

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B15/0225 des Stuv am 04.06.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"

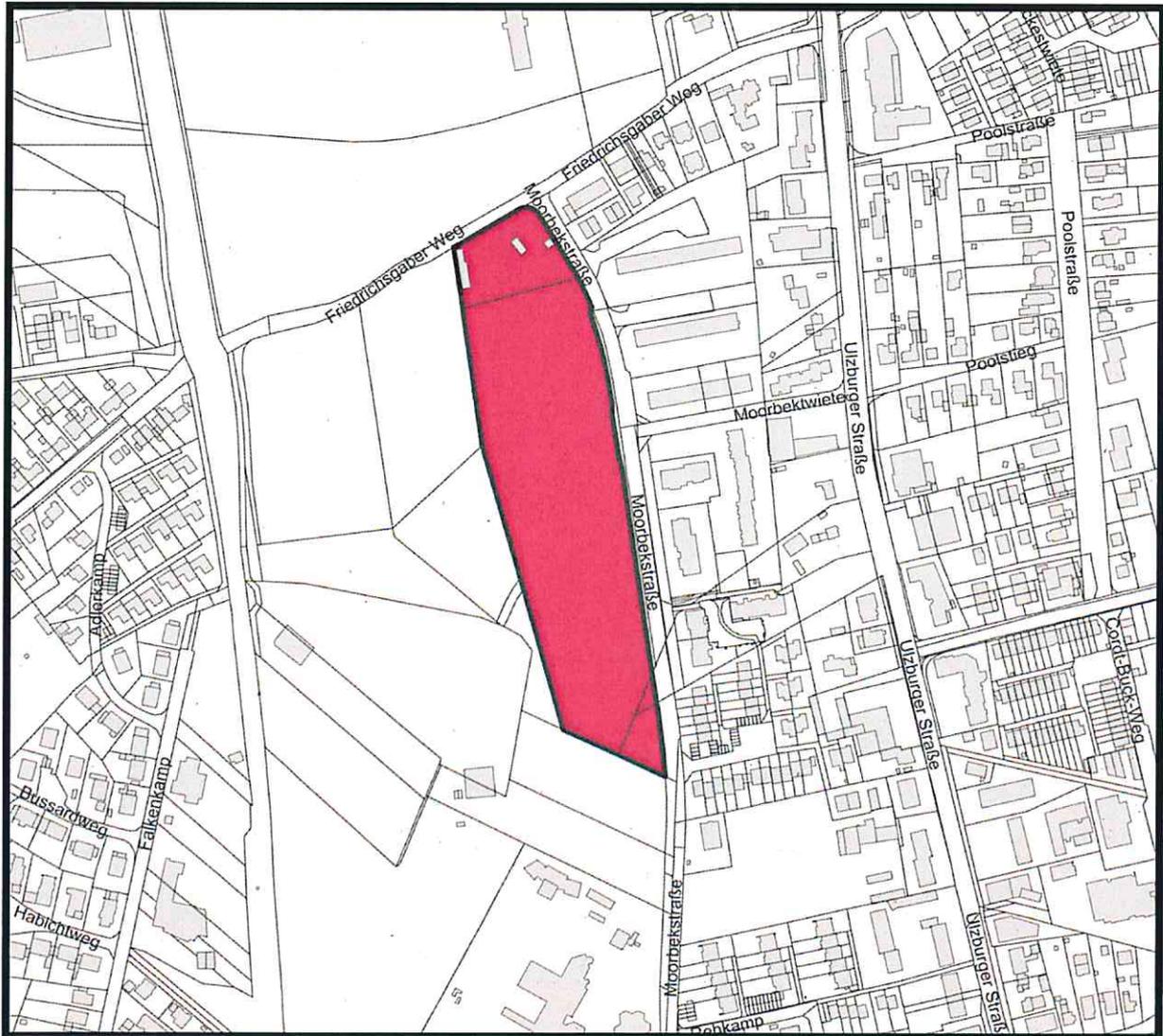
Hier: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 297 – Vorentwurf (Stand 21.04.2015)

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"

Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurstück 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5 FR

Stand: 21.04.2015



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"

Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurstück 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5 FR

Stand: 21.04.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Bestand.....	4
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
3.1. Städtebauliche Konzeption	6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3. Verkehrsplanung und Erschließung	10
3.4. Ver- und Entsorgung.....	10
3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	11
3.6. Immissionsschutz	12
3.7. Altlasten	12
4. Umweltbericht	12
5. Städtebauliche Daten.....	13
6. Realisierung der Maßnahme	13
7. Beschlussfassung	13

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	Landesnaturenschutzgesetz (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).

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Aufteilung der Fläche in eine straßenbegleitende Wohnbaufläche (W 11b) und eine dahinter liegende Grünfläche wird grundsätzlich durch das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplan umgesetzt. Im Bereich der Moorbek wird das städtebauliche Ziel verfolgt, durch die Anordnung der Gebäude und die Öffnung der Moorbek einen öffentlichen Freiraum zu schaffen, der sowohl dem Quartier als auch der Nachbarschaft als attraktiver Treffpunkt dienen soll. Zur Schaffung dieses Freiraums innerhalb des als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs ist eine geringfügige Verschmälerung des als Grünfläche dargestellten Bereichs erforderlich. Da der Flächennutzungsplan grobkörnig die städtebaulichen Entwicklungsziele darstellt und nicht parzellenscharf ist, kann dieses Konzept aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geringfügige Verschmälerung der westlichen Grünfläche wird durch den zusätzlich geschaffenen Freiraum in der Quartiersmitte kompensiert.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 297 „Westlich Moorbekstraße“ befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Norderstedt und liegt östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden AKN-Strecke (A2 Norderstedt Mitte - Ulzburg Süd). Es umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Schulzentrum Nord mit der Moorbekhalle im Süden, dem Friedrichsgaber Weg im Norden und der Moorbekstraße im Osten. Westlich grenzen Grün- und Freiflächen und südwestlich ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet. Es hat eine Größe von ca. 3,25 ha und befindet sich in fußläufiger Entfernung zu der AKN-Station „Moorbekhalle (Schulzentrum Nord)“ die sich südwestlich des Plangebietes befindet bzw. zu den Bushaltestellen „Friedrichsgabe, Heidberg“ und „Friedrichsgabe, Weg
-------------------	--

am Denkmal“ an der Ulzburger Straße. An der Ulzburger Straße sind darüber hinaus Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden.

Geltungsbereich	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus den Flurstücken 26/90, 26/29, 24/79, 24/76 und 26/89 der Flur 5. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden gebildet durch die nördliche Grenze des Flurstücks 26/89 zum Friedrichsgaber Weg, die östlichen Grenzen der Flurstücke 26/89, 26/90, 24/79 und 24/76 zur Moorbekstraße, die südlichen Grenzen der Flurstücke 24/76 und 26/90 in Richtung Moorbekhalle und die westlichen Grenzen der Flurstücke 26/89, 26/90 und 26/29.</p>
Nutzung	<p>1.3. Bestand</p> <p>Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar, die sich derzeit als artenarmes Intensivgrünland in Mähnutzung befindet. Das Flurstück 26/90 wird darüber hinaus durch einen üppigen Baumbestand im nördlichen Bereich und einen Gehölzbestand entlang des Fließgewässers Moorbek, das etwa mittig in Ost-West-Richtung durch das Flurstück verläuft, geprägt. Der östlichste Gewässerabschnitt der Moorbek ist heute verrohrt und soll im Rahmen der Entwicklung des Gebietes wieder geöffnet und in die Freiraumgestaltung des Wohngebietes einbezogen werden.</p> <p>Das nördliche Flurstück 26/89 weist zurzeit eine Wohnnutzung auf.</p>
Bebauung	<p>Der überwiegende Bereich des Plangebiets ist heute unbebaut. Auf dem nördlichen Flurstück 26/89 befindet sich ein Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) mit einem Nebengebäude an der westlichen Grenze des Flurstücks.</p>
Topografie	<p>Das vorhandene Gelände liegt am Friedrichsgaber Weg mit ca. +36 m über Normalhöhennull (üNHN) am höchsten. Das Flurstück 26/89 weist keine wesentlichen Veränderungen in der Höhenlage auf. Das übrige Plangebiet fällt in Nord-Süd Richtung leicht auf ca. 34,5 m üNHN ab. Darüber hinaus besteht ein leichtes Ost-West-Gefälle, das am stärksten im Bereich der Moorbek (Flurstück 26/29) ausgeprägt ist. Angrenzend an die Moorbek liegt die durchschnittliche Geländehöhe bei ca. +33,5 m üNHN, die Sohltiefe der Moorbek liegt ca. bei +32 m üNHN.</p>
Umgebung	<p>Östlich des Plangebietes ist die Umgebung im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Hier befinden sich neben überwiegend in Zeilenbauweise errichteten Mehrfamilienhäusern auch Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser.</p> <p>Nördlich des Plangebietes verläuft der Friedrichsgaber Weg, der mit Fertigstellung der verlängerten Oadby-and-Wigston-Straße in westlicher Richtung nur noch als Rad- und Fußweg geführt wird. Der Friedrichsgaber Weg bindet nur noch das bebaute Grundstück im nördlichen Plangeltungsbereich an. Nördlich der neuen Straße befindet sich ein Gewerbegebiet.</p> <p>Im Süden des Plangebietes liegt das Schulzentrum Nord mit der Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe, dem Lessing Gymnasium und</p>

dem „Regionalen Berufsbildungszentrum des Kreises Segeberg in Norderstedt AöR“. Zu dem Schulzentrum gehören zudem die Moorbekhalle, ein Sportplatz und die dazugehörigen Stellplatzflächen. Der Sportplatz wird darüber hinaus vom Norderstedter Sportverein NSV genutzt, der dort auch sein Vereinshaus hat.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzen Freiflächen an. Im Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt sind diese Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Grünzug in Planung festgelegt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein weitgehend naturbelassenes Regenrückhaltebecken.

Eigentumsverhältnisse Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

Planungsrechtliche Situation Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt stellt für das Plangebiet im östlichen Bereich parallel zur Moorbekstraße Wohnbauflächen dar, im westlichen Bereich ist eine Grünfläche dargestellt.

Planungsanlass 2. Planungsanlass und Planungsziele
Das Wohnungsmarktkonzept (WmK) der Stadt Norderstedt prognostiziert für den Zielhorizont 2020 eine Nachfrage von 1.850 Wohnungen. Diese Nachfrage in Verbindung mit den zu erwartenden Wohnungsabgängen ergibt einen rechnerischen Bedarf von 3.200 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Hiervon entfallen ca. 1.300 Wohnungen auf den Mehrfamilienhaussektor. Aufgrund dieses weiterhin hohen Bedarfes an Miet- und Eigentumswohnungen in Norderstedt decken sich die Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers mit den Planungsabsichten der Stadt Norderstedt, die bestrebt ist, weiteren Wohnraum im Innenbereich zur Verfügung zu stellen.

Die Fläche eignet sich durch ihre Qualitäten hinsichtlich der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, dem nahegelegenen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (AKN und Buslinien), der Nähe zu Versorgungseinrichtungen und dem Schulzentrum Nord sowie der Lage an einem zu entwickelnden Grünzug besonders gut zur Wohnbauentwicklung.

Mit der Entwicklung dieser Fläche zu Wohnbauland kann ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Planungsziele Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele sind:

- Schaffung von Baurechten für Geschosswohnungsbau,
- Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes,
- Erhalt und Sicherung der angrenzenden Freiflächen und Schaffung von Ausgleichsflächen
- Darüber hinaus ist das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt anzuschließen und es ist sicher zu stellen, dass in beiden geplanten Bauabschnitten ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau zu realisieren ist.
- Weiterhin sollen die Stellplätze möglichst in Tiefgaragen

Verfahren untergebracht werden
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 02.10.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB. Diese soll im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit anschließendem Planaushang durchgeführt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Bebauungskonzept **3.1. Städtebauliche Konzeption**
 Das städtebauliche Konzept nimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und sieht im Wesentlichen eine straßenbegleitende Bebauung nur im östlichen Bereich des Grundstücks vor. Der westliche Bereich ist der Entwicklung von großzügigen, überwiegend naturbelassenen Freiflächen und der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsflächen vorbehalten und soll als Übergang zu den weiteren dahinter liegenden Freiflächen dienen.

Insgesamt sind 7 Gebäude vorgesehen, die entlang der Moorbekstraße und des Friedrichsgaber Weges straßenbegleitend ausgerichtet sind. Die Gebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss errichtet werden.

Der Anteil von 30% gefördertem Wohnungsbau soll in den beiden derzeit geplanten Bauabschnitten umgesetzt werden.

Mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept ist dieses Ziel umsetzbar (ca. 33 WE öffentlich gefördert / ca. 104 WE insgesamt). Die Anzahl der Wohneinheiten ist noch nicht abschließend und wird im weiteren Verfahren, je nach Grundrissgestaltung, konkretisiert.

Über den städtebaulichen Vertrag wird jedoch sichergestellt, dass in beiden beabsichtigten Bauabschnitten 30 % geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden.

Der Baumbestand entlang der Moorbek sowie im nördlichen Grundstücksbereich soll erhalten werden und dient der Auflockerung, Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und berücksichtigt damit unter anderem die besondere Lage des Gebietes am Rande eines wichtigen Grünzugs in Norderstedt.

Ein großzügiger Grünbereich in der Mitte des Plangebietes betont darüber hinaus den Verlauf der Moorbek und den Zugang zum dahinterliegenden Freiraum. Dieser Bereich soll neben der Öffnung der hier derzeit verrohrten Moorbek ebenfalls eine attraktive fußläufige Verbindung zur westlich gelegenen AKN-Station sowie einen Aufenthaltsbereich für das neue Quartier und die Nachbarschaft schaffen.

Die Erschließung ist durch die Moorbekstraße und den Friedrichsgaber Weg bereits vorhanden. Mit Ausnahme des nordwestlichen Gebäudes, das über den Friedrichsgaber Weg erschlossen wird, ist das Gebiet vollständig über die Moorbekstraße erschlossen.

Die Stellplätze sollen mit einem Stellplatzschlüssel von 1:1,2 für die Miet- und Eigentumswohnungen und mit einem Schlüssel von 1:1 für den geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Sie werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, lediglich im südlichen Bereich sollen ca. 6 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Die Besucherparkplätze (ca. 25 % der Wohneinheiten) werden ebenfalls oberirdisch angeordnet. Die konkrete Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Wärmekonzept

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes wurden verschiedene Klimaschutzmaßnahmen sowie Möglichkeiten zur Energieeinsparung geprüft und abgewogen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie ist ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz vorgesehen. Darüber hinaus wurde mit dem Amt Nachhaltiges Norderstedt und den Stadtwerken Norderstedt das folgende konkrete Konzept abgestimmt:

Für die geplanten **freifinanzierten Wohngebäude** ist neben dem Fernwärmeanschluss eine Errichtung der Gebäude im „KfW-Effizienzhaus-Standard 70“ (bezogen auf den Stand der EnEV 2014) beabsichtigt. Die Gebäude sollen mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet werden. Darüber hinaus sind Module für die Solarthermie auf den Dachflächen vorgesehen. Aufgrund der beabsichtigten Flachdächer können diese Module flexibel in der bestmöglichen Ausrichtung errichtet werden. Eine Verschattung der Module ist im überwiegenden Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten. Ob das Flachdach des im Norden des Plangebietes vorgesehenen freifinanzierten Gebäudes eventuell durch den südlich und südwestlich angrenzenden Baumbestand verschattet wird, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Für die geplanten **öffentlich geförderten Wohngebäude** ist ebenfalls ein Fernwärmeanschluss und der „KfW-Effizienzhaus-Standard 70“ (bezogen auf den Stand der EnEV 2014) mit einer mechanischen Be- und Entlüftung vorgesehen.

Die Anforderungen an das Energie-Wärmekonzept werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Norderstedt gesichert.

Geprüft wurde zudem die Begrünung der beabsichtigten Flachdächer und der Tiefgaragen. Die Tiefgaragen werden so errichtet, dass bis zur geplanten Geländeoberfläche eine Mindestüberdeckung von 0,50 cm erreicht wird und somit eine vollständige Begrünung der Tiefgaragen erfolgt. Von einer Begrünung der Flachdächer der Wohngebäude wird abgesehen. Aufgrund der oben erläuterten beabsichtigten Maßnahmen zur kontrollierten Be- und Entlüftung, der Wärmerückgewinnung und der Solarthermie ist auf den Dachflächen eine große Anzahl an technischen Anlagen erforderlich, die regelmäßig gewartet werden müssen. Hierzu müssen die Dachflächen vergleichsweise häufig betreten werden. Da aus diesen Gründen nur eine sehr kleine Fläche für die Dachbegrünung verbleiben würde, wird in diesem Fall zu Gunsten anderer energetisch und klimatisch wertvoller Maßnahmen von einer Begrünung der Dachflächen abgesehen.

Überprüft wurde auch die Ausrichtung der Gebäude im Sinne einer passiven Solarenergienutzung. Aufgrund der geringen baulichen Tiefe und der städtebaulich wünschenswerten grundsätzlichen Bebauung entlang der Moorbekstraße, wurde eine Gebäudeausrichtung, die eine optimale passive Solarenergienutzung ermöglicht nicht weiter verfolgt. Auch der Flächennutzungsplan stellt einen straßenbegleitenden Streifen als Wohnbaufläche und die dahinter liegenden Flächen als Grünflächen dar. Im Hinblick auf das Stadtklima und die Stadtklimaanalyse der Stadt Norderstedt (2014) wird eine lineare Gebäudeanordnung angestrebt, da in diesem Bereich eine Kaltluftleitbahn verläuft und auch weiterhin eine Durchströmung des Gebietes mit Kaltluft ermöglicht werden soll. Die Aufweitung entlang der Moorbek stellt aus stadtklimatischer Sicht keinen Konflikt dar, da das Gesamtkonzept eine aufgelockerte und durchlässige Baustruktur darstellt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Zur Umsetzung der in dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung, da das Umfeld bereits überwiegend baulich geprägt und das Plangebiet über die Moorbekstraße bereits erschlossen ist. Mit dieser Festsetzung entspricht die Stadt Norderstedt der anhaltend hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum.

Mit der Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet wird das große Potential des Standortes angesichts der Nähe zum Haltepunkt der AKN, der unmittelbar westlich angrenzenden Freifläche und der Innenstadtnähe ausgeschöpft.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht zudem den Festsetzungen der sich südöstlich angliedernden Wohngebiete und fördert die zukunftsweisenden Möglichkeiten einer wohnverträglichen Nutzungsdurchmischung. Durch diese Ausweisung wird gesichert, dass das Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der dargestellten Bebauungsstruktur ist diese Grundflächenzahl erforderlich.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, damit der öffentliche Raum zur Moorbekstraße nicht durch große Stellplatzflächen beeinträchtigt wird. Die erforderlichen

Besucherparkplätze sind jedoch oberirdisch anzuordnen. Um ausreichend Spielraum auch für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplatzzufahrten, Terrassen und Nebenanlagen zu gewährleisten, ist die festgesetzte Grundflächenzahl erforderlich.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 bedeutet dies, dass mindestens 40 % der Grundstücke unversiegelt bleiben.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung bleibt bewusst hinter dem Bestand auf der östlichen Seite der Moorbekstraße (III-IV Vollgeschosse) zurück um einen Übergang der Bebauung zum westlich angrenzenden Freiraum zu schaffen. Somit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss möglich.

Baugrenzen, Bauweise

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird erreicht, dass die städtebaulichen Ziele des vorliegenden Konzeptes umgesetzt werden.

Die Baugrenzen legen eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung nur im östlichen Bereich des Grundstücks fest und nehmen dabei Rücksicht auf den schützenswerten Baumbestand. Im Bereich der Moorbek wird durch die Form der Baugrenzen die beabsichtigte Öffnung des Gebietes zur Moorbek und dem dahinter liegenden Freiraum gesichert.

In Verbindung mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zugleich im Sinne der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes gesichert, dass keine Baukörper entstehen, die eine Länge von über 50 m aufweisen.

Öffentliche Grünfläche

In der Mitte des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die genaue Zweckbestimmung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche die Öffnung der bisher im östlichen Bereich verrohrten Moorbek vorgesehen. Nördlich und südlich der Moorbek sind öffentliche Aufenthaltsbereiche vorgesehen, die sowohl dem neuen Wohngebiet als Quartiersmitte als auch den benachbarten Wohngebieten als attraktive Aufenthaltsfläche dienen sollen. Darüberhinaus ist die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der in seinem weiteren Verlauf westlich des Plangebietes eine Verbindung zu AKN-Haltestelle für den nicht-motorisierten Verkehr bieten soll.

Da ein Teilabschnitt dieser geplanten Wegeverbindung außerhalb des Plangebietes verläuft und sich nicht alle Flächen im Eigentum der Stadt Norderstedt befinden, kann diese Wegeverbindung erst mittelfristig realisiert werden.

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

Im Westen des Plangebietes sind ebenfalls öffentliche Grünflächen festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist es beabsichtigt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb dieser Maßnahmenflächen umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkret festgesetzt und

näher beschrieben.

Private Grünfläche

Zur Sicherung des Baumbestandes und der vorhandenen Grünfläche im Norden des Plangebietes wird hier eine private Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird das Planungsziel unterstützt, in diesem Bereich nicht nur den vorhandenen Baumbestand zu sichern, sondern diesen Bereich langfristig von jeglicher Bebauung und Versiegelung frei zu halten.

3.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz. Die Haupteerschließung erfolgt über die Moorbekstraße, die über den Friedrichsgaber Weg und die Waldstraße an die Ulzburger Straße angebunden ist.

Nördlich des Friedrichsgaber Wegs ist mit der Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße als Verbindung zwischen Ulzburger Straße und Waldstraße eine Anbindung an das äußere Erschließungsnetz gegeben. Für das nördliche Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ergibt sich mit der Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße eine wesentliche Verkehrsberuhigung, da der Friedrichsgaber Weg im Zuge der Umbaumaßnahmen zu einer Sackgasse wird.

Ruhender Verkehr
Stellplätze
öffentliche Parkplätze

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden für nahezu alle Gebäude vollständig in Tiefgaragen vorgesehen. Lediglich für das südlichste Gebäude werden ca. 70 % der Stellplätze in der Tiefgarage und ca. 30 % oberirdisch nachgewiesen. Die erforderlichen Besucherparkplätze sind für alle Gebäude oberirdisch angeordnet.

Der Stellplatzschlüssel liegt für die Miet- und Eigentumswohnungen bei 1:1,2 und für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bei 1:1, zzgl. der jeweils erforderlichen Besucherparkplätze (ca. 25 % der WE).

Die oberirdisch angeordneten Parkplätze werden den jeweiligen Gebäuden zugeordnet, mit Hecken eingefasst und mit Einzelbäumen durchgrünt, so dass die parkenden Autos vom Straßenraum aus keine dominante Wirkung entfalten.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die AKN-Haltestelle „Moorbekhalle“ und über die in fußläufiger Entfernung liegenden Bushaltestellen „Friedrichsgabe, Heidberg“ und „Friedrichsgabe, Weg am Denkmal“ an der Ulzburger Straße erschlossen. Um eine bessere Erreichbarkeit der AKN-Haltestelle für das neu zu entwickelnde Gebiet und die östlich angrenzenden Wohngebiete herzustellen, ist eine fußläufige Verbindung entlang der Moorbek zum AKN-Haltepunkt vorgesehen.

3.4. Ver- und Entsorgung

Strom, Fernwärme,
Wasserversorgung

Die Anbindung an Strom, Fernwärme und Wasser ist durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an vorhandene Leitungen beabsichtigt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls durch Anbindungen an den vorhandenen SW-Kanal in der Moorbekstraße und im Friedrichs-

gaber Weg vorgesehen. Hier stehen entsprechende Kapazitäten im Schmutzwasserhauptkanal zur Verfügung.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Norderstedt.

Aufgrund von regelmäßigen Grundwasserstandsmessungen im Stadtgebiet Norderstedt wurde für das Plangebiet eine großräumige Grundwasserfließrichtung in Richtung Nordwesten abgeleitet. In einer Grundwassermessstelle im nördlichen Plangebiet wurde teilweise ein Grundwasserflurabstand im Bereich von 6 m ermittelt. Im südlichen Plangebiet sind niedrigere Grundwasserabstände zu erwarten. Hinsichtlich des Niederschlagswassers hat eine Baugrunduntersuchung vom Februar 2014 ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden, Rigolen oder Rohrrigolen grundsätzlich möglich ist. Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren, zudem sind die freien Kapazitäten des Vorfluters Moorbek zu überprüfen. Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass das Oberflächenwasser auf privatem Grund zu versickern ist.

3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich

Parallel zum Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufzeigt, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisiert und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vornimmt.

Für das städtebauliche Vorhaben bestehen aus grünordnerischer Sicht folgende Anforderungen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente und Biotopstrukturen (Gehölzbestände, Fließgewässer)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse
- naturnahe Entwicklung des Moorbek-Abschnitts
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung und Reinigung bzw. Versickerung des Oberflächenabflusses
- Beachtung der stadtklimatischen Funktionen
- Entwicklung von Landschaftsfenstern in die freie Landschaft
- Einbindung der Bauflächen zur freien Landschaft (Ortsrand) bzw. zum öffentlichen Raum

Für den Baumbestand liegt neben der Vermessung eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme vor. Bereits bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde mit der Gebäudeanordnung Rücksicht auf den wertgebenden Baumbestand genommen. Die besonderen Schutzmaßnahmen im Grenzbereich zu den hoch- und tiefbaulichen Vorhaben werden im Entwurf weiter konkretisiert.

Im Rahmen des Artenschutz-Fachbeitrags werden die Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzen- und Tierarten anhand von Ortsbegehungen und Datenrecherchen ermittelt und das Potenzial abgeschätzt. Auf dieser Grundlage wird eine Konfliktanalyse zu den Zugriffsverboten des BNatSchG vorgenommen. Aufgrund des

vollständigen Erhalts der wertgebenden Baumbestände und der Moorbek sowie der aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Areale werden spezifische faunistische Kartierungen nicht für erforderlich gehalten.

Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die unvermeidbaren Bodenversiegelungen wird davon ausgegangen, dass ein weitgehender Ausgleich auf den zur freien Landschaft ausgerichteten Flächen des Plangebiets durch naturnahe Gestaltung in Abgrenzung zu den privat und öffentlich nutzbaren Grünflächen erfolgen kann. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Öffentliche Grünfläche

Entlang der Moorbek ist ein öffentlicher Fußweg vorgesehen, der die Grünzäsur durch das Fließgewässer innerhalb des entstehenden Quartiers unterstreicht und die Anbindung nach Westen herstellt. Hier soll ein Raum geschaffen werden, der Aufenthaltsqualität besitzt und zum Verweilen und Treffen einlädt.

3.6. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Als mögliche Lärmquelle wurde die AKN-Strecke westlich des Plangebietes identifiziert. Da die Trasse in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet verläuft, ist in einem Lärmgutachten zu prüfen, ob Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung bestehen.

Sportlärm

Aufgrund des südlich des Plangebietes befindlichen Schulzentrums mit dazugehörigem Sportplatz und Moorbekhalle (Sport- und Veranstaltungshalle) sind durch ein Lärmgutachten insbesondere die möglichen Auswirkungen auf die zukünftige Wohnbebauung durch Sportlärm zu untersuchen. Dazu gehört auch die Stellplatzanlage als potentielle Lärmquelle, die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt.

3.7. Altlasten

Im Plangebiet und angrenzend liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Falls bei Bauarbeiten wider Erwarten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind eine ordnungsgemäße Beprobung und die fachgerechte Entsorgung sicher zu stellen. Dabei sind die geltenden Arbeitsschutzbedingungen einzuhalten.

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 (§ 2a BauGB).

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

Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt für den Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes 3,25 ha

6. Realisierung der Maßnahme

Es ist eine Entwicklung in 2 Bauabschnitten geplant.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den
STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister
Grote