

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

**Hier:** Vorentwurf der Begründung



Vorentwurf

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 308 „Königsberger Straße“, der Stadt Norderstedt  
für das Gebiet Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt

Stand: 06.10.2014

Art des Verfahrens:  
Regelverfahren – Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB)  
– Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:  
§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

**Kurzerläuterung für das Scoping (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB).**

1. Allgemeines.....	3
2. Gebietsbeschreibung:	
Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....	3
3. Anlass / Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung .....	3
4. Aufstellungsbeschluss .....	3
5. Rechtsgrundlagen .....	4
6. Inhalt der Planung .....	4
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
6.2 Erschließung .....	5
7. Ver- und Entsorgung .....	5
8. Altlasten, Bodenschutz und Denkmalschutz.....	6
9. Umweltbelange .....	6
9.1 Bestandssituation .....	7
9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	7
9.3 Grünfestsetzungen .....	8
9.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	8
9.5 Umweltprüfung .....	8
10. Auswirkungen dieser Bauleitplanung .....	8
11. Anlagen .....	9



## **1. Allgemeines**

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 308 „Königsberger Straße“ für das Gebiet Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt im Regelverfahren aufzustellen. Die Planung sieht vor, die Fläche des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Das Quartier soll neu gestaltet und die vorhandene Bebauung durch fünf neue Baukörper ersetzt werden, so dass das Quartier aufgewertet und die Zahl der Wohneinheiten erhöht wird.

## **2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

Die Stadt Norderstedt liegt unmittelbar östlich der Autobahn 7 (A7) ca. 20 km nördlich der Stadt Hamburg und gehört somit zur Metropolregion Hamburg. Sie gehört dem Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein an und hat ca. 75.000 Einwohner. Die Stadt ist in fünf Stadtteile gegliedert von denen Garstedt den südlichen Abschluss bildet.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Garstedt gelegen in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum mit Einkaufszentrum, Nahversorgungsmöglichkeiten und U-Bahnhaltestelle mit Verbindung nach Hamburg.

Der Bereich befindet sich in einem dicht besiedelten Gebiet und wird bereits wohnbaulich genutzt. Im Norden, Osten und Westen befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, die zum Teil durch Bäume und andere Gehölze zum Gebiet hin abgegrenzt wird. Im Süden wird das Gebiet durch die „Königsberger Straße“ begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 7.500m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Süden durch die „Königsberger Straße“ die im Osten an den „Birkenweg“ und im Westen an die Straße „Achternfelde“ angebunden ist.

## **3. Anlass / Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Norderstedt stellt als Teil der Metropolregion Hamburg unter anderem einen wichtigen Wohnstandort für Pendler dar. Zudem ist die Stadt aufgrund ihrer starken Durchgrünung und der kleinteiligen Strukturen ein interessanter Wohnstandort für Familien.

Ein Investor ist mit der Anfrage an die Stadt herantreten, das betroffene Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) neu zu bebauen und es unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter wie Schallemissionen, naturräumliche Gegebenheiten (Gehölzstrukturen, Baumbestand) und vorhandenen Erschließungsstrukturen zu entwickeln.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Bebauung durch fünf neue Baukörper zu ersetzen, um zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und das Quartier aufzuwerten. Gleichzeitig soll die Zahl der Wohneinheiten erhöht werden, um damit auf die diesbezüglich starke Nachfrage eingehen zu können.

Die Stadt Norderstedt begrüßt dieses Vorhaben, da es die städtebauliche Qualität des Gebietes verbessert und sie das Ziel hat, der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets nachzukommen.

## **4. Aufstellungsbeschluss**

Das Verfahren zum Bebauungsplanes Nr. 308 wird als Regelverfahren durchgeführt. Die Eingriffe des Vorhabens in Natur und Landschaft werden anhand einer Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargestellt. Mit den naturschutzfachlichen und umweltbezogenen Ausarbeitungen ist das Büro Landschaftsplanung Jacob beauftragt.

## 5. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## 6. Inhalt der Planung

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise [o] festgesetzt.

Es ist eine Bebauung der Fläche mit 5 Geschosswohnungsbauten vorgesehen, in denen insgesamt ca. 65 Wohnungen entstehen sollen.

Es sind nur Flachdächer (FD) im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

#### Grundfläche (GR) und Baugrenzen

Um die geplante Bebauung durch die offene Bauweise [o] im Verhältnis zur benachbarten Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen und ihre Dimensionen zu beschränken, wird die geplante Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer maximalen Grundfläche (GRmax) festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen (GRmax) bedingen eine locker bebaute Siedlungsstruktur mit genügend Freiräumen und entsprechend hoher Wohnqualität.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) separat für jedes Baufeld festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist gem. § 19(2) BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Umgerechnet entspricht die GRmax aller Baufenster zusammen dem Wert einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Damit liegt der Wert deutlich unter der maximal zulässigen GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Um die Baukörper in ihrer Dimension zu beschränken, wurden die Baugrenzen sehr eng geschnitten. Um jedoch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, ist in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Fluchtstufen bis zu einer Breite von maximal 7,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.



### Gebäudehöhe (GHmax)

Die geplante Bebauung wird durch verschiedene Gebäudehöhen gestaffelt, um so auf die umgebende Bebauung einzugehen und sich in gewissem Maße an dieser zu orientieren. Daher werden die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) der einzelnen Baufenster innerhalb des Geltungsbereiches differenziert und mit unterschiedlichen Bezugshöhen festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Auch die Anzahl der Geschosse wird für jedes Baufenster differenziert festgesetzt, um die Höhe der benachbarten Bebauung zu berücksichtigen. Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse liegt zwischen zwei [II] und fünf [V] Geschossen zuzüglich jeweils eines Staffelgeschosses. Durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass die geplanten Gebäude in ihrer Größe auf die angrenzende bestehende Bebauung unverhältnismäßig groß wirken.

### Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundfläche von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Die wesentlich erforderlichen Stellplätze der Geschosswohnungsbauten werden in einer gemeinsamen Tiefgarage für die Gebäude des gesamten Plangebietes bereitgestellt. Zudem gibt es einige Stellplätze im Südosten des Gebietes.

## **6.2 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308 erfolgt über die vorhandene „Königsberger Straße“.

Innerhalb des Gebietes gibt es nur fußläufige Erschließungen, die gleichzeitig als Notzufahrten dienen. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zu den Stellplätzen erfolgt direkt von der Königsberger Straße.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung / Wasseraufbereitung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflur- sowie Oberflurhydranten sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis wird in der Erschließungsplanung im Abstimmung mit den Beteiligten (Feuerwehr/ Brandschutz der Stadt Norderstedt) erbracht.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderstedt sichergestellt.

#### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von ..... hergestellt.

#### Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Norderstedt. Ggf. werden weitere Maßnahmen und entsprechende Nachweise im Zuge der Erschließungsplanung erbracht.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die erforderliche Schmutzwasserkanalisation wird an das vorhandene Kanalnetz in der „Königsberger Straße“ angeschlossen.

#### Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt durchgeführt. Die Müllbeseitigung erfolgt im Wesentlichen über die „Königsberger Straße. Die Abfallbehälter sind am jeweiligen Abholtag an den dafür vorgesehenen Müllsammelplätzen bereitzustellen und nach Leerung wieder abzuholen.

### **8. Altlasten, Bodenschutz und Denkmalschutz**

Es sind derzeit keine Hinweise zu Altlasten, Bodenschutz und Denkmalschutz bekannt.

Sollten während der Arbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu verständigen und die Fundstelle bis zu deren Eintreffen zu sichern.

### **9. Umweltbelange**

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung



der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgt eine Kurzbeschreibung des Plangebietes aus denen die Grundzüge der Planung entnommen werden können.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

## 9.1 Bestandssituation

Aus der Sicht von Natur und Landschaft stellt sich die Ausgangssituation im Plangebiet wie folgt dar:

Die nicht von Gebäuden und Wegen beanspruchten Flächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt, d.h. als weitläufige Rasenflächen mit Einzelbäumen ausgebildet. Bei diesen Bäumen handelt es sich zum großen Teil um jüngere Laubbaumpflanzungen (Rot- und Weißdorn, Ebereschen, Vogelkirschen). Eine Ausnahme bilden zwei Buchen mit 0,3 bzw. 0,4 m Stammdurchmesser im östlichen Grundstücksteil sowie eine mächtige Robinie nahe dem westlichen Wohnblock.

Hingegen weist der randliche Baumbestand deutlich größere Mächtigkeiten und Wertigkeiten auf: Die Westgrenze des überplanten Grundstücks ist mit einer dichten Baumreihe aus Hainbuchen und Eichen bestanden, deren größte Stammdurchmesser zwischen 0,7 und 1,0 m und Kronendurchmesser bei bis zu 18 m liegen. Am nördlichen Grundstücksrand sind insbesondere die beiden Baumsolitäre (Eiche und Buche) in der Nordostecke direkt jenseits der Grundstücksgrenze mit 16-18 m Kronendurchmessern und 0,8 m Stammdurchmessern hervorzuheben. Ansonsten wird der Nordrand von einem gemischten Laubbaum- und Strauchbestand mit überwiegend Abschirmfunktion zu den angrenzenden Gärten gebildet. Die dort kartierte Robinie ist wegen ihres Schrägwuchses nur von geringerer Bedeutung. Der östliche Rand des betrachteten Grundstücks ist im nördlichen Abschnitt auf der Vorhabensfläche selbst wiederum nur mit Abschirmgrün bestanden, an das sich jenseits der Grenze dichte Hainbuchen- und Ahornbestände anschließen. Hingegen ist der südliche Abschnitt auf der Plangebietsfläche von einer dichten Baumreihe aus überwiegend Hainbuchen mit insgesamt hoher Bedeutung geprägt ist.

Für den Baumbestand liegen ein Vermessungsplan und eine Baumbestandsaufnahme vor. Im Gegensatz zu den wenig strukturierten Rasenflächen stellen die randlichen Gehölzbestände die maßgeblichen Strukturen des Gebietes dar: Neben Lebensraumfunktionen insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten als Brut- und Nahrungsraum tragen sie zum Biotopverbund bei, sind kleinklimatisch und lufthygienisch wirksam, gliedern das Wohngebiet und prägen in erheblichem Maße das Ortsbild.

## 9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei Erhaltung des randlichen bedeutsamen Baumbestands werden keine spezifischen faunistischen Kartierungen erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden im Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage vorhandener Daten, Erfassung der Habitatstrukturen und einer Potenzialabschätzung für die relevanten Artengruppen abgeprüft und in die Konfliktanalyse eingestellt.

Sofern Altbaumbestand unvermeidbar entnommen werden muss, sind ggfs. Untersuchungen auf Fledermausquartiere durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.



### **9.3 Grünfestsetzungen**

Im Mittelpunkt der Grünfestsetzungen steht der Baumbestand.

Im Hinblick auf das geplante Neubauvorhaben lösen die randlichen mächtigen Baumbestände mit besonderer Bedeutung einen besonderen Schutzanspruch aus. Zur nachhaltigen Sicherung der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche sind die aufgemessenen Traufbereiche zzgl. 1,50 m grundsätzlich von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Baubetrieb frei zu halten.

In der weiteren Bearbeitung wird der Baumbestand differenziert beurteilt und im Hinblick auf den Erhalt im Einzelfall geprüft. Für die erkennbar kritischen Bereiche im Nordosten (Baumgruppe aus Eiche, Buche und Kastanie) sowie die zukünftig gebäudenahen, mächtigen Eichen am Westrand, welche zudem sämtlich auf den Nachbargrundstücken stehen, wird ein Baumsachverständiger hinzugezogen, um die Vitalität und die Verkehrssicherheit zu untersuchen und spezifische Schutzmaßnahmen insbesondere während (ggfs. bereits vor) der Bauphase zu formulieren. Eine Optimierung des Bebauungskonzeptes im Hinblick auf den Baumschutz ist im weiteren Planverfahren vorgesehen.

Aus grünordnerischer Sicht werden neben den Baumschutzfestsetzungen Maßnahmen zur Durchgrünung und Einbindung des Wohnquartiers, zum Schutz des Bodenhaushaltes sowie zu Kompensationsmaßnahmen formuliert.

### **9.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Angesichts der Änderung eines rechtskräftigen B-Plans ist für die Bilanzierung die bereits zulässige bauliche Nutzung (und nicht die tatsächlich vorhandene Bebauung) zugrunde zu legen. Aufgrund der weitergehenden (ober- und unterirdischen) baulichen Ausnutzung des Grundstücks ist absehbar, dass der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die Mehreingriffe nicht im Plangebiet erbracht werden kann, sondern extern zu erbringen ist, ggfs. über das städtische Ökokonto.

### **9.5 Umweltprüfung**

Im Rahmen des Umweltberichts werden schutzgutbezogen die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, die Prognosen ohne und mit Durchführung der Planung, die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen abgearbeitet. Aufgrund der Vornutzungen werden die maßgeblichen Auswirkungen bei den Schutzgütern Menschen (Verkehrsbelastung, Verschattung), Boden (Mehrversiegelung), Tiere und Pflanzen (Baumverluste/-beeinträchtigungen) erwartet.

Gutachterliche Einschätzungen werden für den Baumbestand (Vitalität, Schutzmaßnahmen) sowie ggfs. für baumbewohnende Fledermäuse erforderlich.

## **10. Auswirkungen dieser Bauleitplanung**

Aus dieser Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei dem Geltungsbereich um eine bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzte Siedlungsfläche handelt, auf der sich zurzeit vier Baukörper befinden.

Die Erschließung ist durch die direkte Anbindung des Gebietes an die „Königsberger Straße“ zu einem großen Teil vorhanden. Durch die zusätzliche Zahl an Wohnungen wird das Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöht, so dass es zu keiner zusätzlichen Belastung kommt. Der öffentliche Parkraum wird durch die geplante Tiefgarage deutlich entlastet, da die bestehende Bebauung keine eigene Stellplatzanlage aufweist.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht fachgerecht untersucht und bewertet.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 308 ist für die Stadt Norderstedt eine Möglichkeit zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und damit auf die diesbezüglich starke Nachfrage eingehen zu können sowie das Quartier aufzuwerten.

## 11. Anlagen

- Anlage 1                      Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,  
*erstellt durch Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt (2014)*
- Anlage 2                      Verkehrliche Stellungnahme zur äußeren Erschließung,  
*erstellt durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH,  
Neumünster (2014)*
- Anlage 3                      Entwurf Baufelder und Tiefgarage,  
*erstellt durch Ax5, Kiel (2014)*
- Anlage 4                      Schattenstudie,  
*erstellt durch Ax5, Kiel (2014)*

erstellt am 11.06.2014

durch:

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de                      www.b2k-architekten.de