

# EINLADUNG

Verteilt am:

28. OKT. 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/020/ XI  
**Sitzungstermin** : 06.11.2014, 18:15 Uhr  
**Ort** : Norderstedt  
**Raum** : Sitzungsraum 2 Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jürgen Lange

beglaubigt:



Antje Hoff

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung sowie Entscheidung über die Nichtöffentlichkeit einzelner Tagesordnungspunkte
3. Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 02.10.2014
4. Einwohnerfragestunde, Teil 1
5. Antrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014 Verbesserung der Beschilderung und der Fahrbahnmarkierungen der B432, und westlich der Kreuzung Ohechaussee/Niendorfer Straße und auf der Niendorfer Straße

**Richtung Norden vor dem Gutenbergring  
Vorlage: A 14/0464**

- 6. Antrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014 Verkehrswidrigen Durchgangsverkehr im Bereich Kornhoop / Hasloher Weg unterbinden  
Vorlage: A 14/0465**
  
- 7. Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße",  
Gebiet: Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung  
Garstedt  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits-  
und Behördenbeteiligung  
Vorlage: B 14/0439**
  
- 8. B-Plan Nr. 33 Kaltenkirchen "Auf dem Berge", 4. Änderung  
Erweiterung Dodenhof  
hier: Stellungnahme der Stadt Norderstedt nach § 2 (2) + 4 (1)  
BauGB  
Vorlage: B 14/0457**
  
- 9. Einwohnerfragestunde, Teil 2**
  
- 10. Berichte und Anfragen - öffentlich**  
  
**Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe  
der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich  
nicht öffentlich beraten.**

**Nichtöffentliche Sitzung**

- 11. Berichte und Anfragen - nichtöffentlich**

# ANTRAG

			<b>Vorlage-Nr.: A 14/0464</b>
<b>WiN-Fraktion</b>			<b>Datum: 27.10.2014</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Stefanie Hahn</b>	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>06.11.2014</b>	<b>Entscheidung</b>

**Antrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014  
Verbesserung der Beschilderung und der Fahrbahnmarkierungen der B432, und westlich der Kreuzung Ohechaussee/Niendorfer Straße und auf der Niendorfer Straße Richtung Norden vor dem Gutenbergring**

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung zusätzliche Hinweisschilder / oder „A7“-Markierungen auf der linken Fahrspur der B432, westlich des Kreisels Ochsenzoll, zusätzliche Richtungspfeile auf der B432 westlich der Kreuzung Ohechaussee / Niendorfer Straße und zusätzlich auf der Niendorfer Straße vor der Rechtsabbiegerspur Richtung Gutenbergring zu lassen.

### **Sachverhalt**

1. Ortsunkundige Verkehrsteilnehmer, die westlich des Kreisverkehrs Richtung Autobahn fahren wollen, fahren auf der rechten Fahrspur Richtung Westen. Nach dem Passieren der Kreuzung „Ulzburger Straße“ stellen sie überrascht fest, dass sie auf die linke Fahrbahn wechseln müssen, wenn sie zur A7 fahren wollen. Für diese Aktion steht ein Straßenabschnitt von ca. 150 m Länge zur Verfügung, bei dichtem Verkehr für LKW's ein wenig knapp.
2. Von der A7 kommenden Autofahrern wird durch einen Vorwegweiser suggeriert, dass sie auf 2 Fahrbahnen Richtung Norderstedt bzw. Bad Segeberg fahren können. Kurz vor der Kreuzung Ohechaussee/Niendorfer Straße merken die Linksfahrer, dass sie die Fahrbahn wechseln müssen, wenn sie geradeaus fahren wollen. Bei dichtem Verkehr kommt es manchmal zu brenzlichen Situationen.
3. Aus Süden, vom Flughafen kommende Autofahrer, die auf der rechten Fahrbahn auf der Niendorfer Straße Richtung Norden fahren, stellen 100 m vor dem Gutenbergring überrascht fest, dass sie rechtsabbiegen müssen, wenn sie nicht die Fahrbahn wechseln.

### **Begründung:**

Deshalb beantragt die WiN-Fraktion, zur besseren Information und Steuerung der Verkehrsteilnehmer, westlich des Ochsenzoll-Kreisels, westlich der Kreuzung Ohechaussee/Niendorfer Straße und auf der Niendorfer Straße ca. 200 m vor dem Gutenbergring zusätzliche Hinweisschilder und Fahrbahnmarkierungen aufbringen zu lassen.

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

Die Verkehrsteilnehmer erhalten frühzeitig die Information über ihre gewünschte Fahrtrichtung und können sich so rechtzeitig auf einen möglichen Fahrbahnwechsel einstellen. Gerade für LKW-Fahrer ein Vorteil, der Staus vermeiden hilft.

**Anlagen:**

Originalantrag der WiN-Fraktion

WIN-Fraktion, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

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

22846 Norderstedt

26.10.2014

**Antrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014  
Verbesserung der Beschilderung und der Fahrbahnmarkierungen der B432, und  
westlich der Kreuzung Ohechaussee/Niendorfer Straße und auf der Niendorfer Straße  
Richtung Norden vor dem Gutenbergring**

Sehr geehrter Herr Lange,

wir bitten Sie, den o.g. Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014 aufzunehmen.

Unter diesem TOP stellt die WiN-Fraktion folgenden Antrag:

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung zusätzliche  
Hinweisschilder / oder „A7“-Markierungen auf der linken Fahrspur der B432, westlich des  
Kreisels Ochsenzoll, zusätzliche Richtungspfeile auf der B432 westlich der Kreuzung  
Ohechaussee / Niendorfer Straße und zusätzlich auf der Niendorfer Straße vor der  
Rechtsabbiegerspur Richtung Gutenbergring zu lassen.

**Sachverhalt:**

1. Ortsunkundige Verkehrsteilnehmer, die westlich des Kreisverkehrs Richtung Autobahn  
fahren wollen, fahren auf der rechten Fahrspur Richtung Westen. Nach dem Passieren  
der Kreuzung „Ulzburger Straße“ stellen sie überrascht fest, dass sie auf die linke  
Fahrbahn wechseln müssen, wenn sie zur A7 fahren wollen. Für diese Aktion steht ein  
Straßenabschnitt von ca. 150 m Länge zur Verfügung, bei dichtem Verkehr für LKW's  
ein wenig knapp.

2...

-2-

2. Von der A7 kommenden Autofahrern wird durch einen Vorwegweiser suggeriert, dass sie auf 2 Fahrbahnen Richtung Norderstedt bzw. Bad Segeberg fahren können. Kurz vor der Kreuzung Ohechaussee/ Niendorfer Straße merken die Linksfahrer, dass sie die Fahrbahn wechseln müssen, wenn sie geradeaus fahren wollen. Bei dichtem Verkehr kommt es manchmal zu brenzlichen Situationen.
3. Aus Süden, vom Flughafen kommende Autofahrer, die auf der rechten Fahrbahn auf der Niendorfer Straße Richtung Norden fahren, stellen 100 m vor dem Gutenbergring überrascht fest, dass sie rechts abbiegen müssen, wenn sie nicht die Fahrbahn wechseln.

**Begründung:**

Deshalb beantragt die WiN-Fraktion, zur besseren Information und Steuerung der Verkehrsteilnehmer, westlich des Ochsenzoll-Kreisels, westlich der Kreuzung Ohechaussee/Niendorfer Straße und auf der Niendorfer Straße ca. 200 m vor dem Gutenbergring zusätzliche Hinweisschilder und Fahrbahnmarkierungen aufbringen zu lassen.

Die Verkehrsteilnehmer erhalten frühzeitig die Information über ihre gewünschte Fahrtrichtung und können sich so rechtzeitig auf einen möglichen Fahrbahnwechsel einstellen. Gerade für LKW-Fahrer ein Vorteil, der Staus vermeiden hilft.

Mit freundlichen Grüßen

Christiane Mond  
WiN-Stadtvetererin



i.A. Stefanie Hahn  
Fraktionssekretärin

# ANTRAG

			<b>Vorlage-Nr.: A 14/0465</b>
<b>WiN-Fraktion</b>			<b>Datum: 27.10.2014</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Stefanie Hahn</b>	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>06.11.2014</b>	<b>Entscheidung</b>

**Antrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014  
Verkehrswidrigen Durchgangsverkehr im Bereich Kornhoop / Hasloher Weg unterbinden**

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung, einen Lösungsvorschlag zu erstellen, wie der verkehrswidrige Durchgangsverkehr durch die Straßen Kornhoop und Hasloher Weg unterbunden werden kann und der Gefahrenbereich für Fußgänger in diesem Straßenzug entschärft wird.

### **Sachverhalt**

In den Hauptverkehrszeiten werden die Straßen Kornhoop und Hasloher Weg als verkehrswidrige Abkürzung von Autofahrern aus Richtung Hasloh kommend genutzt.

Die eigentlich vorgesehene Fahrtroute Friedrich-Ebert-Straße und Niendorfer Straße wird gemieden, da aufgrund der Ampelschaltung an der Niendorfer Straße die Verkehrsteilnehmer aus der Friedrich-Ebert-Straße benachteiligt werden und sehr lange Wartezeiten akzeptieren müssen.

Die Durchfahrt Kornhoop/ Hasloher Weg ist nur für Anlieger erlaubt. Beide Straßen sind nur unzureichend ausgebaut, die Fahrbahndecken sind in einem sehr schlechten Zustand und es gibt keinen Bürgersteig. Begegnen sich 2 Fahrzeuge, so muss ein Auto über den nicht ausgebauten Seitenstreifen fahren und die Fußgänger müssen auf einem Privatgrundstück wartend die Autos passieren lassen. Besonders Schulkinder sind in diesem Bereich sehr gefährdet.

Anwohner haben stichprobenartig Fahrzeuge gezählt.

Am 17.06.2014 in der Zeit von 8.00 bis 8.45 Uhr befuhren 145 (!) Fahrzeuge verkehrswidrig den Straßenzug. Autos mit einem PI-Kennzeichen waren in der Mehrheit.

Am späten Nachmittag passieren Fahrzeuge von der Niendorfer Straße und Alte Dorfstraße kommend ebenfalls diesen Straßenzug.

Eine Durchfahrt für Anwohner und insbesondere für Rettungsfahrzeuge für das ansässige Alten- und Pflegeheim sollte weiterhin garantiert bleiben.

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

WIN, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

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

22846 Norderstedt

26.10.2014

**Antrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014  
Verkehrswidrigen Durchgangsverkehr im Bereich Kornhoop / Hasloher Weg  
unterbinden**

Sehr geehrter Herr Lange,

wir bitten Sie, den o.g. Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014 aufzunehmen.

Unter diesem TOP stellt die WiN-Fraktion folgenden Antrag:

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung, einen  
Lösungsvorschlag zu erstellen, wie der verkehrswidrige Durchgangsverkehr durch die Straßen  
Kornhoop und Hasloher Weg unterbunden werden kann und der Gefahrenbereich für  
Fußgänger in diesem Straßenzug entschärft wird.

**Sachverhalt:**

In den Hauptverkehrszeiten werden die Straßen Kornhoop und Hasloher Weg als  
verkehrswidrige Abkürzung von Autofahrern aus Richtung Hasloh kommend genutzt.

Die eigentlich vorgesehene Fahrtroute Friedrich-Ebert-Straße und Niendorfer Straße wird  
gemieden, da aufgrund der Ampelschaltung an der Niendorfer Straße die Verkehrsteilnehmer  
aus der Friedrich-Ebert-Straße benachteiligt werden und sehr lange Wartezeiten akzeptieren  
müssen.

2...

-2-

Die Durchfahrt Kornhoop/ Hasloher Weg ist nur für Anlieger erlaubt. Beide Straßen sind nur unzureichend ausgebaut, die Fahrbahndecken sind in einem sehr schlechten Zustand und es gibt keinen Bürgersteig. Begegnen sich 2 Fahrzeuge, so muss ein Auto über den nicht ausgebauten Seitenstreifen fahren und die Fußgänger müssen auf einem Privatgrundstück wartend die Autos passieren lassen. Besonders Schulkinder sind in diesem Bereich sehr gefährdet.

Anwohner haben stichprobenartig Fahrzeuge gezählt.

Am 17.06.2014 in der Zeit von 8.00 bis 8.45 Uhr befuhren 145 (!) Fahrzeuge verkehrswidrig den Straßenzug. Autos mit einem PI-Kennzeichen waren in der Mehrheit.

Am späten Nachmittag passieren Fahrzeuge von der Niendorfer Straße und Alte Dorfstraße kommend ebenfalls diesen Straßenzug.

Eine Durchfahrt für Anwohner und insbesondere für Rettungsfahrzeuge für das ansässige Alten- und Pflegeheim sollte weiterhin garantiert bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Christiane Mond  
WiN-Stadtvertreterin



i.A. Stefanie Hahn  
Fraktionssekretärin

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 14/0439</b>
<b>6013 - Team Stadtplanung</b>			<b>Datum: 22.10.2014</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Herr Thomas Röhl</b>	<b>Tel.: 209</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>6013/Herr Thomas Röhl -lo</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>06.11.2014</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße", Gebiet: Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt**

hier: a) **Aufstellungsbeschluss**

b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

## Beschlussvorschlag

### a) Aufstellungsbeschluss

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße", Gebiet: Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 06.10.2014 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 9). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuordnung und Nachverdichtung innerstädtischer Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Schaffung von zeitgemäßem, verdichtetem Wohnraum mit adäquaten Stellplatzangeboten in Tiefgaragen
- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung erhaltenswerter Baumbestände

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 Garstedt wird im überplanten Bereich aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße", Gebiet: Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt (Anlage 2) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung

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

über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das Bebauungskonzept (Anlage 2) und der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 308 vom 06.10.2014 (Anlage 4) sowie der Vorentwurf der Begründung vom 06.10.2014 (Anlage 5) werden 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 7 dieser Vorlage durchzuführen.

Aufgrund 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 Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe Anlage 8) für das Grundstück Königsberger Straße 2 - 10 in Garstedt vor. Das Grundstück ist mit 2-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Die geplante Neubebauung ist mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 11 Garstedt (Anlage 6) nicht vereinbar, so dass hierfür neues Planungsrecht erstellt werden muss.

Die in den 1960er Jahren errichtete Wohnanlage mit 40 Wohnungen ist dringend sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Deshalb plant die Grundeigentümergeellschaft das in zentraler, gut erschlossener Lage befindliche Grundstück einer Neubebauung zuzuführen.

Das mit der Verwaltung abgestimmte Bebauungskonzept sieht, nach Abriss der drei vorhandenen Mehrfamilienhäuser, 5 neue Mehrfamilienhäuser (4 Solitärgebäude und eine Gebäudezeile) mit insgesamt 66 Wohneinheiten vor. Die Neubebauung besteht aus 2- bis 5-geschossigen Baukörpern mit jeweils 1 Staffelgeschoss. Diese sind so auf dem Baugrundstück platziert, dass sie in dem umgebenden städtebaulichen Kontext einen städtebaulichen Übergang von 8 Vollgeschossen im Osten auf 2 Vollgeschosse im Westen und Norden sicherstellen.

Der ruhende Verkehr ist komplett in Tiefgaragen untergebracht. Entsprechend der kommunalpolitischen Beschlusslage soll 30 Prozent der Wohnbebauung als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

Das Bebauungskonzept sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 06.11.2014 vorgestellt.

### **Anlagen:**

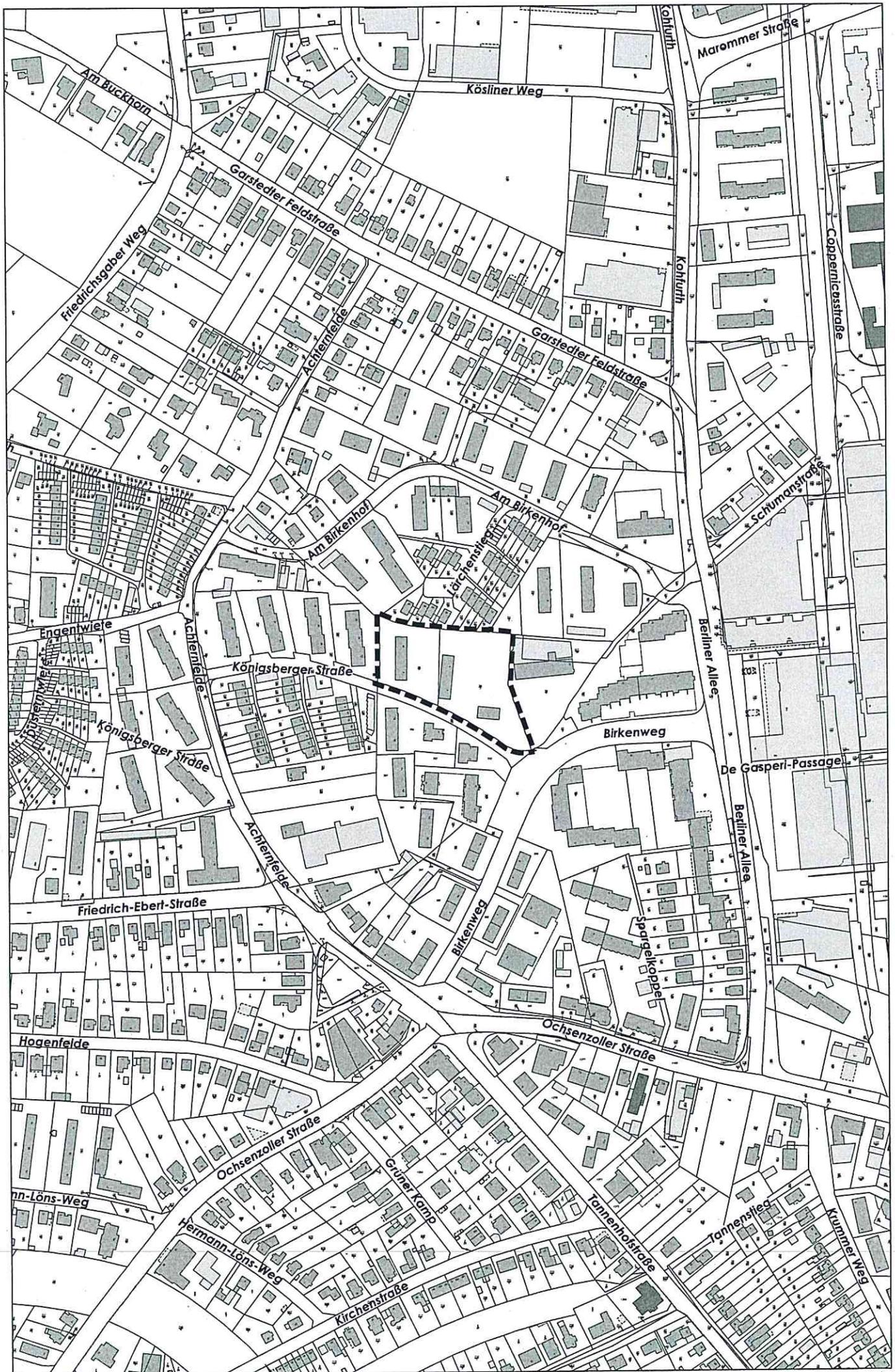
1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Bebauungskonzept (Lageplan, Grundrisse und Ansichten)
3. Projektbeschreibung
4. Vorentwurf des Bebauungsplans
5. Vorentwurf der Begründung
6. Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 11 Garstedt (Ausschnitt)
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans (**nicht öffentlich**)
9. Plangeltungsbereich

**Anlage 1:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

**Hier:** Übersichtsplan

---



**Anlage 2:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

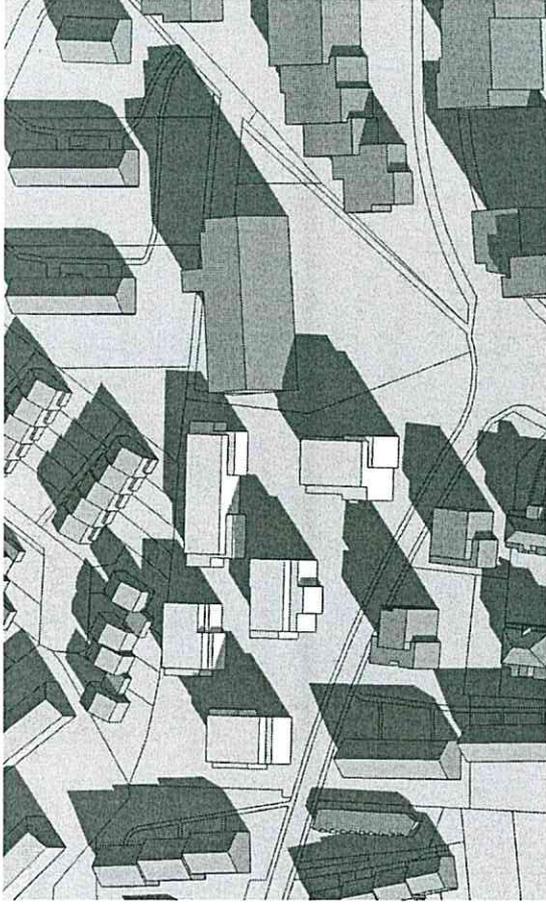
**Hier:** Bebauungskonzept

---

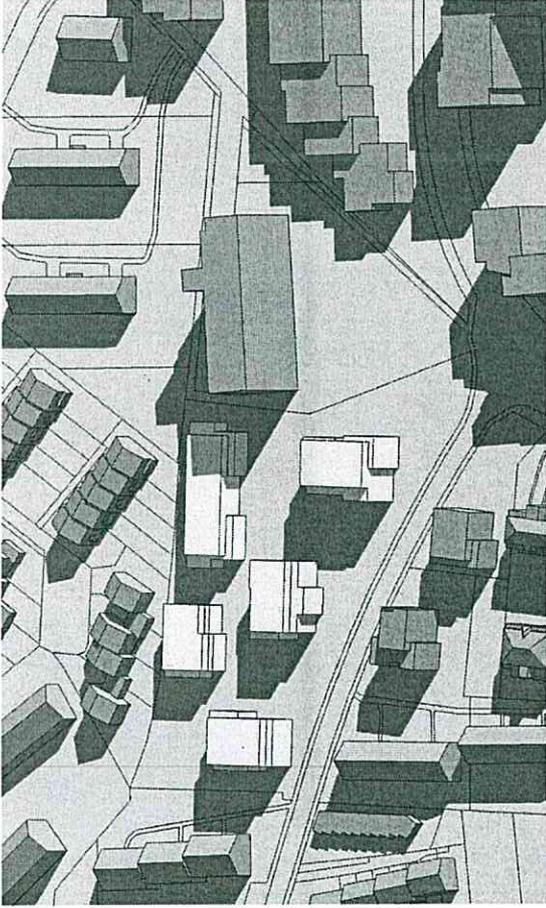
- 50 - 59 m<sup>2</sup>
- 60 - 69 m<sup>2</sup>
- 70 - 79 m<sup>2</sup>
- 70 - 79 m<sup>2</sup>
- > 80,00 m<sup>2</sup>



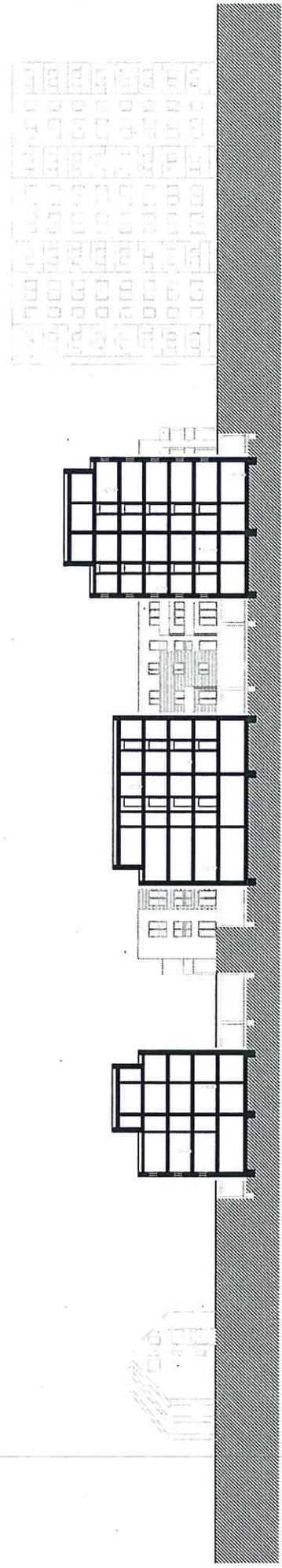
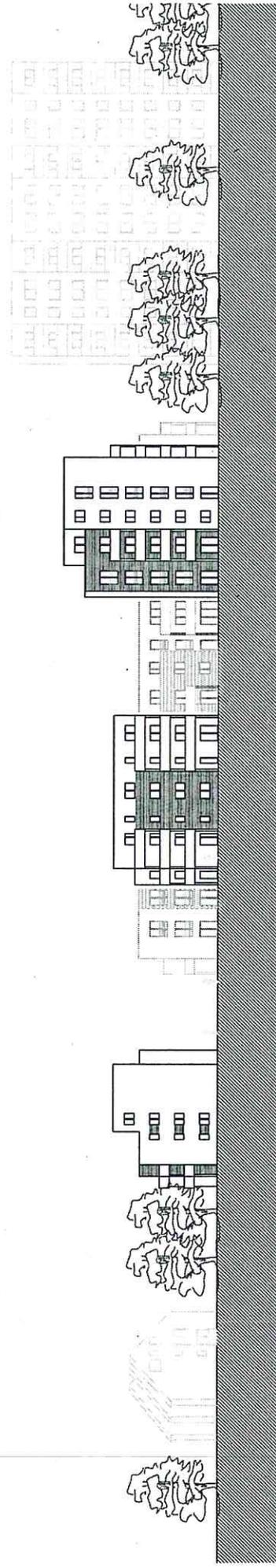
Vorentwurf EG - MIETUNG 1/500



**Verschattung** Oktober 15Uhr



**Verschattung** April 9Uhr



**Schnitte / Abwicklung** 1/500

**Anlage 3:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

**Hier:** Projektbeschreibung

---

12087

## **Wohnquartier Königsberger Straße 2 – 10, Norderstedt**

### **Baubeschreibung**

Juli 201

#### **Lage**

Die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt zählt mit seinen ca. 75.000 Einwohnern zum Stadtrand von Hamburg und bietet eine gute Infrastruktur.

Das neu zu beplanende Grundstück liegt im Südwesten der Stadt, im Stadtteil Garstedt nur wenige Meter vom Herold-Center.

#### **Bestand**

Derzeit umfasst die Bebauung in der Königsberger Straße 2 – 10 drei Wohnhäuser mit insgesamt 40 Wohneinheiten.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Bebauung und der sehr geringen Verdichtung, ist geplant, neuen Wohnraum mit einer höheren Nachverdichtung zu schaffen.

#### **Neuplanung**

Die Neuplanung sieht fünf Wohngebäude mit insgesamt ca. 64 Wohneinheiten vor. Hierbei wird ein Wohnungsmix von 45 – 80 m<sup>2</sup> große Wohnung angestrebt.

Die Baukörper gliedern sich mit ihrer Geschossigkeit an die Nachbarbebauung an. So weisen die nördlichen Baukörper eine geringe Geschosshöhe auf. Die Rückwärtigen Baukörper umfassen 2 Geschosse + Staffelgeschoss; die zwei westlichen Baukörper umfassen 3 Geschosse + Staffelgeschoss und der östliche Baukörper umfasst 5 Geschosse + Staffelgeschoss.

Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage sowie einige Außenstellplätze am südöstlichen Grundstücksrand untergebracht mit einen Schlüssel von etwa 1 : 1,2.

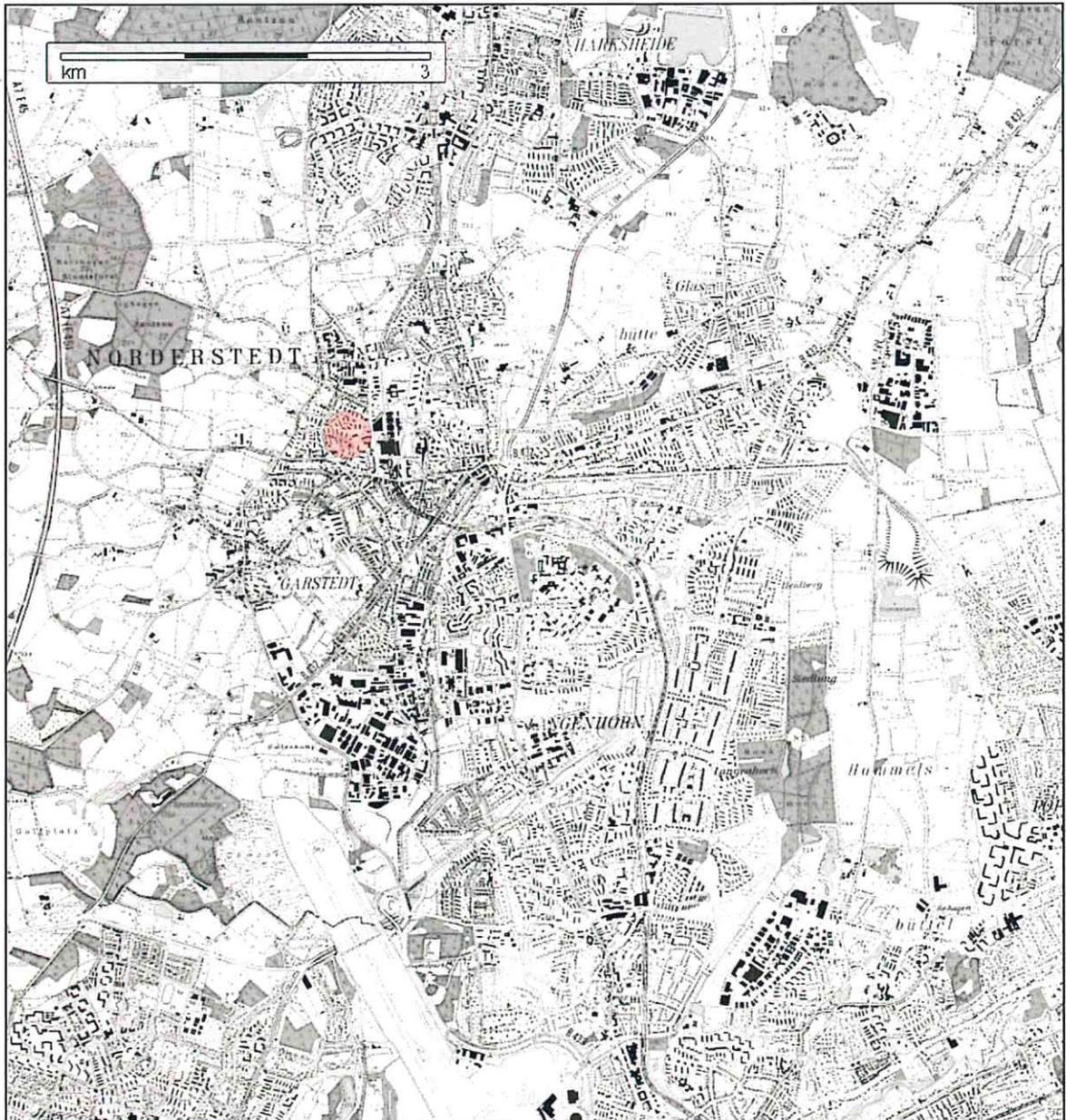
Ein klar gegliederter Außenraum bietet zudem eine hohe Aufenthaltsqualität. Neben Gemeinschaftsflächen werden Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen.

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

**Hier:** Vorentwurf des Bebauungsplans

---



## SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 308 "KÖNIGSBERGER STRASSE"

Für das Gebiet der Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt.

Bearbeitung : 06.10.2014

**Vorkonzept**

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 0431664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS:  REGEL-  
VERFAHREN  VORHABEN- UND ERSCHLIESS-  
UNGSPLAN (§ 12 BauGB)  EINFACHER BEBAUUNGS-  
PLAN (§ 30 (3) BauGB)  VEREINFACHTES  
VERFAHREN (§ 13 BauGB)  BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE  
DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS:  § 3(1) BauGB  § 4(1) BauGB  § 4a(2) BauGB  § 4(2) BauGB  § 3(2) BauGB  § 4a(3) BauGB  § 1(7) BauGB  § 10 BauGB



Teil A: Planzeichnung M 1:500

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308

§ 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 4 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR<sub>max</sub>=  
330m<sup>2</sup>

maximale Grundfläche, z.B. 330m<sup>2</sup>

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

III+STG

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. III + Staffelgeschoss

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

### HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH  
max. 42.00m

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 42.00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 23 BauNVO

### GEBÄUDEGESTALTUNG

FD

Flachdach

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 84 LBO

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:  
Tiefgarage  
Stellplätze

## 2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

————— Flurstücksgrenze, vorhanden

57/8 Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden

⊗ 27.55

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



Baum, künftig fortfallend



Böschung, künftig fortfallend



Bebauung, künftig fortfallend

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 18, 22, 23 BauNVO)**

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Maximale Gebäudehöhen ü.N.N. (GHmax. ü.N.N.)

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen [GH] durch die Höhenangabe über 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, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Fluchttreppen bis zu einer Breite von maximal 7,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

**3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)**

Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dacheindeckungen werden im weiteren Planungsverlauf getroffen.

**4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**

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.

**5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

*Hinweise zur Grünordnung:*

*Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen*

*Die sich aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergebenden Vorkehrungen (insbesondere hinsichtlich der Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen und -rodungen) und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen.*

**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 Bebauungsplans 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 (GR<sub>max</sub>) festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen (GR<sub>max</sub>) bedingen eine locker bebaute Siedlungsstruktur mit genügend Freiräumen und entsprechend hoher Wohnqualität.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR<sub>max</sub>) 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 GR<sub>max</sub> 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 Flucht-treppen 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 Konflikthanalyse 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:

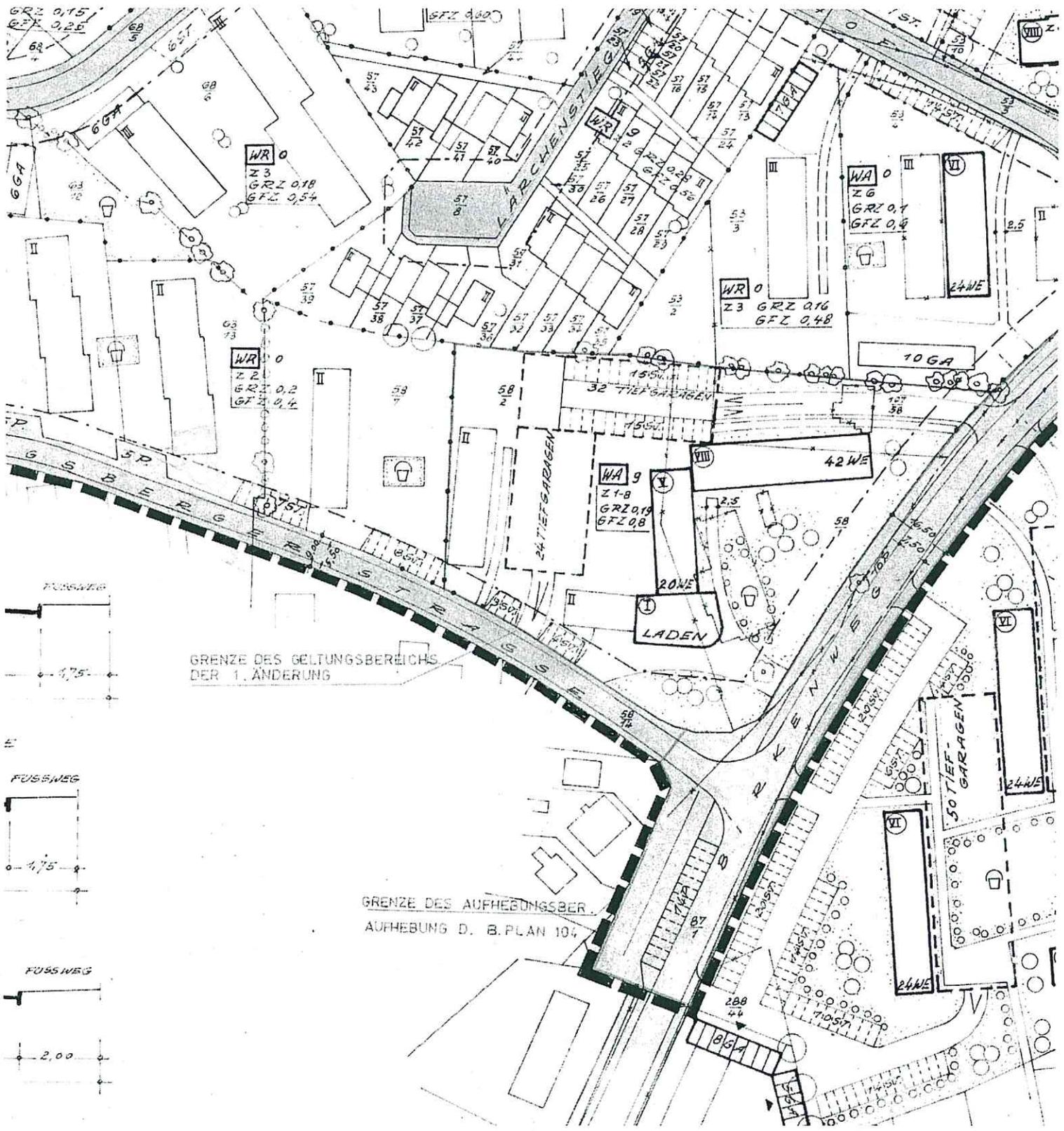
**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de                   www.b2k-architekten.de

**Anlage 6:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

**Hier:** rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 11 Garstedt (Ausschnitt)

---



**Anlage 7:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

**Hier:** Maßnahmen zur Durchführung der frühz. Bürgerbeteiligung

---

Anlage 7

zur Vorlage Nr. B 14/0439 für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.11.2014

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße" 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"/>	Copernicus-Gymnasium _____
3.2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ _____
3.3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ _____
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 4 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.

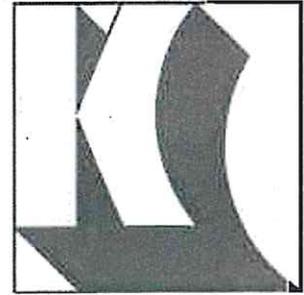
**Anlage 8:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße"

**Hier:** Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

---

# Dr. Hans Kersig Nachf. GmbH & Co. Vermietungs KG



Dr. Hans Kersig Nachf. GmbH & Co. Vermietungs KG  
Annenstraße 7 • 24105 Kiel

Stadt Norderstedt  
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
**Herrn Röhl**  
Postfach 1980  
22809 Norderstedt

Annenstraße 7  
24105 Kiel  
Postfach 2749  
24026 Kiel

Tel.: +49 431 57931-0  
Fax: +49 431 57931-70

Kiel, 25.06.2014  
Ph. Kersig / ha

## **Neubauvorhaben Königsberger Str. 2-10 in Norderstedt hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Garstedt**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Röhl,

in Anknüpfung an unsere geführten Gespräche im vergangenen Jahr und unser Schreiben vom 18.12.2013 möchten wir hiermit formell unseren Antrag auf Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Garstedt stellen.  
Zur Realisierung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnungsbauplanung ist ein Abweichen vom gültigen Planungsrecht auf unserem Grundstück notwendig.  
Bei dem Projekt ist die Errichtung geförderten Wohnraums vorgesehen.

Für die Durchführung und die planungsrechtliche Begleitung dieses Verfahrens haben wir das Planungsbüro **B2K Architekten und Stadtplaner**, Kiel, vertreten durch Herrn Oliver Kühle, beauftragt.

Die im Zusammenhang mit diesem Verfahren entstehenden Kosten werden durch die **Dr. Hans Kersig Nachf. GmbH & Co. Vermietungs KG**, Kiel, getragen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Philipp Kersig

**Anlage 9:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße"

**Hier:** Geltungsbereich

---

