde der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung, das Einkaufszentrum zu stärken und bestehende Einzelhandelsnutzungen miteinander zu verbinden, zuwiderlaufen. Die Flächen bieten – insbesondere aufgrund der mit diesen Nutzungen einhergehenden großen Flächensiegelung, die eine adäquate Versorgung mit wohnungsnahen Freiräumen erschweren würde – kein angemessenes Wohnumfeld. Zudem wären architektonische und technische Lösungen für mögliche Beeinträchtigungen durch den intensiven Kundenverkehr, insbesondere in Bezug auf die Einsehbarkeit von Wohnungen, und durch Verkehrslärmbelastungen zu entwickeln. Dies stellt angesichts der Tatsache, dass die Etablierung einer Wohnnutzung zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist bzw. dieser sogar entgegensteht, einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Wohnungen werden daher ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl von 1,0 und durch maximal zulässige Gebäudehöhen. Die Festsetzungen eröffnen Spielräume für vielfältige Nutzungsoptionen, begrenzen die baulichen Möglichkeiten jedoch zugleich so, dass keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen, vor allem dem in der Umgebung vorhandenen Wohnen, zu befürchten sind. Entsprechend der hohen Zentralität des Standortes soll eine intensive Ausnutzung des Plangebietes erreicht werden.

Insbesondere soll durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen (s.u.) – die Realisierung des durch den Entwickler verfolgten, von einem Architekturbüro erarbeiteten und intensiv abgestimmten Konzepts für eine Einzelhandelsimmobilien ermöglicht werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt, so dass eine vollständige Versiegelung des Plangebiets zulässig und die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Kerngebieten maximal zulässige bauliche Dichte voll ausgeschöpft wird. Eine geringere Grundflächenzahl ist angesichts der geringen Größe des Plangebiets, das sich im Wesentlichen auf das Baugrundstück und angrenzende Straßenverkehrsflächen beschränkt, nicht möglich. Die Grundflächenzahl ist erforderlich, um das Planungsziel zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist der zentralen Lage in Norderstedt und vor allem der angestrebten Nutzung im Plangebiet angemessen, die aufgrund des großen Einzelhandelsanteils eine hohe bauliche Dichte und Flächenversiegelung rechtfertigt. Insbesondere ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 neben den hochbaulichen Anlagen durch die festgesetzte Grundflächenzahl die

für Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Stellplatz-, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen vorgehalten werden, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und um die für die Konkurrenzfähigkeit notwendigen Kundenstellplätze anbieten zu können.

Zahl der Vollgeschosse Es werden keine Festsetzungen zu Geschossigkeiten getroffen, da, anders als etwa im Wohnungsbau, bei Einkaufszentren die städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe über die Geschoszahl aufgrund sehr unterschiedlicher möglicher Geschosshöhen nicht hinreichend gesteuert werden kann.

Gebäudehöhe Stattdessen werden maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt. Die für die jeweiligen Gebäudeteile festgesetzte Gebäudehöhe regelt die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschten Höhen. Sie stellt sicher, dass sich die Bebauung im Plangebiet harmonisch in den Stadtteil einfügt und schließt eine Störung des Stadtbildes aus.

Bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche wird ein maximal 35,75 m über NN hohes Erdgeschoss ermöglicht. Dies entspricht einer tatsächlichen Geschosshöhe von etwa 5,60 m zzgl. einer etwa 1,10 m hohen Attika. Im Süden des Plangebiets kann eine höhere Bebauung entstehen, um einen städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden, dreigeschossigen Gebäuden auszubilden. Hierzu wird für einen rechteckigen Baukörper eine Bebauung von bis zu 40,05 m über NN ermöglicht. Für die auf dem Dach notwendige Technikzentrale und Technischeinhausungen ist eine überbaubare Fläche mit einer Gebäudehöhe von bis zu 44 m ü NN vorgesehen. Die Technikzentrale und somit das höchste Gebäudeteil wurde möglichst weit entfernt von der östlich angrenzenden Wohnbebauung geplant, um visuelle Beeinträchtigungen und Verschattungen auf ein innerstädtisch vertretbares Maß zu reduzieren.

Des Weiteren sichert der Bebauungsplan die aufgrund der Planung bekannten Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser, die auf dem Stellplatzdeck Erschließung errichtet werden und zur inneren Erschließung notwendig sind, über Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen mit 39 m ü NN planungsrechtlich ab. Insgesamt wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und insbesondere in Bezug auf den östlich angrenzenden, drei- bis viergeschossigen Wohnungsbau und die südlich gelegene, überwiegend dreigeschossige Bebauung keine negativen Wirkungen entfaltet.

Baulinien und Baugrenzen Durch die Baugrenzen und Baulinien wird im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Kubatur des Gebäudes bestimmt. Sie orientieren sich eng an dem geplanten Projekt, ermöglichen jedoch auch andere Nutzungen.

Die Baugrenzen ermöglichen ebenerdig eine flächige Bebauung des Kerngebiets. Freigehalten werden lediglich jene Flächen, die für die Anlieferung erforderlich sind.

Für das erste Obergeschoss wird die Überbaumöglichkeit auf ein Rechteckiges Baufeld im Süden des Plangebiets beschränkt. Dieses Gebäudeteil sollen einen Übergang zu der angrenzenden Bestands-

bebauung formulieren (siehe oben). Nach Osten wird durch die festgesetzten Baugrenzen eine differenzierte Rückstaffelung vorgegeben, die in erster Linie der Wahrung nachbarlicher Belange dient. Die dort an der Ochsenzoller Straße vorhandene Wohnbebauung soll durch das heranrückende Einkaufszentrum nicht beeinträchtigt werden. Visualisierungen haben gezeigt, dass mit dem Verspringen des Erdgeschosses aus der Bauflucht an der östlichen Plangebietsgrenze der Zugang zur Einkaufspassage deutlich besser betont werden kann als ohne. Die Kunden werden somit durch das Erdgeschoss zu dem Passageneingang geleitet. Zusätzlich wird einer monotonen Wirkung eines langgestreckten Gebäudes in einer Flucht begegnet. Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die Grenzbebauung des Erdgeschosses an der Ostseite keine wesentlichen Mehrverschattungen hervorruft als eine Bebauungsvariante in einheitlicher Nord-Südflucht. Aus den genannten städtebaulichen Gründen wird an dieser Stelle eine grenzständige Bebauung ermöglicht, bei der die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen.

Die Baukörperfestsetzungen im Plangebiet entsprechen insgesamt den Anforderungen des § 6 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung. Dies ermöglicht im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen zu bestimmen.

Da die für das Bauvorhaben notwendige Technikzentrale und die für die innere Erschließung notwendigen Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten in ihrer Lage bekannt sind, wurde für diese Anlagen keine Ausnahmemöglichkeit zur Überschreitung der Gebäudehöhen in Form von textlichen Festsetzungen aufgenommen, sondern ihre Lage über die Baugrenzen definiert, um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft bereits über den Bebauungsplan zu minimieren.

Neben den Baugrenzen setzt der Bebauungsplan auch Baulinien fest. Zum einen werden im nördlichen Anschlussbereich des Neubaus an das vorhandene Kaufhaus Baulinien festgesetzt, um eine zwingende Vorgabe für die Verbindung beider Gebäude zu formulieren. Es sollen keine undefinierten Zwischenbereiche entstehen, die dem städtebaulichen Planungsziel der Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung zuwiderlaufen. Insbesondere soll eine durchgängige Verbindung innerhalb des Gebäudekomplexes gewährleistet werden.

Zum anderen wird eine Baulinie parallel zur U-Bahn-Trasse festgesetzt. Der westliche Teil des Gebäudekomplexes wird in erster Linie durch die Anlieferung und die Zufahrtsrampe zum Parkdeck geprägt sein. Zugänge für Fußgänger gibt es an dieser Seite nicht. Um zu vermeiden, dass sich im Westen des Plangebiets ein ausgeprägter Rückseiten-Charakter entwickelt und neben Anlieferung und Rampe – eventuell auch erst sukzessive im Zuge der Nutzung – z.B. Flächen zum Abstellen von Müllcontainer oder zur Lagerung von Paletten, Verpackungsmaterialien usw. entstehen, soll an dieser Stelle zwingend eine Bebauung entstehen.

Die geplante städtebauliche Fuge zwischen dem geplanten Neubau und dem nördlichen Bestandsbau dient der Rhythmisierung des ansonsten von der Grünfläche im Osten aus gesehen sehr langen Baukörpers. Sie fungiert zudem als östlicher Eingang zum entste-

henden Neubau und stellt eine Verbindung zur nord-süd-gerichteten Europaallee-Passage bzw. der neuen Passage her. Sie wird allerdings nicht durch die Ziehung der Baugrenzen bzw. Baulinien planungsrechtlich abgesichert, weil langfristig bzw. im Rahmen abweichende architektonischer Konzeptionen grundsätzlich auch die vollständige Überbauung und somit die Verbindung von Alt- und Neubau möglich sein soll.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien liegen. Dies gilt z.B. auch für Vordächer, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind. Diese untergeordneten Bauteile können z.B. erforderlich sein, um attraktive Eingangsbereiche für Einzelhandelnutzungen zu schaffen, sie können jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, da ihre konkrete Lage noch nicht bekannt ist. Diese wird erst im Rahmen der konkreten Hochbauplanung entwickelt. Die in § 23 Absatz 3 BauNVO enthaltene Regelung, dass von den Baugrenzen geringfügige Abweichungen zugelassen werden können, würde den Entwurfsverfasser im Unklaren darüber lassen, in welchem Ausmaß Gestaltungsspielräume bestehen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans soll diesbezüglich Klarheit geschaffen werden. Sie regelt, dass

- eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig ist,
- wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.

Die festgelegte Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Gebäude und untergeordnetem Bauteil angemessen ist. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen werden die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden optisch nicht übermäßig von Vordächern und ähnlichen Bauteilen dominiert werden.

Durch die festgesetzten Ausnahmebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung nicht gefährdet wird. Die Überschreitungsmöglichkeiten gelten nicht für Baulinien.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

An die Bebauung im Kerngebiet werden aufgrund der zentralen Lage und der Größe der zu entwickelnden Fläche besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Da die Entwicklung eines erheblichen Einzelhandelsanteils absehbar ist, werden Regelungen zur Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Einzelhändler vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung definiert werden. Unzulässig sind demnach

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, von denen Blendungen ausgehen können.
- Werbeanlagen, die nicht standortbezogener Eigenwerbung dienen.

Durch den Ausschluss wechselnden, bewegten Lichts und greller Farben sowie die blendfreie Ausführung können neben der Verwirklichung gestalterischer Ansprüche insbesondere Beeinträchtigungen für umgebende Wohnnutzungen vermieden werden. Durch die blendfreie Ausführung der Werbeanlagen wird zudem eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen.

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Anzahl der Werbeanlagen insgesamt beschränkt wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder Betrieb die Möglichkeit hat, für sich zu werben.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz. Im näheren Umfeld dienen die Marommer Straße, die Straße Kohfurth, die Friedrich-Ebert-Straße, die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee der Erschließung des Plangebiets. Primär erfolgt die Erschließung über die Berliner Allee. Hier werden die neuen Kundenparkplätze auf dem Parkdeck und die Anlieferung im Norden des Baukörpers angebunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die angrenzenden Knoten Berliner Allee/ Anbindung Plangebiet, Berliner Allee/ Anbindung ZOB/ Birkenweg, Kohfurth/ Schumanstraße/ Berliner Allee/ Am Birkenhof und Marommer Straße/ Kohfurth eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt. Der Knotenpunkt Ochsenzoller Straße/ Berliner Allee wurde bereits im Vorfeld untersucht und unter der heutigen Situation vergleichbaren planerischen Annahmen als leistungsfähig nachgewiesen.

Durch die geplanten Nutzungen wird es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 1.160 Fahrten pro Tag kommen. In der maßgeblichen Spitzenstunde zwischen 18:00 und 19:00 Uhr resultieren aus den vorgesehenen Nutzungen etwa 140 Fahrten. Darüber hinaus sind 1.450 zusätzliche Fahrten, die aufgrund von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den nördlich des Plangebiets gelegenen Einzelhandelsnutzungen zusätzlich entstehen, zu berücksichtigen, davon rund 200 in der maßgeblichen Spitzenstunde. Auch eine Steigerung des allgemeinen Verkehrsaufkommens um 5 % bis 2025 aufgrund von Motorisierungs- und Mobilitätswüchsen sowie der Realisierung von Planungen im Umfeld (Wohngebiet „Garstedter Dreieck“, Verlängerung der Berliner Allee nach Norden) wurden berücksichtigt. Aufgrund der Lage des geplanten Projekts im Stadtgebiet sowie den Gegebenheiten des umliegenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass rund 65% aller Ziel- und Quellverkehre aus bzw. in südliche Richtung und rund 35% aus bzw. in nördlicher Richtung erfolgen.

Auf der Grundlage dieser Daten sind alle angrenzenden Knoten ausreichend leistungsfähig und der Verkehr kann dort grundsätzlich ohne die Umsetzung von baulichen Maßnahmen abgewickelt werden. Insbesondere hat die Leistungsfähigkeitsprüfung für den Knotenpunkt Berliner Allee/ Anbindung Plangebiet ergeben, dass für die erzeugten Rückstaulängen ausreichend Aufstellflächen im Plangebiet vorhanden sind. An zwei Knoten - Kohfurth/ Schumanstraße/ Berliner Allee/ Am Birkenhof und Marommer Straße/ Kohfurth – ist eine Modifikation der Schaltung der Lichtsignalanlagen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

Es wurden jedoch keine Defizite in Bezug auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen festgestellt, so dass die Berliner Allee bestandskonform planungsrechtlich gesichert werden könnte.

Allerdings bestehen für den gesamten Straßenzug unabhängig vom geplanten Projekt Ausbauabsichten, so dass die derzeit im Bestand vorhandene Straßenverkehrsfläche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nach Osten und Westen erweitert wird.

Ruhender Verkehr
Kfz-Stellplätze

Die in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen verursachen erhebliche Kundenverkehre. Insbesondere für die Einzelhandelsnutzungen ist daher eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben untergebracht werden muss.

Für die geplanten Nutzungen sind je nach Ausführung und konkreter Nutzungsmischung etwa 150 - 200 Stellplätze zu realisieren, von denen circa 60 - 80 auf dem Parkdeck im Plangebiet untergebracht werden können. Darüber hinausgehende Stellplatzbedarfe können auf dem Parkdeck der nördlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung sowie in der dortigen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die genaue Anzahl der Stellplätze wird anhand der konkreten geplanten Nutzungen ermittelt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Geh- und Fahrrecht

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Berliner Allee. Hier befinden sich die Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen und die Zufahrt zum Parkdeck. Im Bereich der Anlieferung befindet sich mit der unterirdischen U-Bahn-Trasse ein Fremdgrundstück, das überfahren werden muss. Hier wird daher eine zur planungsrechtlichen Absicherung der Anlieferung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers festgesetzt (GFL 3).

weitere Gehrechte

Trotz der Integration der vorhandenen, von Norden nach Süden verlaufenden Fußgängerverbindung in den Gebäudekomplex soll die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger möglichst weitgehend erhalten bleiben, um die Durchlässigkeit des vorhandenen Wegenetzes nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere soll die öffentliche Verbindung zur nördlich gelegenen U-Bahnstation Garstedt gesichert werden. Eine Einschränkung der Durchquerbarkeit des Gebäudes ist im südlichen Teil (GFL 1) daher allenfalls außerhalb der Öffnungszeiten der Einzelhandelsimmobilie hinzunehmen. Außerhalb der Öffnungszeiten steht mit der Europaallee östlich des Plangebiets eine alternative Wegeverbindung zur Verfügung zur Verfügung. Im

weiteren nördlichen Verlauf (GFL 2) muss die Wegeverbindung der Öffentlichkeit innerhalb der Betriebszeiten der U-Bahn zugänglich sein.

Die derzeit vorhandene Wegeverbindung in Ost-West-Richtung wird hingegen aufgegeben, weil sie im Vergleich zur Nord-Süd-Verbindung nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung hat und zudem mit den Erfordernissen bei der Organisation der Handelsflächen ungleich schwerer zu vereinbaren ist.

Fahrradstellplätze

Aufgrund seiner Zentralität in der Norderstedter Stadtstruktur ist die Erreichbarkeit des Plangebietes für Kunden und Besucher auch mit dem Fahrrad von wichtiger Bedeutung. Zusammen mit der nördlichen Einzelhandelsnutzung entsteht daher ein Bedarf für etwa 130 - 160 Fahrrad-Stellplätze. Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend können südlich und östlich des geplanten Baukörpers sowie in der städtebaulichen Fuge zwischen dem Bestand und dem Neubau etwa 110 dieser Stellplätze in Form von Fahrradbügeln positioniert werden. Weitere Stellplätze müssen im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich untergebracht werden.

Durch die Positionierung der Fahrrad-Stellplätze ist eine Erreichbarkeit der Ladengeschäfte für Fahrradfahrer sowohl über die Berliner Allee als auch über die Grünanlage am Lütjenmoor bzw. die Europaallee gegeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Stellplatznachweis zu führen.

ÖPNV

Das Plangebiet wird wie bisher durch die U-Bahnstation Garstedt (Linie U1), die sich nördlich des Plangebiets innerhalb des Einkaufskomplexes befindet, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mit den Haltestellen U-Garstedt und Europaallee befinden sich zudem die Buslinien 178, 193, 195, 278, 295 und 393 in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an vorhandene Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Innerhalb des Plangebiets verläuft zudem eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Norderstedt.

Bereits vorhandene Leitungen werden - mit Ausnahme der Fernwärmeleitung - so verlegt und durch Leitungsrechte planungsrechtliche abgesichert (GFL 1, 2 und 4), dass sie auch langfristig z.B. für Reparatur- und Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich sind. Während die Leitungen zur Wasserversorgung durch die neue Passage im Gebäude geführt werden, sollen die Stromleitungen so gelegt werden, dass sie östlich und südlich um das Gebäude verlaufen. Die bestehende, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Gasleitung östlich des Plangebiets wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht tangiert.

Die Fernwärmeleitung wird überbaut und ebenfalls durch ein Leitungsrecht abgesichert (GFL 4).

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Schmutzwassersiele in der Berliner Allee, Europaallee und Ochsenzoller Straße. Die vorhandene, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Schmutzwasserleitung wird verlegt und unterhalb der neuen Wegeverbindung (Passage) zum südlichen Teil der Europaallee geführt. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzt (GFL 1 und 2), die auch Unterhaltungsmaßnahmen umfassen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung nachhaltig beeinträchtigen, sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.

Niederschlagswasser

Aufgrund des mit der festgesetzten GRZ von 1,0 einhergehenden hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher an das Regenwassernetz der Stadt Norderstedt in den Straßen Berliner Allee, Europaallee und Ochsenzoller Straße abgeführt.

Auch die vorhandene, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Regenwasserleitung muss im Zuge der Realisierung des Projekts verlegt werden. Sie wird unterhalb der neuen Wegeverbindung (Passage) zum südlichen Teil der Europaallee geführt. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzt (GFL 1 und 2), die auch Unterhaltungsmaßnahmen umfassen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung nachhaltig beeinträchtigen, sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.

Müllentsorgung

Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich rechtlichem Vertrag des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung 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. Die Leitungen sollen so verlegt werden, dass sie östlich und südlich um das Gebäude verlaufen. Sie werden durch Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Norderstedt planungsrechtlich abgesichert (GFL 3 und GFL 4).

Brandschutz

Alle bauordnungsrechtlichen Belange des Brandschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

Leitungsrechte

Die Fläche GFL 1 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.

Die Fläche GFL 2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.

Die Fläche GFL 3 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des

Anliegers und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.

Die Flächen GFL 4 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.

Die Lage der im Kerngebiet festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen sowie der festgesetzten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann örtlich variiert und um bis zu 5 m in ihrer Achse verschoben werden.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf der Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998 sowie der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 180, welcher bereits Baumöglichkeiten und damit Eingriffe zulässt.

Die zulässigen Bebauungen lassen sich durch die im Bebauungsplan 180 genannten Teilflächen 1, 2, 4, 7a und b sowie 8a und b, die festgesetzten Verkehrsflächen und Bahnanlagen differenzieren.

- Teilfläche 1: GRZ 0,22 zzgl. Nebenanlagen gemäß BauNVO 1977 (real: vollständige Versiegelung)
- Teilfläche 2: GRZ 1,0 (real: weitgehend unversiegelt)
- Teilfläche 4: GRZ 0,87 zzgl. Nebenanlagen (real: weitgehend unversiegelt)
- Teilfläche 7a und b: GRZ 0,46 zzgl. Nebenanlagen (real: 7a weitgehend unversiegelt, 7b fast vollständig versiegelt)
- Teilfläche 8a und b: GRZ 0,45 zzgl. Nebenanlagen (real: überwiegend versiegelt)
- Verkehrsflächen: 100 % Versiegelung zulässig (real: abschnittsweise unversiegelt)
- Bahnanlagen: nicht relevant, da unverändert

Für den Baumbestand bzw. anzupflanzende Bäume bestehen bisher folgende Festsetzungen:

Zwei der 3 vorhandenen Linden an der Berliner Allee sind als entfallend gekennzeichnet. Auf den Flächen für den ruhenden Verkehr in den Teilflächen 7b, 8a und 8b sowie entlang der Zuwegung von der Berliner Allee sind zahlreiche anzupflanzende Bäume standörtlich festgesetzt, von denen ein Teil auch realisiert worden ist. Innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Allee waren ebenfalls etliche Baumpflanzungen festgesetzt.

Die **Eingriffssituation** stellt sich wie folgt dar:

Boden:

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 180 erhöht sich die Flächenversiegelung angesichts der GRZ von 1,0 auf 100 %. Dabei ist die Mehrversiegelung von insgesamt 1.240 qm (auf bisher unversiegelten Flächen mit geringeren Ausnutzungsziffern) als Eingriff zu werten. Im Hinblick auf die nur allgemeine Bedeutung der Böden für den Naturschutz wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 in

Ansatz gebracht, so dass sich für die Eingriffsgröße von 1.240 qm ein Ausgleichsbedarf von 620 qm errechnet.

Wasser:

Als Folge der zusätzlichen Versiegelungen ergeben sich Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch den zusätzlichen Abfluss von Oberflächenwasser, welches vor Ort nicht versickert oder naturnah bewirtschaftet werden kann. Im Gesamtzusammenhang mit der großflächigen Bebauung und Versiegelung wird hieraus jedoch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Beseitigung der Gebüsche und Ruderalfluren auf den Brachflächen ist nicht eingriffsrelevant, so dass sich hieraus kein Ausgleichsbedarf ergibt. Auch für den zu beseitigenden jüngeren Baumbestand besteht kein Schutzanspruch (z.B. durch eine Baumschutzsatzung). Allerdings sind die planungsrechtlichen Bindungen des Bebauungsplans 180 im Hinblick auf Pflanzgebote relevant: So sind auf den Baugrundstücken zukünftig insgesamt 21 Baumpflanzungen nicht mehr möglich bzw. festgesetzte, bereits realisierte Anpflanzungen müssen beseitigt werden. Auf den (städtischen) Verkehrsflächen entfallen unter Berücksichtigung der 3 nun doch erhältlichen Linden und der bereits realisierten Baumpflanzungen am östlichen Rand der Berliner Allee insgesamt 13 festgesetzte Baumpflanzungen (insbesondere durch den Entfall der ehemals auf der mittigen Verkehrsinsel geplanten Bäume). Insgesamt besteht ein Defizit von 34 Bäumen.

Landschafts-/Ortsbild:

Angesichts des ungeordneten Brachezustands, der bestehenden Planungsrechte und der mit der Neugestaltung der Flächen beabsichtigten Aufwertung des Geländes gehen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 303 keine relevanten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Der orts- und straßenbildprägende Baumbestand entlang der Berliner Allee wird teilweise erhalten. Die nun entfallenden zusätzlichen Baumpflanzungen im Straßenraum mindern allerdings den Durchgrünungsgrad der Berliner Allee. Vor dem Hintergrund der städtischen Kerngebietssituation ergibt sich jedoch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut.

Gesamtes Ausgleichserfordernis:

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 620 qm für das Schutzgut Boden und insgesamt 34 Bäumen für das Schutzgut Pflanzen, davon 21 zu Lasten des Kerngebiets und 13 zu Lasten der städtischen Verkehrsflächen. Innerhalb des Plangebiets können die Eingriffe nicht kompensiert werden. Daher erfolgt die Kompensation auf planexternen Flächen der Stadt Norderstedt. Den Eingriffen werden Teilflächen der Ohewiesen als Ausgleich zugeordnet. Auf dem Flurstück 42/7 (Flur 5, Gemarkung Garstedt) wird das vorhandene intensiv genutzte Grünland extensiviert. Um das ermittelte Ausgleichserfordernis von 620 qm zu erbringen, müssen 1.240 qm Grünland extensiviert werden. Dies kann auf dem Flurstück 42/7 mit einer Gesamtgröße von 5.022 qm realisiert werden. Auf dem benachbarten städtischen Flurstück 42/6 (ebenfalls Flur 5, Gemarkung Garstedt) sind die Ersatzbaumpflanzungen vorgesehen. Hier sind zwischen dem westlichen Wanderweg und dem östlichen Reitweg insgesamt 34 Bäume an-

zupflanzen. Von den Ersatzpflanzungen werden mit 21 Bäume den Kerngebietsflächen und 13 Bäume den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Grünflächen, Anpflanzungen

Mit der festgesetzten GRZ von durchgängig 1,0 ist von einer weitgehenden Versiegelung des Plangebiets auszugehen. Unversiegelt und damit gärtnerisch nutzbar bleiben lediglich die im Plangebiet liegenden bewachsenen Bahnböschungen, die Baumscheiben der bestehenden Bäume im südlichen Teil der Berliner Allee sowie geringe Restflächen. Der Baumbestand innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Allee wird zum Erhalt festgesetzt.

Weitergehende Grünfestsetzungen werden innerhalb des Plangebietes nicht getroffen. Hinzu kommen allerdings die o.g. Baumpflanzungen und flächigen Ausgleichsmaßnahmen auf den planexternen Flächen in den Ohewiesen.

3.7. Immissionsschutz

Von den Nutzungen in einem Kerngebiet können aufgrund der gewerblichen Betriebe und der entstehenden Verkehrsbewegungen Lärmemissionen ausgehen, die sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld auswirken. Im Rahmen des Planverfahrens wurden daher mögliche, schädliche Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf die Umgebung geprüft.

Untersucht wurde das konkret geplante Einzelhandelsvorhaben ohne die Bildungseinrichtung. Da es sich bei Einzelhandel um die verkehrsintensivste Nutzung handelt, die in einem Kerngebiet zulässig ist, kann das Ergebnis der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung für den Verkehrslärm als „worst-case“-Szenario auf andere denkbare Fälle übertragen werden. Da darüber hinaus Vergnügungsstätten etc. durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden und daher keine nächtlichen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten sind, können die für das Einzelhandelsprojekt errechneten Daten auch als Grundlage für die Betrachtung des Gewerbelärm im Kerngebiet herangezogen werden. Auch diesbezüglich sind in einem Kerngebiet keine wesentlich störenderen Betriebe als die Einzelhandelsnutzungen zu erwarten.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz angrenzender Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Für die Belastungen durch Verkehrslärm (Straße) sind die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) zu berücksichtigen, für den Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) heranziehen.

Straßenverkehrslärm

Um zu prüfen, ob durch die Planung eine erhebliche Veränderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm in der Umgebung entsteht, die als schädliche Auswirkung zu werten wäre, wurde die Ist-Situation mit einer Prognose für den Zeitraum nach Realisierung der Nutzungen verglichen. Erheblich ist eine Veränderung dann, wenn sich die Ver-

kehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Dies gilt bis zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung, von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die in keinem Fall überschritten werden darf.

Durch die zusätzlichen Verkehre aufgrund der Nutzungen im Plangebiet kommt es an den Gebäuden in der Berliner Allee und der Ochsenzoller Straße lediglich zu sehr geringen Zuwächsen von 0,1 - 0,2 dB(A). An der östlich des Kerngebiets am Stich der Ochsenzoller Straße gelegenen Wohnbebauung könnte die Lärmbelastungen je nach Höhe der realisierten Bebauung durch die Abschirmung sogar angemindert werden. Es sind somit keine schädlichen Auswirkungen durch die Realisierung einer Nutzung im Plangebiet zu erwarten.

Lediglich im Bereich der Kreuzung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) überschritten, worauf jedoch die Lärmbelastung durch die Nutzungen im Kerngebiet keinen erheblichen Einfluss hat.

Gewerbelärm

Die Umgebung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist vorbelastet durch Gewerbelärm. Sie ist geprägt durch diverse Betriebe, Ladengeschäfte wie das Herold-Center und die Europaallee-Passage, eine Tankstelle, gastronomische Einrichtungen, die P+R-Verkehre sowie Stellplätze für Büronutzungen. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem Bestand berücksichtigt und mit dem Lärm aus dem Betrieb der Nutzungen im Kerngebiet gegenübergestellt.

Dabei wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Wohngebäuden gegenüber der Ein- und Ausfahrt zum Parkdeck und an dem Wohngebäude östlich des Kerngebiets an der Ochsenzoller Straße im Nachtzeitraum prognostiziert.

Die Nutzungen im Kerngebiet sind daher aus schalltechnischer Sicht mit den Nutzungen in der Nachbarschaft nur verträglich, wenn

- die Anlieferungszeiten für die Einzelhandelsnutzungen auf den Zeitraum von 6 bis 20 Uhr beschränkt werden
- wenn Kunden- bzw. Nutzerverkehr durch die Öffnungszeiten bzw. den Angebotszeitraum (Volkshochschule) auf den Zeitraum zwischen 7 und 22 Uhr beschränkt werden und
- Bodenbeläge, Fassaden und Einhausungen in bestimmter Ausführung hergestellt werden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der östlich an das Kerngebiet angrenzende Wohnbebauung ist zudem eine Schutzwand, die entsprechend der Vorgaben des Lärmgutachten im Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze und einem Teil der südlichen Grenze des Kerngebiets parallel zu den dortigen Baugrenzen zur Abschirmung des auf dem Parkdeck entstehenden Lärms und der Geräuschemissionen der Anlieferung festgesetzt wird. Der Bebauungsplan regelt, dass

- eine mit "(S)" bezeichnete Schutzwand in einer Höhe zu errichten ist, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der

Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist.

- Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein.
- Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung ist zur wirksamen Minderung des Lärms eine Wand mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses erforderlich. Die genaue Höhe kann ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des dann konkret vorliegenden Nutzungskonzepts neu bestimmt werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollte die Wand jedoch so niedrig wie notwendig sein, so dass ihre Höhe a auf 37,65 m über NN beschränkt wird.

Da der Bebauungsplan durch die festgesetzten Baufelder die Möglichkeit eröffnet, einen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ausgerichteten Bauriegel zu errichten, der in Bezug auf den vom Parkdeck und der Anlieferung ausgehenden Lärm ebenfalls eine abschirmende Wirkung entfaltet, regelt die Festsetzung zudem, dass ein solcher Gebäuderiegel anstelle der Lärmschutzwand errichtet werden kann. Auch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen – wie die weitere Einschränkung der Anlieferungszeiten oder die Reduktion der Anzahl der Stellplätze – sind zulässig, sofern sie mit anderen gesetzlichen Bestimmungen vereinbar und aus betrieblichen Gründen möglich sind.

Ein Nachweis über die Einhaltung der maßgeblichen Richt- und Grenzwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Verschattung

Die Betroffenheiten hinsichtlich der Verschattung wurden vom Plangeber erkannt, ermittelt, beurteilt und in die Abwägung eingestellt.

Der städtebauliche Belang der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde (hier Verschattung) berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere durch die differenzierten Höhenfestsetzungen mit den Gebäudeabstaffelungen an der östlichen Plangebietsgrenze.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist von den in der Bebauungsplanbegründung erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet. Überprüft wurde zudem, ob die geplanten Gebäude auch einen weiteren wesentlichen städtebaulichen Aspekt berücksichtigen: Die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher wurde der Schattenwurf der neuen Gebäude auf benachbarte Gebäude simuliert. In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wird oftmals die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden.

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag-

und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicher gestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1:2011, S. 13)

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung – der Abwägung.

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Weiteren Faktoren sind z.B. die Wohnruhe, die Helligkeit von Wohnräumen aufgrund großer Fenster, die Belüftung und das Lokalklima.

Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass es zu Mehrverschattungen im Bereich der Nachbarbebauung kommen wird. Die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und besonnt werden soll, wird jedoch durchgehend eingehalten.

Durch die differenzierte Höhenabstaffelung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass am 17. Januar für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 1 Stunde und 40 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).

In der aktuellen Rechtssprechung wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen im innerstädtischen Kontext als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034 bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.

Durch die differenzierte Höhenabstaffelung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass zur Tag-Nacht-Gleiche für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 3 Stunden und 10 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).

Im Rahmen der Abwägung wird die verringerte natürliche Besonnung aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation, der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Innenstadt

als vertretbar eingestuft.

Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und Lebensgewohnheiten der Bewohner abhängt. Trotz reduzierter Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung des Stadtteils und dem weitläufigen Freiflächenangebot östlich des Plangebiets von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren / mittelalterlichen Altstädten, die häufig eine nachteilige Besonnungssituation aufweisen.

Visualisierungen haben gezeigt, dass mit dem Verspringen des Erdgeschosses aus der Bauflucht der Zugang zur Einkaufspassage deutlich besser betont werden kann als ohne. Die Kunden werden somit durch das Erdgeschoss zu dem Passageneingang geleitet. Zusätzlich wird einer monotonen Wirkung eines langgestreckten Gebäudes in einer Flucht begegnet. Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die Grenzbebauung des Erdgeschosses an der Ostseite keine wesentlichen Mehrverschattungen hervorruft als eine Bebauungsvariante in einheitlicher Nord-Südflucht.

3.8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt. Unmittelbar angrenzend und in der näheren Umgebung befanden sich jedoch drei chemische Reinigungen, von denen eine noch in Betrieb ist. Durch Untersuchungen aus dem Jahr 1992 sind Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft bekannt. Die Konzentrationen in der Bodenluft und im Grundwasser wurden jedoch als nicht sanierungsbedürftig eingestuft. Eine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung durch einen Übergang der Schadstoffe aus der Bodenluft in den Innenraum ist aufgrund der bisher ermittelten Konzentrationen nicht zu erwarten.

Aktuelle Grundwasseranalysen liegen nicht vor, jedoch ist mit einer Verunreinigung mit leichtflüchtigen Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe in niedrigerer Konzentration zu rechnen. Da keine Kellergeschosse geplant sind, besteht jedoch kein Risiko für einen Eintrag in das Fundament.

3.9. Kampfmittel

Da in weiten Teilen des Stadtgebietes laut Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz Kampfmittel nicht auszuschließen sind, sind die Baugrundstücke vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz oder andere autorisierte Institutionen durchgeführt.

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 beigelegt (§ 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.

4.1. Beschreibung der Planung

Inhalt und wesentliches Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der derzeit brachliegenden Fläche im Zentrum Garstedt. Die Fläche soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden, um das bestehende Einzelhandelszentrum zu stärken und durch eine Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelskapazitäten langfristig die verbrauchernahe Versorgung in Norderstedt sicherzustellen. Im Detail sollen folgende Zielsetzungen verwirklicht werden:

- Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentraler Funktion und Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz
- Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte ,Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr
- Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex
- Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee

Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Kerngebiet sowie die zur Erschließung des Einzelhandelsprojekts erforderlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen und Baulinien, GRZ und Gebäudehöhen) orientieren sich an der zur Realisierung anstehenden Planung und sichern damit eine bedarfsgerechte Nutzbarkeit des Plangebiets, die zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele erforderlich ist, ab.

Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen:

Östlich des Plangebietes befindet sich der Willy-Brandt-Park, der ein Kernelement des „Grünes Leitsystem“ bildet.

Geprüfte Planungsalternativen:

Aufgrund der Zielsetzung, im Plangebiet eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelskomplexes zu realisieren, wurden nur Alternativen geprüft, welche der Umsetzung dieser Zielsetzung entsprechen. Die untersuchten Varianten unterschieden sich lediglich in Bezug auf die Geschossigkeiten und die ggf. zu realisierenden Nutzungen. Hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen wären durch die Realisierung der geprüften Varianten keine wesentlich unterschiedlichen Auswirkungen

zu erwarten.

Im Rahmen der Nullvariante wäre gemäß den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 180 im Rahmen der dort getroffenen Kerngebietsausweisung ebenfalls eine bauliche Nutzung durch eine Einzelhandelsimmobilie möglich. Allerdings könnte lediglich eine niedrigere und weniger dichte Bebauung errichtet werden, d.h. größere Teile des Plangebiets blieben unversiegelt und stünden z.B. für eine Begrünung zur Verfügung.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Entlang der Ochsenzoller Straße ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Linden-Allee vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele von FFH-Gebieten ist aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu den FFH-Gebieten der Stadt Norderstedt nicht zu erwarten. So beträgt die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet DE 2325-301 "Ohmoor" ca. 3,0 km Luftlinie.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geforderten zusätzlichen Untersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt (Lärmtechnische Untersuchungen vom 29.01.13 und 25.02.13, M+O Immissionschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek/ Ermittlung des Vorkommens von Tierarten durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen/ Überprüfung des Gehölz- und Gebäudebestandes vor Ort durch den Fledermaus-Sachverständigen Dipl. Biol. Holger Reimers vor Ort 2013).

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
---------------------	--

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. Die schalltechnische Untersuchung vom 25.02.2013 zeigt, dass an allen Wohngebäuden, die an den Straßen Berliner Allee und Ochsenzoller Str. liegen, die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich überschritten werden. Die Wohngebäude entlang der Berliner Allee liegen in einem reinen Wohngebiet (WR), werden aber aufgrund der Gemengelage als WA eingeordnet. An den straßenzugewandten Fassaden erreichen die Lärmbelastungen tags 65 bis 70 dB(A), nachts 55 bis 62 dB(A). Damit sind hier die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB (A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/ Ochsenzoller Str. erreicht.

Das Plangebiet ist sehr gut an das städtische Fuß- und Radwegenetz – insbesondere an die U-Bahnbegleitende Hauptachse durch das Stadtgebiet – angeschlossen. Allerdings befinden sich die Rad- und Fußwege an der Ochsenzoller Straße in einem schlechten Zustand. An der Berliner Allee sind nur auf der Ostseite ausreichende Radverkehrsanlagen vorhanden. Der U-Bahnbegleitende Fuß- und Radweg ist einer der meistgenutzten in Norderstedt. Die Fortsetzung dieser wichtigen zentralen Route führt u.a. über den im Plangebiet enthaltenen Abschnitt der Berliner Allee mit Anschluss nach Süden. Eine Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über die Berliner Allee fehlt in Höhe des Möbelhauses Kabs. Auch die Bus- und Bahnanbindung ist hervorragend, da der ZOB Garstedt unmittelbar an das Plangebiet grenzt.

Der zur Zeit bereits im Plangebiet vorhandene Gewerbelärm wird maßgeblich durch den an- und abfahrenden Verkehr der Kunden, die Einkaufswagen auf dem Parkdeck des Karstadt- Gebäudes, die Lkw-Anlieferung, die Ladetätigkeiten, die Entsorgung des Gewerbeabfalls und die Haustechnik auf dem Dach geprägt. Laut der schalltechnischen Untersuchung werden aber die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Wohngebäuden entlang der Berliner Allee und Ochsenzoller Str. für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten. Dies gilt auch für die Wohnungen im Bereich des Herold Centers (IO4), die als Mischgebiet (MI) gemäß der gültigen Planungssituation einzuordnen sind (Immissionsrichtwert für MI tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) gemäß TA-Lärm). Auch hier wird gerade noch die Schwelle von 55 dB(A) der Lärminderungsplanung eingehalten, bis zu der ein ungestörter Aufenthalt im Freien gewährleistet ist.

Erholung

Der sich östlich anschließende „Willy-Brandt-Park“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt als öffentliche Grünfläche dargestellt. Er übernimmt eine wichtige Funktion für die wohnungsnaher Erholung. Eine von Ost nach West verlaufende Fußwegeverbindung durch den Geltungsbereich verbindet die Wohnbauflächen westlich der Berliner Allee mit dem „Willy-Brandt -Park“ und hat damit eine Bedeutung für die Erholungsnutzung im Wohnumfeld. Eine weitere Fußwegeverbindung besteht im Geltungsbereich von Nord nach Süd zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Geschäftsgebäuden.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Lärm

Die Verkehrsentwicklungsplanung prognostiziert auf den maßgeblichen Straßenabschnitten eine allgemeine Verkehrszunahme um 5 % bis 2025. Damit ist zu erwarten, dass die gesundheitlichen Auswirkungen durch den Straßenverkehr nicht abnehmen werden. Aus diesem Grund empfiehlt u.a. der am 15.07.2008 von der Stadtvertretung beschlossene Lärmaktionsplan eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 nach Einzelfallprüfung für die Ochsenzoller Straße (nur nachts) und einen stadtgestalterischen Umbau für beide maßgeblichen Straßenabschnitte. Daneben sind Fördermaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr und den ÖPNV vorgesehen, um zumindest einen Teil der Pkw-Fahrten auf den Umweltverbund zu verlagern. Durch die geplante Anlage eines Kreisels an der Einmündung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße rückt der Straßenraum dichter an die vorhandene Bebauung heran und damit auch der Verkehrslärm. Gleichzeitig führt der Abbau der vorhandenen Lichtsignalanlage durch Ver-

stetigung der Fahrvorgänge zu einer Minderung des Verkehrslärms um ca. 3 dB (A). Der Bereich für den geplanten Umbau des Kreuzungsbereiches grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Bei den Flächen für die Erweiterung des Geschäftsbereiches handelt es sich um bisher schon teilweise bebaute Flächen. Gemäß F-Plan 2020 waren diese für eine Ausweitung der Mischgebietsnutzung nach Süden vorgesehen und daher eine weitere Ansiedlung bzw. Ausweitung der Gewerbenutzung auf den Grundstücken zu erwarten. Das Ausmaß könnte jedoch geringer als das geplante ausfallen.

Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Lärm

Mit dem geplanten ersten Bauabschnitt wird der Karstadt-Komplex nach Westen zur Berliner Allee erweitert und aufgestockt (Erweiterung Karstadt und Elektrofachmarkt). Dadurch rückt er näher an die gegenüberliegende Wohnbebauung heran. Mit dem zweiten Bauabschnitt wird eine zusätzliche dreistöckige Bebauung im Süden mit Anschluss an die Europapassage folgen (Lebensmittelmart, kleinere Läden, Bildungszentrum) und damit auch das Parkdeck nach Süden erweitert. Auch diese rückt näher an die Wohnbebauung entlang der Ochsenzoller Str. heran.

Für den Straßenverkehrslärm sind folgende Angaben relevant: Ausgelöst durch den ersten Bauabschnitt werden 1.450 zusätzliche Fahrten pro Tag erwartet, durch den zweiten Bauabschnitt 1.160 Fahrten pro Tag. Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung von tags und nachts bis zu 0,8 dB(A). Damit sind sie nicht erheblich. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung. Die Zufahrt für den Kundenverkehr soll weiterhin über die Rampe von der Berliner Allee zum Parkdeck erfolgen. Je nach Nutzungsmischung werden zusätzlich 150 bis 200 Stellplätze erforderlich. Die südlich gelegene Lkw-Anlieferungszone wird erweitert.

Die geplante Überbauung der beleuchteten Ost-Westquerung zwischen Karstadt und Möbel Kabs zum Willi-Brandt-Park wird zu einer deutlichen Verschlechterung des Angebotes für den Fuß- und Radverkehr führen. Durch die angrenzenden Wohngebiete, Schulen und nicht zuletzt das Herold-Center selbst wird diese Verbindung bisher deutlich in Anspruch genommen. Fußgänger können zukünftig weiterhin die gut 100 m nördlich gelegener De-Gasperi-Passage nutzen, da diese 24 Stunden geöffnet ist. Für den Radverkehr stellt diese jedoch ein erhebliches Hindernis dar, da sie nur schiebend passiert werden darf. Zusätzlich behindern die Schwingtüren in den Eingangsbereichen den Eintritt für Radfahrer massiv. Damit vergrößert sich die Barrierewirkung des Herold-Centers inkl. der Europapassage mit seiner gesamten Länge von in Zukunft fast 400 m für den Radverkehr in Ost-West-Richtung. Die nächste Ost-West Verbindung zwischen Willy-Brandt Park und Berliner Allee ist die Ochsenzoller Straße im Süden in knapp 200 m Entfernung und die Wegeverbindung nördlich des Heroldcenters im Bereich der Schumannstraße in knapp 400 m Entfer-

nung. Beide Verbindungen bedeuten für den Radverkehr deutliche Umwege. Die aktuelle Planung verfolgt keine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung bzw. eine adäquate Öffnung der De-Gasperi-Passage.

Das Plangebiet umfasst auch den Straßenabschnitt der Berliner Allee südlich Birkenweg bis Knotenpunkt Ochsenzoller Str.. Bisher verfolgen die aktuellen Planungen keine Maßnahmen zur Lärminderung im Straßenraum wie z.B. die Anlage von Radverkehrsanlagen auf der Westseite und zusätzliche Querungsmöglichkeiten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 10 dB(A) für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Grund sind vor allem die verlängerten Öffnungszeiten der Märkte Karstadt und Saturn bis 22.00 Uhr und damit auch der Öffnungszeiten des Parkdecks. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden jedoch weiter eingehalten. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation am Tag, da die Anlieferung und Entsorgungsstation abgeschirmt und die Haustechnik erneuert wird. Nachts wird es durch die verlängerte Öffnungszeit des Parkdecks etwas lauter. Aber auch hier werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten.

Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut um bis zu etwa 1,5 dB(A) am Tag und 2,5 dB (A) in der Nacht, ausgelöst vor allem durch die weitere Zunahme des Verkehrs und die hinzukommenden Einkaufsboxen auf dem Parkdeck für den Lebensmittelanbieter. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB (A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden weiter eingehalten bzw. knapp erreicht. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die von Ost nach West verlaufende Fußwegeverbindung zwischen Berliner Allee und „Willy-Brandt -Park“ wird nicht aufrechterhalten. Fußgänger müssen den Umweg über die Ochsenzoller Straße oder den Weg durch die Europaallee-Passage und de Gasperi-Passage in Kauf nehmen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

Bisher verfolgen die aktuellen Planungen keine Maßnahmen zur Minderung des Straßenverkehrslärms im Straßenraum wie z.B. die Anlage von Radverkehrsanlagen auf der Westseite und zusätzliche Querungsmöglichkeiten, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc.. Ein attraktiver Ausbau sollte daher in den weiteren Planungen verfolgt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes wurde auch ein Vorschlag für die Anlage eines Schutzstreifens und Aufstellflächen in den Kreuzungs- und Abbiegebereichen erarbeitet, der noch geprüft

werden muss und berücksichtigt werden sollte.

Für die Erweiterung wird der parkende Kundenverkehr neu geregelt und auf dem Parkdeck bzw. in den Tiefgaragen gebündelt. Im Rahmen der Planungen ist zu prüfen, ob ggf. oberirdische Parkstände im Bereich der sensiblen Wohnbebauung an der Berliner Allee und Ochsenzoller Str. wegfallen können, um Parksuchverkehr dort zu vermeiden.

Aus der Sicht des Lärmschutzes/Förderung des Umweltverbundes wird die Neuordnung der Fahrrad-Stellplätze begrüßt. Aktuell werden verstärkt Fahrräder vor dem westlichen Eingang der De-Gasperipassage abgestellt, für die keine ausreichenden Abstellanlagen zur Verfügung stehen, während andere Anlagen aufgrund der unattraktiven Lage und Ausgestaltung nicht genutzt werden. Ziel der zukünftigen Planung sollten eine zentrale und guteinsehbare Lage, eine Beleuchtung und eine Überdachung sein.

Die aktuelle Planung verfolgt keine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung, nachdem die beleuchtete Ost-Westquerung zwischen Karstadt und Möbel Kabs zum Willi-Brandt-Park überbaut und damit geschlossen wird. Die Stadt Norderstedt hat sich zum Ziel gemacht, den Radverkehr zu fördern. Grundlage dafür ist unter anderem die Schließung von Netzlücken für den Radverkehr. Durch die Schließung dieser Ost-West Verbindung wird eine neue Netzlücke geschaffen, da die De-Gasperipassage zwar gequert aber nicht befahren werden kann und dadurch Umwege für den Radverkehr auslöst. In die weiteren Planungen ist daher eine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung bzw. eine adäquate Öffnung der De-Gasperipassage aufzunehmen.

Der Betrieb der geplanten Märkte ist aus schalltechnischer Sicht im Sinne der TA-Lärm verträglich mit den Nutzungen in der Nachbarschaft, wenn folgende Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden:

- Beschränkung der Anlieferungszeiten auf 6.00 bis 20.00 Uhr
- Beschränkung der Kundenverkehre (auch für VHS) auf 7.00 bis 22.00 Uhr
- vollflächige Ausstattung der Fassaden der Ein- und Ausfahrten der Parkdecks mit einer hochabsorbierenden Verkleidung
- Lärmindernde Ausstattung der Kastenrinne vor der Rampe zum Parkdeck
- Begrenzung der technischen Gebäudeausrüstung gemäß dem schalltechnischen Gutachten (Begrenzung des Schallleistungspegels und Einhausung)
- Lärmschutzwand von 3 m Höhe ab Oberkante Basis des ersten Obergeschosses auf Ostseite der Parkdeck im zweiten Bauabschnitt

Erholung

Zugänge für Fußgänger befinden sich von Norden und Süden kommend mittig im geplanten Gebäudekomplex. Sie schließen im Norden an die bestehende Europaallee-Passage und im Süden an die Europaallee und die dort vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung an. Im Plangebiet werden Rampenanlagen für mobilitätseingeschränkte Personen barrierefrei ausgebildet.

Einschätzung/

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. An den straßenzugewandten Fassaden erreichen die Lärmbelastungen tags 65 bis 70 dB(A), nachts 55 bis 62 dB(A). Damit sind hier die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/Ochsenzoller Str. erreicht.

Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung von tags und nachts bis zu 0,8 dB(A). Damit sind die Zunahmen nicht erheblich. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 10 dB(A) für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut um bis zu etwa 1,5 dB(A) am Tag und 2,5 dB(A) in der Nacht. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB(A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden jedoch eingehalten bzw. knapp erreicht, wenn die angeführten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die Erholungsfunktion wird – wenn auch nur in geringem Maße – durch den Verlust der Ost-West-Wegeverbindung beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Das Vorkommen von Tierarten wird durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Artenschutzrechtlich relevant sind die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Weitere streng geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
-----------------	--	--

Fledermäuse

Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch den Fledermaus-Sachverständigen Dipl. Biol. Holger Reimers (2013) vor Ort angesehen. Die vorgefundenen Strukturen zeigen keine Eignung als Quartier für Fledermäuse. Die Fassaden des jetzigen Gebäude-Komplexes weisen keine Spalten oder Hohlräume auf, in denen Fledermäuse unterkommen könnten. Der Gehölzbestand ist generell zu jung bzw. ohne Höhlen, Spalten oder Totholz für Fledermäuse. Das Plangebiet weist aufgrund der hohen Versiegelung bzw. der intensiv gemähten Rasenflächen und damit zu erwartenden Armut an Insekten nur eine geringe Eignung als Jagdbereich für Fledermäuse auf. Eine besondere Bedeutung als Flugkorridor ist für das Plangebiet aufgrund der urbanen Strukturen nicht zu erwarten.

Brutvögel

Generell werden in dem Plangebiet nur allgemein verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungsgebiete erwartet. Ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie oder Arten mit besonderen Habitatansprüchen ist unwahrscheinlich. Durch das Fehlen von Spalten und Ritzen an den südlichen Fassaden des Plangebietes (Parkdeck/Karstadt/Passage Europaallee) wird nicht mit einem Vorkommen von Gebäudebrütern gerechnet. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist überwiegend jung und ohne Eignung für höhlenbrütende Arten. Es werden somit die im Siedlungsbereich verbreiteten gehölzfrei-brütenden Arten erwartet (u.a. Amsel, Elster, Rabenkrähen, Buchfink, Grünling, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig). Die Rasenfläche vor dem jetzigen Parkdeck und Karstadt ist Sammelplatz und Futterstelle für Stadtauben.

Prognose ohne Durchführung der Planung Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist keine Verbesserung der ökologischen Bedingungen für Tiere in dem Plangebiet in absehbarer Zeit zu erwarten. Die vorkommenden Gehölze unterliegen durch die Lage an der Bahntrasse bzw. der Lage an viel begangenen Wegen einer ständigen gärtnerischen Pflege, so dass zur Wahrung der Verkehrssicherung kein höherer Totholzanteil entstehen wird. Ökologisch höherwertige Habitate werden sich somit nicht entwickeln. Die Flächen werden weiterhin als Durchgangsweg bzw. benachbart eines Parkplatzes intensiven Nutzungen und Störungen ausgesetzt sein und somit diesbezüglich empfindlicheren Arten keine Ansiedlung ermöglichen.

Prognose mit Durchführung der Planung /Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG Fledermäuse Quartiere werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder beschädigt. Somit sind auch keine Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen zu erwarten. Bedeutende Jagdreviere werden nicht beeinträchtigt. Die Gehölze an der Bahnböschung, die ggf. eine Leitwirkung als Flugroute besitzen, bleiben erhalten.

Eine erhebliche Störung, die deutlich über das jetzige Maß hinausgeht und zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der potenziell vorkommenden Fledermäuse führen könnte, ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Brutvögel

Es werden eine Baumreihe aus Zitterpappeln sowie jüngere Gehölzgruppen im Bereich eines Parkplatzes mit nur mäßiger Bedeutung als Brutreviere überplant. Diese Strukturen besitzen aufgrund der angrenzenden Störungen nur eine mäßige Habitateignung für weit verbreitete Arten. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungvögeln und Schädigung von Gelegen dürfen Gehölze gem. § 27a LNatSchG lediglich in der Zeit vom 1.10. bis zum 14.3. eines Jahres entfernt oder beschnitten werden.

Darüber hinaus werden durch das Vorhaben keine weiteren artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote generiert, da die potenziell vorkommenden Arten ihre Nester jährlich neu bauen und auf weitere Gehölze in der Umgebung (z. B. im angrenzenden Willy-Brandt-Park) ausweichen können. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

		Artenschutzrechtliche Konflikte treten unter Berücksichtigung der Verbotsfristen somit nicht ein.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die genannten Verbotsfristen bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen einzuhalten.
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft.
Schutzgut Pflanzen	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Weite Teile des Plangebiets sind versiegelt und werden für Gebäude, Zufahrten, für den ruhenden Verkehr und als Fußwege genutzt. Bei den gärtnerisch geprägten Flächen handelt es sich um Rasenflächen, einzelne Rabatten und wenige Zier- und Ruderalgebüsche. Baumbestand existiert entlang der Berliner Allee (Linden und Gingko-Bäume), auf dem Parkplatz östlich der Bahn (Platanen und Weißdorn) und auf bzw. entlang der Bahnböschung (Zitterpappeln). Zu berücksichtigen sind außerdem die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsflächen.
		Für den Naturschutz haben die Vegetationsbestände nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Seltene oder geschützte Pflanzen(gesellschaften) kommen nicht vor. Die biologische Vielfalt ist schwach ausgeprägt.
	Prognose ohne Durchführung der Planung	Die ruderalisierten Freiflächen könnten entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 180 weitgehend überbaut werden. Auch für den Baumbestand besteht kein Bestandsschutz. In Ermangelung realisierbarer städtebaulicher Konzepte auf der Grundlage des bestehenden Planrechts ist jedoch davon auszugehen, dass sich die aktuelle Situation für das Schutzgut Pflanzen absehbar nicht ändern wird.
	Prognose mit Durchführung der Planung	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 kommt es zu weitergehenden Inanspruchnahmen der Ruderalflächen, Gebüsche und jüngeren Einzelbäume. Lediglich der Baumbestand an der Berliner Allee wird erhalten.
		Zusätzliche Vegetationsbestände werden angesichts der hohen Grundstücksausnutzung nicht geschaffen. Hinzu kommt, dass die bislang auf den Baugrundstücken innerhalb der Stellplatzanlagen und an den Verkehrsflächen festgesetzten Baumpflanzungen infolge der weitergehenden baulichen Ausnutzung nicht realisiert werden können, d.h. zahlreiche geplante Bäume entfallen.
	Vermeidungs- und	Auch für das Schutzgut Pflanzen gelten die naturschutzrechtlichen Verbotsfristen für die unvermeidbare Fällung als Vermeidungs- und

	Verminderungsmaßnahmen	<p>Minimierungsmaßnahme.</p> <p>Baumpflanzungen können auf den Kerngebietsflächen aus Platzgründen nicht festgesetzt werden.</p>
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p>Die realen Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft. Aus planungsrechtlicher Sicht tritt mit dem Fortfall der zahlreichen festgesetzten Neupflanzungen aber durchaus eine deutliche Verschlechterung für die Durchgrünung ein.</p> <p>Zur Kompensation der (planungsrechtlichen) Baumverluste und deren potenzieller Biomasse werden weitergehende Baumpflanzungen (34 Stück) auf dem planexternen Flurstück 42/6 in den Ohewiesen festgesetzt.</p>
Schutzgut Boden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p><u>Bodenfunktion</u></p> <p>Die regionaltypischen Böden haben von Natur aus nur eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz, sind nicht selten und nicht besonders empfindlich.</p> <p>Der Boden im Planungsraum ist derzeit bereits zu einem hohen Anteil überbaut und versiegelt bzw. nach dem geltenden Planrecht überbaubar. Auch auf den unversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen teilweise überformt und vorbelastet durch Vertritt, Zwischennutzungen, Materiallagerungen etc..</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte. Unmittelbar benachbart befindet sich eine ehem. Chemische Reinigung (Standort 1) und im weiteren Umfeld sind 2 weitere Reinigungen (Standorte 2 und 3).</p> <p>Außerdem gab es einen Hinweis auf eine benachbarte Tischlerei, der sich jedoch aufgrund weiterer Recherchen nicht bestätigen ließ.</p> <p>Bei allen bekannten chemischen Reinigungen in Norderstedt wurde 1992 die Bodenluft und z.T. das Grundwasser untersucht. Auf Standort 1 wurden nur geringe Gehalte bis zu 3 mg/m³ Perchlorethylen und 2 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe festgestellt. Der weiter entfernte Standort 2 befand sich im Heroldcenter und hatte einen Maximalwert von 11 mg/m³ Perchlorethylen und 6 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe. Standort 3 hatte einen Maximalwert von 18 mg/m³ Perchlorethylen und 0,04 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe. Hier wurde auch das Grundwasser analysiert und lediglich 4 µg/l Perchlorethylen ermittelt. Bei allen 3 Reinigungen sind aufgrund der ermittelten niedrigen Werte keine Sanierungen durchgeführt worden. Eine Nachuntersuchung wurde nicht durchgeführt.</p> <p>In dem Gebiet stand zu dieser Zeit das Grundwasser bei ca. 2-3 m unter Gelände. Das Tiefgeschoss des Heroldcenters gründete in der grundwasserführenden Bodenschicht. Während des U-Bahnbaus und danach wurde aller Wahrscheinlichkeit Grundwasser abgesenkt. Da keine weiteren Messungen erfolgt sind, liegen keine Daten über den derzeitigen Belastungsgrad vor. Möglicherweise wurde während der Wasserhaltungsmaßnahmen ein Teil des verunreinigten Wassers entnommen und oder auch die ursprünglichen Schadstofffahnen verbreitert und verdünnt.</p>
	Prognose ohne Durch-	<p><u>Bodenfunktion</u></p> <p>Über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ist auf</p>

führung der Planung Teilflächen eine weitergehende Überbauung bereits möglich. In Kenntnis der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass sich für das Schutzgut Boden absehbar etwas ändert.

Altlasten

Keine Änderung des Ist-Zustandes.

Prognose mit Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 ergeben sich auf Teilflächen weitergehende Baumöglichkeiten als bisher, was zu entsprechenden Bodeneingriffen führt. Der Umfang der Mehrversiegelung beträgt planungsrechtlich 1.240 qm. Betroffen sind keine bedeutenden Bodenverhältnisse.

Altlasten

Nach den Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe der Länderarbeitsgemeinschaft Boden von 2008, ist bei einem Wert von 70 mg/m³, die Gefahr für Innenräume nicht auszuschließen. Die vorliegenden Messergebnisse liegen weit darunter. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch Bodenluft und Grundwasserverunreinigungen wird daher, unter der Vorgabe, dass Kellergeschosse ausgeschlossen werden, auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten nicht gesehen.

Während der Bauphase wird möglicherweise eine Wasserhaltung betrieben. Hierbei kann es zum Kontakt mit dem mit Lösemittel verunreinigtem Grundwasser kommen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bodenfunktion

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 ist eine vollständige Überbauung des Kerngebietes möglich, Aus diesem Grunde werden keine Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen formuliert.

Altlasten

Bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauphase muss diese, auch bei geringen Entnahmemengen, frühzeitig bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises beantragt werden. Das Grundwasser muss gegebenenfalls auf leichtflüchtige Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe untersucht und vor einer Wiedereinleitung gereinigt werden.

Um einen Einfluss des belasteten Grundwassers auf das Bauwerk zu vermeiden, sind Kellergeschosse auszuschließen oder durch neue Grundwasseruntersuchungen das Ausmaß der Verunreinigung zu klären.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Bodenfunktion

Die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung stellt aus naturschutzrechtlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird über eine externe Ausgleichsfläche im Stadtgebiet Norderstedt im Bereich Ohewiesen abgedeckt. Bei dem betreffenden Flurstück 42/7 handelt es sich um Intensivgrünland, das im Rahmen der Kompensation extensiviert wird. Damit verbleiben keine Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutz-

rechts mehr.

Altlasten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen von Altlasten auf das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut Wasser	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p><u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer</p> <p><u>Grundwasser</u> Aktuelle Daten zur Grundwasserbeschaffenheit, zur Lage der grundwasserführenden Schichten und zur kleinräumigen Betrachtung der Fließrichtungen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass durch Wasserhaltungsmaßnahmen im U-Bahnbereich die ursprüngliche Lage der Grundwasserstände abgesenkt wurde. Eine einmalige Messung des Grundwasserstandes ergab einen Wasserstand von 4,50 m unter Flur. Aufgrund der Untersuchungen im Bereich der chemischen Reinigung von 1992 ist das Grundwasser wahrscheinlich mit organischen Lösungsmitteln belastet. Sollte der Bebauungsplan Kellergeschosse nicht ausschließen, so sind aktuelle Grundwasserdaten zu erheben um einen Einfluss der Schadstoffe auf das Bauwerk zu prüfen.</p> <p>Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.</p> <p>Durch die bestehende hohe Versiegelungsrate ist die Grundwasserneubildung bereits deutlich eingeschränkt. Die hohe Durchlässigkeit und die mittlere Sorptionsfähigkeit des anstehenden Bodens lassen in Verbindung mit dem großen Grundwasserflurabstand auf eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen schließen.</p> <p>Insgesamt wird dem Grundwasser im Planungsraum eine mittlere Bedeutung im Naturhaushalt beigemessen.</p>
	Prognose ohne Durchführung der Planung	<p><u>Grundwasser</u> Keine Änderung des Ist-Zustandes</p>
	Prognose mit Durchführung der Planung	<p><u>Grundwasser</u> Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 ergeben sich auf Teilflächen weitergehende Baumöglichkeiten als bisher, was zu entsprechend höheren Mengen des Oberflächenabflusses zu Lasten der Grundwasserneubildung führt.</p>
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Grundwasser</u> Bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauphase muss diese, auch bei geringen Entnahmemengen, frühzeitig bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises beantragt werden. Das Grundwasser muss gegebenenfalls auf leichtflüchtige Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe untersucht und vor einer Wiedereinleitung gereinigt werden.</p>
	Einschätzung/ Bewertung	<p><u>Grundwasser</u> Durch die Neubebauung im Einflussbereich eines möglicherweise mit Lösemittel verunreinigten Grundwassers, kann eine Sanierung des</p>

	der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p>Grundwassers im Eintragsbereich erschwert werden.</p> <p>Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung weiter verringert.</p> <p>Unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine neuen Schadensfälle zu erwarten.</p> <p>Im Gesamtzusammenhang mit dem gesamten Areal des Herold-Centers werden die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.</p>
Schutzgut Luft	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) für den Flächennutzungsplan FNP 2020 erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2008 (Fa. METCON) weist trotz der hohen Verkehrsbelastung aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse keinen möglicherweise kritischen Straßenabschnitt aus.
	Prognose ohne Durchführung der Planung	Aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme ist mit einer Steigerung der verkehrsbürtigen Immissionen zu rechnen, die allerdings unterhalb der Grenzwerte liegen werden.
	Prognose mit Durchführung der Planung	Es sind keine wesentliche Veränderungen zu erwarten.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Die Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und damit zur Reduzierung der Pkw-Fahrten durch die Kunden des erweiterten Geschäftsbereiches und der VHS-Nutzung würden ebenfalls der Luftqualität zugute kommen.
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO ₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Ochsenzoller Straße und Berliner Allee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV vermutlich nicht überschreiten.
Schutzgut Klima	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p><u>Stadtklima</u></p> <p>Nach den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse 1993 liegt das betroffene Gebiet im Übergangsbereich zwischen den Stadtklimatop-Typen Gewerbeklima und Stadtklima mit überwiegender Blockbebauung. Beide Klimatoptypen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Allgemeinen durch eine starke Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse charakterisiert. Insbesondere im Bereich großflächiger Bau- bzw. Hallenkomplexe ist eine extreme Überwärmung möglich, teilweise kommt es zur Ausbildung eigenständiger Wärmeinseln. Bei austauscharmen Wetterlagen sind eingeschränkte Be- und Durchlüf-</p>

tungsverhältnisse zu erwarten. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden innerstädtischen Wohnbereiche wurden in der Stadtklimaanalyse 1993 bereits als bioklimatische Lastflächen eingestuft (Hitze-stress, Schwüle - keine weitere Bebauung, konsequente Förderung des Grünflächenanteils).

Nach den Ergebnissen der Analyse von 2013, die kleinräumigere Flächendifferenzierungen vornimmt, ist die bioklimatische Situation der Bebauung im Plangebiet (während einer austauscharmen Strahlungsnacht) als weniger günstig bis ungünstig zu bezeichnen. Die unmittelbar östlich/südöstlich angrenzend gelegene Wohnbebauung (Ochsenzoller Str. 149 – 171) profitiert dabei von den Kaltluft produzierenden Flächen des Willy-Brandt-Parkes, von denen aus in Nord-Süd-Richtung ein Kaltlufttransport auch bis in den brachliegenden, jetzt zur Bebauung vorgesehenen Bereich erfolgt. Die bioklimatische Situation dieses Bereiches selbst, indem zudem offene Bodenflächen dominieren, wurde als günstig beschrieben.

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Stadtklima

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen.

Klimaschutz

Die mit dem Betrieb des Bestandsgebäudes verbundenen CO₂-Emissionen blieben relativ unverändert.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Stadtklima

Durch die geplante zusätzliche gewerbliche Bebauung kommt es zur Versiegelung bislang überwiegend offener Bereiche, was zur weiteren Ausprägung der Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse, insbesondere zu erhöhten Lufttemperaturen auch in der näheren Umgebung führen wird.

Klimaschutz

Die Errichtung und vor allem die Nutzung der Gewerbegebäude sind mit CO₂-Emissionen verbunden.

Vermei-
dungs- und
Verminde-
rungs-
maßnahmen

Stadtklima

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens könnten durch entsprechende Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung gemildert werden.

Klimaschutz

Für die Gebäude ist wie bei Wohngebäuden ein erhöhter Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard geeignet, die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. In den Handlungsempfehlungen für den gewerblichen Neubau weist das klimaschutzorientierte Energiekonzept für den Gebäudesektor in Norderstedt (Ecofys 2009) Mehrkosten für die wirtschaftlich optimierte Klimaschutzvariante von wenigen

Prozent aus; das ökologische Optimum ist teurer, vermutlich aber langfristig wirtschaftlicher (S. 248 ff.). Auch der vorgesehene Karstadt-Anbau sollte einen höheren Wärmeschutzstandard vorweisen, als gesetzlich vorgeschrieben.

Die Dachflächen sollten für die aktive Solarenergienutzung herangezogen werden. Im Falle der Wärmeversorgung durch ein BHKW über das städtische Fernwärmenetz stünden die Dachflächen für Fotovoltaikanlagen zur Verfügung. Das Vorhaben bietet einen idealen Standort für eine Solartankstelle und sollte im Rahmen der aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich betrachtet werden.

Für die Beleuchtung sind zukunftsweisende Technologien, in der Regel LED-Technik, einzusetzen.

Im Rahmen der Erweiterung der Europapassage nach Süden ist eine energetische Sanierung der städtischen Gebäude in Erwägung zu ziehen.

Einschätzung/
Bewertung
der verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Stadtklima

Die Überbauung der bislang überwiegend offenen Bodenflächen schließt die noch vorhandene Lücke innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden bestehenden, bereits durch weniger günstige bzw. ungünstige bioklimatische Verhältnisse gekennzeichneten Bebauung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens im stadtklimatisch bereits vorbelasteten Gesamtgebiet ist nicht mit erheblichen negativen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse weit über den direkt betroffenen Bereich hinaus zu rechnen. Die negativen Auswirkungen im Plangebiet könnten durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen gemildert werden.

Klimaschutz

Durch einen erhöhten Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard und die Deckung des Restwärmebedarfs durch Erneuerbare Energien oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung können die CO₂-Emissionen erheblich reduziert werden.

Wirkungs-
gefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut
Landschaft
Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Garstedt. Es ist vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Kaufhauskomplex mit Parkdeck und Tiefgarage. Östlich daran anschließend ergänzt eine überdachte Fußgängerpassage mit kleineren Einzelhandelsbetrieben das Kaufhaus in seiner Funktion. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Europaallee ebenfalls mit kleineren Einzelhandelsbetrieben.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind aufgrund des hohen Überbauungsanteils nur spärlich durchgrünt. Die von Ost nach west verlaufende Fußwegeverbindung ist von ruderalisierten Gras- und Krautflächen begleitet. Im südöstlichen Teil des Plangebiets be-

steht jüngerer Baumbestand. Raumwirksamer Bewuchs ist kaum vorhanden. Lediglich die Straßenbäume im südlichen Teil der Berliner Allee tragen zum Ortsbild bei.

Der planungsrechtliche Bestand sieht allerdings eine weitergehende Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen vor.

Prognose ohne Durchführung der Planung Da der Baumbestand mit Ausnahme der Gingko-Bäume entlang der Berliner Allee und einzelner den Pflanzgeboten des Bebauungsplans 180 entsprechenden Einzelbäumen auf den Stellplätzen weder im Bebauungsplan 180 festgesetzt ist noch durch eine Baumschutzsatzung geschützt ist, könnte der Gehölzbestand auf den Brachflächen teilweise grundsätzlich beseitigt werden.

In Kenntnis der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass sich für das Schutzgut Landschaft absehbar etwas ändert.

Prognose mit Durchführung der Planung Die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 geben die Möglichkeit zur Überbauung der Ruderal- und Freiflächen einschließlich des dortigen Baumbestandes. Zudem führen die weitergehenden Bauflächenausweisungen zu Verlusten geplanter Baumstandorte auf den Stellplatzflächen. In Ermangelung einer besonderen Bedeutung dieser Bestände für das Orts- bzw. Landschaftsbild kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft.

Hingegen führt der Verzicht auf Baumfestsetzungen im Bereich der Berliner Allee zu einer geringeren Durchgrünung des Ortsbilds im öffentlichen Verkehrsraum.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Mit der standörtlichen Festsetzung der Bäume entlang der Berliner Allee wird der ortsbildprägende Baumbestand gesichert.

Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft verbleiben nicht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden. Da es sich bei dem Plangebiet zudem um einen weitgehend brachliegenden, baulich nicht genutzten Bereich handelt, sind durch die Planung darüber hinaus auch Sachgüter nicht in einem Umfang betroffen, der im Rahmen der Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen wäre.

Prognose ohne Durchführung der Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen.

Planung

Prognose mit Durchführung der Planung

Da im Plangebiet einerseits keine wertvollen Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, andererseits durch die Planung jedoch eine neue Bebauung ermöglicht wird, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs und damit ggf. zu einer Wertsteigerung der Grundstücke beitragen kann, wird sich die Situation im Plangebiet insgesamt eher verbessern.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Durch die Planung entsteht eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

4.4.2. Wechselwirkungen:

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.3. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken:

Das Vorkommen von Tierarten wurde durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch einen Fledermaus-Sachverständigen 2013 vor Ort angesehen.

4.4.4. Monitoring:

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

4.5. Zusammenfassung:

Der geplante Baukörper soll die bisherige Lücke zwischen dem Herold-Center und dem Karstadt-Kaufhaus im Norden sowie den Geschäften am südlichen Teil der Europaallee schließen. Dazu soll ein in Ost-West-Richtung etwa 100 m breiter und 60 m tiefer Baukörper mit drei, teilweise als Staffelgeschossen ausgebildeten Vollgeschossen errichtet werden. Es entsteht eine durchgehende, von Läden gesäumte Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Europaallee, die neben den Kunden auch der Allgemeinheit als zentrale Wegeverbindung zur Nutzung offen stehen soll. Entlang der ebenerdigen Passage sind fünf Läden unterschiedlicher Größe geplant. Den größ-

ten Teil des Erdgeschosses wird jedoch ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) einnehmen. In den Obergeschossen sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen sowie Räumlichkeiten für das vorgesehene Bildungszentrum geplant.

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Berliner Allee sichergestellt.

Schutzgut Mensch

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. An den straßenzugewandten Fassaden sind die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB (A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/Ochsenzoller Str. erreicht.

Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung, die jedoch nicht erheblich sind. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB (A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden eingehalten bzw. knapp erreicht, wenn die angeführten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die Erholungsfunktion wird – wenn auch nur in geringem Maße – durch den Verlust der Ost-West-Wegeverbindung beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere

Bei Einhaltung der genannten Verbotsfristen bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Pflanzen

Die realen Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft. Aus planungsrechtlicher Sicht tritt mit dem Fortfall der zahlreichen festgesetzten Neupflanzungen aber durchaus eine deutliche Verschlechterung für die Durchgrünung ein.

Zur Kompensation der (planungsrechtlichen) Baumverluste und deren

potenzieller Biomasse werden weitergehende Baumpflanzungen (34 Stück) auf dem planexternen Flurstück 42/6 in den Ohewiesen festgesetzt.

Schutzgut Boden

Bodenfunktion

Die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung stellt aus naturschutzrechtlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird über eine externe Ausgleichsfläche im Stadtgebiet Norderstedt im Bereich Ohewiesen abgedeckt. Bei dem betreffenden Flurstück 42/7 handelt es sich um Intensivgrünland, das im Rahmen der Kompensation extensiviert wird. Damit verbleiben keine Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts mehr.

Altlasten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen von Altlasten auf das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Durch die Neubebauung im Einflussbereich eines möglicherweise mit Lösemittel verunreinigten Grundwassers, kann eine Sanierung des Grundwassers im Eintragsbereich erschwert werden.

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung weiter verringert.

Unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine neuen Schadensfälle zu erwarten.

Im Gesamtzusammenhang mit dem gesamten Areal des Herold-Centers werden die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Luft

Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Ochsenzoller Straße und Berliner Allee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV vermutlich nicht überschreiten.

Schutzgut Klima

Stadtklima

Die Überbauung der bislang überwiegend offenen Bodenflächen schließt die noch vorhandene Lücke innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden bestehenden, bereits durch weniger günstige bzw. ungünstige bioklimatische Verhältnisse gekennzeichneten Bebauung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens im stadtklimatisch bereits vorbelasteten Gesamtgebiet ist nicht mit erheblichen negativen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse weit über den direkt betroffenen Bereich hinaus zu rechnen. Die negativen Auswirkungen im Plangebiet könnten durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen gemildert werden.

Klimaschutz

Durch einen erhöhten Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard und die Deckung des Restwärmebedarfs durch Erneuerbare Energien oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung können die CO₂-Emissionen erheblich reduziert werden.

Schutzgut Landschaft

Mit der standörtlichen Festsetzung der Bäume entlang der Berliner Allee wird der ortsbildprägende Baumbestand gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft verbleiben nicht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet einerseits keine wertvollen Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, andererseits durch die Planung jedoch eine neue Bebauung ermöglicht wird, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs und damit ggf. zu einer Wertsteigerung der Grundstücke beitragen kann, wird sich die Situation im Plangebiet insgesamt eher verbessern.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Tierarten wurde durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch einen Fledermaus-Sachverständigen 2013 vor Ort angesehen.

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	1,65 ha
	Netto-Bauflächen	1,11 ha
	Straßenverkehrsfläche	0,54 ha

7. Kosten und Finanzierung

Äußere Erschließung

Soweit vorhandene Verkehrsflächen durch die Bauarbeiten beschädigt werden, trägt der Grundeigentümer die Kosten einer Wiederherstellung.

Innere Erschließung

Die Kosten für die Herstellung der inneren Erschließung (Passage) trägt der Grundeigentümer.

Ausgleichsflächen/

Die Kosten für den Ausgleich der entfallenen Bäume gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Die Kosten für den Ersatz der im rechtskräftigen Bebauungsplan geplanten Straßenbäume trägt die Stadt Norderstedt.

Bodenordnung
Sozialplan

8. Realisierung der Maßnahme

Da die Realisierung durch den Grundeigentümer vorgenommen wird, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Bewohner i.S. eines Sozialplans sind im Plangebiet nicht betroffen.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote

Anlage 7: zur Vorlage Nr.:B 14/0231 des StuV am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt

Hier: Protokoll der Informationsveranstaltung am 27.03.2014

Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold-Center nach Süden“

Datum: 27.03.2014
Ort: Copernicus-Gymnasium, Copernicusstraße 1
Beginn: 19:00 Uhr

Teilnehmer:
Herr Röhl, Stadtplaner der Stadt Norderstedt
Herr Bosse, Baudezernent
Herr Kremer-Cymbala, Moderator der Veranstaltung
Herr Küssner, Stadtplaner, Büro Evers und Küssner
Frau Pongratz, Protokollantin

Etwa 70 Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Bosse begrüßt die anwesenden Gäste und stellt das Podium, die Architekten des Fachmarktzentrum, Hrn. Heine und Hrn. Voss von der Heine Planungsgesellschaft mbH sowie Frau Jacob vom Büro Landschaftsplanung Jacob vor. Da Mitarbeiter des Fernsehsenders Noa4 anwesend sind, die über diese Veranstaltung berichten möchte, fragt Herr Bosse die Anwesenden, ob jemand nicht damit einverstanden ist, dass während der Veranstaltung gefilmt wird. Es werden keine Einwände von den Anwesenden hervorgebracht.

Herr Kremer-Cymbala erläutert die wesentlichen Planungsziele, das bisherige Verfahren und erklärt den weiteren Ablauf des Planverfahrens. Einwendungen sind schriftlich zu erfolgen. Die Veranstaltung wird protokolliert, jedoch sind die in der Veranstaltung hervorgebrachten Einwendungen nicht automatisch in den Abwägungsprozess einzubringen. Alle Einwendungen, die Berücksichtigung finden sollen, müssen noch einmal schriftlich eingereicht werden.

Da keine Fragen zu den bisher vorgestellten Punkten gestellt werden, beginnt Herr Küssner mit der Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes.

Das verfolgte Planungsziel ist die Süderweiterung des Herold-Centers. Zurzeit ist in einem 1. Bauabschnitt die ehemalige Karstadt-Immobilie umgebaut, zur Berliner Allee erweitert und mit einem Saturnmarkt im 1.OG ergänzt worden. dies geschieht auf der Rechtsgrundlage des geltendem Planungsrechts. Für den zweiten Bauabschnitt (Fachmarktzentrum) muss das Planungsrecht angepasst werden. Dies geschieht durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Herr Küssner führt durch die einzelnen Geschosse des Bauvorhabens und erläutert anschließend den Bebauungsplanentwurf. Anhand verschiedener Visualisierungen thematisiert er die Bebauungsmöglichkeiten bzw. die unterschiedlichen Ausgestaltungen an der Ostseite des Grundstückes. Die Verschattung des östlich benachbarten Wohngebäudes wird anhand der Entwurfsvarianten in Simulationsdarstellungen nachgewiesen

Herr Bosse betont anschließend, dass die Verschattungssimulation belegt, dass die Gebäudehöhe der entscheidende Aspekt hinsichtlich des Schattenwurfes auf das gegenüberliegende Wohngebäude ist; nicht der Abstand bzw. das Vorspringen der

Erdgeschossenebene des Neubaus. Eine stärkere Verschattung des Gebäudes trete erst ab einer Dreigeschossigkeit der Neubebauung ein.

Herr Kremer-Cymbala erläutert im Anschluß die „Spielregeln“ der folgenden Diskussionsrunde und ergänzt zur vorherigen Ausführung zum Planverfahren, dass Anregungen zum Planverfahren nicht per Mail sondern schriftlich und unterschrieben bei der Verwaltung einzureichen sind..

Herr Ochsenzoller Straße:

Herr führt aus, dass aus seiner Sicht die Nähe zur bestehenden Bebauung problematisch sei und vermutet eine Erhöhung der Lärm- und Umweltbelastung aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme. Er erklärt, dass man eine Zweigeschossigkeit der Neubebauung aus seiner Sicht akzeptieren könne; eine Dreigeschossigkeit wäre jedoch ein Skandal. Weiter verweist er auf die Tiefgaragenzufahrt des gegenüberliegenden Wohnhauses, die zu berücksichtigen sei.

Herr Röhl stellt klar, dass Kunden- und Anlieferverkehr ausschließlich von der Berliner Allee erfolge. Hier wurde durch gutachterliche Stellungnahme ein Nachweis auf Funktionsfähigkeit erbracht.. Planungsbedingte Parkraumangebote über die Stichstraße Ochsenzoller Straße sind nicht beabsichtigt, der provisorische Parkplatz, heute erschlossen über die Stichstraße entfalle mit der Neuplanung. Insofern könne eher mit einer Verbesserung der heutigen sowohl der Parkraumsituation als auch der Verkehrsbelastung erwartet werden.. Im Weiteren sei gutachterlich belegt, dass für die umgebende Wohnbebauung keine unzumutbare Emissionsbelastung mit dem Neubauprojekt verbunden sei., Entsprechende Maßnahmen wie die Errichtung einer mind. 3 m hohen Lärmschutzwand auf OK Decke des Erdgeschosses im Osten sowie die zeitliche Einschränkung des Anlieferverkehrs würden gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen..

Herr Küssner ergänzt, dass grundsätzlich zwischen Gewerbelärm und Verkehrslärm zu unterscheiden ist. Im Ergebnis werde sich der Verkehrslärm von der Berliner Allee sogar reduzieren. Der Gewerbelärm werde sich im Grunde nicht verändern.

Frau Wiesenstraße 5:

Frau möchte wissen, wie viele Pkw- und Fahrradstellplätze vorgesehen sind. Außerdem möchte sie wissen, wo die Fahrradstellplätze geplant sind, ob diese überdacht sind und wie häufig jeder Pkw-Stellplatz am Tag genutzt wird.

Herr Heine gibt an, dass im 2. Bauabschnitt 128 Pkw-Stellplätze und 34 nicht überdachte Fahrradstellplätze geplant sind. Insgesamt ergeben sich für den 1. und 2. Bauabschnitt 469 Pkw-Stellplätze und 125 Fahrradstellplätze.

Herr Röhl ergänzt diese Angaben unter Heranziehung des Verkehrsgutachtens. Aus diesem geht hervor, dass von insgesamt 2.600 Fahrbewegungen auszugehen ist; gemäß Annahme werde somit jeder Pkw-Stellplatz ca. 6 mal/ Tag angefahren.

Herr , Ochsenzoller Straße 171a:

Herr . fragt, ob es geplant sei, dass die Parkplätze zukünftig kostenpflichtig sind.

Herr Bosse berichtet, dass die Diskussion über die Erhebung von Parkgebühren zurzeit auf Wunsch Bündnis 90/die Grünen geführt wird.

Herr . führt weiter aus, dass die Verkehrsbelastung der Anliegerstraße enorm sei. Es sei zusätzlich mit einer Erhöhung der CO₂-Belastung zu rechnen. Er bittet Herrn Bosse, die Erhöhung der CO₂-Belastung in Prozent auszudrücken.

Herr Bosse schätzt die Erhöhung auf ca. 10%.

Frau Am Knick 2:

Frau möchte wissen, ob Rewe am heutigen Standort verbleiben werde und ob der neu geplante Rewe-Markt im Fachmarktzentrum ein Biosortiment führen wird. Weiter möchte sie wissen, wo sich zukünftig die Fahrradstellplätze befinden werden bzw. wie man dort hingelangt.

Herr Bosse erklärt, dass der bisherige Standort nach Kenntnis der Verwaltung zugunsten des neuen Standorts aufgegeben werde. Damit würden im Herold Center Kapazitäten für neue Läden gewonnen. Die Ausstattung mit einem Biosortiment könne nur vom Betreiber beantwortet werden.

In Verbindung mit der Neuplanung wäre die heute über die Brachfläche führende Wegebeziehung nicht mehr zu halten., Herr Bosse erläutert die Erreichbarkeit der geplanten Fahrradabstellplätze vom geplanten Rewe-Markt.

Herr Küssner verdeutlicht dies anhand von Planunterlagen und konkretisiert die geplanten Fahrradabstellanlagen..

Herr

Herr fragt, warum nicht ein Fahrradparkhaus wie in Norderstedt-Mitte geplant sei und führt weiter aus, dass bei Verzicht auf einen Pkw-Stellplatz etwa zehn bis zwölf Fahrradstellplätze entstehen könnten. Also eine Verzehnfachung der Stellplätze.

Herr Bosse bezweifelt die vorgetragene Anzahl gewonnener Fahrradstellplätze und erklärt, dass erst einmal *ein* Fahrradparkhaus in Norderstedt-Mitte geplant sei. Die Suche nach einem geeigneten Betreiber für ein solches Parkhaus sei allerdings nicht einfach.

Herr Berliner Allee 21:

Herr bemängelt die heutige Anliefersituation in der Berliner Allee und fragt, ob dies in irgendeiner Form geregelt wird.

Herr Röhl erläutert die für das Neubauprojekt vorgesehene Anlieferung ausschließlich von der Berliner Allee. Die Anlieferzeiten für das Warenhaus sind auf den Zeitraum zwischen 7:00 bis 20:00 Uhr beschränkt; der Verbrauchermarkt darf zwischen 6:00 und 20:00 Uhr beliefert werden.

Herr

Herr führt seine Befürchtung aus, dass durch das Bauvorhaben an der Ostseite ein trichterförmiger Windkanal entstehe und sich die Windgeschwindigkeit an dieser Stelle um mindestens 2 Bft erhöhen werde. Er möchte wissen, ob ein Gutachten erstellt wird, das darstellt, wie sich die Situation bei Sturm darstellen wird.

Herr Bosse erklärt, dass bei einem Abstand von etwa zwölf bzw. 13 Metern nicht davon auszugehen ist, dass es aufgrund der neuen baulichen Situation bei Sturm zu dramatischen Windgeschwindigkeiten kommen werde. Herr Küssner ergänzt, dass beispielsweise in Hamburger Innenstadtlagen solche Windanalysen gemacht werden; seiner Erfahrung nach ist hier eine solche Windanalyse nicht erforderlich.

Herr _____ möchte weiter wissen, ob bald auch der Willy-Brandt-Park bebaut wird und ob garantiert werden kann, dass auch Gehbehinderte nicht durch den Wind gehindert werden.

Herr Bosse verneint eine Bebauung des Willy-Brandt-Parks und führt weiter aus, dass niemand eine Garantie für evtl. Verletzungen etwa gehbehinderter Menschen durch Windböen übernehmen könne. Ein planungsbedingtes Risiko sehe er jedoch nicht.

Herr _____

schildert die verkehrliche Situation am Wendeplatz der Stichstraße Ochsenzoller Straße (Rondell). Neben der verschärften Parksituation gebe es viel Verkehr durch Parkplatzsuchende. Durch die geplante Erweiterung erhöhe sich Lärm und Abgase. Er befürchtet, dass zukünftig Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge Schwierigkeiten haben könnten, diesen Bereich anzufahren.

Herr Küssner erläutert, dass solche Ängste durchaus verständlich seien. Die Sicherstellung, dass Rettungswege frei sind, ist aber nicht Bestandteil bzw. Aufgabe eines Bebauungsplanes. Dies könne nur ordnungsbehördlich geregelt werden. Herr Kremer-Cymbala ergänzt, dass etwaige Frage einer Beschilderung nicht Inhalt eines Bebauungsplanes ist.

Herr Bosse führt aus, dass es zukünftig in diesem Bereich eher ruhiger werden wird. Er verweist aber auch darauf, dass über einen hochzentralen Ort von Norderstedt gesprochen wird; der immer auch die Lasten der Zentralität tragen müsse.

Herr _____

möchte wissen, ob der Parkplatz nun verkauft wurde.

Herr Kremer-Cymbala erläutert, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen Auskünfte über Eigentumsverhältnisse nicht gegeben werden könnten. Herr Bosse ergänzt, dass die differenzierte Eigentumssituation im Bereich des Einkaufszentrums Planungsvorhaben nicht unbedingt erleichtere..

Herr _____

schlägt vor, dass ein Wohnprojekt für Jung und Alt auf der provisorischen Parkplatzfläche realisiert werden sollte.

Herr Bosse antwortet, dass er das ja dem Eigentümer vorschlagen könne.

Frau _____

möchte wissen, wer für die De Gasperi-Passage zuständig sei. Der bauliche Zustand sei schlecht. Die Passage gleiche einer „Tropfsteinhöhle“ und der Eingangsbereich sei altertümlich.

Herr Bosse bestätigt, dass der bauliche Zustand der Passage schlecht sei; die Problematik bestehe in erster Linie aufgrund der vorgenannten Eigentumsituation. Während jeweils 3 Meter der randseitigen Flächen in der De Gasperi Passage Privateigentum seien, verlaufe ein mittiger öffentlich gewidmeter Bereich der im Eigentum der Stadt Norderstedt sei.. Das erschwerete in der Vergangenheit gewünschte Maßnahmen zur Aufwertung der Passage. Allerdings sei in Teilbereichen, insbesondere zur Berliner Allee eine Aufwertung der Passage im Zusammenhang mit der Erweiterung des Karstadt-Gebäudes geplant, resp. bereits realisiert.. Außerdem seien neue Feuerrolltore vorgesehen. . Grundsätzlich müsse es Interesse aller Akteure im Herold Center sein, die Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufszentrums zu stärken. Dies ginge nur durch gemeinsames Handeln...
Herr Heine konkretisiert, dass im Rahmen der Baumaßnahmen Karstadt/Saturn die Fassade und Decke in der Passage erneuert werden sollen.

Frau Spargelkoppel 4:

Frau verweist darauf, dass nachts alles zugeparkt sei und möchte wissen, wer das kontrollieren müsste.

Herr Kremer-Cymbala verweist auf die Dienstzeiten der städtischen Politessen. Ein Einsatz des Personals zu Nachtzeiten sei schon tarifrechtlich nicht möglich und auch nicht erforderlich.. Darüber hinaus merkt er an, dass nachts vermutlich die Bewohner in diesem Bereich parken und nicht Kunden des Herold-Centers.

Frau möchte weiter wissen, wo Bäume vorgesehen sind und wie ggf. das Konzept aussieht.

Frau Jacob führt aus, dass insgesamt 34 Bäume neu zu pflanzen sind; dies ergibt sich aus der Bilanzierung, die für einen solchen Bebauungsplan zu machen ist. Diese neu zu pflanzenden Bäume werden an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt.

Herr _____

Herr möchte wissen, wie mit den Umweltbelangen umgegangen wird; insbesondere mit den Fledermäusen. Er geht davon aus, dass die Fledermäuse aufgrund der Baumaßnahmen bzw. der Erweiterungsplanung gefährdet seien und zukünftig verschwinden werden.

Frau Jacob verweist auf das Artenschutzgutachten, das vorliegt. Daraus geht hervor, dass in diesem Bereich keine Fledermausquartiere vorhanden sind; es ist also nicht davon auszugehen, dass es zu einer Tötung von Fledermäusen kommen wird. Im Zuge dieser Untersuchung wurde der Baumbestand gesichtet und keine Quartiere gefunden. Auch die Flugbewegungen von Fledermäusen in diesem Bereich wurden ermittelt; im Bereich des Bauvorhabens gibt es keine Flugleitbahnen.

Herr möchte wissen, was mit den Maulwürfen passiert.

Frau Jacob erläutert weiter, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Maulwürfe gehören nicht zu den streng geschützten Arten. Sie geht aber davon aus, dass die Maulwürfe in diesem Bereich durch das Bauvorhaben nicht gefährdet werden; in der

Regel verlassen Maulwürfe einfach Bereiche, die durch Baumaßnahmen beeinträchtigt sind.e Flächen.

Herr _____ Ochsenzoller Straße:

Herr _____ : verweist auf den Zeitungsartikel der SPD aus dem hervorgeht, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr erst im dritten Anlauf den Beschluss gefasst hätte. Er möchte wissen, welche Planungen vom Ausschuss beschlossen wurden.

Herr Bosse antwortet, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Planung in der vorgestellten Fassung beschlossen hat..

Herr _____ erklärt, dass er aus einer sicheren Quelle wisse, dass das Wohngebäude Ochsenzoller Straße 171 keine – wie in der Präsentation angegeben – 11 Meter hoch ist. Die Perspektive stimme nicht. Das Gebäude sei lediglich 9 Meter hoch.

Herr Bosse bezweifelt, dass das dreigeschossige Gebäude tatsächlich nur 9 Meter hoch sei.

Herr _____ ergänzt die Aussage von Herr _____ und erklärt, dass der Baum wie er in der dargestellten Perspektive der Präsentation enthalten ist, nicht der Realität entspricht. Der Baum verfälsche die tatsächliche Situation. Er möchte, dass der Baum aus der Darstellung herausgenommen wird.

Herr Bosse weist den Vorwurf einer bewußten Verfälschung der realen baulichen Situation durch die Verwaltung zurück. Anhand von einem Foto zeigt Herr Bosse die Situation vor Ort. Herr Kremer-Cymbala ergänzt, dass das Bild den unbelaubten Baum zeigt; dieser aber der Darstellung in der Visualisierung entspricht.

Herr Bosse führt weiter aus, dass die Betroffenheit von Herrn _____ in dieser Angelegenheit klar sei; im Rahmen des Abwägungsprozesses sind alle Belange bzw. Betroffenheiten in der Gesamtschau untereinander gerecht abzuwägen. Die Politik entscheidet dann über das Ergebnis der Abwägung.

Frau _____ Dachsgang 4:

Frau _____ zitiert aus der Begründung zum Bebauungsplan. Dort stehe, dass eine Erhöhung um vier Meter zulässig sei.

Herr _____ zeigt anhand einer Folie aus der bereits vorgestellten Präsentation noch einmal die geplante Gebäudehöhe und erklärt, dass im Bebauungsplan die zusätzlichen vier Meter für technische Aufbauten ausnahmsweise zulässig wären.

Frau _____ möchte wissen, wo genau der Technikaufbau geplant sei und vermutet, dass ab 16:00 Uhr die gegenüberliegende Bebauung vollständig im Schatten läge. Entscheidend sei ja nicht das geplante Bauvorhaben, sondern was der Bebauungsplan als maximale Höhe in diesem Bereich zulässt.

Herr Bosse erklärt, dass – wie in der Verschattungsstudie gezeigt - im Januar um 16:00 Uhr der ganze Bereich im Dunkeln läge; im März um 16:00 Uhr sei dieser Bereich nicht verschattet. Herr Küssner ergänzt, dass ein Bebauungsplan den Rahmen vorgibt. Das

Bauvorhaben wurde von den Architekten parallel zum Bebauungsplan geplant und unterschreite die planungsrechtlich eingeräumte Gebäudehöhe.

Frau _____ erwidert, dass so ein Entwurf ja wieder verworfen werden könne. Für sie sei entscheidend, was der Bebauungsplan zulässt. Auf Seite 16 der Begründung stehe, dass Baugrenzen und Baulinien überschritten werden dürften.

Herr Bosse erklärt, dass Baugrenzen und Baulinien überschritten werden können, wenn nachbarliche Belange nicht berührt werden. Einzelheiten regelt das Baugesetzbuch.

Frau _____ möchte wissen, ob die Feuerwehrezufahrt geprüft wurde und ob die Tiefgarage ihres Wohngebäudes auch während der Bauphase anfahrbar ist.

Herr Bosse erläutert, dass Feuerwehrezufahrten im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen sind. Herr Heine ergänzt, dass die Anfahrbarkeit der Tiefgarage auch während der Bauphase sichergestellt ist.

Herr Bosse möchte von Frau _____ wissen, ob sie selbst plant, ihren Gebäudebestand baulich zu verändern.

Frau _____ antwortet, dass es ihr hier um das Interesse ihrer Mieter gehe. Sie interessiere sich für die Höhe des Einzelhandelsprojektes und die damit verbundene Verschattung der Wohnungen ihrer Mieter.

Frau

Frau _____ möchte wissen, wo die behindertengerechten Aufgänge und Stellplätze geplant seien.

Herr Heine zeigt die geplanten Aufgänge und Stellplätze.

Herr

Herr _____ möchte wissen, ob das Gebäude noch einmal zwei Meter dichter an die gegenüberliegende Wohnbebauung auf der Ostseite heranrückt.

Herr Küssner erläutert, dass bauordnungsrechtlich eine solche Überschreitung z.B. mit Vordächern zulässig sei. Eine Beeinträchtigung des östlichen benachbarten Privatgrundstücks sein planungsbedingt nicht vorgesehen.

Herr

Herr _____ möchte wissen, ob die Gerüchte um das Grundstück Möbel-Kabs stimmen. Er möchte wissen, ob etwas geplant sei.

Herr Bosse vergewissert sich, dass er den Parkplatz neben der Tankstelle meint. Er führt aus, dass es stimme, dass die Grundeigentümer Möbel Kabs eigene Entwicklungsvorstellungen verfolgten. Bisher liegt aber keine konkrete Planung vor. Die Esso-Tankstelle bleibt. Bei der Stadt würde man aber mit einer stadtentwicklungspolitisch vertraglichen Planung für diesen Bereich offene Türen einlaufen.

Herr

Herr möchte wissen, wann mit dem Bau begonnen wird und ob das Grundstück von der Schintzel KG gekauft wurde. Er verweist auf ein Telefonat mit Herrn Röll.

Herr Röll wiederholt seine Aussage vom Telefonat. Er äußerte während des Telefonates, dass er es für leichtsinnig hielte, wenn jemand bei einem so großen Invest nicht über die Flächen verfüge. Die Flächen seien nach seinem Kenntnisstand verfügbar.

Herr :

Herr möchte wissen, ob der alte Bebauungsplan aufgehoben wird.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass nur ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 überplant wird. Der heute geltende Bebauungsplan wird nicht aufgehoben, sondern lediglich überplant. Herr Röll ergänzt, dass auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 schon jetzt Baurechte bestehen.

Frau

Frau möchte wissen, was im Norden geplant sei.

Herr Bosse und Herr Röll antworten, dass es zur Zeit keine konkreten Planungen gebe. Es sei allerdings politische Beschlusslage das im städtische Eigentum befindliche Büchereigrundstück an der Europaallee als neues Bildungshaus zu entwickeln. Grundsätzlich müsse immer damit gerechnet werden, dass Planungen kommunalpolitisch beschlossen und betrieben werden.

Herr

Herr berichtet, dass es bei seiner durchgeführten Unterschriftensammlung viele Enthaltungen gegeben habe. Es wurde vermutet, dass man zukünftig Schwierigkeiten bei Bauanträgen oder der Jobsuche bekommen könnte, wenn man sich an einer solchen Unterschriftensammlung beteiligen würde.

Herr Bosse erklärt, dass solche Unterschriftensammlungen auf Richtigkeit (Name und Adresse) geprüft werden. Nachteile für diese Personen etwa im Zusammenhang bei der Stellung Bauanträgen oder bei der Jobsuche gäbe es nicht. Inhaltlich seien solche Angelegenheiten immer klar von einander zu trennen.

Herr Ochsenzoller Straße:

Herr beschwert sich über bestimmte Personengruppen, die im Bereich der De Gasperi-Passage für Unruhe sorgen. Keiner fühle sich verantwortlich.

Herr Kremer-Cymbala antwortet, dass dies ordnungsbehördlich zu klären sei. Das Schwierige an dieser Situation sei u.a. die unterschiedliche Eigentümersituation. Es ist immer erst zu klären, wer sein Hausrecht auszuüben hat und somit einschreiten kann, wenn dort vereinzelte Personengruppen stören und/ oder Passanten belästigt werden. Dies lässt sich nicht über den Bebauungsplan regeln.

Herr :

Herr möchte wissen, welche Abstandsflächen einzuhalten sind.

Herr Küssner erklärt, dass zur Abstandsflächenberechnung die Gebäudehöhe x 0,4 anzunehmen ist. Herr Röhl ergänzt, dass dies der Fall ist, wenn der Bebauungsplan keine andere Regelung vorsieht. Die Abstandsflächen befinden sich hier auf öffentlichen Flächen; nicht auf der Fläche der Tiefgaragenzufahrt.

Herr _____ möchte wissen, ob sich ein Bebauungsplan über die Landesbauordnung hinwegsetzen kann.

Herr Röhl bejaht diese Frage.

Herr _____ möchte wissen, ob bei der Planung die Tiefgaragenzufahrt berücksichtigt wurde.

Es wird darauf verwiesen, dass diese Frage bereits beantwortet wurde. Die Tiefgaragenzufahrt wird berücksichtigt.

Herr _____ :

Herr _____ möchte wissen, ob der Lärm der Klimaanlage bedacht wurde.

Herr Küssner erklärt, dass für diesen Bebauungsplan eine lärmtechnische Untersuchung angefertigt wurde, in der solche Lärmquellen Berücksichtigung finden. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob Beschränkungen erforderlich sind.

Frau _____

Frau _____ fragt, ob eine Zusammenlegung der beiden Stichstraßen Lütjenmoor zund Ochsenzoller Straße geplant ist und ob es einen Fußweg zwischen den beiden Kreiseln geben wird.

Verschiedenen Kommentare aus dem Publikum und vom Podium aus denen hervorgeht, dass die Kreisel zukünftig für den Autoverkehr nicht miteinander verbunden werden; eine Fußwegeverbindung wird es nach wie vor geben.

Frau _____ :

Frau _____ möchte wissen, wann die Kreisverkehre Berliner Allee/Ochsenzoller Straße und Ochsenzoller Straße/ Achternfelde/Tannenhofstraße realisiert werden.

Herr Bosse antwortet, dass die Realisierung des erst genannten Kreisverkehrs dieses Jahr und der zweite im nächsten Jahr geplant seien.

Da keine Fragen aus dem Publikum mehr bestehen, erläutert Herr Kremer-Cymbala den Anwesenden das weitere Verfahren. Das Protokoll liegt zur Einsicht in etwa 14 Tagen im Zimmer 229, des Rathauses der Stadt Norderstedt im 2. OG aus. Der Versand oder die Einstellung im Internet erfolgt nicht.

Die Pläne hängen vom 24.03.2014 bis zum 24.04.2014 im Rathaus, 2. OG, in den Vitrinen im Bereich des Teams Stadtplanung, öffentlich aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden.

Herr _____

Herr _____ möchte wissen, wann der Baubeginn geplant ist.

Herr Röhl datiert den Baubeginn voraussichtlich auf den Sommer 2014. Voraussetzung sei die Rechtskraft des Bebauungsplans als Genehmigungsgrundlage.

Herr _____

Herr _____ möchte wissen, welche Pläne im Rathaus ausgehängt werden.

Herr Kremer-Cymbala korrigiert, dass es sich um *einen* Plan handelt; nicht um mehrere Pläne. Es wird der an diesem Abend vorgestellte Bebauungsplanentwurf aushängen.

Herr Bosse bedankt sich für die konstruktive Diskussion und verabschiedet die Anwesenden.

Die Veranstaltung endet um 21:05 Uhr.

Pongratz

2. 6013 Herr Röhl z. K.

3. 6013 Herr Kremer-Cymbala z. K.

4. 601 z. K.

5. 60 z. K.

6. III. z. K.

7. z. V.

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 14/0209
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 21.05.2014
Bearb.:	Herr Thomas Röhl	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	6013/Herr Thomas Röhl -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.06.2014	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt "Richtweg",
Gebiet: zwischen U-Bahn-Linie 1, Buschweg, Buchenweg, westlich U-Bahn-Haltestelle
Richtweg
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt "Richtweg", Gebiet: zwischen U-Bahn-Linie 1, Buschweg, Buchenweg, westlich U-Bahn-Haltestelle Richtweg (Anlage 2) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept von der Planungsgemeinschaft „blauraum/argos“ (Anlage 3) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 der Anlage 5 dieser Vorlage durchzuführen.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt gefasst. In derselben Sitzung erging nach Vorstellung der Auslobungsanforderungen der Beschluss zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens. Der Teilnehmerkreis war auf 4 geladene Planungsgemeinschaften beschränkt.

Am 28.03.2014 favorisierte das Preisgericht (als Sachpreisrichter waren bis auf die FDP-Fraktion, hier entschuldigt, alle Fraktionen durch Vertreter am Entscheidungsprozess beteiligt) nahezu einstimmig die Arbeit der Planungsgemeinschaft „blauraum/argos“ als Siegerentwurf (Anlage 3).

Sachbearbeiter/in 	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in 	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin 	Oberbürgermeister
--	-----------------------	--	--	--	-------------------

Das städtebauliche Konzept sieht vier in den Landschaftsraum platzierte verdichtete Wohnhöfe mit Geschosswohnungen vor. Die Stellung der Einzelbaukörper reagiert auf die lärmbehaftete Seite zur Bahn und freie Blickbeziehungen zum Landschaftsraum. Die kleineren Höfe nördlich Richtung Richtweg erhalten dabei einen eher privaten Charakter. Der etwas größere Hof südlich Richtweg nimmt mit Vorplatz und kleingastronomischer Nutzung im EG Bezug auf die U-Bahnhaltestelle. Die bis zu 4-geschossige Bebauung bietet Raum für ca. 210 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen. Beabsichtigt sind ca. 30 % öffentlich geförderte Wohnungen.

Im Zuge des konkurrierenden Verfahrens wurden effiziente Energienachweise gefordert. Die Erschließung soll, wie schon in der Masterplanung vorgesehen, von Norden über den Buchenweg, parallel zur Bahn, erfolgen (siehe Anlage 3).

Das Ergebnis des konkurrierenden Verfahrens wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.05.2014 ausführlich vorgestellt. Der Vorprüfbericht zum städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahren als auch das Protokoll der Auswahlgremiumssitzung werden dem Ausschuss in gleicher Sitzung als Mitteilungsvorlage zur Verfügung gestellt.

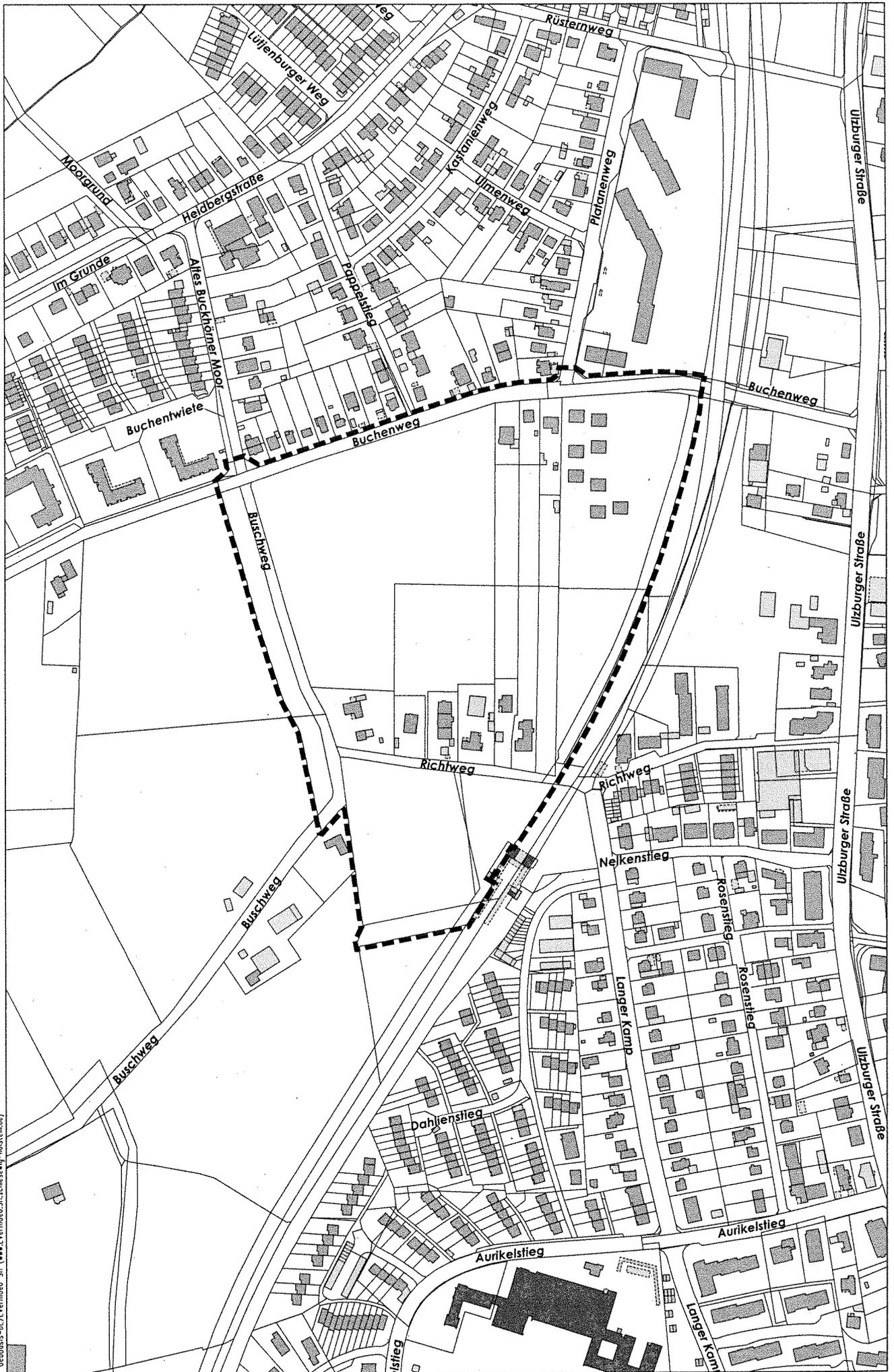
Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Plangeltungsbereich
3. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes
4. Erläuterungsbericht des städtebaulichen Konzepts
5. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 1: zur Vorlage Nr.: B 14/0209 des Stuv am 05.06.2014

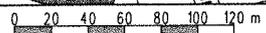
Betreff: Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt

Hier: Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebiets



© Geobasis-DE/VerInfo Str. (www.VerInfo-Str.de) © Stadt Norderstedt 09.10.2013 Ehring 38612

B 305 (Übersicht)



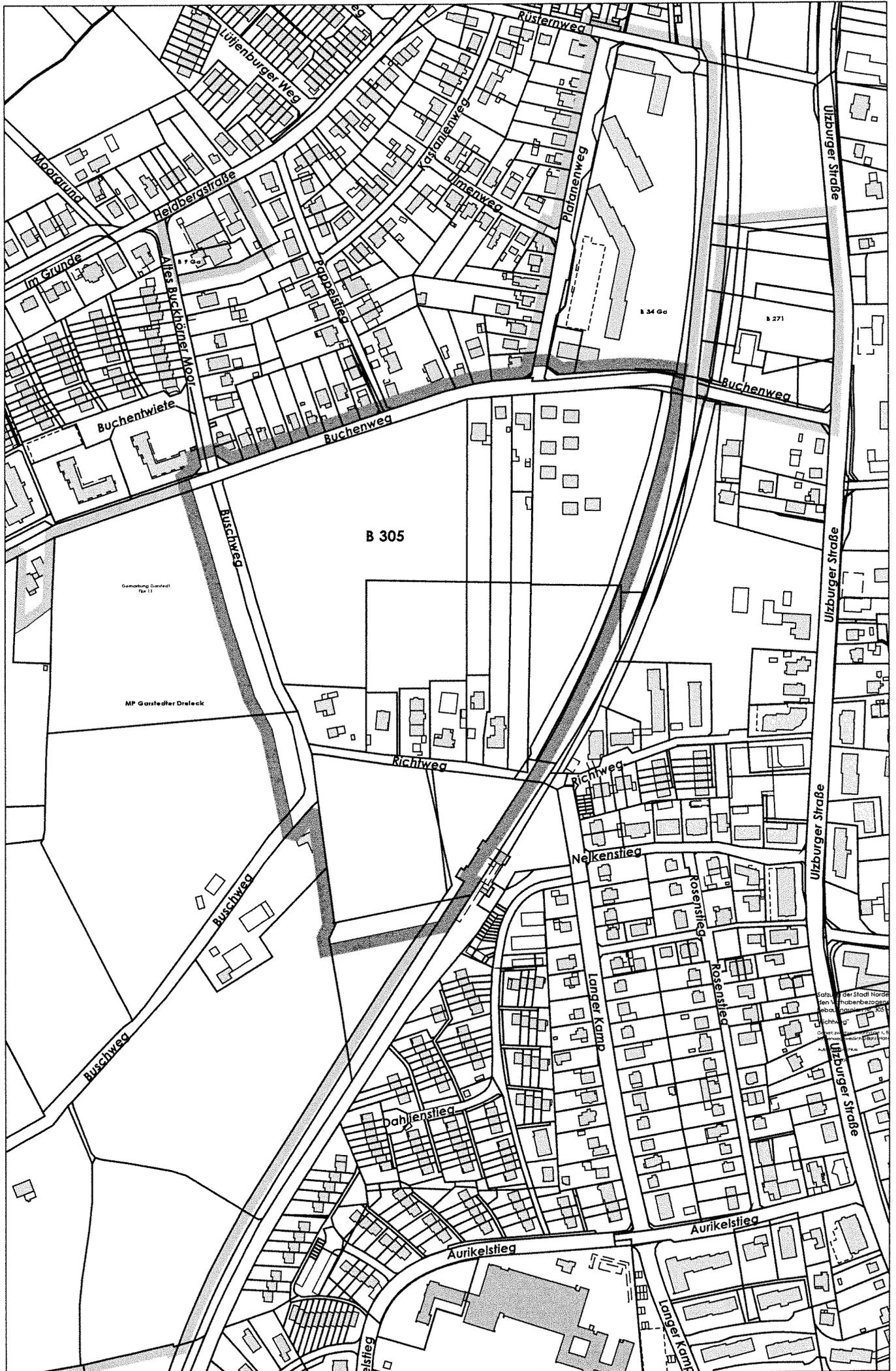
1:4000



Anlage 2: zur Vorlage Nr.: B 14/0209 des Stuv am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt

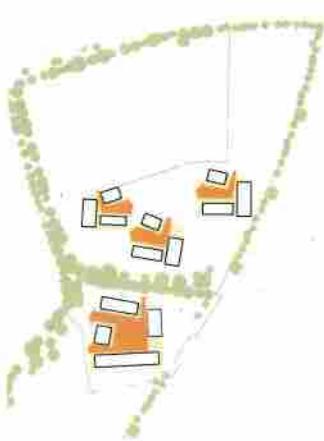
Hier: Plangeltungsbereich



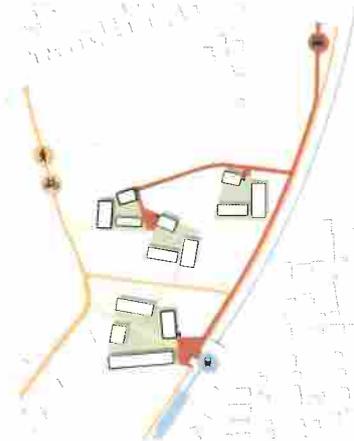
Anlage 3 : zur Vorlage Nr.: B 14/0209 des StuV am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt

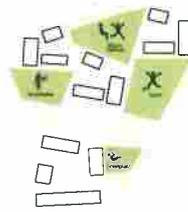
Hier: Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplans



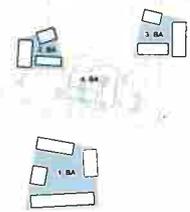
01 Wohnhöfe in der Landschaft



02 Erschließung



03 Baufelder und Freiräume



04 Bauabschnitte



Einbettung in die Kammerstruktur



Strukturelle Einbindung 1:500



Querschnitt 1:500

Freiräume und Städtebauliche Struktur

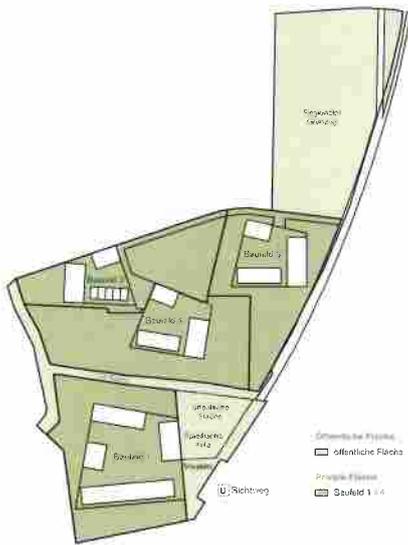
Wegeverbindungen / Nutzungsstruktur / Landschaftsräume



Vertiefungsbereich Nord 1:500



Vertiefungsbereich Süd 1:500



Flächenteilung Konzeptskizze



Spielplatz



Grabeland und Gemeinschaftsflächen



Innenhöfe

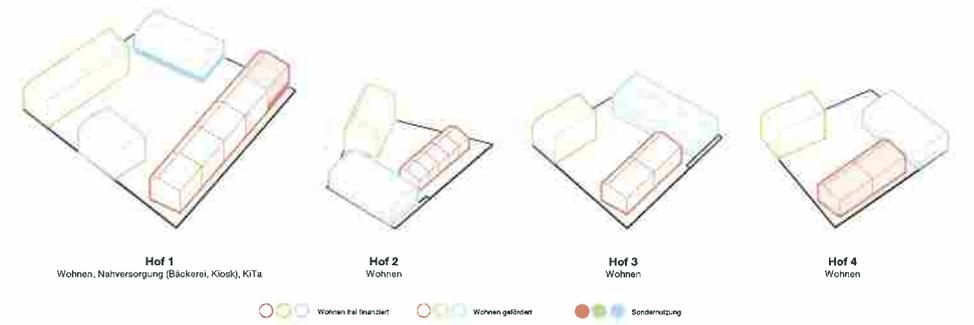
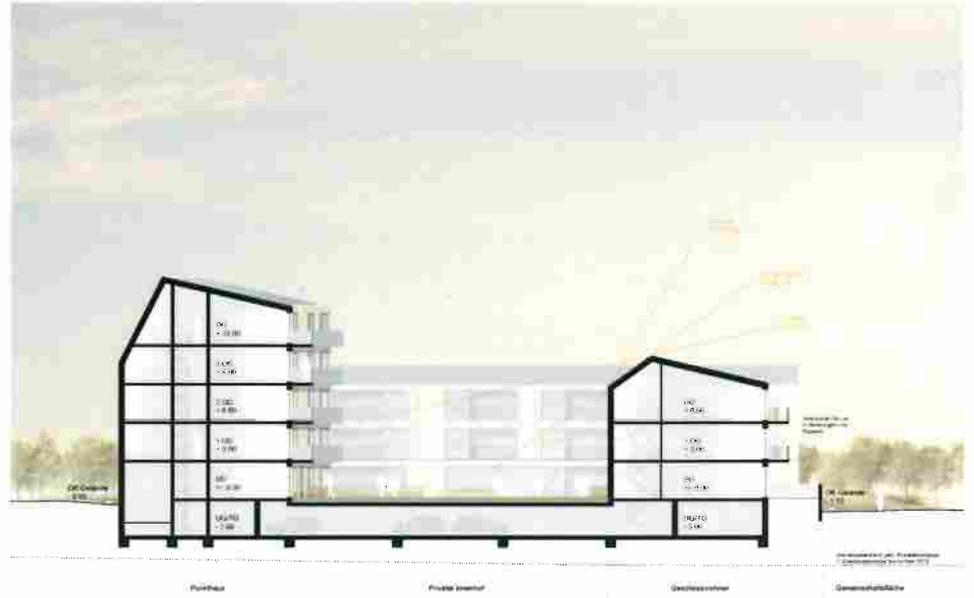
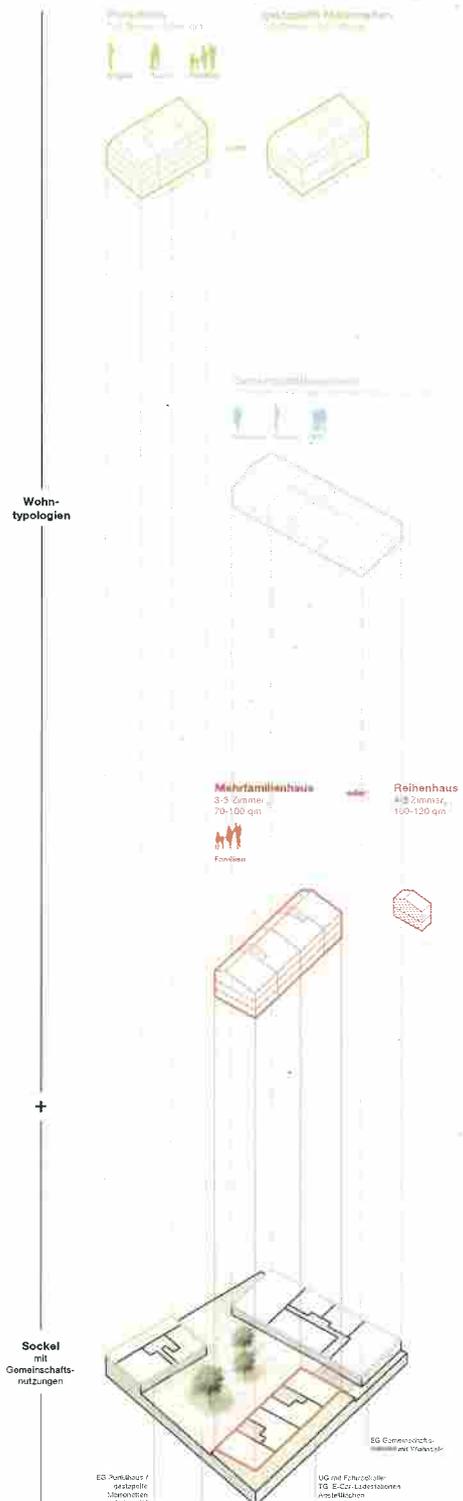


Grabeland



Städtebauliches Konzept 1:1000

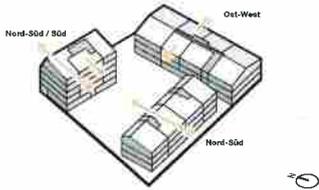
Hofstruktur I
 Plattformkonzept / Wohntypologien / Beispielhof



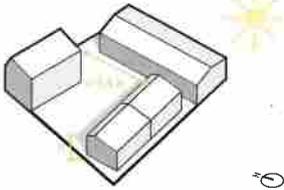
Typologie-/Nutzungsmix und Realteilung

Hofstruktur II

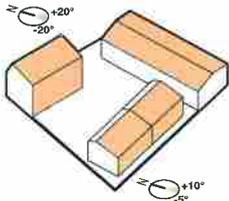
Wohntypologien / Energiekonzept / Lärmschutz



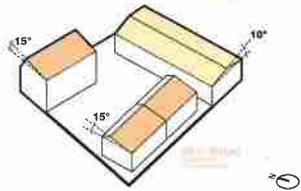
01 Orientierung der Baukörper



02 Verschattung / Abstände



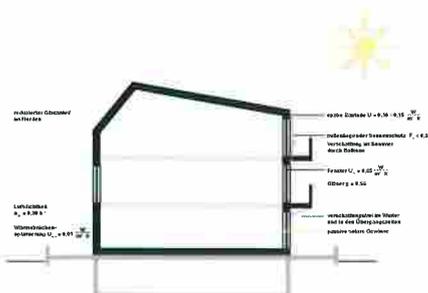
03 Solaraktive Flächen und Ausrichtung



04 Optimiertes Verhältnis von Neigungswinkel und solaraktive Fläche



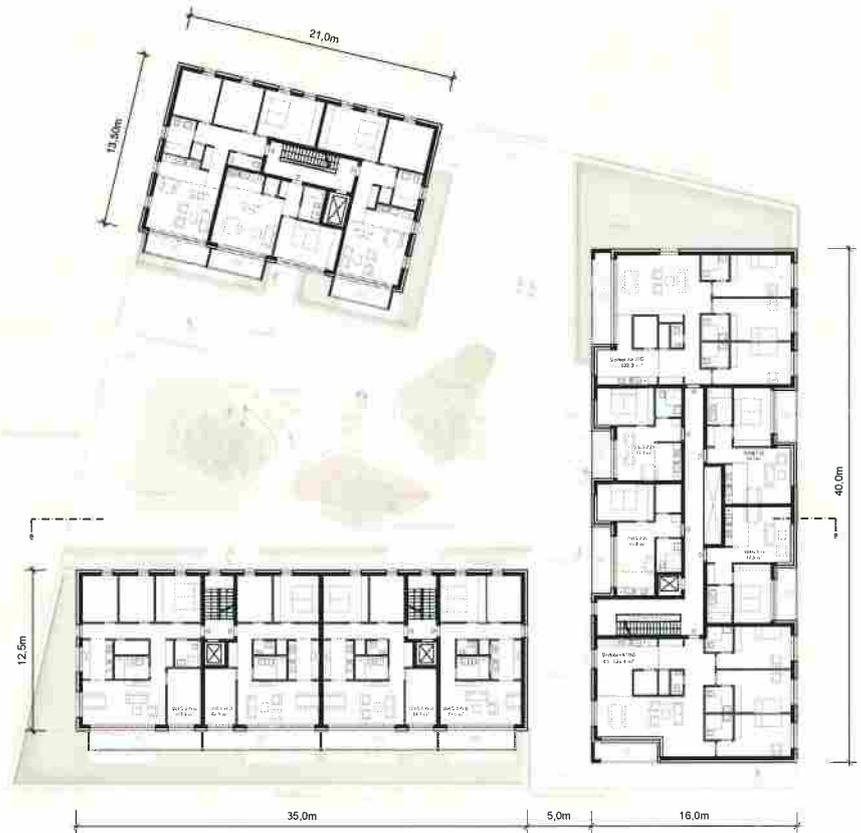
A Energiegewinnung



B Hülle und passive Solarnutzung



Schnitt B-B 1:200



Grundriss Regelgeschoss Hof 1:200



Ansicht Süd 1:200

Anlage 4 : zur Vorlage Nr.: B 14/0209 des Stuv am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt

Hier: Erläuterungsbericht des städtebaulichen Konzepts

Gutachterverfahren Garstedter Dreieck Ost

Solarhöfe Garstedt

Erläuterungsbericht

Leitidee

In den Solarhöfen Garstedt wird der ländliche Siedlungstypus des Gehöftes mit seinen identifikatorischen Qualitäten des familiären Mehrgenerationswohnens aufgegriffen und in eine neue nachbarschaftliche Form des Mehrgenerationswohnens übersetzt, die zeitgemäßen Anforderungen in Hinblick auf Wohnqualität, Mobilität, Energieversorgung und nicht zuletzt dem besonderen Umfeld der ortstypischen Knick- und Redderlandschaft entspricht.

Städtebau

Die verdichteten Wohnhöfe lösen sich von den Baumreihen an den Kammerrändern und gewährleisten somit nicht nur den Knickschutz sondern auch die Wahrnehmbarkeit des Landschaftsraumes. Entsprechend ihrer jeweiligen Position reagieren sie auf Besonnung, Ausblicke, Knick- und Baumschutz sowie die Lärmbelastung und öffnen bzw. schließen sich gezielt.

Während die kleineren Höfe nördlich des Richtwegs einen eher privaten Charakter haben, gewährleistet der große Hof im Süden die Anbindung des westlichen Garstedter Dreiecks an die U-Bahn-Haltestelle Richtweg. Die Hoffläche sowie der neue Vorplatz werden über eine Bäckerei mit Café sowie optional eine KiTa im Erdgeschoss aktiviert. Der Vorplatz dient gleichzeitig als Wendepunkt am Ende der öffentlichen Erschließung und integriert den barrierefreien Zugang zur Querung der Gleise. Die überdachten Fahrrad- und E-Bike-Stellplätze liegen in direkter Nachbarschaft von Vorplatz und U-Bahn-Station und werden in Teilen in die neue Rampe integriert, die an den bestehenden Fuß- und Radweg anschließt und gleichzeitig dem Lärmschutz dient.

Die Erschließung der nördlichen Höfe erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepunkt, die bereits im 1. BA vollständig realisiert werden kann. Der möglicherweise erst später zu realisierende dritte Hof bindet direkt an den Wendepunkt an, so dass keine zusätzlichen Erschließungsflächen hergestellt werden müssen.

Alle Höfe verfügen über eine Feuerwehrezufahrt und – wo nötig – Aufstellflächen zur Anleiterung.

Gestaltung der Höfe

Die Höfe werden auf Grundlage eines gemeinsamen Prinzips entwickelt: Ein Sockel mit Gemeinschaftsnutzungen (gemeinschaftliche Hoffläche, Tiefgarage mit privaten Stellplätzen, Abstellräumen, E-

Car-Ladestationen und gemeinsamen Technikflächen) wird mit unterschiedlichen geförderten und frei finanzierten Wohntypologien bestückt. Die hierdurch erzeugte Variation von Wohnformen generiert eine soziale und demographische Mischung und gewährleistet somit mühelos den Umzug im Quartier. Gleichzeitig entstehen wie beiläufig kleine Nachbarschaften, die die Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Quartier stärken.

Die Sockel werden leicht angehoben und grenzen sich somit klar vom umgebenden Landschaftsraum ab. Gleichzeitig wird hiermit für einen Großteil der Tiefgaragen eine Gründung oberhalb des Grundwasserpegels möglich.

Der Lärmschutz für die nord-süd-orientierten Gebäude wird bereits weitestgehend über die städtebauliche Struktur hergestellt. Für die ost-west-orientierten Riegel nahe der U-Bahn-Trasse sind auf der östlichen Fassadenseite bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Freiraumgestaltung

Die Nutzung und Erfahrbarkeit der weitläufigen Landschaft ist Grundlage der Freiraumgestaltung: Die Solarhöfe werden ebenso in die attraktiven Wiesenräume eingebettet wie die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume. Es entstehen einerseits Aufenthaltsbereiche, die das Zusammentreffen der Quartiersbewohner ermöglichen, andererseits werden Bereiche entwickelt, die das nachbarschaftliche Zusammenleben in den Höfen fördern.

In den Höfen liegen Inseln aus Grand-, Rasen- und Gräserflächen, die die landschaftlichen Elemente des Außenraumes aufnehmen. Ergänzt durch kleinkronige Bäume und individuell verstellbare Sitzmöbel entstehen hier zentrale Orte, die nachbarschaftliche Beziehungen und Kommunikation fördern. Gleichzeitig gewähren unmittelbar an die Häuser angeschlossene Gärten die Privatsphäre. Die einzelnen Höfe grenzen sich durch die außen liegenden Gebäude sowie umlaufende Sockelmauern als klare Form gegenüber dem Landschaftsraum ab. Die innere Differenzierung erfolgt durch Heckenpflanzungen. Die Gebäudestellung schafft Ausblicke und großzügige Blickbeziehungen in die attraktiven Landschafts- und Wiesenräume. In diesen offenen Bereichen wird auf die Sockelmauer verzichtet und das Gelände angezogen, so dass ein ebenerdiger Zugang in die weitläufigen Wiesenflächen möglich ist.

In den Wiesenflächen liegen die über Trampelpfade erreichbaren Gemeinschaftsbereiche, die jeweils den einzelnen Höfen zugeordnet sind, durch den Zuschnitt der Grundstücke aber optional auch getrennt betrieben werden können. Sie beinhalten Gemeinschaftsgärten, Spielbereiche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Aufenthaltsflächen. Ebenfalls in die Landschaft integriert sind Retentionsflächen zur Aufnahme und Versickerung von Oberflächenwasser. Es entsteht ein

abwechslungsreiches, attraktives Vegetationsbild, das sich über trockene Wiesen und feuchte Flure erstreckt und einen ausgeprägten jahreszeitlichen Wechsel aufweist.

Die vorgegebenen Abstandsflächen zur Redder- und Knickstruktur werden vollständig eingehalten; vorhandene Lücken in den Reddern und Knicks werden durch Neupflanzungen aufgefüllt.

Energiekonzept

Das Effizienzhaus-Plus-Niveau nach Definition des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird sinnvoll durch den Einsatz von Wärmepumpen, Photovoltaik und Solarthermie erreicht. Andere Konzepte sind ebenfalls denkbar, sie führen jedoch zu weitaus größeren Solar-Kollektorflächen.

Da Tiefengeothermie aufgrund des Grundwasserschutzes nicht möglich ist und oberflächennahe Kollektoren lediglich über geringe Effizienz verfügen, stellen Eisspeicher eine Alternative dar. Durch den Phasenwechsel beim Vereisungsvorgang wird zusätzliche Energie für die Wärmepumpe zur Verfügung gestellt, indem die Quelltemperatur lange am Gefrierpunkt verharrt. Die Regeneration der Speicher erfolgt über Solarthermie.

Jeder Hof erhält ein eigenes System aus Eisspeichern, Wärmepumpen, Solarthermie und Photovoltaik, um eine Errichtung des Quartiers in Bauabschnitten zu ermöglichen und Wärmeverteilungsverluste zu minimieren. Die Eisspeicher werden am Außenrand der Höfe in einer Tiefe von wenigen Metern oberhalb des Grundwasserstandes unter der Geländeoberkante positioniert, um eine Revisionierbarkeit zu gewährleisten. Mit Ausnahme der wenigen nach Norden ausgerichteten Dachflächen werden die Dächer vollständig mit Kollektoren belegt. In Teilflächen der Südfassade sind ebenfalls Photovoltaik-Module vorgesehen.

Der Großteil der Dächer ist nach Süden ausgerichtet. Die Mischung der Ausrichtungen mit Ost-West-orientierten Dächern glättet die Erzeugungsspitzen der Photovoltaik. Die Außenbeleuchtung wird konsequent in LED-Technik ausgeführt.

Die Raumheizsysteme werden auf Niedertemperatur (Fußbodenheizung) ausgelegt, um eine hohe Arbeitszahl der Wärmepumpen zu gewährleisten. Für die Trinkwarmwasserbereitung kommen dezentrale elektrische Hybrid-Warmwasserbereiter zum Einsatz, die es den Bewohnern ermöglichen, auf das gewünschte Temperaturniveau nachzuheizen. An Tagen mit hohem Ertrag aus der Solarthermie liegt ein ausreichend hohes Temperaturniveau vor. Elektrisches Nachheizen ist dann nicht erforderlich.

Sofern kein Endenergie-, sondern lediglich ein Primärenergieüberschuss generiert werden müsste, könnte eine teilweise oder vollständige Wärmeversorgung des Quartiers über (Biogas-) Blockheizkraftwerke erfolgen. Das Quartier ließe sich auf diese Weise mit weitaus geringeren Investitionskosten realisieren. Auch das KfW-Effizienzhaus 40-Niveau ließe sich mit den Blockheizkraftwerken erreichen. Die erforderlichen Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektorflächen könnten deutlich reduziert werden.

Anlage 5 : zur Vorlage Nr.: B 14/0209 des Stuv am 05.06.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt

Hier: Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt "Richtweg" kommen folgende Maßnahmen in Frage:

lfd. Nr.	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss des Ausschusses	
1.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr nimmt die Pläne zur Kenntnis und beschließt, diese zur Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu machen.
2.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Pläne (und ggf. die Modelle) sind in einer öffentlichen Veranstaltung vorzustellen.
3.			<u>Mögliche Veranstaltungsorte</u>
3.1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Grundschule Gottfried-Keller-Straße
3.2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	XXXXX
3.3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	XXXXX
4.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nach der Veranstaltung sind die vorgestellten Pläne noch 4 Wochen im Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr auszuhängen mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Während der 3. und 4. Woche kann das Protokoll der Veranstaltung auf Wunsch eingesehen werden.
5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Planungsgrundlagen sind XXXXX Wochen im Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr auszuhängen ohne vorherige öffentliche Veranstaltung mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird folgendermaßen bekannt gegeben:

6.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ortsübliche Bekanntmachung in der "Norderstedter Zeitung" die mindestens 2 Wochen vorher abgeschlossen sein muss
7.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	unter Beifügung einer kleinen Planskizze und dem Hinweis, dass die Pläne bereits
8.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 Minuten vorher im Veranstaltungsraum einzusehen sind
9.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	unter Anwesenheit der zuständigen Planungsbearbeiter
10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	persönliche Anschreiben an die betroffenen und benachbarten Eigentümer, die ihren Wohnsitz nicht in Norderstedt haben (z. B. bei unbebautem Gelände)
11.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	durch Plakatierung im Einzugsbereich des Plangebietes
12.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nach Möglichkeit durch Hinweis im redaktionellen Teil der örtlichen Presse
13.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zur Vorinformation soll eine geeignete Broschüre oder ein Faltblatt bereitgehalten werden, das über die Planungsziele informiert.

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 14/0223
62 - Amt für Ordnung und Bauaufsicht			Datum: 14.05.2014
Bearb.:	Frau Delia Hommel	Tel.: 293	öffentlich
Az.:	60.30.62/Frau Delia Hommel -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Stadtvertretung	05.06.2014 17.06.2014	Vorberatung Entscheidung

Widmung von Gemeindestraßen

Beschlussvorschlag

Widmung von Gemeindestraßen

Gemäß § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBl. Schl.-H. Seite 631), berichtigt am 29.04.2004 (GVOBl. Schl.-H. Seite 140), in der zurzeit geltenden Fassung, werden folgende Straßen und Wege der Stadt Norderstedt wie folgt dem öffentlichen Verkehr gewidmet:

1. Als Gemeindestraße im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziff. 3. a) StrWG (Ortsstraßen)

<u>Straßenbezeichnung</u>	<u>Flur</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstücke</u>
Groode Wisch	03	Harksheide	748
Hökertwiete Parkfläche vor den Häusern 1 - 5	20	Garstedt	24/33
Knud-Rasmussen-Weg	01	Friedrichsgabe	301
Parallelstraße	12	Glashütte	998 und 947
Rantzauer Forstweg	07	Garstedt	26/7, 26/23 und 26/21

2. Als sonstige öffentliche Straße, und zwar als beschränkt öffentliche Straße im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziff. 4 b) StrWG

<u>Straßenbezeichnung</u>	<u>Flur</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstücke</u>
Groode Wisch Fußweg zum Kiefernweg	03	Harksheide	758

Sachbearbeiter/in 	Fachbereichsleiter/in 	Amtsleiter/in 	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin 	Oberbürgermeister
--	--	--	--	---	-------------------

Knud-Rasmussen-Weg Rad- und Fußweg vom Knud-Rasmussen-Weg zur AKN-Station Quickborner Str.	01	Friedrichsgabe	273
Knud-Rasmussen-Weg Rad- und Fußweg vom Knud-Rasmussen-Weg zum Rosa-Settemeyer-Weg	01	Friedrichsgabe	287
Tucheler Weg Fußweg zur Greifswalder Kehre	07	Harksheide	6/283 und 6/ 288

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Widmungen und durch Nachfragen von verschiedenen Ämtern wurde festgestellt, dass einige Straßen und Wege bisher noch nicht gewidmet wurden, bei anderen Straßen und Wegen Teilflächen nicht gewidmet wurden und Straßen und Straßenteile inzwischen fertiggestellt wurden, die zu widmen sind.

Zu 1.)

Die **Straße Groode Wisch** ist durch B-Plan 287 festgesetzt und wurde über den Abschluss eines Erschließungsvertrages durch den Erschließer als verkehrsberuhigte Gemeindestraße ausgebaut. Die endgültige Abnahme ist durchgeführt, so dass diese Straße dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden kann.

Die Parkfläche an der **Hökertwiete** vor den Häusern 1 bis 5 ist bereits seit vielen Jahren angelegt. Dieser Parkplatz wurde bislang von keiner Widmung erfasst, so dass eine formale Widmung nunmehr nachzuholen ist.

Der **Knud-Rasmussen-Weg** ist durch B-Plan 272 festgesetzt und wurde über den Abschluss eines Erschließungsvertrages durch den Erschließer als verkehrsberuhigte Gemeindestraße ausgebaut. Die endgültige Abnahme ist durchgeführt, so dass diese Straße dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden kann.

Die **Parallelstraße** ist durch den B-Plan 252 festgesetzt und wurde durch den Träger der Straßenbaulast als verkehrsberuhigte Gemeindestraße ausgebaut. Die endgültige Abnahme ist durchgeführt, so dass diese Straße dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden kann.

Der **Rantzauer Forstweg** ist durch B-Plan 175 festgesetzt. Diese Flurstücke wurden bislang von keiner Widmung erfasst, so dass eine formale Widmung nunmehr nachzuholen ist.

Zu 2.)

Nach den Festsetzungen des B-Planes 287 ist von der Straße **Groode Wisch** im Norden ein Geh- und Radweg zum Kiefernweg vorgesehen. Dieser Geh- und Radweg ist über den Abschluss eines Erschließungsvertrages vom Erschließer ausgebaut worden und nach Abnahme nunmehr für die vorgesehene Nutzung zu widmen.

Nach den Festsetzungen des B-Planes 272 ist von dem **Knud-Rasmussen-Weg** im Westen eine Rad- und Fußwegverbindung zur AKN-Haltestelle Quickborner Straße vorgesehen. Diese Rad- und Fußwegverbindung ist über den Abschluss eines Erschließungsvertrages vom Erschließer ausgebaut worden und nach Abnahme nunmehr für die vorgesehene Nutzung zu widmen.

Auch ist nach den Festsetzungen des B-Planes 272 von dem **Knud-Rasmussen-Weg** im Osten eine Rad- und Fußwegverbindung zur Planstraße B (zukünftig Rosa-Settemeyer-Weg) vorgesehen. Die Hälfte dieser Rad- und Fußwegverbindung ist über den Abschluss eines Erschließungsvertrages vom Erschließer ausgebaut worden und nach Abnahme nunmehr für die vorgesehene Nutzung zu widmen.

Nach den Festsetzungen des B-Planes 110 ist seit vielen Jahren eine Fußwegverbindung vom **Tucheler Weg** zur Greifswalder Kehre angelegt, diese wurde bisher noch nicht gewidmet, somit wird dies hiermit nachgeholt.