

# EINLADUNG

## VERTEILER:

- 1.3.1 PlanerInnen FB 601
- 1.3.2 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/043/ XI  
**Sitzungstermin** : 18.02.2016, 18:15 Uhr  
**Ort** : Norderstedt  
**Raum** : Plenarsaal Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

Mit freundlichen Grüßen

Nicolai Steinhau-Kühl

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung sowie Entscheidung über die Nichtöffentlichkeit einzelner Tagesordnungspunkte
3. Einwohnerfragestunde, Teil 1
4. Vorstellung Sozialbericht der Stadt Norderstedt  
Vorlage: M 16/0028  
*Die Vorstellung des Sozialberichtes findet gemeinsam mit dem Sozial- und Jugendhilfeausschuss statt.*
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt  
"Aspelohe"  
Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenbarg  
hier: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 16/0004

6. **Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"**  
**Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurst. 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR**  
**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: B 16/0043**
7. **Einwohnerfragestunde, Teil 2**
8. **Berichte und Anfragen - öffentlich**
- . **Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten.**

#### **Nichtöffentliche Sitzung**

9. **Berichte und Anfragen - nichtöffentlich**

			<b>Vorlage-Nr.: M 16/0028</b>
<b>41 - Amt für Familie und Soziales</b>			<b>Datum: 25.01.2016</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Wientapper-Joost, Claudia</b>	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Jugendhilfeausschuss</b>	<b>18.02.2016</b>	<b>Anhörung</b>
<b>Sozialausschuss</b>	<b>18.02.2016</b>	<b>Anhörung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>18.02.2016</b>	<b>Anhörung</b>

### Vorstellung Sozialbericht der Stadt Norderstedt

#### Sachverhalt:

Mit dem Sozialbericht 2015 legt die Verwaltung zum zweiten Mal nach 2010 in integrierter Form eine Übersicht der sozialräumlichen Entwicklung und Lebenswirklichkeit der Bürgerinnen und Bürger der Stadt für 16 statistische Bezirke bzw. für 4 Sozialräume im Stadtgebiet vor. Hierfür wurden Daten aus den Fachämtern, dem Einwohnermeldeamt, des Kreises Segeberg, der Erziehungsberatungsstellen sowie der Agentur für Arbeit herangezogen und ausgewertet. Mit der Auswertung und Berichterstattung wurde die Firma GEWOS beauftragt. In der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe waren seitens der Verwaltung folgende Bereiche vertreten: Jugendhilfe, Soziales, Schule und Kindertagesstätten, EDV/GDV sowie kommunale Entwicklungsplanung.

Der Sozialbericht umfasst dabei folgende Themenschwerpunkte:

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur,  
 Migrationshintergrund,  
 Wanderungsbewegungen,  
 Wohnen,  
 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit,  
 Erziehung und Jugendhilfe,  
 soziale Hilfe.

Eine erste Übersicht erlaubt die in der Anlage beigefügte Inhaltsübersicht von Endbericht und Grafikband sowie die Karte der 16 statistischen Bezirke und Sozialräume im Stadtgebiet. Herr Arnold und Herr von Lüde der Firma GEWOS werden den Bericht am 18.02.2016 in gemeinsamer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, des Sozialausschusses sowie des Jugendhilfeausschusses vorstellen. Der Bericht wird den Ausschussmitgliedern und Fraktionen in der Sitzung zur Verfügung gestellt.

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

## ANLAGEN



# Sozialbericht Norderstedt

**4** Ergebnisbericht | 2015



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur.....</b>	<b>9</b>
2.1	Altersstruktur .....	11
2.2	Haushalte .....	17
2.3	Ausländische Bevölkerung und Personen mit Migrationshintergrund.....	24
2.3.1	Ausländer .....	24
2.3.2	Migrationshintergrund.....	27
2.4	Wanderungsbewegungen.....	32
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarkt .....</b>	<b>37</b>
3.1	Gebäudetypen.....	37
3.2	Mietpreisentwicklung .....	40
3.3	Geförderter Wohnraum.....	41
3.4	Wohngeldempfänger .....	44
3.5	Räumungsklagen .....	46
<b>4</b>	<b>Arbeitsmarkt .....</b>	<b>47</b>
4.1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	47
4.2	Arbeitslosigkeit .....	50
<b>5</b>	<b>Sozialindikatoren.....</b>	<b>59</b>
5.1	Erziehung und Jugendhilfe .....	59
5.1.1	Kinderbetreuung .....	60
5.1.2	Beratungen durch das Jugendamt nach §§§ 16, 17 und 18 SGB VIII .....	64
5.1.3	Hilfen zur Erziehung .....	67
5.1.4	Familiengerichtshilfe nach § 50 SGB VIII.....	76
5.1.5	Jugendgerichtshilfe § 52 SGB VIII .....	78
5.1.6	Unterhaltsvorschuss .....	80

5.2	Sozialhilfe.....	81
5.2.1	Hilfe zum Lebensunterhalt.....	81
5.2.2	Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsunfähigkeit.....	83
5.2.3	Ambulante Hilfe zur Pflege.....	87
5.2.4	Ambulante Eingliederungshilfe nach SGB XII.....	87
5.2.5	Asylbewerber.....	88
6	<b>Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse.....</b>	<b>90</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einwohnerzahlen auf Bezirksebene.....	10
Abbildung 2:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	16
Abbildung 3:	Haushaltstypen.....	18
Abbildung 4:	Haushaltstypen nach Migrationshintergrund.....	28
Abbildung 5:	Anzahl Kinder nach Migrationshintergrund.....	29
Abbildung 6:	Wanderungssalden auf Bezirksebene.....	34
Abbildung 7:	Mietpreisentwicklung.....	40
Abbildung 8:	Geförderte Wohnungen - Bestandsentwicklung.....	41

### Tabellenverzeichnis

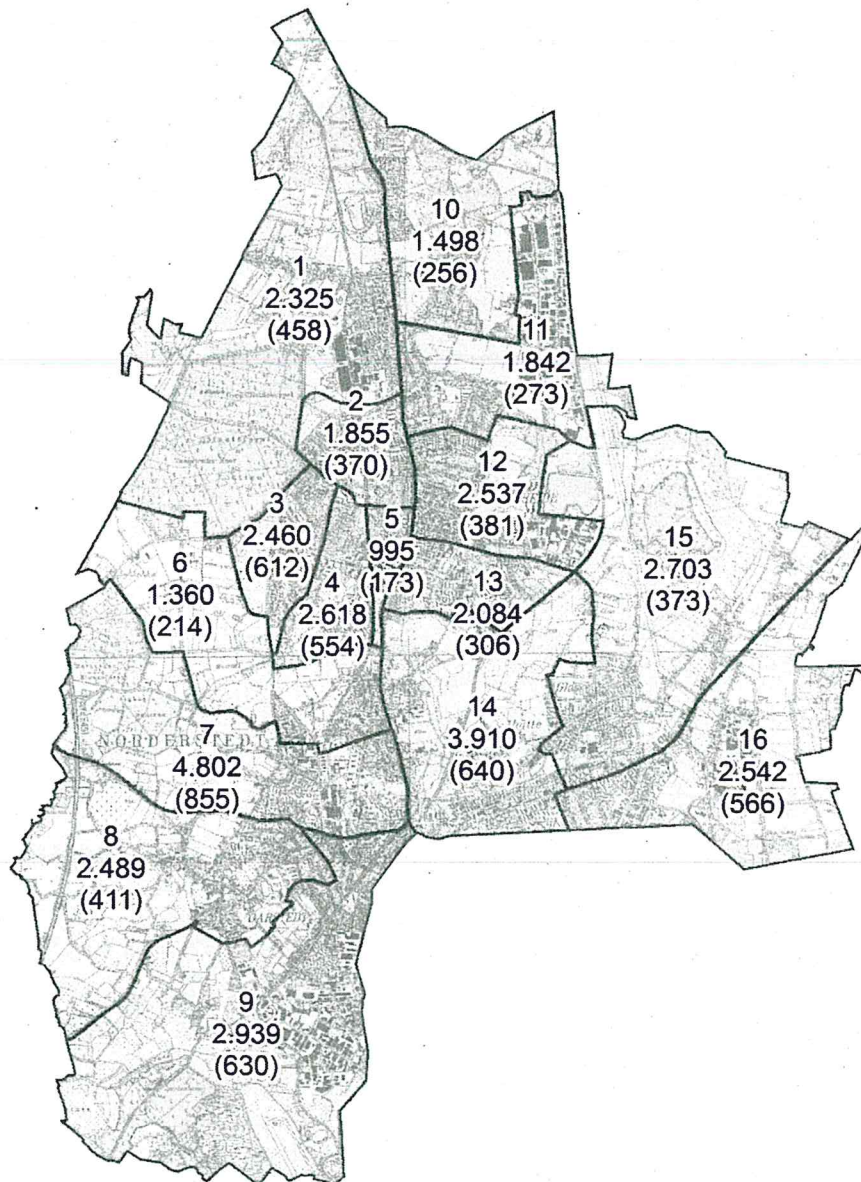
Tabelle 1:	Stadtgliederung nach Sozialräumen.....	7
Tabelle 2:	Ausländeranteil nach Stadtbezirken 2010 und 2015.....	25
Tabelle 3:	Innerstädtische Wanderungsbewegungen.....	35
Tabelle 4:	Versorgungsquoten der Kinderbetreuung.....	62
Tabelle 5:	Schlüsselindikatoren.....	91
Tabelle 6:	Übersicht über die Indikatoren.....	95
Tabelle 7:	Veränderung der Indikatoren von 2011 bis 2015.....	96
Tabelle 8:	Regionalvergleich.....	97

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersicht der statistischen Bezirke in Norderstedt.....	8
Karte 2: Bevölkerung unter 18 Jahren.....	13
Karte 3: Bevölkerung über 65 Jahren.....	14
Karte 4: Haushalte mit Kindern .....	20
Karte 5: Seniorenhaushalte.....	22
Karte 6: Singlehaushalte.....	23
Karte 7: Ausländeranteil.....	26
Karte 8: Haushalte mit Migrationshintergrund .....	31
Karte 9: Zuzüge nach Norderstedt .....	33
Karte 10: Fortzüge aus Norderstedt .....	33
Karte 11: Gesamtwanderungssaldo .....	36
Karte 12: Wohnungsdichte.....	38
Karte 13: Wohnungen nach Gebäudetyp .....	39
Karte 14: Anteil geförderte Wohnungen .....	43
Karte 15: Wohngeldempfänger .....	45
Karte 16: Beschäftigtenquote.....	49
Karte 17: Arbeitslosenquote.....	51
Karte 18: SGB II Empfänger .....	53
Karte 19: Arbeitslosenquote bei Ausländern .....	55
Karte 20: Anteil Arbeitslose zwischen 55 und 65 Jahren.....	57
Karte 21: Arbeitslosenquote bei Langzeitarbeitslosen.....	58
Karte 22: Standorte von Kindertagesstätten.....	63
Karte 23: Beratungen nach § 16, § 17, § 18 SGB VIII .....	66
Karte 24: Hilfe zur Erziehung .....	69
Karte 25: Erziehungsberatung nach §28 SGB VIII .....	71
Karte 26: Ambulante Hilfen nach §§§ 30, 31 und 32 SGB VIII .....	73
Karte 27: Stationären Hilfen nach §§§ 33, 34 und 35a SGB XIII .....	75
Karte 28: Familiengerichtshilfe.....	77
Karte 29: Jugendgerichtshilfe.....	79



**Karte 1: Übersicht der statistischen Bezirke in Norderstedt**



- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| 1 Friedrichsgabe Nord    | 9 Garstedt Süd             |
| 2 Friedrichsgabe Süd     | 10 Harksheide Nord         |
| 3 Norderstedt-Mitte West | 11 Harksheide Harckesheyde |
| 4 Norderstedt-Mitte      | 12 Harksheide Falkenhorst  |
| 5 Norderstedt-Mitte Ost  | 13 Harksheide Markt        |
| 6 Garstedt Richtweg      | 14 Harksheide Süd          |
| 7 Garstedt Zentrum       | 15 Glashütte Nord          |
| 8 Garstedt Altes Dorf    | 16 Glashütte Süd           |

Datenquelle: Stadt Norderstedt, Einwohnermeldeamt (Stichtag 30.06.2015), eigene Berechnung

Anmerkung: Die erste Zahl gibt die Bezirksnummer an, die zweite die absolute Haushaltszahl, die Zahl in Klammern die Anzahl der Haushalte mit Migrationshintergrund.

© GEWOS

			<b>Vorlage-Nr.: B 16/0004</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 02.02.2016</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Röll, Thomas</b>	<b>Tel.: -209</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601/Herr Thomas Röll -Io</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Stadtvertretung</b>	<b>18.02.2016</b>	<b>Vorberatung</b>
	<b>15.03.2016</b>	<b>Entscheidung</b>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspelohe"**

**Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenbarg**

hier: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen  
b) Satzungsbeschluss

### **Beschlussvorschlag**

#### **a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen**

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 3) werden

#### **berücksichtigt**

1

#### **teilweise berücksichtigt**

#### **nicht berücksichtigt**

#### **zur Kenntnis genommen**

2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o. g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.

Es sind keine Stellungnahmen Privater während und nach der öffentlichen Auslegung eingegangen.

## **b) Satzungsbeschluss**

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspelohe", Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenbarg bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 4) und dem Teil B - Text – (Anlage 5) in der Fassung vom 06.01.2016, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 06.01.2016 (Anlage 6) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

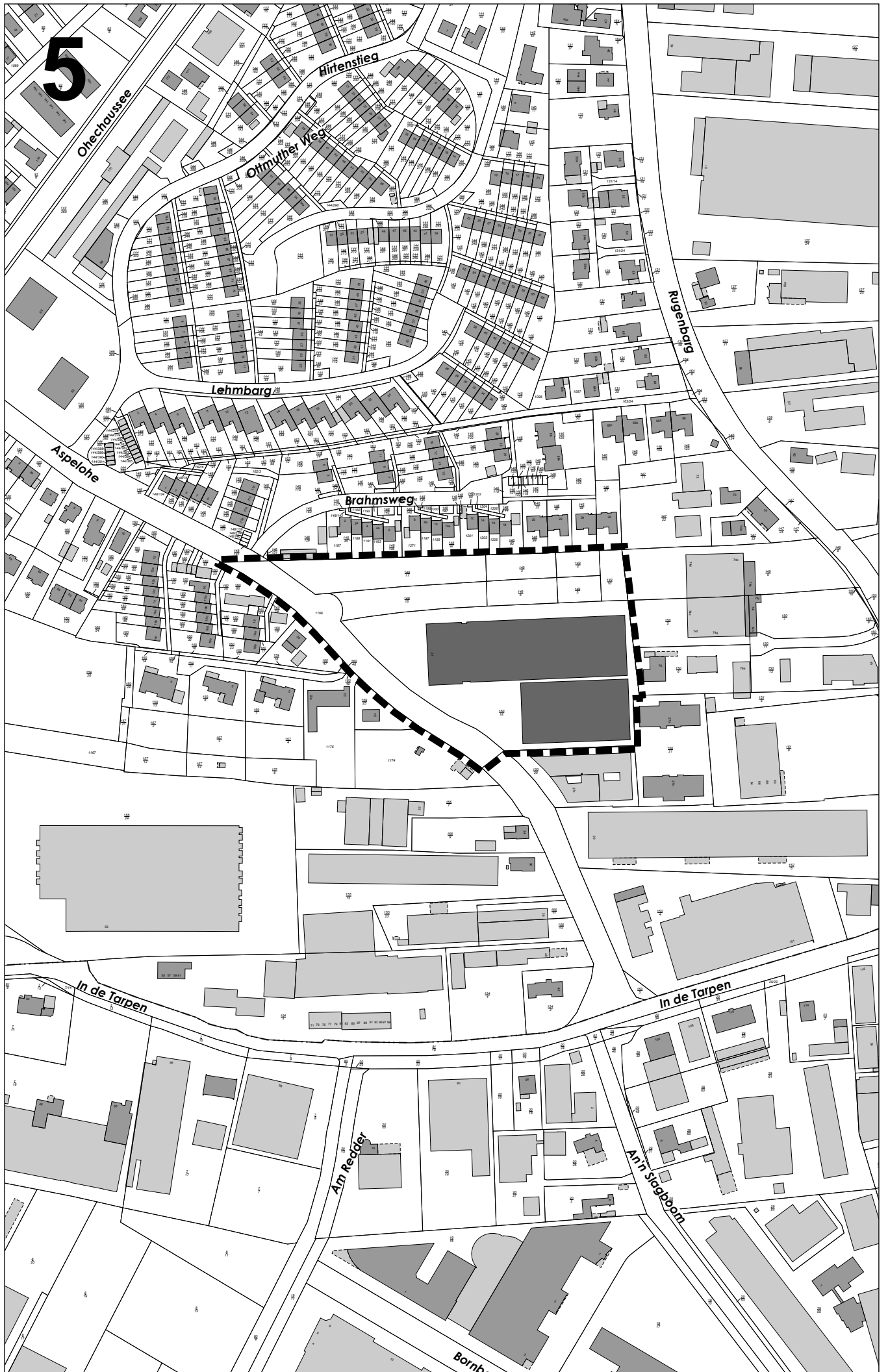
Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und von der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

## **Sachverhalt**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.09.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 „Aspelohe“ gefasst. Im Rahmen der vom 05.10. bis 05.11.2015 erfolgten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange abgegeben. Diese hatten jedoch keine inhaltliche Änderung der Planunterlagen zur Folge. Seitens Privater erfolgten keine Anregungen.

## **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Planzeichnung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301, Stand: 06.01.2016
5. Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301, Stand: 06.01.2016
6. Begründung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301, Stand: 06.01.2016
7. Durchführungsvertrag vom 16.02.2016 (**nicht öffentlich**)
8. Freianlagenplan



1

**Kremer-Cymbala, Reinhard**

Von: Stadt Norderstedt - Stadtplanung  
Gesendet: Mittwoch, 11. November 2015 07:18  
An: Kremer-Cymbala, Reinhard  
Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 // TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB

Von: [Braatz@ihk-luebeck.de](mailto:braatz@ihk-luebeck.de) [mailto:[Braatz@ihk-luebeck.de](mailto:braatz@ihk-luebeck.de)]  
Gesendet: Dienstag, 10. November 2015 16:04  
An: Stadt Norderstedt - Stadtplanung  
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 // TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 // TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kremer-Cymbala,

vielen Dank für die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 der Stadt Norderstedt zu denen wir wie folgt Stellung nehmen:

Mit der Planung soll das Wohnen unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Nettelkrögen realisiert werden. Die unmittelbar angrenzende Planung von Wohnen und Gewerbe birgt meist ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Wir weisen daher darauf hin, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht durch die Planung eingeschränkt werden dürfen.

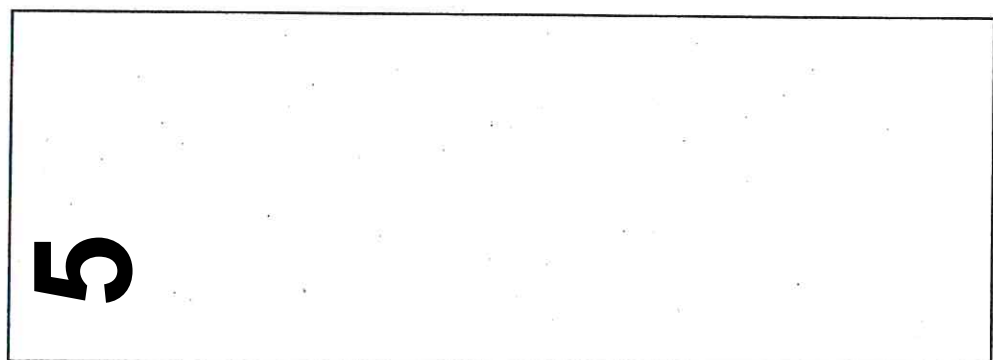
Freundliche Grüße

Manfred Braatz  
Diplom-Geograph  
Stellvertr. Geschäftsbereichsleiter | Standortpolitik

- Vfg.:
1. *60* z. Ktn.
  2. *600.00* z. Ktn.
  3. z. Ktn.
  - z. Ktn.
  - z. Ktn.
  4. ~~Zwischenbescheid erteilt am:~~
  5. ~~TOP-Fachdienstst. Private~~  
Liste notieren *ad.*
  6. zur *Ueb.*-Akte
- i.A.: *[Signature]*

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck  
Tel.: + 49 451 6006-182  
Mobil: +49 176 32114222  
Fax: +49 451 6006-4182  
E-Mail: [braatz@ihk-luebeck.de](mailto:braatz@ihk-luebeck.de)  
[www.ihk-schleswig-holstein.de](http://www.ihk-schleswig-holstein.de)

PS: Kompletten Service und umfassende Wirtschaftsinfos rund um die Uhr finden Sie auf [www.ihk-schleswig-holstein.de](http://www.ihk-schleswig-holstein.de).



5

Ö

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein  
Mühlenweg 166 | 24116 Kiel

LKA, Abt. 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331

Stadt Norderstedt  
Postfach 1980

Stadtverwaltung  
Norderstedt

22809 Norderstedt

09. NOV 2015


601 

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: 08.10.15  
Mein Zeichen: 2015-B-246  
Meine Nachricht vom: 03.11.15



Peter Junge  
Luftbilddauswertung@mzb.landsh.de  
Telefon: +494340 4049-40  
Telefax: +494340 4049-58

Vfg.:

1. 60 z. Ktn.
2. 601.00 z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

 03.11.2015

### B-Plan 301 der Stadt Norderstedt

4. ~~Zwischenbeschreibung~~
5. ~~TOP-Fachdienstl. - Plan~~
- Liste notieren 
6. zur ~~Adel.~~ Akte 

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Stadt Norderstedt liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.

Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Peter Junge

# Merkblatt

## Historie:

Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig – Holstein das letzte „freie“ Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.

**Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:**

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden

**Kreis Segeberg  
Der Landrat**

**Fachdienst 61.00  
Kreisplanung**

Kreis Segeberg · Postfach 13 22 · 23792 Bad Segeberg

**Ihre Ansprechpartnerin:  
Petra Hansen**

Zimmer: 616 Haus: B  
Telefon: 04551/951-514  
Telefax: 04551/951-99817  
E-Mail: [petra.hansen@kreis-se.de](mailto:petra.hansen@kreis-se.de)

Stadt Norderstedt  
Der Oberbürgermeister  
Postfach 1980  
22809 Norderstedt

Stadtverwaltung  
Norderstedt

13. NOV. 2015

Az.: 61.00.7  
(bitte stets angeben)

Datum: 10.11.2015

601 R

**Bauleitplanung der Stadt Norderstedt  
Bebauungsplan Nr. 301, „Aspelohe“**

**Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenborg**

**Beteiligung gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Nach Anhörung meiner Fachabteilungen im Hause nehme ich zu der o.a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Tiefbau**

Keine Stellungnahme.

**Untere Bauaufsicht**

Keine Stellungnahme.

**Vorbeugender Brandschutz**

Keine Stellungnahme.

**Kreisplanung**

Keine Stellungnahme.

**Denkmalschutzbehörde**

Keine Bedenken.

**Naturschutzbehörde**

Keine Stellungnahme.

Vfg.:

- 1. 60 z. Ktn.
- 2. 601.0 z. Ktn. *PO*
- 3. 601.0 z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.
- 4. Zwischenbescheid erteilt am:
- 5. ~~TÖP-Fachdienst~~ ~~Private~~  
Liste notieren *erl.*
- 6. zur *lokal.*-Akte
- WA:

*[Handwritten signature]*





**Wasser, Boden, Abfall**

**SG Abwasserschutzbehörde**

Keine Bedenken.

**SG Gewässerschutzbehörde**

Keine Bedenken.

*SG Bodenschutzbehörde*

Keine Bedenken.

**SG Grundwasserschutzbehörde**

Keine Stellungnahme.

**Umweltbezogener Gesundheitsschutz**

Keine Stellungnahme.

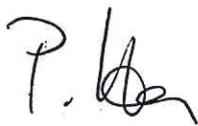
**Sozialplanung**

Keine Stellungnahme..

**Verkehrsbehörde**

Keine Stellungnahme.

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. [unclear]', located below the text 'Im Auftrage'.

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck 10.11.2015	Mit der Planung soll das Wohnen unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Nettelkrögen realisiert werden. Die unmittelbar angrenzende Planung von Wohnen und Gewerbe birgt meist ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Wir weisen daher darauf hin, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht durch die Planung eingeschränkt werden dürfen.	Wird berücksichtigt. Im Zuge des Planverfahrens wurden alle planungsrechtlich erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und insbesondere lärmtechnisch relevante Maßnahmen für den neu entstehenden Wohnungsbau festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Gewerbebestände ist somit ausgeschlossen.	X			
2.	Landeskriminalamt S-H Kampfmittelräumdienst 03.11.2015	Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs.3 Kampfmittelordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.	Kreis Segeberg Fachdienst 61.00 Kreisplanung 10.11.2015	Tiefbau: Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
3.1		<u>Untere Bauaufsicht:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.2		<u>Vorbeugender Brandschutz:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.3		<u>Kreisplanung:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.4		<u>Denkmalschutzbehörde:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.5		<u>Naturschutzbehörde:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.6		<u>SG Abwasserschutzbehörde:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.7		<u>SG Gewässerschutzbehörde:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.8		<u>SG Bodenschutzbehörde:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.9		<u>SG Grundwasserschutzbehörde:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.10		<u>Umweltbezogener Gesundheitsschutz:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.11		<u>Sozialplanung:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X
3.12		<u>Verkehrsbehörde:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.				X

Röll

- 2. 60, Frau Rimka, z. K.
- 3. III, Herrn Bosse, z. K.
- 4. z. d. A.

# Zeichenerklärung

Ö

5

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

## 1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

### Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Gebäudehöhe in m über NHN

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA**

Allgemeines Wohngebiet, gleichzeitig Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

§ 4 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. **0,4**

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

§ 19 BauNVO

z.B. **(1,0)**

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

§ 20 BauNVO

z.B. **II+S**

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, teilw. zzgl. Staffel

§ 16 Abs. 3, § 20 BauNVO

z.B. **GH 32**

zulässige Gebäudehöhe in m über NHN

§ 16 Abs. 4, § 18 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 23 Abs. 1 BauNVO



offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



nur Hausgruppe zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



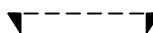
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhiger Bereich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche



Einfahrt Tiefgarage



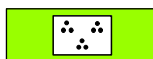
Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

175  
22

125  
75

125  
39

125  
38

# Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

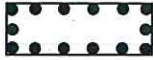


anzupflanzender Baum



zu erhaltender Baum

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## Sonstige Festsetzungen/Planzeichen



Fläche für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Fläche für Tiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze mit Bezeichnung des zugeordneten Baufelds

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

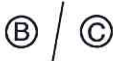


Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

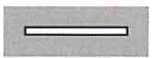


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße / Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsfläche



Bezeichnung eines Gebäudes, siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und 11

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 2. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

150  
18

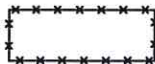
Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



vorhandene bauliche Anlage



abzureißende Gebäude

24,4

geplante Geländehöhe in Meter über NHN

Die Einteilung der Verkehrsfläche der Straße Aspelohe hat nur die Wirkung einer Festsetzung, soweit sie unter Ziffer 1 aufgeführt ist, ansonsten gilt sie als Darstellung ohne Normcharakter.



Brahmweg

Robert-Schumann-Straße

Gemarkung Garstedt  
Flur 16

zu WA 1  
GSt  
A

WA 1

0,4

GH 34,5

WA 2

0,4

siehe  
Textfestsetzung

12,5m  
II+S  
A  
III

12,5m  
II+S  
III

12,5m  
II+S  
III

12,5m  
II+S  
III

III  
16,5m  
TGat  
B

III  
14m  
III

IV  
150/18

III+S  
16,5m  
TGat  
C

III+S  
16,5m

Zufahrt  
Tiefgarage

Aspelohé

5

#### Teil B: Text

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Außer den in Nummer 1 genannten Vorhaben sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
4. In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind (WA1 und WA2), kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.
5. In dem mit WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet dürfen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:  
bei einer dreigeschossigen Bebauung: 34,50 m über NHN  
bei einer dreigeschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschoss und bei einer viergeschossigen Bebauung: 37,50 m über NHN.
6. In den allgemeinen Wohngebieten darf die GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 mitzurechnenden Anlagen bis 0,7 überschritten werden.
7. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden. An den nördlichen und östlichen Enden der West- und der Ostfassade des mit (B) bezeichneten Gebäudes sind auf einer Länge der Fassade von jeweils 6 m Balkone mit einer Tiefe von bis zu 4 m zulässig.
8. Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
9. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung (A) wird der östlich gelegenen, ebenfalls mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.
10. Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
11. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,5 m breiten

Schutzstreifens, unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

12. Je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, der jedoch keine kugelförmige Krone haben darf, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
13. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes außerhalb unterbauter Bereiche sind Pflanzgruben von mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m anzulegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
14. Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
15. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
16. Mindestens 50 % der zulässigen Dachgrundfläche sind mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.
17. Für die an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Sichtschutzzäune sind als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.
18. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sowie Trafostationen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölz-hecke dreiseitig einzugrünen.
19. An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fassaden sind vor Fenstern der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, die eine Pegelminderung derart bewirken, dass ein Geräuschpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor dem geöffneten Fenster nicht überschritten wird. Für das Staffelgeschoss des mit (C) bezeichneten Gebäudes sind als vergleichbare Maßnahmen auch transparente Lärmschutzwände an den Südseiten der Dachterrassen zulässig. Die Wände müssen über die gesamte Südseite der Dachterrassen verlaufen und eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen.

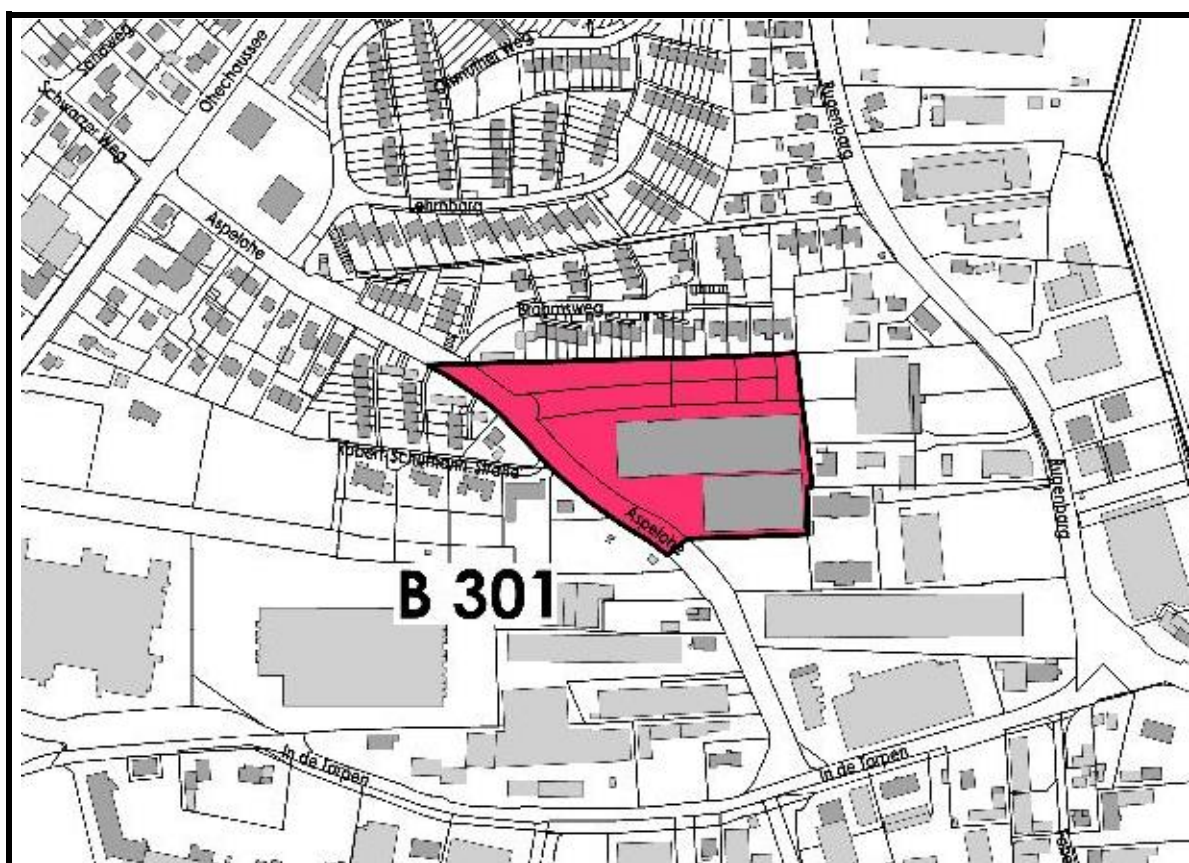


# Ö 5 Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspelohé"

Gebiet: zwischen Aspelohé und Rugenborg

Stand: 06.01.2016 - SATZUNG



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301  
Norderstedt „Aspelohe“**

**Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt  
"Aspelohe"**

**Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenborg**

**Stand: 06.01.2016**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	5
1.3. Bestand.....	6
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	11
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3. Verkehrsplanung und Erschließung.....	16
3.4. Ver- und Entsorgung.....	18
3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	19
3.6. Wald, Baumschutz.....	28
3.7. Immissionsschutz.....	29
3.8. Altlasten.....	32
3.9. Kampfmittel.....	33
<b>4. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>33</b>
<b>5. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>33</b>
<b>6. Realisierung der Maßnahme</b> .....	<b>33</b>
<b>7. Beschlussfassung</b> .....	<b>34</b>
<b>Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan</b> .....	<b>35</b>
<b>Anlage 2: Pflanzenauswahlliste</b> .....	<b>36</b>

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

## 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. 133) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.

### Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sind seit 2010 im Landesentwicklungsplan (LEP) für Schleswig-Holstein niedergelegt.

Norderstedt zählt zum Ordnungsraum um Hamburg. Damit verbunden ist das landesplanerische Ziel, die Siedlungsentwicklung durch Siedlungsachsen, zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren zu ordnen und zu strukturieren. Norderstedt hat den Status eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum und liegt auf einer von der hamburgischen Stadtgrenze bis Kaltenkirchen reichenden Siedlungsachse. Der Süden der Stadt (Stadtteil Garstedt) ist als Stadtrandkern gemäß Kap. 2.25 des LEP ausgewiesen. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem überregionalen Zentrum Versorgungsaufgaben wahrnehmen.

Für Siedlungsachsen gelten insbesondere die folgenden landesplanerischen Ziele (siehe LEP Kap. 2.4.1):

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig an den Siedlungsachsen auszurichten (1Z).

Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen (3Z).

Dementsprechend ist das Plangebiet landesplanerisch grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Eine weitere Konkretisierung der Siedlungsachsen erfolgt in den Regionalplänen.

#### Regionalplanung:

Norderstedt liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ aus dem Jahr 1998. Eine Fortschreibung ist vorgesehen. Die Stadt zählt auch regionalplanerisch zum Ordnungsraum und ist innerhalb dieses Ordnungsraums als Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie zählt außerdem zu den an Hamburg angrenzenden „besonderen Siedlungsräumen“.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums ist wiederum das Achsenkonzept, das als regional-planerisches Ziel definiert ist. Norderstedt liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Langenhorn – Norderstedt-Garstedt – Norderstedt Mitte – Quickborn – Henstedt-Ulzburg – Kaltenkirchen. In Kap. 5.3 des Regionalplans wird hierzu ausgeführt, dass sich die kräftige wirtschaftliche Entwicklung auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen insbesondere im nördlichen Teil dieser Achse weiter fortsetzen wird.

Zur Stadt Norderstedt wird in Kap. 5.6.3 des Regionalplans (Kreis Segeberg) u.a. folgendes ausgeführt:

*Norderstedt soll als Mittelzentrum mit den zwei Polen Norderstedt Mitte als Entwicklungsschwerpunkt und dem Zentrum Garstedt als Stadtrandkern I. Ordnung weiter gestärkt werden.*

*Die künftige städtebauliche Entwicklung Norderstedts sollte auf der Grundlage eines abgestimmten Stadtentwicklungskonzepts und unter Berücksichtigung der gliedernden Grünzäsuren auf der Achse erfolgen.*

*Der Wohnungsbau wird sich auch zukünftig weiterhin in Norderstedt Mitte konzentrieren, aber auch andere Ortsteile verstärkt mit einbeziehen.*

Die vorliegende Planung dient der Stärkung Norderstedts als Wohnstandort und entspricht insgesamt den Vorgaben der Regionalplanung.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar, der nördliche Teil ist als Grünfläche dargestellt (siehe Abb. 1).

Das Gebiet ist dargestellt als Teil des Gewerbegebiets „Nettelkrögen“. Dieses Gewerbegebiet umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich Norderstedts zwischen der hamburgischen Stadtgrenze, dem Flughafen Fuhlsbüttel und der Ohechaussee (B 423). Die nördliche Grenze dieses Gewerbegebiets bildet ein Grünzug, der in Ost-West-Richtung zwischen der Straße Rugenbarg und der Ohechaussee verläuft. Dieser Grünzug bildet eine Pufferzone zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Er verläuft durch den nördlichen Teil des Plangebiets

Die Planungsziele der Stadt Norderstedt entsprechen für das Plangebiet nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Grünzug ist auch in der zukünftigen Planung vorgesehen, somit bleibt das grundlegende planerische Konzept des Flächennutzungsplans unberührt.

### Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Norderstedt sind mit denen des Flächennutzungsplans weitgehend deckungsgleich. Es werden Gewerbe- bzw. Wohngebiete dargestellt, der Grünzug ist im Landschaftsplan als „geplante Grünfläche“ ausgewiesen.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

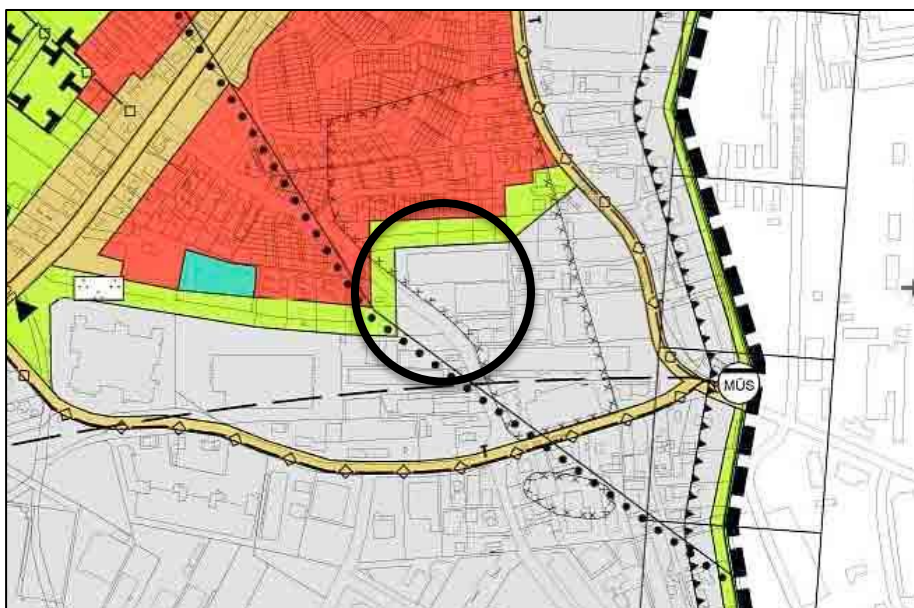


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Norderstedt

### 1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt an der Straße Aspelohe im Stadtteil Garstedt der Stadt Norderstedt.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: 149/2, 149/3, 149/5, 149/10, 149/11, 149/16, 150/18 und einen Teil der Straße Aspelohe (Flurstück 1169).
Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst Teile der Flurstücke 149/11 und 150/18, die bereits im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Hinzu kommen zwei Teilflächen des städtischen Flurstücks 149/16, die vom Vorhabenträger erworben werden. Die übrigen Flächen dieses Flurstücks, die fünf in privatem Eigentum befindlichen Flurstücke 149/2, 149/3, 149/5, 149/6 und 149/10 sowie die Teilfläche der Straße Aspelohe werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.
Flächenangaben	Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 2,14 ha. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ungefähr 1,3 ha groß.
Plangrundlage	Als Plangrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient die allgemeine Liegenschaftskarte der Stadt Norderstedt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden clausen-seggelke stadtplaner, Holzdam 39 in 20099 Hamburg beauftragt.
Fachgutachten	Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans liegen vor: <ul style="list-style-type: none"><li>• Städtebauliche und hochbauliche Planung des Architekturbüros Czerner Götsch Architekten, Hamburg in Zusammenarbeit mit dem Büro Wiggenhorn van den Hövel, Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Mai 2015,</li><li>• Schalltechnische Untersuchung des Büros Lärmkontor, Hamburg, November 2013,</li></ul>

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

- Schalltechnische Untersuchung Büro IBAS, Bayreuth, Oktober 2014 mit ergänzender Stellungnahme vom Februar 2015,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Dirk Matzen, Landschaftsplaner DBLA, Mai 2015,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung, Dipl. Biologe Karsten Lutz, Hamburg, November 2013,
- Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand, Gartenbau-Ingenieur Uwe Thomsen, Pinneberg, September 2014 mit Nachtrag vom Oktober 2014,
- Verschattungsstudie, clausen-seggelke stadtplaner, Juli 2014,
- Entwässerungskonzept, Vorplanung, Singer Ingenieur Consult, Zwickau, September 2014.

### **1.3. Bestand**

Plangebiet  
Bebauung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt und mit den großflächigen Hallenbauten des „Sportparks Aspelohe“ aus den frühen 1980er Jahren bebaut. Neben den eingeschossigen Hallenbauten sind es vor allem Stellplatz- und Terrassenanlagen und brachliegende Grünflächen, die das Grundstück prägen. Auffallend ist der umfangreiche Baumbestand nördlich der Hallen, dieser sorgt für einen verträglichen Übergang in die deutlich kleinteiligeren Strukturen des nördlich angrenzenden Wohngebiets.

Der „Sportpark Aspelohe“ liegt am nördlichen Rand des großflächigen Gewerbegebiets Nettelkrögen an der Nahtstelle zu einer nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung. Unmittelbar nördlich des Plangebiets, am Brahmweg, befindet sich eine Siedlung mit ein- bis zweigeschossigen Reihenhäusern. Eine etwa 30 m breite Grünfläche bildet eine Pufferzone zwischen dieser Reihenhausbauung und dem Sportpark. Die Grünfläche ist mit Bäumen bestanden und besitzt teilweise formale Waldeigenschaft. Weiter nördlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung in Form von weiteren Reihenhäusern und auch höheren Geschosswohnungsbauten. Östlich und südlich des Plangebiets sind unterschiedliche gewerbliche Nutzungen vorhanden. Ein Discountmarkt liegt östlich des Gebiets an der Straße Rugenborg. Der Standort ist insgesamt geprägt von einer heterogenen Nachbarschaft mit großen Maßstabssprüngen zwischen einem und vier Geschossen und unterschiedlichen Dachformen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Aspelohe nach Norden in rund 250 m Entfernung an die Hauptstraße Ohechaussee (B 432) und nach Süden über den Straßenzug In de Tarpen/ Tarpen an die Langenhorner Chaussee angebunden, die eine der wichtigsten Einfallstraßen nach Hamburg darstellt. Insbesondere für den motorisierten Individualverkehr besteht damit eine leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz. Die Aspelohe selbst ist auf der Höhe des Sportparkgrundstücks für den Durchgangsverkehr (mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen) unterbrochen.

Öffentlicher  
Personennahverkehr  
(ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets besteht aus den Buslinien 195 im Westen auf dem Straßenzug In de Tarpen und der Buslinie 278 im Osten auf der Straße Rugenborg. Beide Linien sind eher als

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Pendelrouten für die Angestellten der umgebenden Gewerbebetriebe gedacht und es mangelt deshalb an einer kurzen Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche. Als weitere Anschlusspunkte an das ÖPNV-Netz sind die Haltestellen Ochsenzoll in ca. 1,2 km Entfernung nach Nordosten und Garstedt ca. 1,5 km nördlich der Linie U 1 zu erwähnen, die eine schnelle Anbindung an das Hamburger Stadtgebiet und auch in das Zentrum Norderstedt Mitte bieten.

**Technische Erschließung** Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen. Ein Schmutz- und Regenwassersiel ist in der Straße Aspelohe vorhanden.

**Versorgung, soziale Infrastruktur** Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets vorhanden: Es gibt einen Discoutmarkt nördlich des Kreisverkehrs Rugenbarg und einen weiteren Lebensmittelmarkt auf der Höhe Rugenbarg/ Hirtenstieg, der ebenfalls fußläufig zu erreichen ist.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind mit den Kindertagesstätten Tannenhofstraße/ Siedlerweg und Tannenhofstraße/ Schillerstraße sowie mit der Gottfried-Keller-Straße noch in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

**Grün- und Baumbestand, Grünverbindungen** Die im Plangebiet vorhandene Bebauung mit Sporthallen wird nach Norden durch Hecken und Baumgruppen abgeschirmt. Ursprünglich als Abstandsrün zwischen den Wohnbauten und den gewerblichen Nutzungen geplant, haben sich die Bäume auf dem Flurstück 149/16 in den letzten Jahren erheblich entwickelt. Der Baumbestand ist im Rahmen der Landschaftsplanung der Stadt Norderstedt als sonstiges naturnahes Feldgehölz erfasst worden und wird in der Grünflächendatei der Stadt Norderstedt als Wald- und Forstfläche geführt.

Es liegt eine gutachterliche Erfassung und Bewertung des Baumbestands im Plangebiet vor. Danach lässt sich der Baumbestand im Wesentlichen in drei Teilbereiche untergliedern:

- Waldartiger Buchen-/Fichtenbestand:

Dieser befindet sich im Norden des Plangebiets. Der Gehölzstreifen hat eine Länge von etwa 95 m und eine Breite von ungefähr 25 m. Er wird im Norden und Süden jeweils von einer gradlinigen Buchenreihe begrenzt. In der Mitte stehen Fichten und einzelne Kirschen in unregelmäßiger Anordnung. Die Standortbedingungen der Fichten und Kirschen sind aufgrund von Lichtmangel ungünstig, zahlreiche Fichten sind abgängig oder abgestorben. Die Buchenreihen werden als grundsätzlich erhaltungswürdig eingestuft. Von der zuständigen Forstbehörde wird dieser Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes identifiziert.

- Pappelreihe im Nordosten

In Verlängerung der südlichen Buchenreihe schließt sich im Osten ein schmaler Streifen unregelmäßig gewachsener Zitterpappeln an. Diese werden aufgrund ihres Wuchses, ihrer Vorschäden und der artbedingten kürzeren Lebenserwartung als eingeschränkt entwicklungs- und erhaltungswürdig eingestuft.

- Straßenparallele Eichenreihe

Entlang der Straße Aspelohe stehen Stiel-Eichen in unregelmäßigen Abständen auf einem leicht erhöhten

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Grünstreifen. Aufgrund ihrer Größe und ihrer leicht exponierten Standorte werden einige dieser Eichen als besonders erhaltungswürdig eingestuft. Die Bäume erfüllen im Straßenraum eine maßgebliche gestalterische Funktion.

Im Plangebiet existieren an den Randbereichen zudem Gebüsch- und Heckenstrukturen, die für die Vogelwelt von Bedeutung sind. Hier finden sich potentielle Lebensräume für Gebüschbrüter wie z.B. Heckenbraunelle, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke sowohl als Brutplatz wie auch als insektenreicher Nahrungsbiotop.

### Biotope

Im Geltungsbereich sind folgende Biotoptypen vorzufinden :

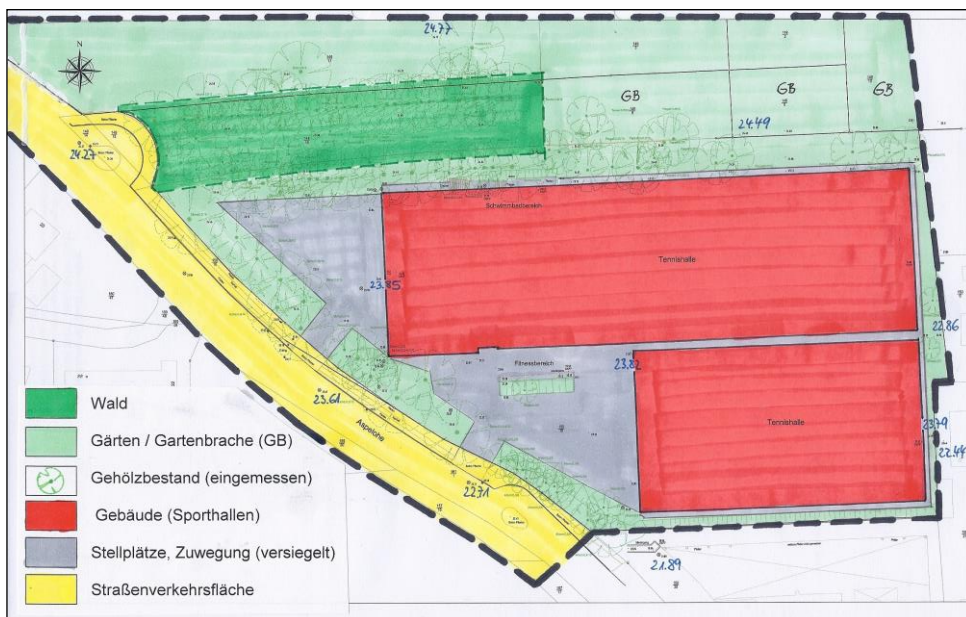


Abb. 2: Biotopkartierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags

- Wald/ sonstige Forstflächen (WFy) - im Landschaftsplan als Sonstiges naturnahes Feldgehölz (HGy) erfasst
- Einzelbäume
- Hausgärten (SGa) - Hausgartenbrache
- Scherrasenflächen (SGa)
- Sondergebietsflächen - Sport und Erholungsanlagen (SEv)
- Verkehrsanlagen (SVs)

### Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 24 m ü. NN. Das Gefälle fällt geringfügig nach Südost. Markante Geländepunkte existieren nicht.

### Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich teilweise in privatem und teilweise in städtischem Eigentum. Die Flurstücke 149/11 und 150/18 stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 149/16 ist Eigentum der Stadt Norderstedt, Teile dieses Flurstücks werden vom Vorhabenträger erworben. Die Flurstücke 149/2, 149/3, 149/5, 149/6 und 149/10 stehen im Eigentum privater Dritter.

### Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 „In den Tarpen“ vom 8.11.1990 in der Fassung seiner 4. Änderung vom 12.2.2009. Dieser Bebauungsplan umfasst das Gewerbegebiet Nettelkrögen großflächig und reicht im Süden bis zum Gutenbergring. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 301 ist als Gewerbegebiet



## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

festgesetzt, es gilt eine GRZ von 0,7, eine GFZ von 2,0 und eine Traufhöhe von 15 m. Der Norden des Plangebiets ist als private Grünfläche festgesetzt, dieser Bereich umfasst auch die baumbestandenen Flächen.

Für den gesamten nördlichen Bereich des Gewerbegebiets Nettelkrögen gilt eine Lärmkontingentierung, die entsprechend des seinerzeit üblichen Standards festgesetzt wurde. Danach gilt eine auf das Gesamtgebiet bezogene Begrenzung der Lärmemissionen auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

### **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Planungsanlass,  
Planungsziele

Die Stadt Norderstedt ist mit ca. 75.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Die Stadt befindet sich in einem anhaltenden Wachstumsprozess. In diesem Kontext sollen im Süden des Stadtteils Garstedt, nahe der Landesgrenze zu Hamburg, derzeit noch gewerblich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist derzeit mit großvolumigen Hallen für Tennis und für Hallenfußball bebaut. Der „Sportpark Aspelohe“ wurde Anfang der 1980er Jahre errichtet. Er ist heute mit geänderten Nutzerinteressen und einem gestiegenen Anspruch konfrontiert und nicht zuletzt durch den hohen Energieverbrauch der Hallenbauten wirtschaftlich nicht mehr rentabel zu betreiben. Der Eigentümer hat deshalb in den letzten Jahren unterschiedliche Konzepte für Wohnungsbau für diese Fläche entwickelt, die jedoch städtebaulich noch nicht befriedigen konnten.

Am 13.01.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen, gemäß einem Antrag des Eigentümers vom 18.05.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 „Norderstedt Aspelohe“ aufzustellen.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Städtebauliche Neuordnung des Übergangsbereichs Wohnen und Gewerbe an der Aspelohe,
- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Nachbarschaft der bestehenden Gewerbebetriebe südlich und östlich des Plangebiets,
- Neuabgrenzung des bestehenden Immissionsschutzgrüns und dessen abschnittsweise Verschiebung nach Süden bei Integration des vorhandenen Baumbestands,
- Gestalterische Aufwertung eines Teilbereichs der Straße Aspelohe zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer und für die Schaffung zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr.

Gleichzeitig hat der Ausschuss die Verwaltung beauftragt, für die geplante Wohnbebauung ein eingeladenes Gutachterverfahren mit vier Planungsbüros durchzuführen. Ziel dieses Verfahrens war die Erarbeitung eines städtebaulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Konzepts für Wohnungsbau unter Berücksichtigung der an diesem Standort bestehenden besonderen Anforderungen

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

insbesondere an Lärmschutz, Erschließung und Energieeffizienz. Dieses Gutachterverfahren konnte Ende 2013 erfolgreich abgeschlossen werden. Der im Rahmen dieses Verfahrens ausgewählte Entwurf bildet die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gleichzeitig ist er als Vorhaben Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser enthält weitere Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens, darunter insbesondere die Regelung, dass sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Bebauung innerhalb eines festgelegten Zeitraums verpflichtet.

Verfahren

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt im Siedlungszusammenhang. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt mit etwa 5.400 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es besteht für dieses Wohnbauvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete).

Das Aufstellungsverfahren kann daher nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann ggf. ohne Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Frühzeitige  
Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 22.05.2014 durchgeführt. Anschließend wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 23.05.2014 bis zum 20.06.2014 öffentlich ausgelegt.

Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Bebauung im Norden des Plangebiets reduziert.

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

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

Ziel der Stadt Norderstedt ist es, an dieser sensiblen Nahtstelle zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ein Quartier mit einer besonderen städtebaulichen Qualität zu entwickeln. Planerisches Ziel ist insbesondere eine Mischung verschiedener Wohnformen, um der bestehenden differenzierten Nachfrage nach Wohnraum entsprechen zu können. Auch förderfähiger Wohnraum soll geschaffen werden.

Wesentliche Planungsgrundlage ist zudem der Grünzug im Norden des Plangebiets, der teilweise waldartigen Baumbestand aufweist. Dieser Grünzug ist im Flächennutzungsplan und im bestehenden Planrecht gesichert. Er ist seit Jahrzehnten Bestandteil der Stadtplanung in Norderstedt und soll perspektivisch eine Grünverbindung zwischen dem Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek herstellen. Vorgabe für das städtebaulich-freiraumplanerische Gutachterverfahren war unter anderem, den Grünzug zu berücksichtigen und den Baumbestand in seinen wesentlichen Teilen zu erhalten.

Das Verfahren wurde zugunsten des Entwurfs des Architekturbüros Czerner Götsch entschieden. Der Entwurf sieht vor, das Gebiet in zwei Teilbereiche zu gliedern, die durch den Grünzug voneinander abgegrenzt werden. Ein kleineres Baugebiet wird im Nordwesten des Plangebiets angeordnet. Dort sind – anknüpfend an die bestehende Bebauung am Brahmweg – zwei Reihenhäuser vorgesehen. Südlich des Grünzugs soll ein größeres Wohnquartier entstehen. Dieses umfasst Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die um einen Platz als Quartiersmittelpunkt angeordnet sind (siehe Abb. 3).



Abbildung 3: Entwurf Wettbewerbsergebnis August 2013, Czerner Götsch Architekten

Der Entwurf wurde anschließend in zwei Stufen überarbeitet: zunächst im Nachgang des Wettbewerbs aufgrund der Empfehlungen des Preisgerichts und dann erneut im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Die Überarbeitungen betrafen in erster Linie die Bebauung nördlich des Grünzugs im Übergangsbereich zu der bestehenden Reihenhausbebauung am Brahmweg. Auf eine Bebauung in diesem Bereich wird verzichtet. Gleichzeitig wird im Süden des Plangebiets eine maßvolle Nachverdichtung vorgenommen, zudem wird südlich des Grünzugs eine vierte, kleinere Reihenhauszeile ergänzt. Der nun vorliegende Entwurf bildet den Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt (siehe Abb. 4 sowie Anlage zu dieser Begründung).

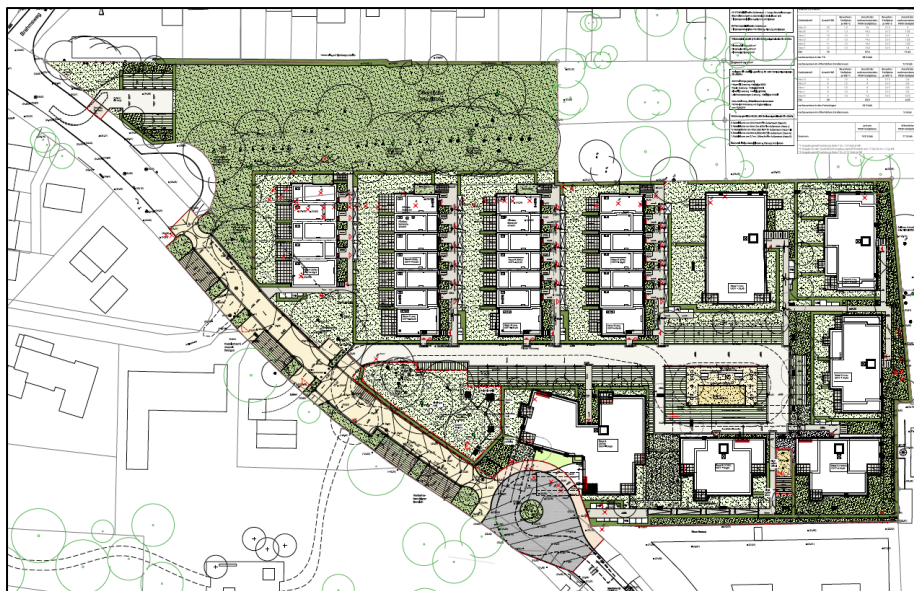


Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Juli 2015

Die Bebauung wird über ein privates Geh- und Fahrrecht mit Wendemöglichkeit erschlossen. Dort sollen vier Reihenhauszeilen in Ost-West-Ausrichtung mit zusammen 30 WE entstehen, zudem sind am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets weitere sechs Mehrfamilienhäuser mit zusammen 75 WE vorgesehen. Insgesamt werden 105 WE errichtet. Der westlichen kleineren Reihenhauszeile wird eine gemeinschaftliche Stellplatzfläche zugeordnet, die unmittelbar von der Straße Aspelohe erschlossen wird.

Der Grünzug wird auch zukünftig planungsrechtlich gesichert. Er erhält über den mittleren, verkehrsberuhigten Abschnitt der Straße Aspelohe eine Verknüpfung mit seiner westlichen Fortsetzung, den Bereich südlich der Robert-Schumann-Straße. Die an das nördliche Baufeld angrenzende Buchenreihe wird erhalten.

Das Gebiet ist weitgehend autofrei. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden vollständig in einer Tiefgarage nachgewiesen, die sich unterhalb der betreffenden Gebäude befindet. Diese Tiefgarage wird unmittelbar von der Straße Aspelohe erschlossen. Die Stellplätze für die Reihen- und Doppelhausbebauung werden auf Sammelstellplätzen angeordnet. Es gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,5 WE für die Reihen- und Doppelhäuser, für die Mehrfamilienhäuser wird ein Schlüssel von durchschnittlich 1,3 je WE angesetzt.

Etwa 30% der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern, d.h. 22-23 WE, sollen als geförderter Wohnraum erstellt werden.

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

Art der Nutzung  
Nutzungs-  
beschränkungen

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich das geplante Wohnquartier hinsichtlich seiner Charakteristik in die Umgebung einfügt. Diese Umgebung ist geprägt durch die Nachbarschaft von Wohnbebauung mit gewerblicher Bebauung, etwa am nördlichen Abschnitt der Straße Rugenbarg. Daher soll die Möglichkeit eröffnet werden, die geplante Wohnnutzung durch kleinere Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ergänzen, die ggf. auch innerhalb des jeweiligen Hauses ausgeübt werden können. Um in diesem Rahmen eine Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen, wird § 12 Abs. 3a des BauGB angewendet. Danach kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Art der Nutzung allgemein festgesetzt werden. Festgesetzt wird als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauGB. Der als WA festgesetzte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, für den eine Durchführungsverpflichtung besteht.

Mit der Festsetzung des WA zwingend verbunden ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Festsetzung, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1):

*Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Ergänzend wird festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2):

*Außer den in Nummer 1 genannten Vorhaben sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.*

Diese Festsetzung stellt klar, dass die genannten Anlagen auch dann zulässig sind, wenn sie nicht im Einzelnen Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 ausgeschlossen. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe entsprechen, im Unterschied zu den durchaus erwünschten kleineren Handwerksbetrieben, hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes nicht dem angestrebten Wohnsiedlungscharakter. Ähnliches gilt für Anlagen für Verwaltungen, die sich wegen der typischen Gebäudestruktur und Körnigkeit von Verwaltungsnutzungen nicht in die städtebauliche Gestalt der geplanten Wohnsiedlung einfügen würden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die angestrebte Bebauungsstruktur, Tankstellen führen zudem durch das mit ihnen einhergehende

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Verkehrsaufkommen und durch ihr Erscheinungsbild (großformatige Werbung, Preistafeln) zu potentiellen Störungen.

Festgesetzt wird daher (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3):

*In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.*

Maß der Nutzung

In dem festgesetzten **Maß der baulichen Nutzung** spiegelt sich die angestrebte städtebauliche Struktur wider. Im Hinblick auf die Lage des Gebiets an der Nahtstelle zwischen Reihenhausbebauung im Norden und Gewerbenutzung im Süden erfolgt eine Nutzungsintensivierung und eine Verdichtung der Bebauung in südöstlicher Richtung. Demzufolge wird das Maß der Nutzung unterschiedlich festgesetzt. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur lassen sich zwei Teilbereiche abgrenzen:

- Baufeld der vier Reihenhäuser in der Mitte des Plangebiets (Bezeichnung WA1)
- Baufeld der Mehrfamilienhäuser im Osten und Süden des Plangebiets (Bezeichnung WA2)

Das **Baufeld WA1** umfasst die vier Reihenhäuser in der Mitte des Plangebiets. Für diese Reihenhäuser ist eine GRZ 0,4 erforderlich.

Es sind zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig. Für das Staffelgeschoss gilt die Definition des § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, danach muss mindestens eine Wand gegenüber der Wand des darunterliegenden Geschosses um mindestens zwei Drittel ihrer Wandhöhe zurückerleben. Da die Staffelgeschosse über weniger als 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses verfügen, handelt es sich nicht um Vollgeschosse, so dass sie bei der Berechnung der GFZ nicht mitgerechnet werden.

Die Reihenhäuser verfügen jeweils über Kopfbauten mit drei Vollgeschossen. Dort sind in den Erdgeschossen separate Zwei-Zimmerwohnungen vorgesehen, der darüber liegende Wohnraum verteilt sich auf zwei weitere Geschosse. Aufgrund der hier zulässigen drei Vollgeschosse ist im Baufeld WA 1 insgesamt eine GFZ von 1,0 erforderlich. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 34,50 m, das sind etwa 10 m bezogen auf die zukünftige OK Gelände von 24,40 m über NHN.

Die Hausgruppen werden später parzelliert. Dabei ergeben sich naturgemäß auf den Mittelgrundstücken höhere bauliche Dichten als auf den Endgrundstücken. Daher wird festgesetzt, dass für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der jeweils festgesetzten GRZ und GFZ abgewichen werden kann, wenn – bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile – die GRZ und GFZ eingehalten wird.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4):

*In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind (WA1 und WA2), kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.*

In dem **Baufeld WA2** sind insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Nordosten des Gebiets sollen drei Gebäude mit je drei Geschossen entstehen, zwei Gebäude im Süden des Plangebiets

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

sind dreigeschossig mit Staffelgeschoss. Ein Mehrfamilienhaus im Südwesten des Plangebiets erhält vier Vollgeschosse. Zur Realisierung der an dieser Stelle etwas stärker verdichteten Bebauung sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 notwendig.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für die dreigeschossigen Gebäude entsprechend dem Baufeld WA2 34,50 m über NHN (etwa 10 m bezogen auf zukünftige Geländeoberkante 24,40 m über NHN), für die dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und das viergeschossige Gebäude werden jeweils 37,50 m festgesetzt (etwa 13 m bezogen auf zukünftige Geländeoberkante 24,40 m über NHN).

Die Festsetzung für das Baufeld WA 2 erfolgt textlich (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5):

*In dem mit WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet dürfen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:*

*bei einer dreigeschossigen Bebauung: 34,50 m über NHN*

*bei einer dreigeschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschoss und bei einer viergeschossigen Bebauung: 37,50 m über NHN.*

Zusätzliche  
Überschreitungsmöglich-  
keit der GRZ für  
Nebenanlagen in den  
Baufeldern WA2 und  
WA3

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundfläche anzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die eben beschriebenen Anlagen/ Versiegelungen gleichzeitig bis 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Daraus ergibt sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine GRZ einschließlich der Überschreitung von 0,6, d.h. maximal 60% eines Grundstücks darf versiegelt werden.

Diese Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für um 50% für Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen reicht hier nicht aus. Grund dafür ist, dass beide Baufelder nicht über eine Verkehrsfläche, sondern über eine private Fläche (Leitungsrecht) erschlossen werden, die Bestandteil des Baulandes ist. Bei der GRZ-Berechnung sind auch Flächenanteile dieser privaten Erschließungsfläche zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung weitgehend versiegelt ist. Daher ist es erforderlich, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festzusetzen, dass die GRZ für die mitzurechnenden Anlagen bis 0,7 überschritten werden darf.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6):

*In den allgemeinen Wohngebieten darf die GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 mitzurechnenden Anlagen bis 0,7 überschritten werden.*

Die Rechtsgrundlage hierfür bietet der Satz 3 des § 19 Abs. 4.

Bauweise

Es gilt eine **offene Bauweise**, das heißt es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten. Zusätzlich wird die Gebäudelänge durch die Baugrenzen beschränkt. Die längsten Baukörper im Plangebiet, die Reihenhäuser im Baugebiet WA1, verfügen über eine Länge von etwa 37 m.

Um die angestrebte Bauform als Reihenhäuser planungsrechtlich zu sichern, wird im Baugebiet WA1 zeichnerisch festgesetzt, dass nur

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

### Baulinien und Baugrenzen

Hausgruppen zulässig sind. Es sind dort nur Gebäude zulässig, die ohne seitliche Abstandsflächen auf jeweils eigenen Parzellen aneinandergelassen sind.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden den vorliegenden städtebaulichen Entwurf ab, belassen jedoch kleinere Spielräume für etwaige Modifikationen. Vorstehende Balkone und Loggien werden im Hinblick auf mögliche Änderungen im Zuge der weiteren Planung nicht vollständig in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Stattdessen wird eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien zugelassen.

Bei einem Mehrfamilienhaus im Baugebiet WA 2 sind entwurflich für die an der Nordwest- bzw. Nordostfassade angeordneten Wohnungen jeweils 4 m tiefe Balkone vorgesehen. Um diese Balkone zu ermöglichen, wird für die betreffenden Fassadenabschnitte dieses Gebäudes eine Sonderregelung getroffen.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7):

*Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden. An den nördlichen und östlichen Enden der West- und der Ostfassade des mit (B) bezeichneten Gebäudes sind auf einer Länge der Fassade von jeweils 6 m Balkone mit einer Tiefe von bis zu 4 m zulässig.*

Die Reihenhäuser verfügen jeweils über Nebenanlagen für Haustechnik außerhalb des Gebäudes. Zudem sind Schuppen für die Unterbringung von Gartengeräten u.ä. vorgesehen. Diese Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dasselbe gilt für Terrassen, diese werden entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hergestellt. Der Bebauungsplan trifft keine entgegengesetzten Festsetzungen.

### 3.3. Verkehrsplanung und Erschließung

### Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Straße Aspelohe. Die Straße Aspelohe ist im Bereich des Plangebiets geteilt, eine Durchfahrt ist nur für Not- und Sonderverkehre möglich. An beiden Enden der Straße gibt es jeweils Wendemöglichkeiten. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt dementsprechend so, dass die beiden dem allgemeinen Verkehr dienenden Wendeflächen als normale Verkehrsfläche festgesetzt werden, während der Mittelteil, der nur dem Anliegerverkehr dient, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Die Straße Aspelohe soll im Zuge dieser Planung umgestaltet werden. Die Umgestaltung betrifft zum einen den südlichen Wendekreis, der geringfügig erweitert wird. Vor allem soll jedoch der verkehrsberuhigte mittlere Teil der Straße Aspelohe aufgewertet werden. Vorgesehen ist insbesondere eine Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer. Daher erhält die Verkehrsfläche die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Dieser Abschnitt der Straße Aspelohe erfüllt auch eine wichtige Funktion als Gelenk innerhalb des Ost-West-Grünzugs zwischen dem Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek. Die Verkehrsfläche wird an der Ostseite, die von erhaltenswertem Baumbestand begleitet wird, in ihrer Breite um etwa 3,60 m reduziert. An beiden Enden sind



## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

jeweils Baumtore vorgesehen, um die besondere Funktion dieser Verkehrsfläche zu verdeutlichen. An der Westseite des Straßenraums werden weitere Grünflächen angelegt, außerdem entstehen dort 16 Besucherparkplätze. Die Besucherparkplätze werden durch sechs Bäume gegliedert. Diese Bäume sowie die Fläche für die Besucherparkplätze werden zeichnerisch festgesetzt, ansonsten wird die Verkehrsfläche nur in ihrer äußeren Abgrenzung festgesetzt. Die Gestaltung ist im Einzelnen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sie wird vertraglich im Rahmen des Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrags geregelt.

Geh-, Fahr- und  
Leitungsrecht

Die innere Erschließung erfolgt über den südlichen Ast der Straße Aspelohe sowie innerhalb des Gebiets über eine private Erschließung mit Wendemöglichkeit. Da dort die Müllentsorgung abgewickelt wird und Versorgungsleitungen verlaufen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8):

*Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.*

Über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die anliegenden Gebäude technisch erschlossen und können von Not- und Versorgungsverkehren angefahren werden. Zudem dient es der Erschließung der 36 Stellplätze, die zu den Reihenhäusern im Baufeld WA2 gehören. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer Tiefgarage, die unmittelbar von der südlichen Wendeschleife der Straße Aspelohe erschlossen wird. Damit wird die Fläche nur eingeschränkt von privatem PKW-Verkehr belastet. In städtebaulicher Hinsicht soll der Wendeplatz die Funktion eines Quartiersmittelpunkts übernehmen. Die Fläche wird platzartig gestaltet, es sollen Sitzgelegenheiten geschaffen und Bäume gepflanzt werden. Zwei anzupflanzende Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt, die weiteren Details der Gestaltung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ruhender Verkehr  
Stellplätze

Für die Reihenhäuser gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit. Die notwendigen Stellplätze der Reihenhäuser werden jeweils auf Sammelflächen außerhalb der Grundstücke nachgewiesen und zeichnerisch festgesetzt. Die Stellplatzfläche für das westliche Reihenhäuser befindet sich separat im Nordwesten des Plangebiets. Sie umfasst 8 Stellplätze und wird unmittelbar von der Straße Aspelohe erschlossen. Diese Stellplatzfläche wird als Gemeinschaftsfläche für das betreffende Gebäude festgesetzt, weil die Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt verfügen und nicht unabhängig voneinander angefahren werden können.

Es wird festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9):

*Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung (A) wird der östlich gelegenen, ebenfalls mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.*

Die Stellplätze für die übrigen Reihenhäuser werden über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Da sie unabhängig voneinander angefahren werden können, ist eine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage für diese Flächen nicht erforderlich. Die Stellplätze sind so angeordnet, dass der Platzbereich freigehalten wird.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

Die Mehrfamilienhäuser im Süden und im Osten des Plangebiets erhalten Stellplätze in einer Tiefgarage, die unterhalb der Gebäude angeordnet wird. Die Außenkante der Tiefgarage wird ebenfalls zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt von der südlichen Wendeschleife der Straße Aspelohe. Die Tiefgarage umfasst 98 Stellplätze, damit werden 1,3 Stellplätze je WE nachgewiesen. Dieser Schlüssel ist in Anbetracht des vorgesehenen Wohnungsschlüssels, der auch Zwei-Zimmerwohnungen vorsieht, ausreichend.

Um die Qualität der Freiflächengestaltung planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Stellplätze in Tiefgargen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Festgesetzt wird (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10)

*Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.*

Es sind im Gebiet insgesamt 86 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Fahradstellplätze  
öffentliche Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum werden 16 Besucherparkplätze hergestellt, das entspricht einem Verhältnis von einem Parkplatz auf 6,5 Wohneinheiten.

ÖPNV

Das Plangebiet wird durch zwei Buslinien erschlossen (Linien 195 und 278), die in der Nähe des Plangebiets verkehren. Sie verbinden das Gebiet mit den U-Bahnhöfen Ochsenzoll und Garstedt(Linie U1). Die Fahrzeit von dort bis zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 30-35 Minuten.

### **3.4. Ver- und Entsorgung**

Strom, Gas

Das Plangebiet ist an das Strom- und das Gasnetz angebunden.

Wärme

Die Wärmeversorgung soll durch ein Blockheizkraftwerk erfolgen, das aus dem öffentlichen Gasnetz gespeist wird. Dieses BHKW wird das Gebiet voraussichtlich vollständig mit Wärme versorgen können, es wird angestrebt, den Kfw-70-Standard zu erfüllen. Darüber hinaus produziert das BHKW Strom, der erfahrungsgemäß dazu ausreicht, die gemeinschaftlich genutzten Flächen (Tiefgarage, Treppenhäuser) zu versorgen. Die Stromversorgung erfolgt im Übrigen aus dem öffentlichen Netz.

Trinkwasser,  
Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls aus dem öffentlichen Netz, die vorhandenen Kapazitäten reichen aus.

Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz im Plangebiet wird im Zuge der Bebauung neu hergestellt.

Niederschlagswasser

Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung nicht zulassen, muss das Oberflächenwasser gesammelt und abgeleitet werden. Hierfür steht im Grundsatz das öffentliche Regenwassersiel in der Straße Aspelohe zur Verfügung. Allerdings ist dieses Siel weitgehend ausgelastet, so dass eine Rückhaltung erforderlich wird. Die Einleitungsmenge aus dem Plangebiet wird nach ersten Schätzungen ca. 100l/s betragen, davon kann voraussichtlich etwa die Hälfte (50 l/s) in das Siel eingeleitet werden. Das verbleibende Oberflächenwasser soll in zwei unterirdischen Rückhaltebecken zwischengespeichert und verzögert in das Siel abgegeben werden, außerdem ist eine offene Muldenentwässerung mit Notüberlauf im

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

	südlichen Grenzverlauf des Grundstücks vorgesehen. Eine Rückhaltung des Regenwassers erfolgt zudem durch begrünte Dächer, im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wird ein Anteil begrünter Dachflächen von 50% vorausgesetzt.
Müllentsorgung	Die Müllentsorgung erfolgt über Sammelboxen, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind. Die Sammelbox im Baufeld WA1 kann von der Straße Aspelohe angefahren werden. Die übrigen Sammelboxen werden über die private Erschließungsfläche angedient. Die Wendeanlage ist für die Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt (Außenradius des Wendekreises 10,50 m).
Feuerwehrbelange	Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nachgewiesen.

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

Eingriff und Ausgleich	Aufgrund der Regelung des § 13a BauGB sowie aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) ist für diesen Bebauungsplan keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
------------------------	---

Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt	Dessen ungeachtet sind die Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen. Es liegt ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag vor. Dieser Fachbeitrag beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie auf den Menschen. Er beinhaltet zudem Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. ihre Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.
--	--

Die wesentlichen Aussagen und Entwicklungsziele bzw. Maßnahmenvorschläge werden an dieser Stelle zusammenfassend wiedergegeben. Es wird zudem erläutert, inwieweit diese Vorschläge im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

#### Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Biotope und des Baumbestands kann auf die Ausführungen im Abschnitt C: Bestand auf Seite 8-10 (Biotopkartierung Abbildung 2) verwiesen werden. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für landschafts- und ortsbildprägende Einzelbäume der Kategorie ‚besonders erhaltungswürdig‘. Dies betrifft insbesondere diverse Eichen auf dem Grünstreifen östlich der Straße Aspelohe sowie die Buchenreihe und weitere einzelne Bäume im Verlauf der geplanten öffentlichen Grünfläche.
- Anordnung von Nebenanlagen wie Abstellräume und Technikzentralen auf den Wohnbauflächen außerhalb der Kronenbereiche erhaltenswerter Bäume.
- Anpflanzgebote im Bereich der Stellplätze und der privaten Grünflächen zur Verbesserung der Gehölzstrukturen.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

Umsetzung im Bebauungsplan:

Diesen Zielen wird durch Festsetzungen von Erhaltungsgeboten für sowie Anpflanzungen von Bäumen entsprochen (Festsetzungen Nr. 11 sowie Nr. 12 und Nr. 13). Nebenanlagen werden außerhalb der Kronenbereiche von zu erhaltenden Bäumen angeordnet.

### Schutzgut Boden:

Die natürlichen Bodenfunktionen sind, mit Ausnahme der Freiflächen, weitgehend gestört. Anteilige Bodenversiegelungen (Gebäudehallen, Nebenanlagen und Stellplatzflächen) belaufen sich auf ca. 7.900 m<sup>2</sup> (ohne Straße Aspelohe).

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird im Zuge der baulichen Umstrukturierung inkl. Erschließungsflächen im Plangebiet etwas zunehmen, er beträgt zukünftig ungefähr 8.400 m<sup>2</sup>. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Teilflächen der Straße Aspelohe der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bzw. privaten Gartenflächen zugeordnet werden und dass dort Verkehrsgrünflächen angelegt und Bäume gepflanzt werden. Dadurch werden etwa 400 m<sup>2</sup> bisherige versiegelte Verkehrsfläche wiederum entsiegelt, so dass sich die Versiegelung insgesamt nur geringfügig erhöht. Der absolute Flächenanteil über Gebäudeversiegelungen wird sich reduzieren. Der Flächenanteil für den ruhenden Verkehr wird sich ebenfalls reduzieren, ein Großteil der Stellplätze wird in der Tiefgarage nachgewiesen.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Erhalt eines ca. 40%igen Flächenanteils offenen Bodens,
- Herstellung offener Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,
- extensiv begrünte Dächer mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm bilden belebte Bodenzonen, damit Lebensraumstrukturen für die dauerhafte Ansiedlung angepasster Sekundärbiotopie ausgebildet werden,
- intensive Begrünung der Tiefgaragen mit Ausnahme von Funktionsbereichen (Kinderspielflächen, Feuerwehrezufahrten/ -aufstellflächen).

Umsetzung im Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden eine Begrünung der Tiefgarage sowie eine Dachbegrünung festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind (Festsetzungen Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 16).

Dem Ziel der Erhaltung eines 40%-Anteils versiegelungsfreien Bodens kann nicht vollständig entsprochen werden, dieser Anteil beträgt nach Realisierung der geplanten Bebauung etwa 35%. In Anbetracht der Reduzierung der Verkehrsfläche nimmt die Versiegelung im Verhältnis zur Bestandssituation insgesamt nur um etwa 100 m<sup>2</sup> zu.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass das bestehende Planrecht eine deutlich höhere Versiegelung zulassen würde, als sie im Bestand derzeit gegeben ist. Das derzeit festgesetzte Gewerbegebiet umfasst im Geltungsbereich des B-Plans etwa 1,2 ha, die GRZ beträgt 0,7. Das ergibt eine versiegelbare Fläche von etwa 8.400 m<sup>2</sup>, darüber

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

hinaus wurden Nebenanlagen nach der BauNVO 1977/1986 noch nicht mitgerechnet.

### Schutzgut Wasser – Grundwasser/ Oberflächenwasser

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und Bodenversiegelung eingeschränkt. Auf den unversiegelten Wald- und Gehölzflächen wird das anfallende Oberflächenwasser weitgehend dezentral (diffus) versickert. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Oberflächenabfluss der geplanten Bebauung und Erschließung entspricht annähernd der Bestandssituation. Eine örtliche Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Minimierung der Bodenversiegelung,
- extensive Begrünung von mindestens 50% der Dachflächen als Beitrag für die Regen-Rückhaltung.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Beibehaltung der bisherigen Versiegelung, Reduzierung im Vergleich zum bestehenden Planrecht,
- Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für ebenerdige Stellplätze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung.

### Schutzgut Kleinklima - Luft

Da der Umfang an Bau- und Erschließungsflächen weitgehend unverändert bleibt, ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Kleinklimas zu erwarten. Der vorhandene Großbaumbestand trägt zur Verschattung, Kaltluftentstehung und Staubfilterung bei, er führt somit insgesamt zu einer Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene. Ziel ist deshalb die weitgehend mögliche Erhaltung des alten Baumbestands.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Erhaltung des Großbaumbestands,
- extensive Begrünung von mindestens 50% der Dachflächen, da diese durch Verdunstungseffekte einen kühlenden und damit positiven Effekt auf das Kleinklima haben.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume,
- Festsetzung einer Dachbegrünung.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist im großräumigen Kontext einen siedlungsgeprägten und durch die Hallenbauten des ‚Sportparks‘ einen gewerblichen Charakter auf. Der nördliche Gehölzstreifen und der Baumbestand parallel der Straße Aspelohe schirmen die Hallenbauten zur nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung hin wirkungsvoll ab.

Mit der städtebaulichen Entwicklung geht eine Wandlung der vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen und des Landschafts- und

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Ortsbilds einher. So wird das Orts- und Landschaftsbild entlang der Straße Aspelohe zukünftig von kompakten Fassadenansichten sowie vom Grünzug mit Blickachsen in die südlich gelegenen Häuserzeilen bestimmt sein.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Erhaltung des Großbaumbestands, Ergänzung durch Neupflanzungen im Bereich offener Stellplätze und innerhalb der privaten Gartenflächen.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume,
- Festsetzung neu zu pflanzender Bäume.

### Schutzgut Mensch

Aktuell sind die Freiflächen im Plangebiet nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Lediglich von der Straße Aspelohe sind die Grünstrukturen visuell wahrnehmbar. Aufgrund der Durchfahrtsbeschränkungen für den Autoverkehr ist die Straße Aspelohe nur geringfügig von Verkehrslärmemissionen beeinträchtigt.

Auf der Grundlage des „Grünen Leitsystem“ sollen Grünverbindungen für die Feierabend- und Naherholung geschaffen werden, die Parks, Grünzonen und sonstige Freiflächen miteinander verbinden. Die im Stadtentwicklungsprogramm (STEP 2010) dargestellte Grünverbindung zwischen dem Scharpenmoorpark im Westen und dem Tarpenbek-Grünzug im Osten kann mittels der nördlichen Freiflächenpotentiale im B-Plangebiet in diesem Abschnitt hergestellt werden. Ein Versatz der Grünverbindung wie beispielsweise im Bereich der Straße Aspelohe ist für die Feierabend- und Naherholung nicht störend und kann sogar eine soziale Kontrolle der Wegeverbindung unterstützen.

Entwicklungsziele - Maßnahmenvorschläge des grünordnerischen Fachbeitrags:

- Entwicklung einer attraktiven Grünverbindung in einer ausreichenden Breite.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Umgestaltung der Straße Aspelohe, vgl. Kap. 4.1 und 6.
- 

Auf Grundlage der Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sowie der hier bestehenden städtebaulichen Entwicklungsziele werden folgende Festsetzungen getroffen:

### Erhaltung von Bäumen: (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11):

Grünordnerische  
Festsetzungen

*Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens, unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.*

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Bäume als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft zum einen die Bäume entlang der Straße Aspelohe (überwiegend Stiel-Eichen), die an dieser Stelle das Ortsbild in besonderer Weise prägen. Es betrifft zum anderen die Buchenreihe innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die ebenfalls eine wichtige Funktion bei der räumlichen Einbindung der neuen Wohnbebauung übernimmt. Hinzu kommen einige weitere Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die einzeln oder als Gruppe das Gebiet städtebaulich prägen. Voraussetzung für diese Festsetzung ist generell, dass der Baum gutachterlich als „erhaltungswürdig“ bzw. „besonders erhaltungswürdig“ bewertet ist. Die Festsetzung erfolgt teilweise als zu erhaltender Einzelbaum; teilweise, wenn die Bäume zu nahe beieinander stehen, aus Gründen der besseren Lesbarkeit zusammengefasst als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen.

Abgängiger Baumbestand ist hier an gleicher Stelle zu ersetzen, um langfristig diese Einbindungsfunktion aufrecht zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Bodenversiegelungen im Kronentraufenbereich von Bäumen zusätzlich eines 1,50 m Baumschutzstreifens sollen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich und der damit verbundenen Schwächung des Baums unterbleiben.

### Anpflanzen von Bäumen (planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13):

*Nr. 12: Je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, der jedoch keine kugelförmige Krone haben darf, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.*

*Nr. 13: Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes außerhalb unterbauter Bereiche sind Pflanzgruben von mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m anzulegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.*

Ebenerdige Stellplatzflächen sollen durch Bäume gegliedert werden, damit sie sich gestalterisch in die von Gartenflächen geprägte Wohnsiedlung einfügen. Es sollen großkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und gasförmige Schadstoffe aus der Luft. Es sind heimische Gehölze zu verwenden, weil diese u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt darstellen. Sie wirken sich zudem günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bio-ökologische Funktionen hergestellt werden. Die großkronigen Bäume

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m, die kleinkronigen einen Kronendurchmesser von bis zu 6 m erreichen.

Die Mindestanforderungen an die Baumgrube und die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume. Für unterbaute Bereiche (auf der Tiefgarage) gelten diese Anforderungen nicht.

### Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Stellplätze (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14)

*Ebenereidige nicht überdachte Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*

Durch die Beschränkung der Versiegelung soll eine möglichst dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine und Beton-/ Drain- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und/ oder Fugenanteil.

### Tiefgaragenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 15)

*Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.*

Diese Festsetzung ist erforderlich, um im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung nutzbare Gartenflächen herzustellen, auf denen auch Bäume gepflanzt werden können. Für Baumanpflanzungen auf den Tiefgaragen sollen aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse kleinkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Die Baumanpflanzungen auf der Tiefgarage werden flankierend zur Privaterschließung angeordnet. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung bodenversiegelter Flächen und filtern Staub und gasförmige Schadstoffe aus der Luft. Freiflächen auf den Tiefgaragen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Hierfür ist ein Bodensubstrataufbau von mindestens 50 cm Stärke vorgesehen, um durch ausreichendes Wasserhaltevermögen eine nachhaltige Vegetationsentwicklung für Gehölze zu gewährleisten.

### Dachbegrünung (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 16)

*Mindestens 50 % der zulässigen Dachgrundfläche sind mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.*

Eine Begrünung der Dächer ist zum einen im Rahmen des Entwässerungskonzepts erforderlich, da sie zur Rückhaltung des Oberflächenwassers beiträgt (vgl. Kap. 5).

Zum anderen mindert eine Begrünung der Dachflächen die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima. Der



## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

Aufheizeffekt wird herabgesetzt. Außerdem werden mit der Begrünung von Dachflächen in eingeschränktem Maße Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die auf trockene Standorte angewiesen sind. Das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen wird belebt. Der festgesetzte Anteil von mindestens 50% belässt Spielraum für andere Nutzungen, beispielsweise Oberlichter für die Wohnungen in den Staffelgeschossen. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann.

Die Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 18 werden vorwiegend aus gestalterischen Gründen getroffen. Sie sollen dazu beitragen, die Wohngrundstücke und die Wohnfolgeeinrichtungen (Müllgefäße) auf eine harmonische und ortsbildgerechte Weise in die Wohnsiedlung einzubinden. Hinsichtlich Müllgefäßen und Einfriedungen kann es zu Fehlentwicklungen kommen, die das Ortsbild beeinträchtigen können. Dies soll durch die Festsetzung von Hecken bzw. Eingrünungen vermieden werden.

### Einfriedungen als Hecken (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 17)

*Für die an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Sichtschutzzäune sind als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.*

### Eingrünung von Müllbehältern (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 18)

*Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sowie Trafostationen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke dreiseitig einzugrünen.*

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag beinhaltet zudem Festsetzungsvorschläge für baubegleitende Maßnahmen: Wiederherstellung des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung sowie das Verbot einer dauerhaften Absenkung des Grund- oder Stauwasserspiegels. Solche Regelungen sind regelmäßig nicht Inhalt eines Bebauungsplans, weil sie keinen unmittelbaren Bezug zur Bodennutzung haben. Sie werden als Hinweise auf den Bebauungsplan aufgetragen:

*Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.*

*Eine dauerhafte Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels ist unzulässig.*

Nicht übernommen wird schließlich ein Festsetzungsvorschlag, der vorsieht, Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wasser- gebundenem Belag auszuführen. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, weil die Herstellung dieser Flächen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Norderstedt liegt, die gleichzeitig Plangeber ist.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

### Artenschutz

Durch die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden können Arten betroffen sein, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten diese Vorschriften für Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind nur dann, wenn Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europarechtlich geschützte Vogelarten betroffen sind bzw. sein können.

Für das Plangebiet wurde im November 2013 ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen um zu ermitteln, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von der Planung betroffen sein könnten. Es wurde zudem ermittelt, ob und ggf. welche Vogelarten vorkommen können. Außer Fledermäuse und Vögel können andere Artenvorkommen des Anhangs IV aufgrund fehlender Biotopstrukturen hier ausgeschlossen werden. Für alle anderen potentiell vorhandenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Schmetterlinge und Käfer sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit den strukturreichen Bäumen ein mittleres Potential für Fledermaus-Tagesverstecke. Wochenstuben, Winterquartiere oder ähnliches sind weder in den Gebäuden noch den hierfür zu jungen Bäumen zu erwarten. Die Gehölzbestände weisen ebenfalls ein mittleres Potential als Jagdgebiet auf. Durch das Vorhaben geht keine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutsamen Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt. Die übrigen Bereiche sind ohne besondere Bedeutung. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt somit im Hinblick auf Fledermäuse zu keinem Verstoß gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es besteht im Gebiet ein Potential für 26 Brutvogelarten. Keine dieser Arten ist in Schleswig-Holstein gefährdet. Alle Arten weisen einen stabilen Bestand auf hohem Niveau auf. Mit

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

der baulichen Umstrukturierung der Flächen geht vorhandener Gehölzbestand verloren. Bisher als Gebäude und Stellplatzflächen genutzte Flächen werden teilweise in Grünflächen umgewandelt. Die betroffenen Arten verlieren einen Teil ihres Lebensraums. Der Verlust an Gehölzflächen ist jedoch so gering, dass kein Verlust eines Reviers erfolgt. Ein Ausweichen in benachbarte Biotope ist möglich. Unter Berücksichtigung der Regelung des § 27a des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG), wonach Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 15.3. eines Jahres beseitigt oder zurückgeschnitten werden dürfen, wird das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG verhindert.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann, ohne dass es zu Verstößen gegen den § 44 des BNatSchG kommt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Grünfläche

Der FNP Norderstedt 2020 beinhaltet ein Konzept für ein innerstädtisches Grünsystem mit dem Ziel der Schaffung von tragfähigen siedlungsnahen Freiraumverbundflächen. Diese Freiraumverbundflächen sind insbesondere auf die Feierabend- und Naherholung und ein daran angepasstes Wegenetz ausgerichtet. Eine vollständige Umsetzung dieses Konzepts ist nur langfristig möglich, weil die erforderlichen Flächen nur zu einem Teil im Eigentum der Stadt Norderstedt stehen.

Ein Teil dieses Grünsystems liegt innerhalb des Plangebiets und ist im bestehenden B-Plan Nr. 189 als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist wiederum Teil einer perspektivisch vorgesehenen Grünverbindung zwischen dem westlichen Kernelement Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek.

Der B-Plan Nr. 301 übernimmt die Grünfläche aus dem B-Plan 189 in einer geringfügig veränderten Abgrenzung. Über den mittleren, verkehrsberuhigten Abschnitt der Straße Aspelohe erhält sie eine Verknüpfung mit ihrer westlichen Fortsetzung, den Bereich südlich der Robert-Schumann-Straße. Der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet wird zu großen Teilen in diese Grünverbindung integriert. Ziel ist die Herstellung einer öffentlichen Fußgängerverbindung, die später von der Straße Aspelohe bis zur Straße Rugenborg verlaufen soll.

Diese Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dies gilt nicht nur für den westlichen Abschnitt, der sich bereits im Eigentum der Stadt Norderstedt befindet, sondern auch für den östlichen Abschnitt (Flurstücke 149/2, 149/3, 149/5, 149/6 und 149/10). Diese Flurstücke stehen derzeit noch in privatem Eigentum. Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, eine übergeordnete öffentliche Grünverbindung zu schaffen, ist die Festsetzung dieser privaten Flächen als öffentliche Grünfläche erforderlich und gerechtfertigt. Eine Einschränkung der privaten Grundstücksnutzung ist damit nicht verbunden, weil diese Flächen schon bisher als Grünfläche festgesetzt waren.

### Kinderspielflächen

Es sind drei private Kinderspielflächen vorgesehen, die zusammen 925 m<sup>2</sup> Fläche umfassen. Sie liegen auf der Platzfläche im Wendebereich des privaten Erschließungswegs, westlich des viergeschossigen Mehrfamilienhauses sowie zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern im Südosten des Plangebiets. Ihre Anordnung bemisst sich

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

nach den Vorgaben des §8 der LBO Schleswig-Holstein, wonach bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe Spielplätze für noch nicht schulpflichtige Kinder anzulegen sind. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Öffentliche Spielplätze sind aufgrund des Charakters der umgebenden Bebauung (zumeist Häuser mit Gärten) nicht vorgesehen.

### **3.6. Wald, Baumschutz**

Wald

Der auf dem Flurstück 149/16 vorhandene Baumbestand gilt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein. Zur Umsetzung der Planung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Vorabstimmungen mit der Unteren Forstbehörde haben stattgefunden. Die Forstbehörde stimmt der Waldumwandlung grundsätzlich zu. Es ist eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1 : 3 zu leisten. Bei einer definierten Waldflächengröße von 1.710 m<sup>2</sup> ist somit eine Ersatzaufforstung in der Größe von 5.130 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Für die planerische Umwidmung der Waldfläche ist eine förmliche Waldumwandlung nach Maßgabe des LWaldG's erforderlich. Ein Waldersatz kann durch Bereitstellung einer Ersatzaufforstungsfläche durch die Stadt Norderstedt erfolgen. Es ist vorgesehen, von der Ersatzaufforstungsfläche Nr. 51, Paulsort 1, Garstedt, Flur 08, Flurstück 2/3 mit einer Gesamtfläche von 2,8 ha anteilig 5.130 m<sup>2</sup> für die Ersatzaufforstung bereitzustellen und zu verbuchen. Hierfür ist ein Ablösebetrag an die Stadt Norderstedt zu entrichten. Die formalrechtliche Abwicklung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Baumschutz

Der Baumbestand im Vorhabengebiet wurde einer Baumbewertung unterzogen (Gutachterliche Stellungnahme vom 8.9.2014, Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen, inkl. Nachtrag vom 16.10.2014 zur Eichengruppe längsseits der Straße Aspelohe). Bei der Bewertung wurden 138 Einzelbäume und 3 größere Gehölzgruppen erfasst. Der nordwestliche zweireihige Baumbestand ist hierbei in weiten Teilen mit der Waldausweisung identisch. Innerhalb der fünfstufigen Erhaltungswürdigkeitsskalierung sind 9 Bäume als ‚besonders erhaltungswürdig‘ und 77 Bäume als ‚erhaltungswürdig eingestuft‘.

Die wenigen aber wertvollen und landschaftsbildprägenden Bäume sind in Folge der städtebaulichen Konzeptplanung unmittelbar oder mittelbar gefährdet. Eine Vielzahl von Bäumen der Kategorien ‚besonders erhaltungswürdig‘ und ‚erhaltungswürdig‘ können aber durch entsprechende Freiflächensicherungen im Kronentraufenbereich erhalten werden.

Insbesondere in der geplanten Grünverbindung soll der Altbaumbestand erhalten werden.

Vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten sollte ein Baumsachverständiger benannt werden, der die Umsetzung der Vorgaben zum Baumschutz begleitet und den Bauherrn bzw. die Architekten/ Gartenarchitekten sowie die ausführenden Firmen in Fragen zum Baumschutz berät.

Ein Baustelleneinrichtungsplan ist vor Beginn der Bauarbeiten in Bezug auf die Belange des Baumschutzes durch den Baumsachverständigen zu prüfen. Die Baumschutzmaßnahmen sind im Plan zu verzeichnen.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

Die Schutzmaßnahmen an den öffentlichen Straßenbäumen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Spätere Änderungen in der Bauplanung bzw. im Bauablauf, die mit negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Gehölzbestand verbunden sind, müssen dem zuständigen Baumsachverständigen und/ oder der Fachbehörde mitgeteilt und mit diesen abgestimmt werden.

Erforderliche Ausnahmegenehmigungen für die Durchführung baumpflegerischer Maßnahmen und/ oder Fällungen sind bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Jedwede Art erfolgter oder beabsichtigter Eingriffe in den Kronen- bzw. Wurzelbereich von Gehölzen auf benachbarten Grundstücken (Fällungen, baumpflegerische Maßnahmen, Aufgrabungen, Wurzelentnahme, etc.) ist dem jeweiligen Eigentümer unverzüglich mitzuteilen bzw. im Vorwege mit diesen abzustimmen.

### **3.7. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist für eine Wohnbauflächenentwicklung im Grundsatz gut geeignet, da es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Gleichzeitig ist das Gebiet durch seine Lage Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind sicherzustellen. Daher wurden die Verkehrslärmbelastungen, die durch Straßenverkehr und Fluglärm hervorgerufen werden, sowie die Belastung durch Gewerbelärm aus den südlich und östlich angrenzenden Gebieten, gutachterlich untersucht.

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets wurde geprüft, ob eine Festsetzung einer südöstlichen Teilfläche des Plangebiets als Mischgebiet zielführend wäre. Dies wurde jedoch aus zwei Gründen verworfen: Es würde zum einen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Norderstedt entsprechen. Zum anderen besteht für eine Ansiedlung mischgebietstypischer gewerblicher Nutzungen - im Unterschied zu Wohnraum - an dieser Stelle kein Bedarf. Eine Ansiedlung solcher Nutzung ist nach allen Erfahrungen auch nicht zu erwarten. Vielmehr stünde zu befürchten, dass entweder Teile des Grundstücks längerfristig unbebaut bleiben, oder dass sich die Fläche letztlich doch zu einem faktischen WA-Gebiet entwickelt. Daher wird an der Wohngebietsausweisung festgehalten.

Die Immissionsbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurde in zwei schalltechnischen Untersuchungen prognostiziert. Ergebnisse sind folgende:

#### **Straßenverkehrslärm**

Die Prognose der Belastung durch Straßenverkehrslärm erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90). Betrachtet wurden folgende Straßen:

- die Ohechaussee (B 432),
- die Straße In den Tarpen, westlich und östlich der Straße Aspelohe,
- die Straße Rugenborg,
- die Straße Aspelohe.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

Für die der Prognose zugrunde gelegten Verkehrsmengen auf der Ohechaussee sowie auf den Straßen In den Tarpen und Rugenbarg wurde der Verkehrsentwicklungsplan Norderstedt 2020, Stand Fortschreibung 2007, herangezogen. Die Verkehrsbelastung auf der Straße Aspelohe wurde anhand der dort anliegenden Nutzungen abgeschätzt. Die Werte wurden auf das Jahr 2025 hochgerechnet, wobei von einer jährlichen Steigerung der Verkehrsmengen um 1% ausgegangen wird.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – das sind für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts – an allen Fassaden eingehalten werden. Besondere Maßnahmen oder Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm sind nicht erforderlich.

### **Fluglärm**

Die schalltechnischen Auswirkungen des nahe gelegenen Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel wurden gemäß DIN 18005 in Anlehnung an das Fluglärmschutzgesetz bewertet. Hierfür wurde auf Daten der Fluglärmstelle des Flughafens zurückgegriffen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Tagesschutzzone II sowie der Nachtschutzzone des Flughafens, so dass die Vorgaben des Fluglärmschutzgesetzes bzw. die dazugehörige Verordnung keine Anwendung finden.

Die vorliegenden Daten zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 auch durch den Fluglärm eingehalten werden. Tagsüber wird ein Pegel von 55 dB(A) erreicht, zu geringfügigen Überschreitungen kommt es lediglich im Nahbereich der Straße Aspelohe (maximal 55,2 dB(A)). Dies ist hinnehmbar, auch zum Fluglärm sind keine besonderen Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

### **Gewerbelärm**

Die südlich angrenzenden Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 189 „Nettelkrögen“ aus dem Jahre 1990. Dieser Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet fest, wobei die gewerbliche Nutzung eingeschränkt ist (zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Planerisches Ziel ist es zu gewährleisten, dass diese Pegel auch zukünftig vollständig ausgeschöpft werden können und es zu keinen Einschränkungen der dort zulässigen Emissionspegel durch die heranrückende Wohnbebauung kommt.

Die Prognose der lärmtechnischen Untersuchung legt eine maximale Ausnutzung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets zugrunde. Nach dieser Prognose zeigt sich, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm an den meisten Fassaden eingehalten werden.

Zu prognostizierten Überschreitungen von maximal 5 dB(A) kommt es insbesondere an den südlichen und östlichen Fassaden der Gebäude, die im Süden und Osten des Plangebiets angeordnet sind. Potentiell betroffen sind die drei Mehrfamilienhäuser an der südlichen Grundstücksgrenze (nachfolgend als Häuser A – C bezeichnet), die beiden Mehrfamilienhäuser an der östlichen Grundstücksgrenze (Häuser D und E) sowie die südlichen Fassaden der drei westlichen Reihenhäuser im Gebiet WA1 (bezeichnet als Gebäude I, H und K).

Der Bebauungsplan trifft im Rahmen eines WA-Gebiets folgende Regelungen zur Konfliktvermeidung bzw. -minimierung an den betroffenen Gebäuden:

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

- schalloptimierte Grundrissgestaltung,
- Schallschutzloggien,
- für die verbleibenden Fenster vor Schlafräumen und Kinderzimmern der Einsatz von Kastenfenster-Sonderkonstruktionen mit integrierten schallabsorbierenden Materialien, die in Kippstellung eine Schallpegelminderung um mindestens 20 dB(A) erreichen, so dass ein Innenpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) gewährleistet wird.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine schalloptimierte Grundrissgestaltung soweit wie möglich erfolgt. Damit können für die Gebäude I, H und K Konflikte vermieden werden, weil diese nach Westen bzw. Osten ausgerichtet sind, Überschreitungen jedoch nur an den Südfassade auftreten. Allerdings war dies an den Häusern A bis E, die in unmittelbarer Nachbarschaft gewerblich genutzter Flächen liegen, naturgemäß nicht durchgängig möglich.

Für die Gebäude D und E kommt es bei 6 Wohnungen zu Überschreitungen der Pegel von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Betroffen sind Schlafräume oder Kinderzimmer. Dort kommen Kastenfenster-Sonderkonstruktionen zum Einsatz. Dies sind Fenster mit integrierten schallabsorbierenden Materialien, die in Kippstellung eine Schallpegelminderung um mindestens 20 dB(A) erreichen, so dass ein Innenpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) gewährleistet wird. Bei einem Pegel von 30 dB(A) ist nachts ein ungestörter Schlaf möglich, dies wird von der Lärminderungsforschung so eingeschätzt und von der Rechtsprechung bestätigt.

Bei den südlichen Gebäuden sind im Haus A 12 Wohnungen und in den Häusern B und C 11 bzw. 10 Wohnungen von Überschreitungen betroffen. In den meisten Fällen können Konflikte durch eine entsprechende Grundrissgestaltung oder durch verglaste Loggien, die vor die Fenster der betroffenen Räume gesetzt werden, bewältigt werden. Im Haus A verbleiben vier Wohnungen, bei denen der Schutz durch eine Loggia nicht möglich ist. Dies ist pro Etage jeweils das Küchenfenster der Wohnung an der Süd-Westfassade, wobei Küche und Wohnraum ineinander übergehen. In den Häusern B und C gilt dies jeweils für die mittleren Wohnungen mit reiner Südausrichtung sowie die Wohnungen im Staffelgeschoss. Betroffen sind wiederum Küchen als Teil von Wohnräumen sowie Schlafräume und Kinderzimmer, bei einer Wohnung (Ostseite Staffelgeschoss Haus B) zusätzlich der Wohnraum. Die betreffenden Räume erhalten ebenfalls die beschriebenen Kastenfenster-Sonderkonstruktionen.

Die hier dargestellte Konfliktlösung zum Gewerbelärm wurde mit der zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume in Lübeck, ausführlich abgestimmt. Mit Schreiben vom 31.03.2015 hat das LLUR bestätigt, dass bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.

Für das mittlere der drei Mehrfamilienhäuser an der südlichen Plangebietsgrenze ist im Staffelgeschoss eine Sonderlösung erforderlich. Hier kommt es zu Pegelüberschreitungen vor den

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

Fenstern der Wohnräume, gleichzeitig ist es nicht möglich, Kastenfenster-Sonderkonstruktionen für Türen vorzusehen, die von den Wohnräumen auf die Dachterrassen führen. Es wurde geprüft, ob die Einhaltung der DIN 18005 bzw. der TA Lärm auch über eine Abschirmung der Terrassen erfolgen könnte. Dies hat sich bestätigt, die Südseiten der Terrassen der Wohnungen im Staffelgeschoss müssen als Abschirmung mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand aus Glas versehen werden.

Es wird Folgendes festgesetzt (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 19):

*An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fassaden sind vor Fenstern der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, die eine Pegelminderung derart bewirken, dass ein Geräuschpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor dem geöffneten Fenster nicht überschritten wird. Für das Staffelgeschoss des mit (C) bezeichneten Gebäudes sind als vergleichbare Maßnahmen auch transparente Lärmschutzwände an den Südseiten der Dachterrassen zulässig. Die Wände müssen über die gesamte Südseite der Dachterrassen verlaufen und eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen.*

### **3.8. Altlasten**

Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet (Sporthallen) genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Auswertung von Luftbildern war die Fläche vor der Nutzung als Sportpark unbebaut und es gibt hier keine Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung.

Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe. Auf den direkt angrenzenden Flächen gibt es zwei Bereiche, bei denen aufgrund der Nutzungen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen bestand. Bei den Flächen handelt es sich zum einen um eine Lackiererei und zum anderen um eine Elektrowerkstatt. Nach der Recherche über die dort ausgeführten Nutzungen wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen und untersucht. Im Bereich der Lackiererei sind Verunreinigungen mit Schwermetallen und bei der Elektrowerkstatt sind kleinräumige leichte Bodenverunreinigungen mit Mineralölen und Schwermetallen vorhanden. Die Konzentrationen stehen jedoch nicht im Konflikt mit einer benachbarten Wohnbebauung.

Die historischen Recherchen und orientierenden Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft aus den Jahren 2011 und 2013 ergaben bei diesen Flächen keine Hinweise auf relevante Bodenverunreinigungen.

Im Plangebiet befand sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen. Bei dieser Fläche wurde im Zuge der Recherchen der Verdacht entkräftet. Nach Auskunft des Kreises gibt es keine Hinweise auf eine Altablagerung.

Generell ist es nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten kleinräumige Auffüllungen mit Boden und Bauschutt angetroffen werden. Diese sind ordnungsgemäß zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Die dabei geltenden Arbeitsschutzbedingungen sind einzuhalten.



## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“**

### **3.9. Kampfmittel**

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets, der heute gärtnerisch genutzt wird und auch künftig eine Grünfläche bleiben soll, war im 2. Weltkrieg eine Flakstellung. Durch eine Luftbilddauswertung eines Sachverständigen wurde 2014 die Geschichte der Flakstellung rekonstruiert. Es handelt sich um eine weiträumige Flakstellung und im Bereich des Plangebiets befanden sich aller Wahrscheinlichkeit nach die Gebäude der Feuerleitstellung mit Kommandogerät und Funkgeräte und weiterhin Unterkünfte für die Mannschaft. Die Flakstellung wurde kurz vor Kriegsende demontiert und verlegt. Erfahrungsgemäß war Munition knapp und es ist deshalb wenig wahrscheinlich, dass hier Munition vergraben ist.

### **4. Städtebauliche Daten**

Flächenbilanz	Größe des Plangebiets	2,14 ha
	Netto-Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	1,29 ha
	Verkehrsfläche	0,29 ha
	öffentliche Grünfläche	0,56 ha

### **5. Kosten und Finanzierung**

Da der Vorhabenträger sämtliche Planungs- und Erschließungskosten trägt, entstehen dem Vorhabenträger insoweit keine Kosten. Die innere Erschließung bleibt dauerhaft in privatem Eigentum.

Kosten entstehen der Stadt durch den zukünftigen Pflegeaufwand für die öffentliche Grünflächen im Plangebiet, außerdem entstehen durch die zusätzlichen Einwohner Folgelasten für die soziale Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Schulen etc.). Dem sind die Steuereinnahmen gegenüberzustellen, die durch die zusätzlichen Bewohner generiert werden. Konkret Zahlen können an dieser Stelle nicht genannt werden.

### **6. Realisierung der Maßnahme**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Planung in einem Zeitraum, der im Durchführungsvertrag festgelegt wird. Wird das Vorhaben nicht realisiert, soll die Stadt Norderstedt den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301  
Norderstedt „Aspelohe“**

**7. Beschlussfassung**

Die Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ..... gebilligt.

Norderstedt, den

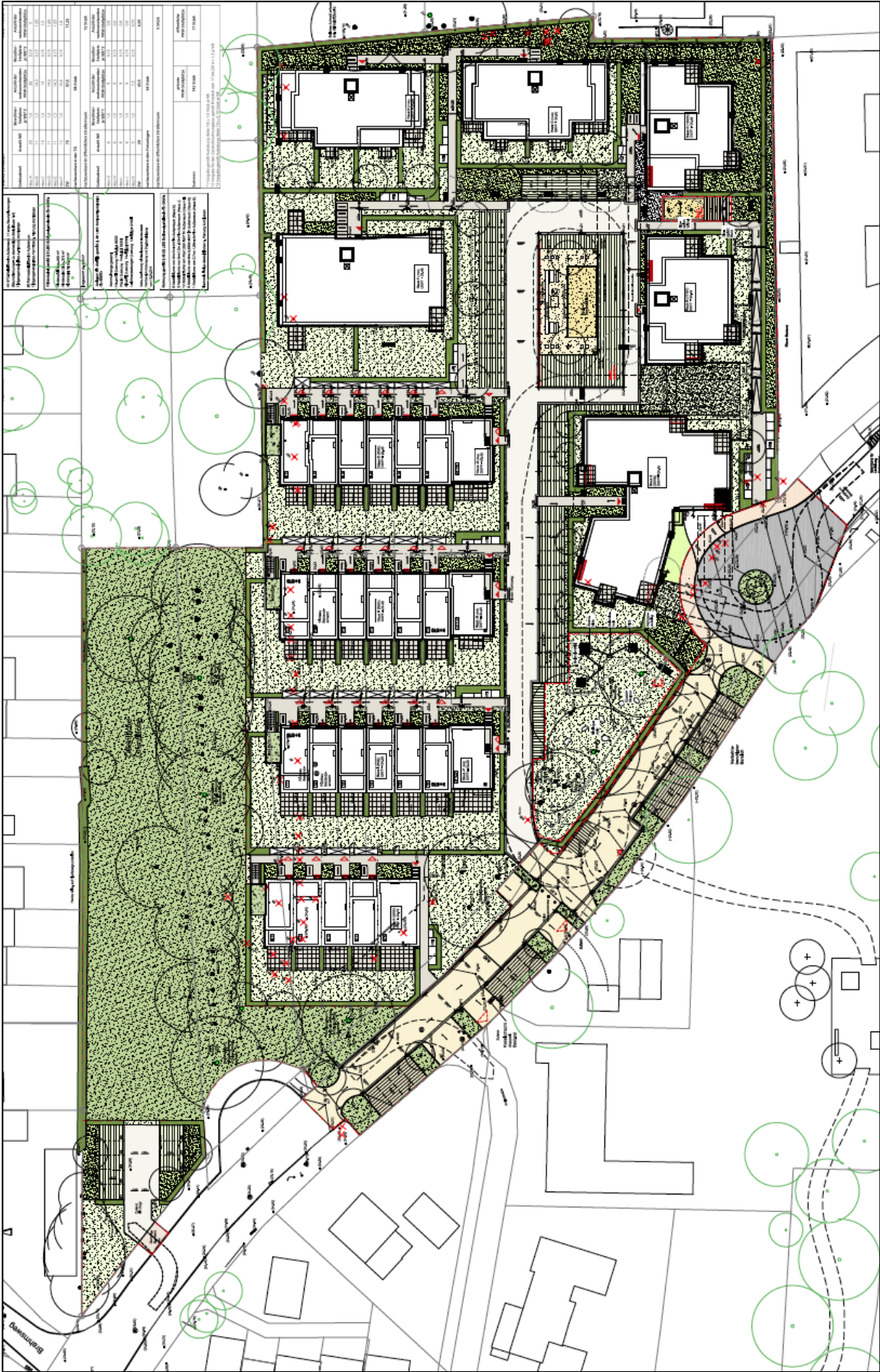
STADT NORDERSTEDT

Der Oberbürgermeister

Grote

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301  
Norderstedt „Aspelohe“**

**Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan**



# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspelohe“

## Anlage 2: Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze

### **Bäume:**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre *	Feldahorn
Betula pendula *	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus *	Trauben-Kirsche
Populus tremula *	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia *	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume als Hochstämme in Arten

### **Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	
(und kleinkronige Bäume in Arten)	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

### **Schling- und Kletterpflanzen:**

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

\* kleinkronig



### Wohnen an der Aspelöhe Stand Entwurf

Stand 17.03.2015

Gebäude	Anzahl WE	Bewohner- Stellplätze je WE 2	Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze	Besucher- Stellplätze je WE 3	Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze
Haus A	20	1,3	26	0,15	3
Haus B	11	1,3	14,3	0,15	1,85
Haus C	10	1,3	13	0,15	1,5
Haus D	11	1,3	14,3	0,15	1,85
Haus E	11	1,3	14,3	0,15	1,85
Haus F	12	1,3	15,6	0,15	1,8
<b>Zw</b>	<b>75</b>		<b>92,5</b>		<b>11,25</b>

nachzuweisen in der TG: 98 Stück  
nachzuweisen im öffentlichen Straßenraum: 12 Stück

Gebäude	Anzahl WE	Bewohner- Stellplätze je WE 1	Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze	Besucher- Stellplätze je WE 3	Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze
Haus G	6	1,5	9	0,15	0,9
Haus H	6	1,5	9	0,15	0,9
Haus I	6	1,5	9	0,15	0,9
Haus J	6	1,5	9	0,15	0,9
Haus K	5	1,5	7,5	0,15	0,75
<b>Zw</b>	<b>29</b>		<b>43,5</b>		<b>4,35</b>

nachzuweisen in den Freizeitanlagen: 44 Stück  
nachzuweisen im öffentlichen Straßenraum: 5 Stück

Summen	private PKW-Stellplätze	öffentliche PKW-Stellplätze
	142 Stück	17 Stück

### LEGENDE

**Grenzen / Höhen**

- Planung / Grundstücksgrenze
- TG-Kante
- Höhe über NN, Bestand, Vermessung
- Höhe über NN, Planung

**Symbole Feuerwehr**

- Feuerwehr-Zubehör: Schlauchwagen und Autozylinder
- Auslieferung für den 2. Rettungsweg

**Belastete Flächen**

- Festgest. Pflaster großformatig z.B. 20/30/18
- Wegflächen: Pflaster großformatig z.B. 20/30/18
- Terrassen: Betonsteinplatten
- oberensteiges Pflaster: Rasengrubenplätze (Belastung je Baumhaltungshöhe 15)

**Vegetationsflächen**

- Vegetationsfläche: öffentlich, Öffentlicher Grünhof
- Vegetationsfläche: Raum innen, 0,50m Vegetationshöhe (tragfähig auf TG-Decke)
- Vegetationsfläche: Stauden / Gräser / Bodenstreu (min. 0,50m Vegetationshöhe)
- Hecken, gestrichelt (min. 0,50m Vegetationshöhe)
- Vegetationsfläche: Schotterrasen Pflanzstreifen

**Belastete Flächen - öffentlicher Grund**

- Vorkehrbereich: Bereich: Betonsteinplatten, hell
- Vorkehrbereich: Bereich: Platten Betonsteinplatten, anthrazit
- Gehweg: Betonsteinplatten
- Ordnstein: Betonsteinplatte
- Große Asphaltfläche
- Öffentlicher Besucher-Stellplatz Planung

**Technische Anlagen / Ausstattung / Einbindung**

- Abfallfläche in Garthaum (unten, Automatik) mit Zapfenarmen, wenn keine Einbindung vorzusehen
- Unterirdischer Technikraum (unten, Automatik) mit Zapfenarmen, wenn keine Einbindung vorzusehen

### VERWENDETE PLANUNTERLAGEN

PLANINHALT	FACHPLANER	DATEINAME	FORMAT	STAND
Grundrissplan	F. Fickler	030219-04-02	dwg	30.03.2014
Dachstuhlplan	comer gmbh	Aspelöhe_Dachstuhlhaus Haus A-K_150005	dwg	14.07.2015
Entwässerungseinrichtungen	Singer IC	8100-02-b	dwg	23.10.2014

### VERWENDETE GÜTACHTEN

Grundlage	Baumgutachten	Gutachter	Gutachterliche Stellungnahme	PDF	Datum
		L. Thomsen	Gutachterliche Stellungnahme		02.06.2014

### ÄNDERUNGEN

Index	Datum	Änderung	gezeichnet
A	24.09.2014	Hecken, Fahrrad- und Gehwegführung	HS
B	09.10.2014	Abmessung Technikraum, Zuordnung KFZ Stellplätze, 2. Rettungsweg, FW, Traufkante, Höhen	HS
C	07.11.2014	Höhen, Hofabläufe, Fassadenrinnen, Entwässerungsrinnen, Zufahrt TG	HS
D	21.11.2014	Anpassung an geänderte Planung Gebäude Nord, Nummerierung und Bewertung Bestandsbäume, Darstellung landschaftlicher Korporationen	HS
E	04.12.2014	Anpassung an geänderte Planung Gebäude Nord	HS
F	20.01.2015	Anpassung an geänderte Planung Gebäude Nord, Ergänzungen, Vertriebsplanung	HS
G	02.02.2015	Baumaßnahmen, bauliche Nebenanlagen, Einfriedung zu öffentlichem Grün, Wandelhammer bei Besucherstellplätzen ergänzt	HS
H	02.03.2015	VE Straße Aspelöhe, Neues EG, Technikzentrale, Grenzbegrenzung	HS
I	17.03.2015	Erhalt Baum G, Grenze zu G, Abstellhaus für HT ergänzt, IT, Besucherstellpl., Anpassungen Straße Aspelöhe	HS
J	06.04.2015	Technikzentrale	HS
K	13.04.2015	Große Technikzentrale, Ostgrenze, Höhen Straße Aspelöhe, FW-Flächen	HS
L	13.05.2015	Dachflächen: Abmessung Abstellräume, TG-Plan mit Lüftungöffnungen, Straße Aspelöhe: Höhen, Wendekreis ohne Süd, Gehweggestaltung, Einbindung Scheiter, Kabelschächte und Schaltkasten, Verschiebung Bäume aus Tassen Bestandsstellungen bzw. Wegfall bei Zufahrt zu Za	HS
M	22.05.2015	Darstellung EG, Technikzentrale, FW-Fläche Haus C, Platzgestaltung, Eintrags-Schritte ergänzen, Stellplätze vor Haus D verschieben, Fahrgasse Pfasterfläche reduzieren, Spielflächen, Hecke an Grenze West, Mindestbau auf TG 0,5m, Müll 3-seitig eingegrenzt	HS
N	25.06.2015	Reduzierung zum DWG-Versand	HS
O	14.07.2015	Anpassungen neuen Verschönerung Haus K, zu erhaltender Baumbestand	HS
P	28.07.2015	Verschönerung Haus K nach Süden um 315mm, Wegfall Baum 4, Öffnung Grenze Nord, Format Abstellräume Haus G	HS

### PLANVERTEILER

Projekt	Immobiliar	Comer	Chaussee	Singel	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt

### BAUVORHABEN

**Generationswohnen an der Aspelöhe - Norderstedt**

**BAUHERR**  
PROJECT PW  
Aspelöhe 27 Norderstedt GmbH & Co. KG  
Kürschnershof 2  
90403 Nürnberg

**ARCHITEKTEN**  
Czerner Götsch Architekten GmbH  
Bei der Johanniskirche 3  
22767 Hamburg

**LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN**  
WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Heidberg 14  
D-22911 Hamburg  
Tel: +49 (0) 40 22 71 25 - 0  
Fax: +49 (0) 40 22 71 25 - 20  
Web: www.wig-vdh.de

**LEISTUNGSPHASE**  
Entwurfsplanung

**PLANINHALT**  
Freianlagenplan als Dachaufsichten

**PLAN-NR.**  
E-LA-001-0200-0

**MASSTAB**  
1:200

**FORMAT**  
A4

**GEZEICHNET**  
HS

**ERSTELLT**  
18.08.2014

**PHASE 3**  
PLANKÜRZEL  
LA-001

**INDEX**  
O

**PLANSTATUS**  
Abstimmung

			<b>Vorlage-Nr.: B 16/0043</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 03.02.2016</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>18.02.2016</b>	<b>Entscheidung</b>

### **Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"**

**Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurst. 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße", Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurst. 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 27.01.2016 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 27.01.2016 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße" -, die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangenen Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher Belange mit umweltrelevanten Informationen zu folgenden Schutzgütern:
  - **Mensch**  
Aussagen zu: Lärmschutz, Sozialplan
  - **Tiere**  
---
  - **Pflanzen**  
---
  - **Boden und Wasser**  
Aussagen zu: Gewässerschutz und Verbesserungsmaßnahmen am Gewässer, Versickerung Niederschlagswasser, Bodenschutz
  - **Klima und Luft**  
Aussagen zu: Mobilität
  - **Kultur- und Sachgüter**  
---
  - Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: Januar 2014
  - Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
  - strategische Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm stammt aus 2012 mit Stand vom 16.1.2013
  - Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007

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

- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/ Grundwassergleichenpläne Stand: 30.06.2015
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt „Westlich Moorbekstraße“ Bericht Nr. M 113813/01 Stand: 28.Januar 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 297 der Stadt Norderstedt: Ergänzende Stellungnahme für den aktuellen Planentwurf zum Verkehrslärm im Plangebiet  
Müller-BBM GmbH, Notiz Nr. M113813/02
- Baugrunduntersuchungen B-Plan Moorbekstraße Stand: 04.02.2014

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

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

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

## **Sachverhalt**

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 02.10.2014 mit den Planungszielen: 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 beschlossen. Am 04.06.2015 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst. Die Veranstaltung fand am 29.09.2015 im Plenarsaal im Rathaus statt. Im Anschluss hingen die Pläne zu Jedermanns Einsicht für vier Wochen im Rathaus aus. Am 07.01.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt wird das Ziel verfolgt, die Flächen westlich der Moorbekstraße mit einer einzeiligen Bebauung zu versehen. Es sollen 6 zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet werden. So werden im Plangebiet ca. 97 Wohnungen entstehen. Von den im südlichen Bereich entstehenden 81 Wohnungen werden 30 % als geförderte Wohnungen hergestellt. Dieses wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert. Die Gebäude sollen 2-geschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohnen störende Nutzungen werden ausgeschlossen werden. So kann ein Quartier entstehen, das sich an die angrenzende überwiegende Wohnbebauung anpasst, jedoch auch Spielraum lässt, wohngebietsverträgliche Nutzungen zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird in 2 Stufen entwickelt. Im ersten Bauabschnitt werden die Baugebiete 2 und 3 einer Wohnbebauung zugeführt. Die Realisierung des Baugebietes 1 ist derzeit zeitlich unbestimmt.

Der vorhandene Baumbestand wird gesichert und langfristig geschützt. So wird der Gehölzbestand im nördlichen Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Der Bereich der Moorbek wird als öffentliche Grünfläche zur Nutzung der neuen Bewohner aber auch der Bewohner der angrenzenden Gebiete festgesetzt. Die Moorbek soll in diesem Abschnitt entroht werden und als gestalterisches Mittel in die Planung einbezogen werden. Ein neuer Rad- und Fußweg entlang der Moorbek soll eine neue Anbindung an den bestehenden Rad- und Fußweg entlang der AKN-Trasse bilden und somit eine Anbindung an den AKB-Haltepunkt „Moorbekhalle“ herstellen.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Erarbeitung wurde ein grünplanerischer Fachbeitrag einschließlich eines Artenschutz-Fachbeitrages erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. So wird der vorhandene Baumbestand geschützt, die Moorbek entroht und eine private und eine öffentliche Grünfläche sichern eine Durchgrünung des Gebietes. Westlich des Plangebietes ist die Unterbringung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die Baugebiete 2 und 3 gesichert. Der Ausgleich des Baugebietes 1 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches über das Ökokonto Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt (siehe Anlage 5).

Die Erschließung erfolgt vollständig über die Moorbekstraße. Von hier werden sowohl die oberirdischen Besucherparkplätze als auch die privaten Stellplätze in der Tiefgarage erschlossen. Die Tiefgaragen und Stellplätze sind so festgesetzt, dass ein Stellplatzschlüssel von 1:1,2 für den freifinanzierten Wohnungsbau und 1:1 für den geförderten Wohnungsbau nachgewiesen werden kann. Für die Baugebiete 2 und 3 wird das über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Baugebiet 2 und 3 werden Gebäude mit einem erhöhten Wärmestandard errichtet. 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. 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. Zudem werden diese Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Eine schalltechnische Untersuchung hat das Plangebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportlärm und Geräuschimmissionen aus dem Schulbetrieb untersucht und festgestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Aufgrund eines Hinweises wurde das außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Regenrückhaltebecken betrachtet. Bei dem angeblich vom Regenrückhaltebecken ausgehenden Geruch handelt es sich augenscheinlich um vermoderndes Laub/Holz. Zur weiteren Überprüfung wird nach Genehmigung des Haushaltes eine Beprobung veranlasst.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand : 27.01.2016
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand : 27.01.2016
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand : 27.01.2016
5. Lageplan Ausgleichsfläche



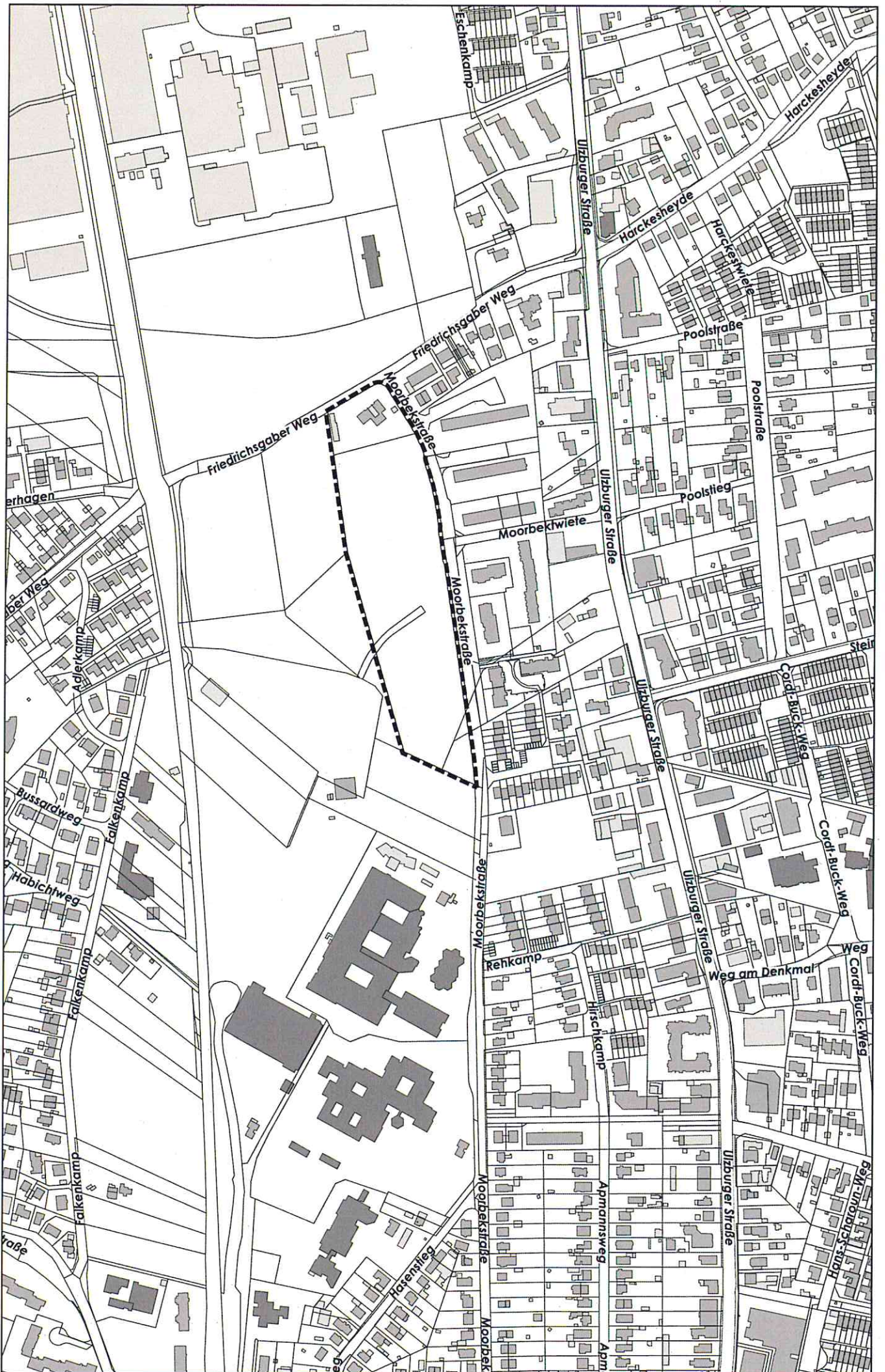
**Anlage 1:** zur Vorlage Nr.: B 16/0043 des Stuv am 18.02.2016

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 297



**Er:** Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans





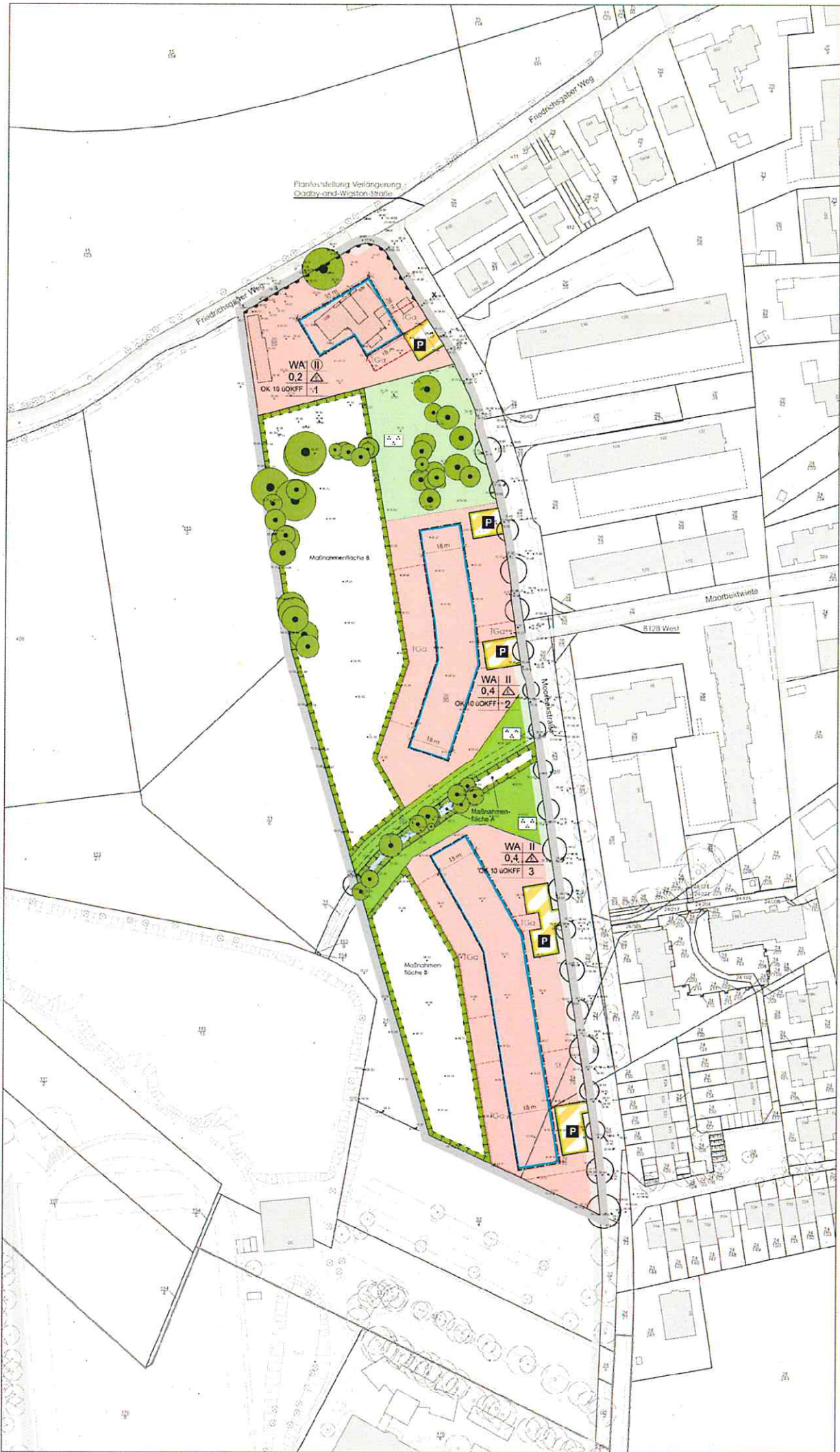
**Anlage 2:** zur Vorlage Nr.: B 16/0043 des Stuv am 18.02.2016

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 297



**er:** Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand:  
27.01.2016





# Zeichenerklärung

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

## 1. Festsetzungen (Anordnungen normaliven Inhalts)



### Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
---	------------------------	------------------------


### Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 16 ff BauNVO
OK 10 üOKFF	Oberkante Gebäudehöhe (Höchstmaß) in m über Oberkante Fertigfußboden	§ 16 ff BauNVO

### Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

### Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB



### Grünflächen

	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung Parkanlage	



### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

	Wasserfläche	§ 9 Abs. 6 BauGB
---	--------------	------------------








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

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erfassung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze	
TGa	Tiefgaragen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
LS 1	Bezeichnung des Baugebiets	
LS 2	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne	
	Eingemessene Bäume außerhalb des Plangebietes	
	Eingemessene Bäume außerhalb des Plangebietes (Kronenbereiche im Plangebiet)	
	geplanter Rad- und Fußweg	

**Anlage 3:** zur Vorlage Nr.: B 16/0043 des Stuv am 18.02.2016



**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 297

**Hier:** Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand: 27.01.2016



## **B-Plan 297 Norderstedt „Westlich Moorbekstraße“**

### **Teil B - Text**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 2.1. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude darf die Höhenlage der Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht von der jeweiligen Gebäudemitte, um nicht mehr als 0,5m überschreiten.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um bis zu maximal 2 m zulässig.
- 2.3. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

#### **3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 3.1. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2. Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3. Innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen, gemessen ab der Grenze des Geltungsbereiches, sind Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, nicht zulässig.
- 3.4. In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20 cbm zulässig.

#### **4. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

- 4.1. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
- 4.2. Auf oberirdischen Stell- und Parkplatzflächen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Die Stellplatzfläche ist durch eine Hecke gem. Pflanzliste einzufassen.
- 4.3. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

- 4.4. Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit keine technischen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technische Aufbauten für kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich sind.
- 4.5. Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Carportanlagen mit Flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft gem. Pflanzliste zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 4.6. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
- 4.7. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 4.8. Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 4.9. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

## **5. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

- 5.1. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, Feuerwehrezufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.

## **6. Massnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 16 und 20 BauGB)**

- 6.1. Oberirdische Stellplätze, Parkplätze und Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- 6.2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.



- 6.3. Unbelastetes Oberflächenwasser ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

## **7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- 7.1. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im Traufbereich der festgesetzten Bäume das Relief und der Boden zu erhalten und jegliche bauliche Nebenanlagen, auch gemäß § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen und in Abstandsflächen zulässige Anlagen, Kinderspielflächen sowie Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- 7.2. Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu gliedern (vgl. Anlage zur Begründung).
- 7.3. Fußwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sind innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 8.1. Maßnahmenfläche A: Der verrohrte Abschnitt der Moorbek ist zu öffnen und naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist auf gesamter Länge naturnah zu entwickeln. Technische Uferbefestigungen sind nicht zulässig. Beidseitig des Gewässerlaufs ist ein jeweils mindestens 3 m breiter Streifen als Uferrandstreifen mit typischer Uferstaudenflur und Ufergehölzen zu entwickeln.
- 8.2. Maßnahmenfläche B: Die Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiesenflächen sind alle 2 Jahre einmal im August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 8.3. Den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 sind die Maßnahmenflächen A und B mit einem Ausgleichsflächenwert von 3.919 qm sowie die Gehölzanpflanzungen zugeordnet.
- 8.4. Dem allgemeinen Wohngebiet 1 werden für den Ausgleichsbedarf von 69 qm Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

## 9. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnnutzungen bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen vor Verkehrslärm werden in dem allgemeinen Wohngebiet 1 für die nördlichen Fassaden parallel zum Friedrichsgaber Weg und für die östlichen Fassaden parallel zur Moorbekstraße die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109\* – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den Schallschutz:

Lärmpegelbereich h nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume
III	61-65		

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen.

An den Baukörpern im geplanten nördlichen WA-Gebiet 1 sind zum Schutz der Nachtruhe für schutzwürdige Räume an den straßenzugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

*\* DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996; Änderung A1, Januar 2001.*

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. In allen Wohngebieten sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
2. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
3. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
4. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
5. Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Grünflächen, zu den Maßnahmenflächen B und zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Moorbekstraße und Friedrichsgaber Weg) sind ausschließlich Hecken aus

Laubgehölzen (vgl. Anlage zur Begründung), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig. Lamellen und Flechtzäune sind generell unzulässig.

### Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
3. Zu Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 14.3.
  - keine Räumung des Baufeldes vom 15.3. bis zum 15.8. oder nach vorheriger gründlicher Absuche nach Brutvögeln durch einen Ornithologen
  - Erhalt von zwei höhlenreichen Totholzbäumen mindestens als Stamm
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten.
5. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B 16/0043 des Stuv am 18.02.2016



**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 297

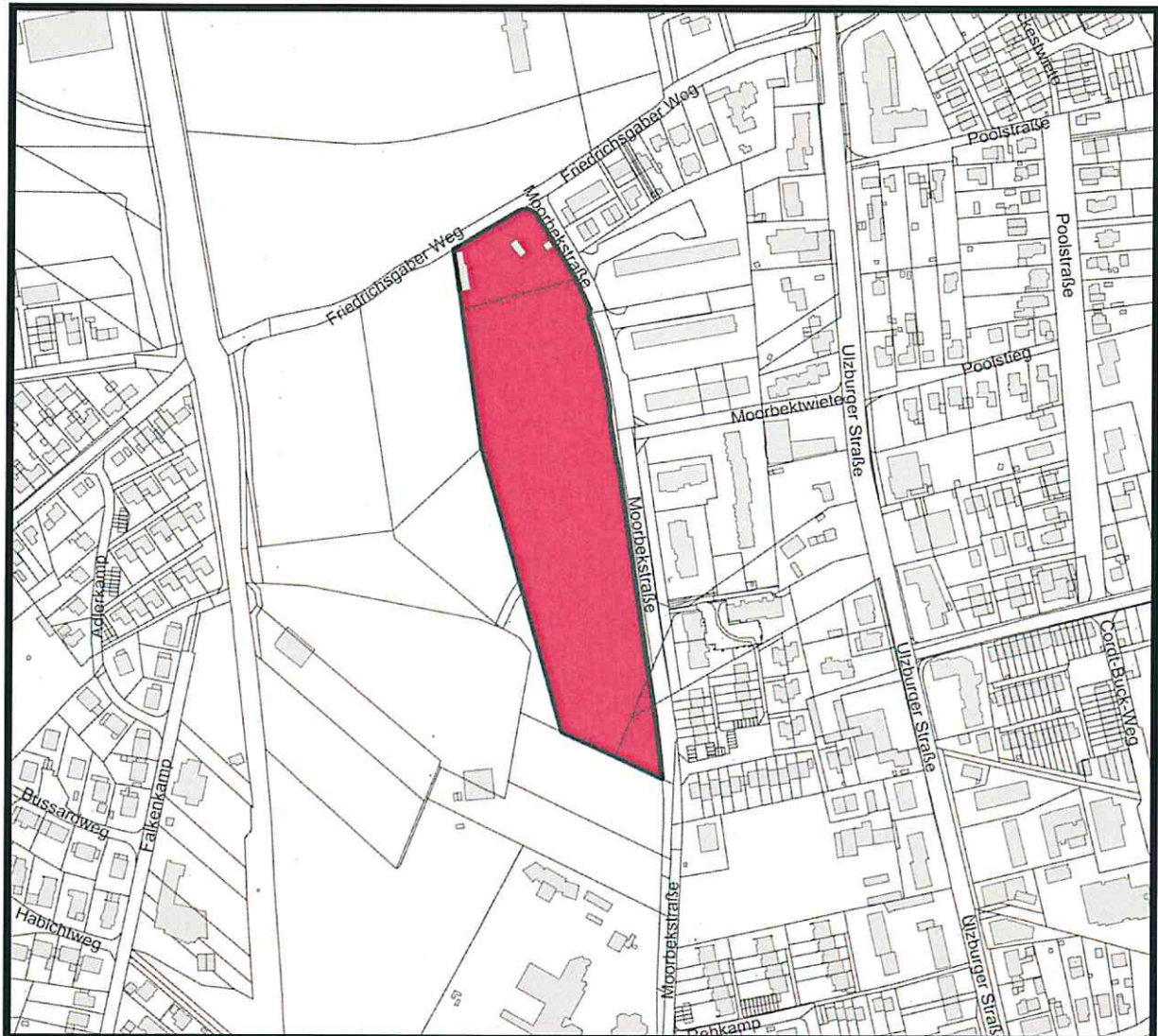
**Hier:** Begründung des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand: 27.01.2016



# 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: 27.01.2016



## 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: 27.01.2016**

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich .....	4
1.3. Bestand .....	4
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption .....	7
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3. Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ..	11
3.4. Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
3.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen .....	12
3.7. Verkehrsplanung und Erschließung .....	17
3.8. Ver- und Entsorgung .....	18
3.9. Energiekonzept.....	20
3.10. Immissionsschutz .....	21
3.11. Altlasten.....	25
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>25</b>
4.1. Beschreibung der Planung .....	25
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien .....	26
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad	
(scoping) .....	26
4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der	
Umweltauswirkungen .....	27
4.5. Zusammenfassung : .....	45
<b>5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>47</b>
<b>6. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>47</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>47</b>
<b>8. Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>48</b>
<b>9. Beschlussfassung .....</b>	<b>48</b>

## **1. Grundlagen**

### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (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 die städtebaulichen Entwicklungsziele grobkörnig 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.
Wasserschutzgebiet Zone III	Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Verordnung ist seit dem 01.02.1999 in Kraft. Auf die Vorschriften der Verordnung wird verwiesen.
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.
Benachbarte Bebauungspläne	Südöstlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 128 West Norderstedt „Östl. Moorbekstraße“, rechtskräftig seit dem 01.11.1979 an.

Nördlich schließt sich das Gebiet des Planfeststellungsverfahrens zur Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße vom 01.06.2011 an.

## 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. Das Schulzentrum Nord, welches sich unmittelbar südlich anschließt, beinhaltet die Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe, das Lessinggymnasium und die Berufsschule. In einer Entfernung von ca. 500 m befinden sich eine Kindertagesstätte und die Grundschule Harksheide-Nord. In ca. 350 m und ca. 800 m befinden sich zwei weitere Kindertagesstätten und in einer Entfernung von jeweils ca. 1.500 m liegen die Grundschule Heidberg und die Grundschule Pellwormstraße.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus den Flurstücken 26/90, 26/29, 24/79, 24/76 und 26/89 der Flur 5, Gemarkung Friedrichsgabe. 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 Schulzentrum-Nord und die westlichen Grenzen der Flurstücke 26/89, 26/90 und 26/29.

### Nutzung

#### 1.3. Bestand

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt sich als landwirtschaftliche Fläche in Form eines artenarmes Intensivgrünland in Mähnutzung dar. 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.

Das nördliche Flurstück 26/89 weist zurzeit eine Wohnnutzung auf.

### Bebauung

Der überwiegende Bereich des Plangebiets ist heute unbebaut. Auf dem nördlichen Flurstück 26/89 befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude mit einem Nebengebäude an der westlichen Grenze des Flurstücks.



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. Die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind i.d.R. eingeschossig, die Reihenhäuser zweigeschossig und die Mehrfamilienhäuser bis zu viergeschossig.</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 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.</p> <p>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. Dieses Flurstück weist Wald nach Landeswaldgesetz auf.</p> <p>Die Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs halten jedoch überall einen Abstand von mehr als 30 m zu der Waldfläche (Flurstück 115/16) und halten somit den nach § 24 LWaldG geforderten Mindestabstand ein.</p>
Eigentumsverhältnisse	<p>Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.</p>
Planungsrechtliche Situation	<p>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.</p>

Planungsanlass	<p><u>2. Planungsanlass und Planungsziele</u></p> <p>Bereits das Wohnungsmarktkonzept (WmK) der Stadt Norderstedt aus dem Jahr 2009 prognostiziert für den Zielhorizont 2020 eine Nachfrage von 1.850 Wohnungen. In Verbindung mit den zu erwartenden Wohnungsabgängen ergibt dies einen rechnerischen Bedarf von 3.200 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Hiervon entfallen ca. 1.300 Wohnungen auf den Mehrfamilienhaussektor.</p> <p>Aufgrund dieses weiterhin hohen Bedarfes an Miet- und Eigentumswohnungen ist die Stadt Norderstedt bestrebt, weiteren Wohnraum im Siedlungsbereich zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, dem nahgelegenen 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.</p> <p>Mit der Entwicklung dieser Fläche zu Wohnbauland kann ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.</p>
Planungsziele	<p>Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Baurechten für Geschosswohnungsbau,</li> <li>• Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau,</li> <li>• Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes,</li> <li>• Erhalt und Sicherung der angrenzenden Freiflächen und Schaffung von Ausgleichsflächen</li> <li>• 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.</li> <li>• Weiterhin sollen die Stellplätze möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden</li> </ul>
Verfahren	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 02.10.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst.</p> <p>Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 04.06.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 29.09.2015 mit anschließendem Planaushang vom 30.09.2015 bis zum 11.11.2015 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel durchgeführt.</p> <p>Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.</p>

## Bebauungskonzept

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 3.1. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept nimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und sieht eine straßenbegleitende Bebauung im östlichen Bereich des Plangebiets 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 6 Gebäude vorgesehen, die entlang der Moorbekstraße straßenbegleitend ausgerichtet sind. Die Gebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss errichtet werden. Das nördliche Gebäude Moorbekstraße / Ecke Friedrichsgaber Weg soll durch seine Gebäudestellung die Eingangssituation und die Ecksituation betonen.

Das Plangebiet wird durch einen prägenden Baumbestand in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Der größere südliche Bereich ist bisher unbebaut und soll anhand des städtebaulichen Konzeptes nun erstmals bebaut werden. Der nördliche Bereich ist bereits bebaut. Der Bestand soll hier zunächst erhalten werden. Das städtebauliche Konzept soll jedoch für den Gesamtbereich entwickelt werden, damit langfristig eine schlüssige städtebauliche Figur entstehen kann. Somit besteht nur für das südliche Plangebiet eine konkrete Investitionsabsicht mit einem kurzfristigen Umsetzungsziel. Hierfür wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Norderstedt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Bei dem nördlichen Bestandsgrundstück wird zunächst von einem Erhalt des Bestandes ausgegangen, so dass hier über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus keine vertraglichen Regelungen zur Umsetzung getroffen werden. Der Bebauungsplan gibt jedoch die zukünftige städtebauliche Struktur vor.

In dem größeren südlichen Bereich des Plangebietes soll ein Anteil von 30% mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht vor, 25 der insgesamt 81 Wohneinheiten im südlichen Bereich nach den Vorgaben des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Im nördlichen Bereich sind derzeit ca. 16 frei finanzierte Wohneinheiten geplant. Die genaue Anzahl ist jedoch abhängig vom Bebauungskonzept und den Wohnungsgrößen.

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 bereits vorhanden. Das Gebiet wird 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.

### 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der Nutzung

Zur Umsetzung der in dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Wohnnutzung werden als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Plangebiet eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung, da das Umfeld bereits überwiegend durch Wohnbebauung 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 Flächen als Allgemeine Wohngebiete wird das große Potential des Standortes angesichts der Nähe zum Haltepunkt der AKN, der unmittelbar westlich angrenzenden Freifläche und der Innenstadtnähe ausgeschöpft.

Darüber hinaus wird damit dem Planungsziel entsprochen, eine für die angrenzende, vorhandene Wohnnutzung und für die westlich des Plangebiets vorhandenen Freiflächen verträgliche Nutzung zu gewährleisten. Störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich nicht zulässig sind, sind somit ausgeschlossen. Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten wird somit sichergestellt, dass die Wohnqualität der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung und die Erholungswirkung der vorhandenen und geplanten Grünflächen nicht erheblich beeinträchtigt wird,

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird gesichert, dass das Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben. So kann die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter durch ihre bauliche Struktur und Außenwirkung gefährden könnten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

## Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahlen für die allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird in diesen Bereichen die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft. Diese bauliche Dichte ist überwiegend erforderlich, um das städtebauliche Konzept in diesen Bereichen umsetzen zu können. Darüber hinaus ist die Ausschöpfung der Obergrenzen hier gerechtfertigt, da ohnehin nur ca. die Hälfte des Plangebietes für Wohnbauland vorgesehen wird, während die andere Hälfte mit Grünflächen oder Maßnahmenflächen festgesetzt wird und somit eine Versiegelung in diesen Bereichen ausgeschlossen wird.

In dem allgemeinen Wohngebiet 1 wird die GRZ mit 0,2 festgesetzt. Damit wird die kleinteiligere Struktur entlang des Friedrichsgaber Weges aufgenommen und dennoch ein Gebäude ermöglicht, das mit seiner Grundfläche und Kubatur die Eingangssituation in das Wohngebiet entlang der Moorbekstraße betont.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die erforderlichen Stellplätze in allen Wohngebieten überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, damit der öffentliche Raum zur Moorbekstraße nicht durch große Stellplatzflächen beeinträchtigt wird. Die erforderlichen Besucherparkplätze sind jedoch oberirdisch anzuordnen. Durch die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausreichend Spielraum auch für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplatzzufahrten, Terrassen und Nebenanlagen gegeben. Die zulässige Grundfläche darf danach 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. Bei der für das allgemeine Wohngebiet 1 festgesetzten GRZ von 0,2 bleiben mindestens 70 % unversiegelt. Die geringere GRZ ist hier auch deshalb gerechtfertigt, weil die Wohnbaufläche bis an den vorhandenen Grünzug heranreicht und das Grundstück somit eine deutlich größere Tiefe aufweist. Es verfügt nicht, wie die südlich angrenzenden Flächen, über eine Maßnahmenfläche im westlichen Plangebiet, die bei der GRZ-Berechnung nicht in Ansatz gebracht werden kann.

Die Geschossigkeit wird in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 auf maximal 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.

Für das allgemeine Wohngebiet 1 wird die Bebauung mit zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Für diesen Bereich des Plangebietes ist dies städtebaulich geboten, da in Folge der Bestandsbebauung keine kleinteilige Einfamilienhausbebauung (z.B. Bungalow) entstehen soll. Aufgrund der Kreuzungssituation soll das Eckgrundstück städtebaulich betont werden.

Darüber hinaus wird eine maximale Gebäudehöhe von max. 10 m über der zukünftigen Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Diese Höhe ist ausreichend, um gemäß des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zu errichten. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung verhindert, dass ein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann.

Um darüber hinaus festzulegen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens nicht zu weit über dem Straßenniveau der Moorbekstraße liegt und damit Gebäuden entstehen können, die vom öffentlichen Raum aus betrachtet höher als die festgesetzten 10 m sind, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens nicht mehr als 0,5 m über dem jeweiligen Straßenniveau liegen darf. Das heranzuziehende Straßenniveau wird jeweils in der Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße, der Moorbekstraße, lotrecht von der jeweiligen Gebäudemitte gemessen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Zur Umsetzung des Energiekonzeptes ist es zudem erforderlich eine Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Anlagen und Solaranlagen zuzulassen. Für diese Anlagen darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2). Eine größere Überschreitung hätte negative Auswirkungen auf das Ortsbild. Mit einer geringeren Überschreitung könnte das Energiekonzept nicht wie geplant umgesetzt werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Kellergeschosse und Garagengeschosse bei der Ermittlung der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3).

#### 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 nördlichen Bereich wird durch die Baugrenzen die Ecksituation Friedrichsgaber Weg / Moorbekstraße betont. Im Bereich der Moorbek wird durch die Form der Baugrenzen die beabsichtigte Öffnung des Gebietes zur Moorbek und dem dahinter liegenden Freiraum gesichert. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen weisen eine Tiefe von 18 m auf, um zum einen für die Gebäude Spielräume für hochwertige Grundrisslösungen zu belassen und zum anderen Terrassen für die Erdgeschosswohnungen und Balkone für die Wohnungen in den Obergeschossen zu ermöglichen.

Es wird zudem festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, um die Errichtung von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und die Entstehung von Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäusern zu vermeiden. Die Bebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht eine kompakte Bebauung mit einer angemessenen Dichte. Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern ließe sich die angestrebte Dichte im Plangebiet nicht erreichen. Die Dichte ist aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der sehr guten Erschließung angemessen.

Hiermit wird gleichzeitig gesichert, dass keine Baukörper entstehen, die eine Länge von über 50 m aufweisen. So kann zwischen den

einzelnen Baukörpern eine gewisse Durchlässigkeit sowie Blickbeziehungen zu dem dahinter liegenden Grünzug ermöglicht werden.

### 3.3. Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet sollen Besucherparkplätze errichtet werden (ca. 25 % der WE). Zur Sicherung dieser Besucherparkplätze werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### 3.4. Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Gliederung der allgemeinen Wohngebiete werden Festsetzungen zur Lage von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen keine weiteren Stellplätze im Plangebiet, z.B. innerhalb der Baugrenzen, also z.B. zwischen den zukünftigen Gebäuden entstehen und damit das gewünschte städtebaulich geordnete Bild stören würden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird die Lage der Tiefgaragen abschließend gesteuert, außerhalb dieser Flächen können keine weiteren Tiefgaragen entstehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Um ebenfalls zu vermeiden, dass das Ortsbild durch überdimensionierte Nebenanlagen beeinträchtigt wird, wird festgesetzt, dass diese nur bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.4). Um darüber hinaus sicherzustellen, dass auch die zulässigen kleineren Nebenanlagen (z.B. Zuwegungen) die Wahrnehmung des Plangebietes vom öffentlichen Raum aus betrachtet nicht stören, wird festgesetzt, dass innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zur Geltungsbereichsgrenze entlang der angrenzenden Erschließungsstraße (Moorbekstraße) Nebenanlagen mit einer Höhe über 1,5 m grundsätzlich ausgeschlossen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.3).

### 3.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung

Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes ist durch flachgeneigte Dächer geprägt. Die Dächer im Plangebiet sollen im Sinne eines homogenen Orts- bzw. Straßenbildes ebenfalls nur über flachgeneigte Dächer verfügen. Damit das Vorhaben gemäß der Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt wird, wird im Bebauungsplan eine Dachneigung bis max. 10° festgesetzt (vgl. Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1).

Werbung

Ebenfalls im Sinne des Ortsbildes wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Hierdurch kann vermieden werden, dass auf den privaten Grundstücken städtebaulich unattraktive Fremdwerbung platziert wird. Sofern Werbeanlagen für eventuelle Nutzungen innerhalb der allgemeinen

Wohngebiete werben, sind diese nur an den Hausfassaden zulässig, um die Beeinträchtigung des Ortsbildes gering zu halten und frei stehende Werbeanlagen auszuschließen (vgl. Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2). Zudem sind die zulässigen Werbeanlagen blendfrei auszuführen, und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung unzulässig (vgl. Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 und 4).

#### Einfriedigungen

Um das Planungsziel eines vom öffentlichen Raum aus durchgrünt wahrzunehmenden Plangebietes nicht durch Einfriedungen aus anderen Materialien zu gefährden, wird im Bebauungsplan ebenfalls geregelt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen (Moorbekstraße und öffentliche Grünfläche) ausschließlich aus Hecken aus Laubgehölzen (gem. Pflanzliste im Anhang) zulässig sind. Eine Integration von Drahtzäunen ist zulässig. In Richtung der Moorbekstraße dürfen die Hecken darüber hinaus nur eine maximale Höhe von 0,8 m erreichen. Damit wird gesichert, dass Hecken gegenüber den Gehwegen im öffentlichen Raum keine erdrückende Wirkung entfalten, gleichzeitig aber auch die Blendwirkung der parkenden Autos für die gegenüberliegende Wohnbebauung reduziert. Im gesamten Plangebiet sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen Lamellen- und Flechtzäune unzulässig.

#### 3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

#### Öffentliche Grünfläche

In der Mitte des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche nördlich und südlich der Moorbek mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. In diesen Grünflächen sind öffentliche Aufenthaltsbereiche vorgesehen, die sowohl dem neuen Wohngebiet als Quartiersmitte als auch den benachbarten Wohngebieten als attraktive Aufenthaltsfläche dienen sollen. Darüberhinaus ist entlang der Moorbek die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, die Grünzäsur durch das Fließgewässer innerhalb des entstehenden Quartiers unterstreicht und der in seinem weiteren Verlauf westlich des Plangebietes eine Verbindung zur 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 voraussichtlich erst mittelfristig realisiert werden.

Es wird auf die detaillierteren Ausführungen im Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen (Kapitel 4.2).

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf umfangreichen Teilflächen des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Im Bereich der Moorbek wird die Maßnahmenfläche A festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1). Hier soll der verrohrte ca. 30 m lange östliche Gewässerabschnitt geöffnet und nach naturnahen Kriterien gestaltet werden. Im weiteren Verlauf (westlicher Bereich) sollen die Böschungen und Gewässerränder ebenfalls naturnah entwickelt werden, indem technische Uferbefestigungen aufgehoben werden, die Bedingungen für ufertypische Vegetation durch Böschungsabflachungen und Uferstrandstreifen gefördert werden. Mit



den Maßnahmen können die Biotop- und Biotopverbundfunktion des Gewässers gestärkt werden, was angesichts der heranrückenden Bebauung besonders bedeutsam ist. Im Rahmen der Konkretisierung des Gewässerumbaus und des Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet (geplante Mulden- und Rigolenversickerung und Notüberlauf in die Moorbek) ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Verstetigung des Wasserregimes möglich und umsetzbar sind, um die gewässergebundenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu entwickeln.

Da das Gewässer Moorbek in dem westlichen Bereich schon vorhanden ist, wird dieser Abschnitt ebenfalls als Wasserfläche festgesetzt.

Im Westen des Plangebietes sind ebenfalls Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen B) festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2).

Die Maßnahmenfläche B umfasst die rückwärtigen Flächen des Plangebietes mit einer Breite zwischen 25 und 45 m und einer Flächengröße von ca. 10.610 qm. Ausgehend von der aktuellen intensiven Grünlandnutzung sollen die Flächen zukünftig nur extensiv gepflegt und zu blütenreichen Beständen entwickelt werden. Ziel ist es, den Charakter der offenen bis halboffenen Landschaft in Verbindung mit den angrenzenden Ackerflächen und dem wertgebenden Baumbestand in der Fläche zu erhalten und gleichzeitig die Lebensraumfunktion der Flächen zu stärken, indem das Nahrungsangebot für z.B. Insekten, Vögel gefördert wird und Ersatz für verlorengelassene Ruderalfluren und Säume geschaffen wird. Infolgedessen sind die Flächen nur alle 2 Jahre zu mähen, vorzugsweise im August/September, ggfs. bereichsweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten; das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist auf den Maßnahmenflächen nicht zulässig.

Mit Ausnahme der festgesetzten Strauchpflanzungen an den rückwärtigen Grenzen der Bauflächen sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Neben der Funktion, die Bauflächen in die Landschaft einzubinden, werden mit den Anpflanzungen auch Lebensstätten für gebüschbrütende (störungsunempfindliche) Vogelarten neu geschaffen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Flächen zugunsten des Naturschutzes wird auch der hohen bioklimatischen Bedeutung des unbebauten Korridors Rechnung getragen, indem die Kaltluftproduktion und der Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung nachhaltig gesichert werden.

Alle festgesetzten Maßnahmenflächen sind mit Erschließungs- bzw. Baubeginn des Wohngebietes durch Koppelzäune dauerhaft auszuzäunen. Eine Inanspruchnahme durch den Baubetrieb der Wohnungsvorhaben sowie temporäre oder dauerhafte Bodenablagerungen sind nicht zulässig. Lediglich in Maßnahmenfläche A sind die gewässerbezogenen Baumaßnahmen zugelassen.

Nach Abschluss der Herrichtungsmaßnahmen werden die Flächen der Stadt Norderstedt übergeben und sind dann in öffentlicher Hand.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 werden innerhalb dieser Maßnahmenflächen umgesetzt. Es verbleibt ein positiver Ausgleichsflächenwert von 1.109 qm.

#### Private Grünfläche

Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes und der vorhandenen Grünfläche im Norden des Plangebietes wird hier eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Durch die Festsetzung wird das Planungsziel unterstützt, in diesem Bereich nicht nur den vorhandenen Baumbestand zu sichern, sondern diesen Bereich langfristig von jeglicher Bebauung frei zu halten. Mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll es jedoch möglich sein, z.B. einen Weg durch die private Grünfläche zu führen oder eine Parkbank aufzustellen. Die Kronenbereiche der Bäume werden durch eine weitere Festsetzung (vgl. Nr. 5.1) vor Eingriffen geschützt. Im Traufbereich der festgesetzten Bäume und der Kronenbereiche, die in den Geltungsbereich ragen (entlang der Moorbekstraße) ist das Relief und der Boden zu erhalten. Jegliche bauliche Nebenanlagen, Kinderspielflächen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Schutzzonen des Baumbestandes unzulässig.

#### 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.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die unvermeidbaren Bodenversiegelungen werden innerhalb der Maßnahmenflächen B durch naturnahe Gestaltung in Abgrenzung zu den privat und öffentlich nutzbaren Grünflächen erfolgen. Für die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf den Grünordnerischen Fachbeitrag (Kapitel 5) verwiesen.

#### Anpflanzungsgebote

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Anpflanzungsgeboten getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 4.1 – 4.9) um eine Mindestbegrünung innerhalb der zukünftigen Bauflächen zu gewährleisten. Außerdem sollen die Anpflanzungen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes) schaffen und zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen. In der Anlage zur Begründung befindet sich eine Pflanzliste, nach der alle Anpflanzgebote durchzuführen sind.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 sind alle mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze bei Abgang mit gleichwertigen Ersatzpflanzungen zu ersetzen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen erfüllen zu können.

Mit der textlichen Festsetzung 4.2 soll die Durchgrünung der Stell- und Parkplatzflächen gesichert werden. Die Baumpflanzungen werden nicht standörtlich, sondern als Durchgrünungsformel festgesetzt, nach der je 4 angefangene Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Dabei ist der jeweils benachbarte Bestand der Straßenbäume an der *Moorbekstraße* zu berücksichtigen. Die Stellplatzflächen sollen in den Randbereichen zusätzlich durch Hecken- oder Strauchpflanzungen eingefasst werden, um sie in den öffentlichen Raum und zu benachbarten Flächen einzubinden. Die parkenden PKW sind somit vom öffentlichen Raum aus weniger dominant und das Ortsbild wird nicht so stark beeinträchtigt.

Um sicherzustellen, dass die anzupflanzenden Bäume über ausreichende Wuchsbedingungen verfügen, werden diese in der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 konkretisiert. Demnach muss jeder neu zu pflanzende Baum innerhalb befestigter Flächen mindestens 12 cbm an durch-wurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Die Flächen sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken.

Die Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.5 regeln die Begrünung der Dachflächen. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur dann zu begrünen, wenn keine technischen Anlagen für eine kontrollierte Be- und Entlüftung oder Solaranlagen auf den Dächern errichtet werden. Diese Festsetzung erfolgt, da diese technischen Anlagen regelmäßig gewartet werden und die Dachflächen vergleichsweise häufig betreten werden müssen, so dass eine Dachbegrünung auf nur einer sehr kleinen Fläche umgesetzt werden könnte. Für den Fall, dass keine dieser Anlagen auf den Dächern errichtet werden, soll jedoch u.a. im Sinne eines verbesserten Mikroklimas eine extensive Dachbegrünung erfolgen.

Da auf den Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports keine technischen Anlagen zu erwarten sind, wird eine extensive Begrünung hier zwingend festgesetzt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, wird weiterhin festgesetzt, dass die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen eine Erdschichtüberdeckung von 0,5 m aufweisen müssen, um zudem eine qualitativ befriedigende gärtnerische Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen sicherzustellen. Die Bereiche, die nicht von Wegen oder Terrassen überdeckt sind sowie herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich der erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (vgl. textliche Festsetzung 4.8). Hierdurch soll verhindert werden, dass oberirdische bauliche Elemente der Tiefgaragen den Übergang zwischen Wohnbauflächen und den angrenzenden Maßnahmenflächen stören und das Planungsziel eines durchgrünten Wohngebietes auch in den rückwärtigen Bereichen erreicht werden kann.

Zur besseren Einbindung der Tiefgaragenzufahrten sind diese mit Pergolen zu überspannen und ebenfalls mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe einzugrünen. Mit den beschriebenen Durchgrünungsmaßnahmen soll eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung der neuen Wohnbauflächen gesichert werden (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 4.7 und 4.9).

#### Pflanzbindung / Erhaltungsgebote

Der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet wird zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt. Im nördlichen Bereich werden die markanten Baumgruppen durch eine überlagernde private Grünfläche aus den Bauflächen ausgegrenzt und nachhaltig gesichert. Auch die erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich der Maßnahmenfläche B und im Bereich der Moorbek werden zum Schutz der Bäume und des Landschaftsbildes zum Erhalt festgesetzt (vgl. Kapitel 4.1 des Grünordnerischen Fachbeitrages). Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert, dass auch im Kronenbereich der Bäume und in einem Abstand von 1,50 m der Kronen, keine baulichen Anlagen oder Abtragungen zum Schutz der Bäume errichtet werden dürfen.

#### Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Die Versiegelungsrate der befestigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt (vgl. textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2). So sind die oberirdischen Stellplätze und privaten Zuwegungen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Vollversiegelnde

Beläge sind nicht zulässig, um die Durchlässigkeit des Bodens und damit einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist das unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück, soweit es technisch möglich ist, zur Versickerung zu bringen (vgl. textliche Festsetzung 6.3). Der anstehende Boden weist die Voraussetzungen dazu grundsätzlich auf. Das Entwässerungskonzept sieht eine Muldenversickerung der Stellplatzflächen und eine Rigolenversickerung des Abflusses der Dachflächen, Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragen vor. Die Rigolen im Nahbereich der Moorbek erhalten einen Notüberlauf in diese. Insgesamt wird der Oberflächenabfluss damit so lange wie möglich im Landschaftsraum gehalten und dem Wasserkreislauf vor Ort wieder zugeführt.

Zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes in Wechselwirkung mit den Baumbeständen sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.4). Im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet sind zudem Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor baubedingten Verunreinigungen zu treffen.

### 3.7. 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. Aufgrund der Baumaßnahme ist der Rückbau des Friedrichsgaber Weges zu einer Sackgasse geplant, da dieser somit keine verbindende Funktion mehr zukommt. 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.

Seitens der Stadt Norderstedt wurde am 15. Dezember 2015 eine Kfz-Verkehrszählung im Zuge der Moorbekstraße durchgeführt. Die Verkehrsbelastung liegt danach bei ca. 1800 Kfz/24 h. In der morgendlichen Spitzenstunde (7:00 – 8:00 Uhr) wurden für beide Fahrrichtungen zusammen ca. 250 Kfz festgestellt. Aufgrund dieser relativ geringen Belastung ist davon auszugehen, dass die Moorbekstraße auch die Zusatzverkehre, die durch die ca. 100 neuen Wohneinheiten entstehen werden, aufnehmen kann, ohne dass Ausbaumaßnahmen an der Moorbekstraße vorgenommen werden müssen.

#### 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). Der gegenüber der LBO leicht erhöhte Stellplatzschlüssel soll über einen städtebaulichen Vertrag für die allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 sichergestellt werden. Damit wird auf die teilweise angespannte Parkplatzsituation im öffentlichen Raum reagiert, die aus der Nachbarschaft zum Schulzentrum-Nord resultiert. Um diese nicht weiter zu belasten soll die Möglichkeit gegeben sein, alle erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Die oberirdischen Parkplatzflächen werden den jeweiligen Gebäuden zugeordnet, mit Hecken eingefasst und mit Einzelbäumen durchgrünt, so dass die parkenden Autos vom Straßenraum aus keine dominante Wirkung entfalten. Die Durchgrünung der Parkplatzflächen wird über eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt und über den städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

## 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. Da die genaue Lage des neuen Rad- und Fußweges erst mit Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche zu definieren ist und auch der genaue Anbindungspunkt an die westlich angrenzenden Flächen noch nicht sicher ist, wird der Weg in der Planzeichnung lediglich nachrichtlich dargestellt.

### 3.8. Ver- und Entsorgung

Strom, Fernwärme,  
Wasserversorgung

Die Anbindung an Strom, Fernwärme und Wasser kann durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an vorhandene Leitungen vorgenommen werden.

Schmutzwasser-  
entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann ebenfalls durch Anbindungen an den vorhandenen SW-Kanal in der Moorbekstraße und im Friedrichsgaber Weg erfolgen. Hier stehen entsprechende Kapazitäten im Schmutzwasserhauptkanal zur Verfügung.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III 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.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser im gesamten Plangebiet auf privatem Grund zu versickern ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.3). Für das allgemeine Wohngebiet 1 ist eine Versickerung grundsätzlich möglich.

Für die allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 wurde bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die Entwässerung der wie folgt regelt:

Für die **oberirdischen Zufahrten und Parkplatzflächen** ist, soweit von der Topografie und unter Einhaltung des Mindestabstandes von Versickerungsanlagen zu Gebäuden (gemäß ATV-DWK-A 138) her möglich eine Muldenversickerung vorgesehen.

Für die Entwässerung von Dachflächen, Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragendrainagen wurde ebenfalls eine Muldenversickerung geprüft, aber aufgrund folgender Argumente wieder verworfen:

Zum einen ermöglicht die Topografie eine Ableitung von Niederschlagswasser über frostfrei verlegte Freigefälleleitungen in Mulden ohne Pumpenförderung nicht oder würde zu erheblichen Muldentiefen führen. Unter dem Aspekt der Energieeinsparung wird der Einsatz von Pumpen ohne zwingende Notwendigkeit verworfen.

Zum anderen würde eine Ableitung des Niederschlagswassers über oberflächliche Gräben eine zusätzliche Belastung durch Sickerwasser für die Oberflächen auf den Tiefgaragendecken bedeuten. Eine oberflächige Ableitung der Tiefgaragendrainagen ist nicht möglich.

Aus den angeführten Gründen wird für die Entwässerung der Dachflächen, Tiefgaragenzufahrten sowie der Drainageleitungen über den Tiefgaragen eine Entwässerung über Rigolen vorgesehen. Insgesamt sind 7 Rigolen im Baugebiet geplant, denen soweit wie möglich das anfallende Niederschlagswasser über Freigefälleleitungen zugeführt wird. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Tiefgaragenzufahrten erfolgt über geplante Linienentwässerungen, die an Pumpenschächte angeschlossen werden. Die Pumpenschächte, die mit einer Leichtstoffrückhaltung ausgestattet werden, heben das Regenwasser in die Freigefälleleitungen, sodass es der Rigolenversickerung zugeführt werden kann.

Die Entwässerungssysteme (Rigolen) im Nahbereich des Gewässers Moorbek erhalten einen Notüberlauf in die Moorbek. Im weiteren Verfahren sind die freien Kapazitäten des Vorfluters Moorbek zu überprüfen.

Für befahrene Oberflächen, die an die geplante Rigolenversickerung angeschlossen werden, ist der Einbau von Leichtstoffrückhalteschächten zur Rückhaltung von Leichtstoffen erforderlich.

Für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Die Entrohrung und Umgestaltung der Moorbek zu einem Gewässer bedarf der Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig zu beantragen.

Die Stadt Norderstedt ist gem. Übertragungssatzung des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig. Das Gebiet wird über die Moorbekstraße entsorgt.

Müllentsorgung

Telefonanschluss

Kann bereitgestellt werden.

Feuerwehrbelange

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet und muss im Ausbau ausreichend dimensioniert werden.

Energiekonzept

### 3.9. Energiekonzept

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes wurden verschiedene Maßnahmen und 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 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.

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 in den Bereichen abgesehen, in denen zur kontrollierten Be- und Entlüftung, der Wärmerückgewinnung oder der Solarthermie auf den Dachflächen eine große Anzahl an technischen Anlagen erforderlich ist, 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.

In den Bereichen, in denen keine technischen Aufbauten für einen gegenüber der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen erhöhten Standard vorhanden sind, sollen die Dächer begrünt werden.

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.

### 3.10. Immissionsschutz

#### Untersuchungsrahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt „Westlich Moorbekstraße“ sollen für das Grundstück westlich der Moorbekstraße und südlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Flurstücke 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich der Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung geschaffen werden. Für das Plangebiet ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Nördlich des Friedrichsgaber Wegs wurde kürzlich die neue Umgehungstraße (Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße) eröffnet. Im Zuge der Eröffnung der Ortsumgehung ist auch die Verkehrsführung des Friedrichsgaber Wegs verändert worden. Westlich des Plangebietes verläuft eine Schienenstrecke der AKN (A 2 Norderstedt Mitte – Ulzburg Süd). Südlich des Plangebietes liegen das Moorbekstadion sowie die Moorbekhalle und das Schulzentrum Nord. Auf dem Gelände östlich der AKN-Trasse und westlich des Plangebietes ist ferner ein BHKW der Stadtwerke Nord im Bestand vorhanden.

Die Sportanlagen des Moorbekstadions und der Moorbekhalle werden von den beiden anliegenden Schulen und von Norderstedter Vereinen für Sportveranstaltungen (z. B. Training und Punktspiele) sowie Austragungen von überregionalen sportlichen Veranstaltungen (z. B. Deutsche Meisterschaft Hip-Hop) genutzt.

Im Rahmen der Vorsorge ist die Belastung durch Geräuschimmissionen im Plangebiet zu bestimmen. Die Beurteilung erfolgt dabei nach DIN 18005, Teil 1, und unter Berücksichtigung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Dabei sind die verschiedenen Lärmarten (Verkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm, Gewerbelärm) getrennt zu betrachten und zu beurteilen. Für die Bewertung der Geräuschimmissionen sind ferner die Hinweise des „Leitbild Lärminderung Norderstedt“ zu berücksichtigen. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm, den Sportlärm, den Gewerbelärm sowie den Geräuschimmissionen durch das benachbarte Schulgelände.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind nachfolgend für die jeweiligen Lärmarten zusammengefasst.

#### Verkehrslärm

Für die Verkehrslärmimmissionen wurden die Geräuschimmissionen der benachbarten Straßen (Moorbekstraße, Ulzburger Straße, Oadby-and-Wigston-Straße) und der AKN-Schienenstrecke berücksichtigt. Die Beurteilung für den Verkehrslärm erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

An den Baukörpern im Plangebiet werden an den der Moorbekstraße zugewandten Fassaden im lautesten Geschoss Beurteilungspegel aus Verkehrslärm tags von 53 dB(A) bis 62 dB(A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags wird nahezu überall eingehalten. Lediglich an einem Gebäude im geplanten WA-Gebiet 1 wird vereinzelt ein Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden erreicht.

Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird an den rückwärtigen und seitlichen Fassaden und zum Teil auch den der Moorbekstraße zugewandten Fassaden eingehalten.

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags überwiegend eingehalten. Der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten. Im Bereich des geplanten nördlichen WA-Gebiets betragen die errechneten Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) bis 64 dB(A).

Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) wird an den Gebäuden im Plangebiet ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 40 dB(A) bis 55 dB(A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 49 dB(A) nachts wird an den Fassaden der Baukörper im Plangebiet überwiegend eingehalten. Lediglich an den Gebäuden im nördlichen Plangebiet wird an den straßenzugewandten Fassaden der Immissionsgrenzwert überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 45 dB(A) nachts wird an straßenabgewandten rückwärtigen Fassaden und zum Teil an den seitlichen Fassaden eingehalten.

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Dabei wird ein lediglich an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude der Lärmpegelbereich III im erreicht. An den Baukörpern im geplanten nördlichen allgemeinen Wohngebiet 1 sind zum Schutz der Nachtruhe an den straßenzugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

#### Sportlärm

Die schalltechnische Prognose des Sportlärms erfolgt nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Es erfolgte eine Beurteilung für den Fußballtrainingsspielbetrieb und den Fußballpunktspielbetrieb sowie für die sportlichen Großveranstaltungen in der Moorbekhalle.

Das Fußballtrainingsspiel findet wochentags in der Zeit von 16:00 und 22:00 Uhr statt. Für die Beurteilung des Sportlärms während des Trainingsbetriebs ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) aufgrund des erhöhten Schutzanspruchs während der Ruhezeiten der Zeitraum 20:00 bis 22:00 Uhr maßgeblich. Darüber hinaus werden in der schalltechnischen Prognose einige Pkw-Abfahrten vom Parkplatz im Zeitraum nach 22:00 Uhr (Nachtzeit, lauteste volle Stunde) in Ansatz gebracht. Fußballpunktspiele finden samstags in der Zeit von 10:00 und 20:00 Uhr statt. Maßgeblich für die Beurteilung nach 18. BImSchV ist der Betrieb außerhalb der werktäglichen Ruhezeiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die für das Plangebiet prognostizierten Beurteilungspegel aus dem Fußballtrainingsspielbetrieb die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl tags als auch nachts einhalten. Ebenso wird für den Fußballpunktspielbetrieb der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV tags eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden jeweils für den Fußballpunktspiel- und trainingsspielbetrieb eingehalten.

Die Großveranstaltungen von Sportereignissen finden an ca. 3 bis 5 Tagen pro Jahr, meistens am Samstag oder Sonntag in einem Zeitraum von 10:00 bis 22:00 Uhr, statt. Im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist somit für diese Veranstaltungen von einem seltenen Ereignis (an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres) auszugehen.

Für die Beurteilung des Sportlärms während der Großveranstaltungen ist aufgrund des erhöhten Schutzanspruchs während der Ruhezeiten der Zeitraum von 20:00 bis 22:00 Uhr maßgeblich. Darüber hinaus werden in der schalltechnischen Prognose Kommunikationsgeräusche und Pkw-Abfahrten vom Parkplatz im Zeitraum nach 22:00 Uhr (Nachtzeit, lauteste volle Stunde) berücksichtigt.

An den geplanten Baukörpern im Plangebiet ergeben sich prognostizierte Beurteilungspegel aus dem Sportbetrieb während der Großveranstaltungen von bis zu 52 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Der Höchstwert für das seltene Ereignis von 65 dB(A) tags (innerhalb der Ruhezeiten) wird deutlich unterschritten. Ebenso wird der Höchstwert für das seltene Ereignis von 55 dB(A) nachts eingehalten. Die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für seltene Ereignisse werden somit erfüllt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass gesonderte Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Sportlärm nicht erforderlich sind.

#### Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes und der Oadby-and-Wigston-Straße liegen in Norderstedt umfangreiche, genutzte und im Rahmen von rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbegebiete.

Grundsätzlich wird für die gewerblich genutzten Gebiete nördlich der Ortsumgebung davon ausgegangen, dass eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Gewerbelärms mit der bestehenden und unmittelbar anliegenden bestehenden Wohnbebauung vorliegt. Im vorliegenden Fall ist unmittelbar südlich und

südöstlich des Gewerbegebietes Wohnbebauung mit einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Bestand vorhanden. Aufgrund der im Vergleich zum Plangebiet vergleichbaren bzw. teilweise geringeren räumlichen Abstände ist daher für das Plangebiet ebenfalls von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen.

Auf dem Gelände östlich der AKN-Trasse und westlich des Plangebietes ist ferner ein BHKW der Stadtwerke Nord im Bestand vorhanden. Gemäß den Angaben einer schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb des BHKW ist bereits in einem Abstand von ca. 30 bis 50 m die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) gewährleistet. Demnach ist für die nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet (Mindestabstand zum BHKW ca. 190 bis 200 m) von keinen beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen durch das BHKW auszugehen.

Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

Geräuschimmissionen durch den Schulbetrieb

Für die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Aktivitäten auf dem benachbarten Gelände des Schulzentrums Nord erfolgt in Ermangelung einer geeigneten alternativen lärmtechnischen Bewertungsgrundlage eine Beurteilung in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Dabei wurde der Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) berücksichtigt. Für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ist von keinen relevanten oder lediglich sehr geringen Geräuschimmissionen (z. B. durch haustechnische Anlagen) vom Schulgelände auszugehen.

Zu den schulbedingten Geräuschimmissionen werden neben den Kfz-Geräuschen, insbesondere vom Parkplatz, ggf. Kommunikationsgeräusche vom Schulgelände und die Geräusche während des Schulsports auf den Sportanlagen gerechnet, da diese in der Beurteilung nach Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall wurden ferner einige Lkw-Anlieferungen von Verbrauchsgütern berücksichtigt.

Detaillierte Angaben zum Schulbetrieb lagen nicht vor. Auf Grundlage der allgemein verfügbaren Angaben wurde daher für die schalltechnische Untersuchung ein Belastungsansatz für den Schulbetrieb abgeschätzt.

Es zeigte sich, dass an den Baukörpern im Plangebiet an dem nächst gelegenen Gebäude im lautesten Geschoss ein Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erreicht wird. Der hilfsweise herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags wird überall eingehalten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird eingehalten.

Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor den Geräuschimmissionen des Schulbetriebs sind daher nicht erforderlich.

### 3.11. 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.

### Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodenarbeiten auf Kampfmittel gestoßen wird. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Das Amt für Katastrophenschutz ist bei allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und beim Auffinden von Kampfmitteln ist die zuständige Behörde zu unterrichten.

## 4. Umweltbericht

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

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

### 4.1. Beschreibung der Planung

#### 4.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung:

Die derzeit bestehende Nachfrage nach Wohnraum in Norderstedt ist sehr hoch. Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt (WmK) prognostizierte bereits 2009 eine Nachfrage nach Wohnraum von insgesamt 3.200 WE bis zum Jahr 2020. Hiervon entfallen auf den Geschosswohnungsbau allein 1.300 WE. Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche ist ein Baustein in der Versorgung der NorderstedterInnen mit Wohnraum. Ziele der Planung sind die Schaffung von Baurechten für den Geschosswohnungsbau bzw. Baurechten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, der Erhalt und die Sicherung der Baumbestände, Freiflächen und Ausgleichsflächen, der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Das Konzept sieht eine Bebauung mit 6 zweigeschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoss entlang der Moorbekstraße vor. Je Bauabschnitt sollen mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Die vorhandene Gehölzfläche bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Die westlich angrenzenden Freiflächen sollen erhalten werden und zu einem Großteil als Ausgleichsfläche für diese Maßnahme dienen. Eine neue Rad- und Fußwegestrecke in Ost-West-Richtung soll eine neue Anbindung an die Hauptroute entlang der AKN-Strecke darstellen. Das Plangebiet soll an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt angeschlossen werden. Die Gebäude sind im „KfW-Effizienzhausstandart“ mit kontrollierter Be- und Entlüftung zu errichten. Die freifinanzierten Gebäude sind darüber hinaus mit einer

Wärmerückgewinnung und mit Solarthermie auszustatten.

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

Im Umweltsteckbrief des FNP 2020 zur Neuausweisung der Wohnbaufläche W 11b wird eine Bebauung aus umweltfachlicher Sicht als bedenklich angesehen. Im Falle einer Bebauung wird der Erhalt und Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen empfohlen. Auf Kenntnislücken zur Fauna/Biodiversität, insbesondere zu der Vernetzungslinie in Nord-Süd-Richtung wird hingewiesen.

#### 4.1.3. Geprüfte Planungsalternativen:

Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt prognostiziert einen hohen Bedarf an Wohnraum für die Stadt bis zum Jahr 2020. Diese Fläche stellt eine Wohnbaufläche dar, die aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum AKN-Haltepunkt Moorbekhalle, zu den Buslinien und in Nachbarschaft zum Schulzentrum-Nord und zum Versorgungsstandort Ulzburger Straße für eine Wohnbebauung prädestiniert ist. Zudem ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine zeitnahe Realisierung wahrscheinlich.

#### **4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Norderstedt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele von FFH-Gebieten ist aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu den FFH-Gebieten der Stadt Norderstedt nicht zu erwarten. So beträgt die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet DE 2226-306 "Glasmoor" mehr als 2,0 km Luftlinie.

#### **4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)**

S. Tabelle in der Anlage. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung/Fachdienststellenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sind hier dokumentiert.

Zwischenzeitlich wurden folgende weitere Untersuchungen durch externe Gutachter durchgeführt:

- Baumgutachten (baumgutachterliche Bestandsaufnahme 09/2011, Abgleich mit Vermessung 02/2014)
- grünordnerischer Fachbeitrag einschl. Artenschutz-Fachbeitrag zum B-Plan 297 „Westlich Moorbekstraße“ (2015, erstellt durch ein externes Landschaftsplanungsbüro unter Auswertung der vorhandenen Gutachten)
- schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt „westlich Moorbekstraße“ (2016)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 297 der Stadt Norderstedt:
- Ergänzende Stellungnahme für den aktuellen Planentwurf zum Verkehrslärm im Plangebiet
- Baugrunduntersuchung (02/2014)

#### 4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 4.4.1. Schutzgüter

###### Schutzgut Mensch

Bestands-  
aufnahme des  
derzeitigen  
Umwelt-  
zustandes

###### Lärm

Im Norden des Plangebietes verläuft die im Januar 2015 eröffnete Verlängerung der O.a.W-Str. nach Nordosten zur Ulzburger Straße. Die Trasse des Friedrichsgaber Weges, der im Norden unmittelbar an das Plangebiet grenzt, steht seitdem nicht mehr für den Kfz-Verkehr zur Verfügung. Dadurch kommt es zu einer Entlastung des Plangebietes von Straßenverkehrslärm. Seitens der Stadt Norderstedt wurde am 15. Dezember 2015 eine Kfz-Verkehrszählung im Zuge der Moorbekstraße durchgeführt. Die Verkehrsbelastung liegt danach bei ca. 1800 Kfz/24 h. In der morgendlichen Spitzenstunde (7:00 – 8:00 Uhr) wurden für beide Fahrtrichtungen zusammen ca. 250 Kfz festgestellt.

Der Einfluss der stark befahrenen Ulzburger Straße liegt gemäß der strategischen Lärmkartierung 2012 unterhalb der Schwelle von 55 dB(A) – ermittelt als  $L_{den}$  – und 45 dB(A) für  $L_{night}$  und ist damit nicht erheblich. Damit werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vermutlich unterschritten und damit ebenfalls die Schwellen aus der Lärminderungsplanung von 55 dB(A), ab der ein ungestörtes Gespräch, bzw. von 45 dB(A), ab der ein ruhigen Schlaf nicht mehr sichergestellt werden können. Die Anbindung des Plangebietes an das Fuß- und Radwegenetz ist relativ gut. Im Westen verläuft die zentrale ruhige Achse entlang der AKN- und U-Bahnstrecke. Die Moorbekstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und bedingt daher für den Radverkehr die Benutzung der Fahrbahn. Allerdings wird diese auch während der Stoßzeiten intensiv vom Kfz-Verkehr zum Schulzentrum Nord, zum Berufsbildungszentrum des Kreises (BBZ) und den Sportanlagen genutzt. Gleichzeitig verkleinern Parkstände den zur Verfügung stehenden Straßenraum und damit auch den vom Kfz- und Radverkehr (der hier ebenfalls, ausgelöst durch die Schulen, hoch ist) gleichzeitig genutzten Raum. Auf der Westseite der Moorbekstraße im Bereich des Plangebietes steht ein nicht ausgewiesener separater Radweg zur Verfügung. Allerdings ist der verbleibende Raum für den Fußverkehr zu klein, da hier zu erhaltende Straßenbäume im Weg stehen.

Die Anbindung an den Schienenverkehr ist sehr gut, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die AKN-Haltestelle „Moorbekhalle“ (fußläufig in ca. 250 m Entfernung) befindet. Gleichzeitig könnte aber auch der Schienenverkehrslärm in Verbindung mit der Haltestelle Moorbekhalle das Plangebiet negativ beeinflussen. Es liegen aktuelle Verkehrsdaten der AKN Eisenbahn AG auf Grundlage des Jahresfahrplanes 2016 für die Strecke A 2 vor. Für das Jahr 2025 werden auf den Gleisen 1 + 2 der Strecke A 2 folgende resultierende Gesamtpegel der längenbezogenen Schalleistungspegel prognostiziert: tags 79,2 für  $L_{WA}$  und nachts 71,6  $L_{WA}$ . Weitere lärmrelevante Quellen sind die Sport- und Freizeitanlagen des NSV, des BBZ und des Schulzentrum Nord. Hierzu liegen Angaben zur Nutzung der Anlagen vor. Diese können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Unmittelbar im Süden grenzt das Plangebiet an eine große Stellplatzanlage, die ebenfalls lärmrelevant sein dürfte. Hierzu liegen keine Daten vor.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein BHKW der Stadtwerke Norderstedt. Gemäß den Angaben einer schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb des BHKW ist bereits in einem Abstand von ca. 30 bis 50 m die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete gewährleistet.

#### Erholung

Das Plangebiet grenzt im Osten gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes 2020 an Siedlungsbereiche mit geringem Anteil an Flächen für die landschaftsbezogene Erholung im Wohnumfeld an. Das Plangebiet selbst weist eine mittlere Eignung für die landschaftsbezogene Feierabend- und Naherholung auf. Im Leitbild des Landschaftsplanes 2020 wird für die westliche Fläche des Plangebietes im Rahmen des Freiraumsystems „Grünes Leitsystem“ eine Hauptgrünverbindung in Nord-Süd-Richtung dargestellt.

Wegen der geringen Größe und der fehlenden Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen hat die Fläche selbst derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung.

Prognose  
ohne  
Durchführung  
der Planung

#### Lärm

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Wohnbebauung vor. Diese könnte allerdings geringer ausfallen.

#### Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergibt sich für das Plangebiet keine wesentliche Veränderung hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose mit  
Durchführung  
der Planung

Zur Bewertung der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt (Januar 2016). Hierbei wurden der Verkehrslärm (Straße und Schiene), der Gewerbelärm, der Sportlärm sowie die Geräuschimmissionen durch den Schulbetrieb betrachtet.

#### **Verkehrslärm**

Für die Verkehrslärmimmissionen wurden die Geräuschimmissionen der benachbarten Straßen (Moorbekstraße, Ulzburger Straße, Oadby-and-Wigston-Straße) und der AKN-Schienenstrecke berücksichtigt. Die Beurteilung für den Verkehrslärm erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

An den Baukörpern im Plangebiet werden an den der Moorbekstraße zugewandten Fassaden im lautesten Geschoss Beurteilungspegel aus Verkehrslärm tags von 53 dB(A) bis 62 dB(A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags wird nahezu überall eingehalten. Lediglich an einem Gebäude im geplanten WA-Gebiet 1 wird vereinzelt ein Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden erreicht.

Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird an den rückwärtigen und seitlichen Fassaden und zum Teil auch den der Moorbekstraße zugewandten Fassaden eingehalten.



In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags überwiegend eingehalten. Der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten. Im Bereich des geplanten nördlichen WA-Gebiets betragen die errechneten Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) bis 64 dB(A).

Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) wird an den Gebäuden im Plangebiet ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 40 dB(A) bis 55 dB(A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 49 dB(A) nachts wird an den Fassaden der Baukörper im Plangebiet überwiegend eingehalten. Lediglich an den Gebäuden im nördlichen Plan-gebiet wird an den straßenzugewandten Fassaden der Immissionsgrenzwert überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 45 dB(A) nachts wird an straßenabgewandten rückwärtigen Fassaden und zum Teil an den seitlichen Fassaden eingehalten.

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Dabei wird ein lediglich an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäudeallgemeinen Wohngebiet 1 der Lärmpegelbereich III erreicht. An den Baukörpern im geplanten nördlichen WA-Gebiet sind zum Schutz der Nachtruhe an den straßenzugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

#### **Sportlärm**

Die schalltechnische Prognose des Sportlärms erfolgt nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Es erfolgte eine Beurteilung für den Fußballtrainingsspielbetrieb und den Fußballpunktspielbetrieb sowie für die sportlichen Großveranstaltungen in der Moorbekhalle.

Das Fußballtrainingsspiel findet wochentags in der Zeit von 16:00 und 22:00 Uhr statt. Für die Beurteilung des Sportlärms während des Trainingsbetriebs ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) aufgrund des erhöhten Schutzanspruchs während der Ruhezeiten der Zeitraum 20:00 bis 22:00 Uhr maßgeblich. Darüber hinaus werden in der schalltechnischen Prognose einige Pkw-Abfahrten vom Parkplatz im Zeitraum nach 22:00 Uhr (Nachtzeit, lauteste volle Stunde) in Ansatz gebracht. Fußballpunktspiele finden samstags in der Zeit von 10:00 und 20:00 Uhr statt. Maßgeblich für die Beurteilung nach 18. BImSchV ist der Betrieb außerhalb der werktäglichen Ruhezeiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die für das Plangebiet prognostizierten Beurteilungspegel aus dem Fußballtrainingsspielbetrieb die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl tags als auch nachts einhalten. Ebenso wird für den Fußballpunktspielbetrieb der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV tags eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden jeweils für den Fußballpunktspiel- und trainingsspielbetrieb eingehalten.

Die Großveranstaltungen von Sportereignissen finden an ca. 3 bis 5 Tagen pro Jahr, meistens am Samstag oder Sonntag in einem Zeitraum von 10:00 bis 22:00 Uhr, statt. Im Sinne der

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist somit für diese Veranstaltungen von einem seltenen Ereignis (an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres) auszugehen.

Für die Beurteilung des Sportlärms während der Großveranstaltungen ist aufgrund des erhöhten Schutzanspruchs während der Ruhezeiten der Zeitraum von 20:00 bis 22:00 Uhr maßgeblich. Darüber hinaus werden in der schalltechnischen Prognose Kommunikationsgeräusche und Pkw-Abfahrten vom Parkplatz im Zeitraum nach 22:00 Uhr (Nachtzeit, lauteste volle Stunde) berücksichtigt.

An den geplanten Baukörpern im Plangebiet ergeben sich prognostizierte Beurteilungspegel aus dem Sportbetrieb während der Großveranstaltungen von bis zu 52 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Der Höchstwert für das seltene Ereignis von 65 dB(A) tags (innerhalb der Ruhezeiten) wird deutlich unterschritten. Ebenso wird der Höchstwert für das seltene Ereignis von 55 dB(A) nachts eingehalten. Die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für seltene Ereignisse werden somit erfüllt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass gesonderte Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Sportlärm nicht erforderlich sind.

#### **Gewerbelärm**

Nördlich des Plangebietes und der Oadby-and-Wigston-Straße liegen in Norderstedt umfangreiche, genutzte und im Rahmen von rechtskräftigen Bebauungsplänen fest-gesetzte Gewerbegebiete. Grundsätzlich wird für die gewerblich genutzten Gebiete nördlich der Ortsumgehung davon ausgegangen, dass eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Gewerbelärms mit der bestehenden und unmittelbar anliegenden bestehenden Wohnbebauung vorliegt. Im vorliegenden Fall ist unmittelbar südlich und südöstlich des Gewerbegebietes Wohnbebauung mit einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Bestand vorhanden. Aufgrund der im Vergleich zum Plangebiet vergleichbaren bzw. teilweise geringeren räumlichen Abstände ist daher für das Plangebiet ebenfalls von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen.

Auf dem Gelände östlich der AKN-Trasse und westlich des Plangebietes ist ferner ein BHKW der Stadtwerke Nord im Bestand vorhanden. Gemäß den Angaben einer schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb des BHKW ist bereits in einem Abstand von ca. 30 bis 50 m die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) gewährleistet. Demnach ist für die nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet (Mindestabstand zum BHKW ca. 190 bis 200 m) von keinen beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen durch das BHKW auszugehen.

Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

#### **Geräuschimmissionen durch den Schulbetrieb**

Für die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Aktivitäten auf dem benachbarten Gelände des Schulzentrums Nord erfolgt in Ermangelung einer geeigneten alternativen lärmtechnischen Bewertungsgrundlage eine Beurteilung in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Dabei wurde der Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) berücksichtigt. Für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ist von keinen relevanten oder lediglich sehr geringen Geräuschimmissionen (z. B. durch haustechnische Anlagen) vom Schulgelände auszugehen.

Zu den schulbedingten Geräuschimmissionen werden neben den Kfz-

Geräuschen, insbesondere vom Parkplatz, ggf.

Kommunikationsgeräusche vom Schulgelände und die Geräusche während des Schulsports auf den Sportanlagen gerechnet, da diese in der Beurteilung nach Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall wurden ferner einige Lkw-Anlieferungen von Verbrauchsgütern berücksichtigt.

Detaillierte Angaben zum Schulbetrieb lagen nicht vor. Auf Grundlage der allgemein verfügbaren Angaben wurde daher für die schalltechnische Untersuchung ein Belastungsansatz für den Schulbetrieb abgeschätzt.

Es zeigte sich, dass an den Baukörpern im Plangebiet an dem nächst gelegenen Gebäude im lautesten Geschoss ein Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erreicht wird. Der hilfsweise herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags wird überall eingehalten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird eingehalten.

Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor den

Geräuschimmissionen des Schulbetriebs sind daher nicht erforderlich.

Durch den zukünftigen Kfz-Verkehr aus den geplanten 97 Wohneinheiten kommt es zu einer Mehrbelastung auf der Moorbekstraße an Verkehrslärm. Da es sich um eine Tempo-30- Zone handelt, müsste sich der Zuwachs moderat entwickeln. Die geplante Anlage von Tiefgaragen ist positiv.

Durch die Förderung des Umweltverbundes kann ein Teil der Kfz-Fahrten durch Umstieg auf umweltverträglichere Fahrzeuge ebenfalls reduziert werden.

### Erholung

Durch die öffentlichen Grünflächen am Siedlungsrand wird eine deutliche Verbesserung aus der Sicht des Landschaftserlebens erreicht. Die Grünfläche nimmt einen Rad- und Fußweg und einen Aufenthaltsbereiches (Nachbarschaftskontakt) im straßennahen Bereich auf.

Vermeidungs-  
und  
Verminderung  
maßnahmen

### Lärm

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Dabei wird ein lediglich an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäudeallgemeinen Wohngebiet 1 der Lärmpegelbereich III erreicht. An den Baukörpern im geplanten nördlichen WA-Gebiet sind zum Schutz der Nachtruhe an den straßenzugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

Das Gebiet ist insgesamt gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Wegeverbindung (für Radfahrende und Zu-Fuß-Gehende) vom Wohnquartier entlang der Moorbek zur AKN-Station sollte – unter Berücksichtigung von Naturschutzbelangen - unbedingt realisiert werden, damit eine gute SPNV-Anbindung an das Plangebiet gewährleistet ist. Diese Verbindung ist auch bereits anlässlich der Beteiligung der Fachdienststellen zum Fußverkehrskonzept als Wunschwegebeziehung deklariert worden.

Zur Förderung des umweltfreundlichen Verkehrs sollte folgender

Aspekt berücksichtigt werden: Das Plangebiet ist bisher nicht durchgängig für den Fuß- und Radverkehr erschlossen, befindet sich aber in unmittelbarer Nähe zur Nord-Süd-Radverkehrsachse. Langfristig sollte es das Ziel sein, alle Wohnquartiere rückwärtig für den Fuß- und Radverkehr zu erschließen – völlig straßenunabhängig. Diese Wege aus den Wohnquartieren sollen dann direkt an die bestehenden und künftig wichtigen Fuß- und Radverkehrsachsen der Stadt anschließen: in diesem Fall an die Nord-Süd-Achse. Diese Fuß- und Radwege sollen über eine gute Qualität verfügen: Breiten von mindestens 2,00 m.

Fahrradabstellplätze direkt vor der Haustür können den Pkw-Stellplatzbedarf nach einer Wiener Studie um 0,07 Stellplätze pro WE mindern. An allen Wohngebäuden sollten deshalb überdachte und diebstahlsichere Fahrradbügel direkt vor dem Eingang vorgesehen werden: im Idealfall 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

Als weiteres Mobilitätsangebot sollte im oberirdischen Bereich der geplanten Stellplätze eine Car-Sharing-Station (auch auf städtische Kosten) eingerichtet werden, die auch für andere Kunden/Kundinnen der umliegenden Wohnquartiere öffentlich zugänglich sein sollte, um eine ausreichende Nachfrage zu sichern. Um den Verzicht auf einen eigenen Pkw frühzeitig zu fördern, sollte das Car-Sharing-Angebot von Beginn an kommuniziert und in den Fokus gestellt werden. Die Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen sollte gebündelt erfolgen und somit in Form von Quartiersgaragen und –parkplätzen hergestellt werden.

Um die konflikträchtige Verkehrssituation in der gesamten Moorbekstraße zu verbessern, ist der Geltungsbereich des B-Planes auf den Straßenraum zu erweitern. Der Gehweg wird entlang des Plangebiets durch das Straßenbegleitgrün auf der Westseite teilweise stark verjüngt (auf 1,23 m Gehwegbreite). Deshalb sollten ca. 1 Meter zusätzliche Verkehrsfläche zur Erweiterung des Gehweges eingeplant werden.

#### Erholung

Die festgesetzten grünplanerischen Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Freiraumqualität des Wohnumfeldes im zukünftigen Wohnquartier bei. Die öffentliche Grünfläche dient dem Schutz des Moorbek-Grünzugs, dem Biotopverbund und der Offenhaltung des Landschaftsfensters. Zudem nimmt sie einen öffentlichen Fußweg in Ost-West-Richtung auf, welcher zukünftig bis an den öffentlichen Weg entlang der AKN-Trasse weiter westlich anschließen soll.

Einschätzung/  
Bewertung  
der  
verbleibenden  
Auswirkungen  
(positiv  
/negativ)

#### Lärm

Durch die empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet 1 können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt werden.

#### Erholung

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

**Schutzgut** Bestandsauf-  
**Tiere** nahme des  
 derzeitigen  
 Umweltzu-  
 standes

Die bisher noch unbebauten Teile des Plangebietes weisen gemäß der Biotoptypen-Bewertung des Landschaftsplanes 2020 Biotope mit durchschnittlicher Qualität auf, ohne gravierende Probleme in den standörtlichen Verhältnissen. Artenpotential und Standortpotential zeigen keine besonderen Ausprägungen und sind auch nicht reichhaltig, sondern eher unterentwickelt. Diese Biotope sind aufgrund der noch günstigen strukturellen und standörtlichen Voraussetzungen, insbesondere im Falle räumlicher Verknüpfung mit höherwertigen Lebensräumen, besonders entwicklungsfähig. Maßnahmen zur Biotopentwicklung sind hier also voraussichtlich besonders effektiv und sinnvoll.

Als vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind für das Plangebiet Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere sowie Brutvögel zu erwarten. Für keine weitere artenschutzrelevante Art (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) sind Nachweise bekannt oder aufgrund der Habitatausstattung, der Verbreitung dieser Tierarten und der naturräumlichen Lage des B-Plan-Gebiets zu erwarten. Die im Plangebiet abschnittsweise offen verlaufende Moorbek besitzt aufgrund der Struktur sowie ihrer sporadischen Wasserführung kein Potenzial für streng geschützte Amphibien.

#### Fledermäuse:

Generell erfüllt das Plangebiet aufgrund des Vorkommens älterer, zum Teil auch abgestorbener Bäume mit Spalten und Höhlungen ein Potenzial für Fledermausquartiere. Neben den beiden abgestorbenen Bäumen (Apfelbaum, Robinie) besitzen auch weitere, noch vitale Bäume zahlreiche Höhlungen, Stammrisse und Spalten, die zumindest als Tageseinstandsquartier für Fledermäuse potenziell geeignet sind.

Das Grünland im Plangebiet hingegen ist von eher geringer Bedeutung als Jagdrevier, da es durch seine botanische Artenarmut, verbunden mit intensiver Nutzung, keine hohe Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse erwarten lässt.

Die nordwestlich liegende Eichenreihe sowie auch der Gehölzbewuchs entlang des Bachlaufes sind potenziell als Flugleitbahn für strukturgebunden fliegende Arten geeignet.

#### Brutvögel:

Im Plangebiet besteht vorrangig eine Relevanz für Brutvögel der Gehölze (Gehölzfreibrüter sowie Gehölzhöhlenbrüter) und bodennah brütende Arten der Staudenfluren. Hierunter befinden sich mit der Goldammer und der Dorngrasmücke auch Arten mit Bindung an die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft.

Für die Gehölzbrüter geeignete Strukturen liegen in dem zum Teil auch mit Höhlungen ausgestatteten Baumbestand (Eichenbaumreihe und Gehölzgruppe im nördlichen Bereich des Plangebietes) sowie in randlichen, wenig genutzten Säumen und der Ruderalflur im Süden.

Aufgrund der Habitatausstattung kommt dem Plangebiet keine artenschutzrechtlich relevante Rolle als Rastvogelgebiet zu.

#### Weitere besonders geschützte Arten:

Neben den artenschutzrechtlich relevanten Arten bei Eingriffsvorhaben (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) ist eine Reihe weiterer „lediglich“ besonders geschützter Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangebiet zu erwarten. Sie werden bei der

Vermeidung und Minimierung bzw. bei dem Ausgleich des Eingriffs berücksichtigt.

Durch die durchschnittliche Ausbildung der Habitatstrukturen des Plangebietes und dessen Lage im Siedlungsbereich von Norderstedt sind überwiegend nur ungefährdete und weit verbreitete Arten zu erwarten.

Prognose  
ohne  
Durchführung  
der Planung

Ohne Durchführung der Planung wären kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Prognose mit  
Durchführung  
der Planung

Die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, d.h. die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, wurden für die relevanten Fledermausarten und Brutvögel abgeprüft. Als Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Eine Entfernung von Gehölzen ist durch das Vorhaben nicht vorgesehen. Um potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutstätten für Vögel zu erhalten, sind auch zwei höhlenreiche tote Bäume (Apfelbaum und Robinie) – soweit es die Verkehrssicherheit zulässt – mindestens als Stamm zu erhalten.

Die Baufeldräumung ist zur Vermeidung von Tötungen bodennah brütender Arten der Staudenfluren nur außerhalb deren Brutzeit vom 15.3. bis zum 15.8. zulässig. Nach diesem Zeitraum ist die Brut- und Aufzuchtzeit der in diesen Strukturen zu erwartenden Vogelarten abgeschlossen. Bodenbrütende Arten im Grünland sind unwahrscheinlich, können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die Ausschlusszeiten gelten daher für das gesamte Baufeld. Alternativ kann vor einer nicht vermeidbaren Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durch einen Ornithologen eine Absuche auf brütende Vogelarten erfolgen.

Der Baubetrieb sowie die nachfolgende Nutzung als Wohngebiet führen nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten als Kulturfolger nicht besonders störanfällig sind.

Durch den Erhalt des Baumbestandes bleibt die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse erhalten. Das Grünland stellt lediglich eine Nahrungsfläche dar, die nicht den Verbotstatbeständen unterliegt, sofern nicht durch dessen Verlust die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt wird.

Vermeidungs-  
und  
Verminderung  
maßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

Räumung des Baufeldes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln vom 15.3. bis zum 15.8. bzw. in diesem Zeitraum nur nach vorheriger gründlicher Absuche auf Brutvögel durch einen Ornithologen.

Erhalt von zwei höhlenreichen Totholzbäumen (Robinie, Apfel) mindestens als Stamm und unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (Lage in der privaten Grünfläche und in der Maßnahmenfläche B).

Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv /negativ)	Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen treten letztlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Somit werden auch keine spezifischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Pflanzen</b>	<p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p> <p>Der Bereich des Plangebietes werden gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes 2020 im Rahmen der Biotoptypenkartierung als Biotoptypen „Siedlungsbiotop mit Einzel- und Reihenhausbebauung“, „artenarmes Intensivgrünland“ und „halbruderale Gras- und Staudenfluren“ erfasst. An den Rändern des Plangebietes sind Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden, entlang der Moorbek sind Gehölzsäume anzutreffen und im Süden ist ein kleines Feldgehölze gekennzeichnet.</p> <p>Das flächige Grünland ist intensiv genutzt, botanisch stark verarmt und von geringem naturschutzfachlichem Wert. Es wird aufgelockert durch die landschaftsprägenden Baumgruppen im nördlichen Bereich sowie die bachbegleitenden Eichen an der Moorbek, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tiere von hoher ökologischer Bedeutung sind. Auffällig im Baumbestand ist eine hohe Anzahl an Höhlungen und Spalten, auch im Totholz, welche für Fledermäuse potenzielle Quartiere darstellen. Der Bachlauf der Moorbek ist durch das abschnittsweise Trockenfallen, die Rohrdurchlässe sowie die Verrohrung von geringer Bedeutung als Biotopverbundstruktur und für wassergebundene Tierarten. Auch die nördliche Gartenfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung und des Vorkommens überwiegend nicht heimischer Gehölze nur von geringem Wert. Die ruderalisierten Flächen zeigen sich ohne besonderes botanisches Inventar und sind zur Beherbergung störungsempfindlicher Tierarten zu klein und verinselt.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes besitzt der südwestlich liegende Sumpfwald in dem Regenrückhaltebecken eine hohe ökologische Bedeutung im lokalen Biotopverbund für gehölzbrütende Vogelarten.</p>
Prognose ohne Durchführung der Planung	Ohne Durchführung der Planung wären kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.
Prognose mit Durchführung der Planung	<p>In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung zu rechnen. Mit den betroffenen relativ artenarmen Wirtschaftsgrünlandflächen sind gemäß Runderlass jedoch überwiegend solche mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen.</p> <p>Der wertvolle Altbaumbestand, die Straßenbäume sowie die Moorbek mit begleitenden Gehölzen bleiben vollständig erhalten. Infolgedessen beschränkt sich auch der Verlust an Gehölzlebensräumen für die heimische Tierwelt. Die bau- und nutzungsbedingte Gefahr von Beeinträchtigungen der Wurzel- und Kronenbereiche des wertvollen Baumbestands ist durch die Ausweisung von Grünflächen zunächst auf die Randbereiche zu den Bauflächen begrenzt.</p> <p>Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen, da solche Pflanzen im Plangebiet potenziell nicht vorkommen.</p>

Vermeidungs- und Verminderung smaßnahmen	<p>Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung:</p> <p>Der Baumbestand im nördlichen Plangebiet wird als zu erhalten festgesetzt. Durch eine überlagernde private Grünfläche werden die markanten Baumgruppen aus den Bauflächen ausgegrenzt und nachhaltig gesichert.</p> <p>Die Straßenbaumreihe auf öffentlichem Grund wird durch abgerückte Baugrenzen gesichert.</p> <p>Die Grundstückszufahrten erfolgen in Abstimmung mit dem erhaltenswerten Baumbestand.</p> <p>Die Trasse der Moorbek wird als Fläche für Naturschutzmaßnahmen gesichert, um eine Öffnung des verrohrten Abschnitts und eine naturnahe Gestaltung des Gewässers zu ermöglichen.</p> <p>Zur Sicherung eines Landschaftsfensters innerhalb der Straßenrandbebauung werden beidseitig der Moorbek öffentliche Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Die rückwärtigen Grünlandflächen werden von jeglicher Nutzung frei gehalten und zugunsten des Naturschutzes gesichert. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind auf der den Bauflächen zugewandten Seite Anpflanzungen vorgesehen, um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.</p> <p>Die oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr werden durch Baumpflanzungen begrünt.</p> <p>Alle unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden werden mit Erdreich überdeckt und begrünt.</p> <p><u>Biodiversität</u></p> <p>Die Maßnahmenfläche B umfasst die rückwärtigen Flächen des Plangebietes mit einer Breite zwischen 25 und 45 m. Ausgehend von der aktuellen intensiven Grünlandnutzung sollen die Flächen zukünftig nur extensiv gepflegt und zu blütenreichen Beständen entwickelt werden. Ziel ist es, den Charakter der offenen bis halboffenen Landschaft in Verbindung mit den angrenzenden Ackerflächen und dem wertgebenden Baumbestand in der Fläche zu erhalten und gleichzeitig die Lebensraumfunktion der Flächen zu stärken, indem das Nahrungsangebot für z.B. Insekten, Vögel gefördert wird und Ersatz für verlorengelung Ruderalfluren und Säume geschaffen wird. Infolgedessen sind die Flächen nur alle 2 Jahre zu mähen, vorzugsweise im August/September, ggfs. bereichsweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten; das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist auf den Maßnahmenflächen nicht zulässig. Diese Wiesenstreifen können die Lebensgrundlage der Insekten (insbesondere Wildbienen und Heuschrecken) deutlich verbessern und auch deren Artenvielfalt erhöhen. Auch Kleinsäugern und Vögeln kämen derartige naturnahe Wiesenstreifen zugute.</p>
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv /negativ)	<p>Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.</p>



**Schutzgut Boden** Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### Bodenfunktion

Im Bereich des nördlichen Plangebietes liegt als Bodentyp Eisenhumus-Podsole mit Orterde bzw. schwacher Ortsteinbildung aus Fließerde über Sand vor. Nach Süden schließt sich Gley-Podsol mit Orterde oder Ortstein aus Fließerde über Sand an. Weiter nach Südwesten kommt dann als sogenannter Grundwasserböden Anmoorgley aus Sand vor. Als Bodenarten ist schwach lehmiger Sand mit Geröllen durchsetzt anzutreffen. Im Bereich der Anmoorgleye kommen Moorerde oder stark humoser Sand vor.

Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich um regionaltypische Bodentypen. Empfindliche oder seltene Böden liegen nicht vor. Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials handelt es sich im Bereich der Eisenhumus-Podsolböden um Sonderstandorte für mäßig bis gering spezialisierte schutzwürdige Vegetation.

Aus der Sicht der Bodenfunktionen sind die anstehenden Böden wie folgt zu beurteilen:

Die Sandböden haben nur eine geringe bis mäßige Ertragsfähigkeit, infolge der guten Durchlässigkeit ein geringes bis mäßiges Retentionsvermögen für Wasser, gleichzeitig auch nur eine mäßige Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist mittelmäßig.

Nur auf der nördlichen Teilfläche am Friedrichsgaber Weg sind die Böden durch die dort bestehende Bebauung und Versiegelung überformt und die Bodenfunktionen daher eingeschränkt.

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend sind hier keine Altstandorte und Altablagerungen bekannt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

#### Bodenfunktion

Ohne Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Kurz- bis mittelfristig wären daher im Plangebiet keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

#### Altlasten

Ohne Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

#### Bodenfunktion

Durch die Versiegelung im Zuge der Erstbebauung werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUR) nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen haben eine geringe Bedeutung.

Altlasten

Eine Neubebauung mit Wohnhäusern bringt keine Veränderung der Altlastensituation mit sich.

Vermeidungs-  
und  
Verminderung  
smaßnahmen

Bodenfunktion

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasser-neubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine insgesamt 9.050 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche B für den Naturschutz mit dem Entwicklungsziel Extensivierung der Grünlandnutzung festgesetzt. Da diese Maßnahmen auf bereits bestehenden Grünflächen stattfinden und keine vollständige Nutzungsaufgabe sondern eine Extensivierung der Nutzung dieser Flächen vorgesehen ist, sind sie nur zu 50 % auf den Ausgleich anzurechnen, so dass sich hierfür ein Ausgleichsflächenwert von rd. 4.525 m<sup>2</sup> ergibt. Entlang des Gewässerabschnitts der Moorbek sind beiderseits öffentliche Grünflächen (2.010 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Da die öffentlichen Grünflächen im Randbereich bebauter Bereiche liegen und Nutzungsfunktionen erfüllen, ist eine Ungestörtheit dieser Flächen nicht sichergestellt. Daher ist die Fläche nur zu 25 % auf den Ausgleich anzurechnen, so dass sich ein anrechenbarer Ausgleichsflächenwert von 503 m<sup>2</sup> ergibt. Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sind die Maßnahmen nur zugunsten von Wohngebiet WA 2 und WA 3 anzurechnen

Für das Schutzgut Boden werden Ausgleichsmaßnahmen mit einem Umfang von 5.028 m<sup>2</sup> geschaffen, so dass die Eingriffe durch die Bauflächen WA 2 und WA 3 mit einem Ausgleichsbedarf von 3.919 m<sup>2</sup> vollständig kompensiert werden. Es verbleibt auf diesen Flächen ein Kompensationsüberschuss von 1.109 m<sup>2</sup>, der zukünftigen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden kann

Dem Ausgleichsbedarf von 69 qm für das Baugebiet WA 1 werden Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

Altlasten

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

Einschätzung/  
Bewertung  
der  
verbleibenden  
Auswirkungen  
(positiv  
/negativ)

Bodenfunktion

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Maßnahmenflächen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Mit den genannten Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe des B-Plans 297 der Stadt Norderstedt in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen. Außerdem steht mit der festgesetzten Maßnahmenfläche „B“ ein Überschuss von 1.109 m<sup>2</sup> zur Kompensation von zukünftigen Eingriffen zur Verfügung.

		<p><u>Altlasten</u></p> <p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Norderstedt.</p> <p>Aufgrund von regelmäßigen Grundwasserstandmessungen im Stadtgebiet wurde für das Plangebiet eine großräumige Grundwasserfließrichtung in Richtung Nordwesten ermittelt. In einer Grundwassermessstelle im nördlichen Plangebiet wurde ein Flurabstand von 6 m festgestellt. Im südlichen Plangebiet sind niedrigere Grundwasserstände zu erwarten. Die Datenbasis ist jedoch gering und Daten über die chemische Zusammensetzung des Grundwassers aus dem Plangebiet liegen nicht vor.</p>
		<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit dem Abschnitt der Moorbek vorhanden, auf die die Oberflächenentwässerung Richtung Südosten ausgerichtet ist. Der östliche Abschnitt ist auf ca. 30 m Länge verrohrt. Im weiteren Verlauf verläuft die Moorbek als ca. 1,50 m tief eingeschnittener Graben durch die Grünlandfläche und mündet westlich des Plangebietes in ein Regenrückhaltebecken.</p>
	Prognose ohne Durchführung der Planung	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Ohne Durchführung der Planung ist für das Schutzgut Wasser im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.</p>
		<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Ohne Durchführung der Planung ist für die Moorbek in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.</p>
	Prognose mit Durchführung der Planung	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert.</p>
		<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Die Moorbek als Oberflächengewässer ist von den Vorhaben durch die heranrückende Bebauung betroffen. Verschmutzungen durch Einleitungen von Oberflächenabfluss sind nicht zu erwarten.</p>
	Vermeidungs- und Verminderung smaßnahmen	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Es ist zu prüfen, ob das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser soweit als möglich auf dem Grundstück versickert werden kann, um einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes zu leisten.</p>
		<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Die Trasse der Moorbek wird als Fläche für Naturschutzmaßnahmen gesichert, um eine Öffnung des verrohrten Abschnitts und eine naturnahe Gestaltung des Gewässers zu ermöglichen. Der ca. 30 m lange verrohrte Gewässerabschnitt soll geöffnet und nach naturnahen Kriterien gestaltet werden. Im weiteren Verlauf sollen die Böschungen</p>

und Gewässerränder ebenfalls naturnah entwickelt werden. Mit den Maßnahmen können die Biotop- und Biotopverbundfunktion des Gewässers gestärkt werden, was angesichts der heranrückenden Bebauung besonders bedeutsam ist.

Einschätzung/  
Bewertung  
der  
verbleibenden  
Auswirkungen  
(positiv  
/negativ)

Grundwasser  
Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (2014) grundsätzlich möglich. Hierdurch würde der Flächenverlust diesbezüglich ausgeglichen.

Oberflächengewässer  
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen ist von einer Verbesserung des Zustandes der Moorbek auszugehen. Im Rahmen der Konkretisierung des Gewässerumbaus und des Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet (geplante Mulden- und Rigolenversickerung und Notüberlauf in die Moorbek) ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Verstetigung des Wasserregimes möglich und umsetzbar sind, um die gewässergebundenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu entwickeln.

**Schutzgut**  
**Luft**

Bestandsauf-  
nahme des  
derzeitigen  
Umweltzu-  
standes

Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (SUP) erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zu-künftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts vom 20. März 2007 (Fa. METCON) weist im Einwirkungsbereich des Plangebietes keinen kritischen Straßenabschnitt aus, an dem jetzt oder in Zukunft ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV zu erwarten wäre.

Prognose  
ohne  
Durchführung  
der Planung

Aufgrund der erwarteten allgemeinen Verkehrszunahme ist mit einem geringen Anstieg der Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Diese ist angesichts der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung der Tempo-30-Zone nicht erheblich.

Prognose mit  
Durchführung  
der Planung

Durch die Entwicklung der Wohnnutzung, den damit verbundenen Energieverbrauch sowie den Anstieg des Verkehrsaufkommens aus der zukünftigen Wohnbebauung ist in Zukunft eine zusätzliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Allerdings werden auch dann die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreicht bzw. überschritten.

Vermeidungs-  
und  
Verminderung  
maßnahmen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie emissionsfreien Energieerzeugung (s. unter Klimaschutz) und zur Förderung des Umweltverbundes würden sich ebenfalls positiv auf die Luftschadstoffproblematik auswirken.

Einschätzung/  
Bewertung  
der  
verbleibenden  
Auswirkungen  
(positiv  
/negativ)

Der Gehalt an Luftschadstoffen wird vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

**Schutzgut** Bestandsauf Stadtklima  
**Klima** nahme des  
 derzeitigen  
 Umweltzustandes  
 Die derzeit unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes liegen im Bereich einer Kaltluftleitbahn, die entlang des Moorbek-Talraumes verläuft. Diese Kaltluftleitbahn erstreckt sich als durchgehender Ausgleichsraum mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung von den Freiflächen im Bereich Reiherhagen/Föhrenkamp/Lawaetzstraße bis zum südwestlichen Ende der Bebauung von Norderstedt-Mitte. Dabei durchschneidet sie dicht besiedelte und insbesondere in Norderstedt-Mitte bereits bioklimatische belastete Bereiche und verbindet diese mit den Kaltluft liefernden Grün- und Freiflächen im Norden und Süden. Derartige Ausgleichsräume weisen nach den Aussagen der Stadtklimaanalyse 2014 eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

#### Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO<sub>2</sub>-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt – Klimaneutralität bis 2040 – zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden und die Energieerzeugung so weit wie möglich auf regenerative, CO<sub>2</sub>-arme Energieträger ausgerichtet werden.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele muss die Stadt Norderstedt klimagerechte Baugebiete entwickeln. Das gilt insbesondere bei Neubaugebieten, wie in diesem Fall. Ein klimagerechtes Baugebiet zeichnet sich aus:

- durch eine geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme<sup>1</sup>,
- durch eine Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere von CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>2</sup> und
- auf den Klimawandel ausgerichtete Planinhalte (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet ist derzeit eine Grünfläche. Von der aktuellen Nutzung scheinen keine oder kaum CO<sub>2</sub>-Emissionen auszugehen.

Prognose  
 ohne  
 Durchführung  
 der Planung

#### Stadtklima

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

#### Klimaschutz

Die aktuell als Grünfläche genutzte Fläche verursacht keine oder kaum CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ohne die Durchführung der Planung (Neubau) bleiben die niedrigen CO<sub>2</sub>-Emissionen bestehen.

<sup>1</sup> Eine geringe zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen entspricht der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) und dient im Sinne des Klimaschutzes dem Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dauerhaft zu sichern (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG). Ein klimagerechtes Baugebiet hat deswegen eine geringe Flächeninanspruchnahme für den Verkehr und eine hohe städtebauliche Dichte, die durch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bestimmt wird.

<sup>2</sup> Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu verringern (§ 1 Abs. 1 BImSchG), weil Luftschadstoffe (insbesondere CO<sub>2</sub>) den Klimawandel auslösen und beschleunigen. Durch Immissionen werden u.a. der Mensch und die Atmosphäre beeinträchtigt (§ 3 Abs. 2 BImSchG).

Prognose mit  
Durchführung  
der Planung

### Stadtklima

Durch die vorgesehenen Bebauung kommt es zum Verlust von Ausgleichsflächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung für angrenzende bestehende Wohnbebauung, insbesondere für die klimatisch bereits belasteten Wohngebiete in Norderstedt-Mitte. Die Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse 2014 für das Szenario des FNP 2020 legt ihrer Prognose für das Plangebiet die Abmessungen der Wohnbaufläche W 11b zugrunde, die jetzt durch den B 297 im östlichen Randbereich der Kaltluftleitbahn realisiert werden soll. Unter dieser Voraussetzung werden der Funktionserhalt der Luftleitbahn sowie die Sicherung der günstigen bis sehr günstigen bioklimatischen Situation in der bereits vorhandenen Wohnbebauung erwartet. Für die neu entstehende Wohnbebauung werden sehr günstige bioklimatische Verhältnisse prognostiziert. Nach dem Vorentwurf des B 297 vom 21.04.15 überschreitet die geplante Bebauung im Bereich der Aufweitung nördlich und südlich der Moorbek jedoch die Abgrenzung der Wohnbauflächenausweisung des FNP 2020 geringfügig.

### Klimaschutz

Die Planung sieht den Neubau von Mehrfamilienhäusern (zweigeschossige Zeilenbebauung mit Staffeldach) auf einer bisher un bebauten Grünfläche vor.

Die Errichtung und die Nutzung der Wohngebäude sind mit CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden. Maßgeblich dafür sind

- die Art der verwendeten Baumaterialien (die eine sehr große Spannweite an Energieaufwand bei der Herstellung aufweisen) und
- der verbleibende Energiebedarf der Gebäude bzw. dessen Betrieb und Nutzung.

Vermeidungs-  
und  
Verminderung  
maßnahmen

### Stadtklima

Die Entstehung von Austauschbarrieren gegenüber den bebauten Randbereichen der Luftleitbahn ist nach Aussage der Stadtklimaanalyse 2014 unbedingt zu vermeiden. Positiv zu bewerten sind daher die geplanten Grünflächen im zentralen und nördlichen Bereich sowie die offene Bauweise, die über Abstandsflächen zwischen den vorgesehenen Gebäuden auch weiterhin eine Durchströmung mit Kaltluft in Richtung der vorhandenen Bebauung ermöglichen werden. Die geplante Gebäudestellung längs zur Hauptströmungsrichtung der Luftleitbahn trägt ebenso wie die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei zur Vermeidung negativer Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung bei. Die vorgesehene extensive Mähnutzung der Freiflächen, die der Erhaltung der offenen bis halboffenen Landschaft dient, trägt ebenfalls zu den zu erwartenden günstigen klimatischen Verhältnissen bei, da von derartigen Flächen aufgrund starker Kaltluftproduktion hohe bioklimatische Ausgleichsleistungen zu erwarten sind.

### Klimaschutz

Die Wahl der Baustoffe bildet die erste große Einflussmöglichkeit zum Klimaschutz. Die Verwendung von Materialien ohne großen Energieaufwand, besser noch von langfristig CO<sub>2</sub> speicherndem Holz, bietet erhebliche Potenziale für den Klimaschutz.

Neben der Gebäudetechnik und der -hülle haben die Größe der Wohnungen und das Verhältnis von Oberfläche zu Volumen des umbauten Raums Einfluss auf den Energiebedarf bei Bau und Nutzung. Im Interesse des Klimaschutzes sind beide Faktoren zu minimieren und kompakte Wohnformen gewählt werden. Die Gebäudeausrichtung und Dachform ist so zu gestalten, dass Solarenergie passiv und aktiv ideal genutzt werden kann.

Anlässlich eines Abstimmungstermins mit dem Investor am 20.3.15 wurden folgende Vereinbarungen mit der Verwaltung getroffen, die in einem zukünftigen städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- „KfW-Effizienzhaus-Standard 70“ Anschluss an die Fernwärme der Stadtwerke am SZ-Nord
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie Solarthermie für die frei finanzierten Wohneinheiten (Miete und Eigentum)

Aus Kostengründen erfolgt im geförderten Wohnungsbau jedoch lediglich eine kontrollierte Be- und Entlüftung ohne Wärmerückgewinnung und ohne Solarthermie.

Die getroffenen Vereinbarungen stellen Mindestanforderungen dar.

Aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung wäre es wünschenswert diese Anforderungen möglichst noch zu übertreffen.

Einschätzung/  
Bewertung  
der  
verbleibenden  
Auswirkungen  
(positiv  
/negativ)

#### Stadtklima

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Luftaustausches zwischen den Kaltluftentstehungsgebieten und den bereits belasteten Siedlungsräumen ist aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Innerhalb der künftigen Bebauung ist mit sehr günstigen bioklimatischen Verhältnissen zu rechnen.

#### Klimaschutz

Mit dem somit angestrebten KfW-55-Standard unter Verwendung des günstigen Primärenergiefaktors der Fernwärme werden die geplanten Gebäude zwar keinen Passivhausstandard erreichen, um ein klimaneutrales und klimagerechtes Baugebiet entstehen zu lassen. Jedoch liegt der angestrebte Energiestandard lediglich 10 Punkte oberhalb des Passivhausstandards (55 gegenüber 45 kWh/qm/a). Zusätzlichen Nachhaltigkeitsbelangen kann durch die Verwendung von ökologischen Baustoffen, wie zum Beispiel Holz, entsprochen werden.

#### **4.1.8 Wirkungsgefüge**

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

<b>Schutzgut Landschaft</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Das Plangebiet ist Bestandteil der Niederungslandschaft der Moorbek mit mittlerer Qualität des Landschaftsbildes. Im Landschaftsplan 2020 werden als wertbestimmende Faktoren der gut strukturierte Siedlungsrand und die Gehölzbestände des Plangebietes aufgeführt. Das Landschafts- und Ortsbild des betrachteten Landschaftsausschnitts ist durch die markanten Baumgruppen und -reihen und die Offenheit bzw. Unbebautheit der Flächen inmitten des Stadtteils geprägt. Die überplante Fläche ist sowohl von der Moorbekstraße als auch von der Trasse der AKN-Bahn einsehbar und wahrnehmbar.
	Prognose ohne Durchführung der Planung	Ohne Durchführung der Planung würde das Plangebiet kurz- bis mittelfristig weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
	Prognose mit Durchführung der Planung	Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Der bisherige Charakter der innerörtlichen Freifläche wird durch die geplante Bebauung verändert.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Die maximal zweigeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss mit einer GRZ von maximal 0,4 fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Mit dem Erhalt des Altbaubestandes und des Moorbek-Verlaufs werden Durchblicke durch die geplante Bebauung erhalten. Eine weiträumige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens ist nicht zu erwarten.
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv /negativ)	Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nach einer gewissen Anwachsphase keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

**Schutzgut  
Kultur-  
güter und  
sonstige  
Sachgüter**

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4.2. Wechselwirkungen:

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



#### 4.4.3. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken:

Für den Bebauungsplan wurde durch ein externes Landschaftsplanungsbüro ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Die Darstellung der im Plangebiet vorkommenden wesentlichen Gehölzbestände und Biotoptypen erfolgt auf Grundlage einer Bestandskartierung von April sowie Juni 2015.

In dem Fachbeitrag ist eine artenschutzrechtliche Prüfung integriert. In einer Relevanzprüfung werden darin zunächst die artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten ermittelt, anschließend die vom Vorhaben betroffenen relevanten Arten abgeprüft und dann für diese eine Konfliktanalyse hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen finden Eingang in den Fachbeitrag und in den Bebauungsplan. Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrages wurden keine gesonderten Kartierungen einzelner Tiergruppen durchgeführt. Eine Potenzialanalyse ohne vorangegangene Kartierungen legt immer den „worst-case“ Fall zu Grunde. D.h. das potenziell vorkommende Arteninventar beinhaltet alle Arten, die sich nicht sicher (durch Verbreitungsgrenzen, fehlende Habitate) im Plangebiet ausschließen lassen. Das potenziell vorkommende Arteninventar ist somit deutlich höher als das real vorkommende.

Für den maßgeblich betroffenen Baumbestand wurde im September 2011 eine Baumaufnahme durch einen Baumsachverständigen erstellt, in der eine Bewertung des Baumbestandes (Vitalität, Verkehrssicherheit) vorgenommen und Maßnahmenempfehlungen zum Schutz und zur Sicherung gegeben wurden. Im Februar 2014 wurde durch den Baumgutachter ein Abgleich mit dem Vermessungsplan bzgl. der Baumnummerierung vorgenommen.

#### 4.4.4. Monitoring:

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

#### 4.5. Zusammenfassung :

Ziele der Planung sind die Schaffung von Baurechten für den Geschosswohnungsbau bzw. Baurechten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, der Erhalt und die Sicherung der Baumbestände, Freiflächen und Ausgleichsflächen, der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Das Konzept sieht eine Bebauung mit 5 zweigeschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoss entlang der Moorbekstraße vor.

Schutzgut Mensch/Lärm: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zum Schallschutz im Baugebiet 1 sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Mensch/Erholung: Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere: Unter Berücksichtigung der aus artenschutzrechtlicher Sicht festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen treten letztlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Somit werden auch keine spezifischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Pflanzen: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden/Bodenfunktion: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Maßnahmenflächen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit den genannten Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe des B-Plans in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Schutzgut Boden/Altlasten: Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen ist von einer Verbesserung des Zustandes der Moorbek auszugehen. Im Rahmen der Konkretisierung des Gewässerumbaus und des Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet (geplante Mulden- und Rigolenversickerung und Notüberlauf in die Moorbek) ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Verstetigung des Wasserregimes möglich und umsetzbar sind, um die gewässergebundenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu entwickeln.

Schutzgut Wasser/Grundwasser: Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (2014) grundsätzlich möglich. Hierdurch würde der Flächenverlust diesbezüglich ausgeglichen.

Schutzgut Luft: Der Gehalt an Luftschadstoffen wird vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

Schutzgut Klima/Stadtklima: Eine erhebliche Beeinträchtigung des Luftaustausches zwischen den Kaltluftentstehungsgebieten und den bereits belasteten Siedlungsräumen ist aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Innerhalb der künftigen Bebauung ist mit sehr günstigen bioklimatischen Verhältnissen zu rechnen.

Schutzgut Klima/Klimaschutz: Durch die im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesicherten Maßnahmen, Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt, „KfW-Effizienzhaus-Standard 70“, kontrollierte Be- und Entlüftung, teilweise mit Wärmerückgewinnung und teilweise Solarthermie, können die CO<sub>2</sub>-

Emissionen im künftigen Wohnquartier reduziert werden. Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Klimaschutz zu erwarten.

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

Schutzgut Landschaft: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nach einer gewissen Anwachsphase keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Es sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

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

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

#### 5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Es sind keine bzw. äußerst geringe negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung und den getroffenen Festsetzungen wird mit umfangreichen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter verhindert.

#### 6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	ca. 3,25 ha
	Bauflächen WA	15.523,8 qm
	(davon) Flächen für Stellplätze	344,8 qm
	(davon) Flächen für Tiefgaragen	1.710,5 qm
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.040,3 qm
	öffentliche Grünflächen	1.992,4 qm
	private Grünflächen	2.624,4 qm
Maßnahmenflächen	11.280,6 qm	

#### 7. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	Das Wohngebiet ist vollständig über die bereits bestehenden Straßen erschlossen.	0 €
Innere Erschließung – öffentliche Parkplätze	Die Innere Erschließung wird vom Erschließungsträger erstellt und kosten- und lastenfrei an die Stadt übergeben. Der Stadt entstehen keinerlei Kosten.	0 €

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

Die Grün- und Ausgleichsflächen werden vom  
Erschließungsträger hergestellt. Die öffentlichen  
Grünflächen, und Ausgleichsflächen werden  
kosten und lastenfrei an die Stadt übergeben.  
Der Stadt entstehen keine Kosten.

0 €

**8. Realisierung der Maßnahme**

Es ist eine Entwicklung in 2 Bauabschnitten geplant. Eine Umlegung  
ist nicht erforderlich.

**9. 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

## Anlage zur Begründung:

### Pflanzliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:

#### für Einzelbäume auf Gemeinschaftsstellplätzen:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

#### für flächige Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen:

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

#### für Heckenanpflanzungen:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm  
3-4 Pflanzen pro lfm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr.: B 16/0043 des Stuv am 18.02.2016

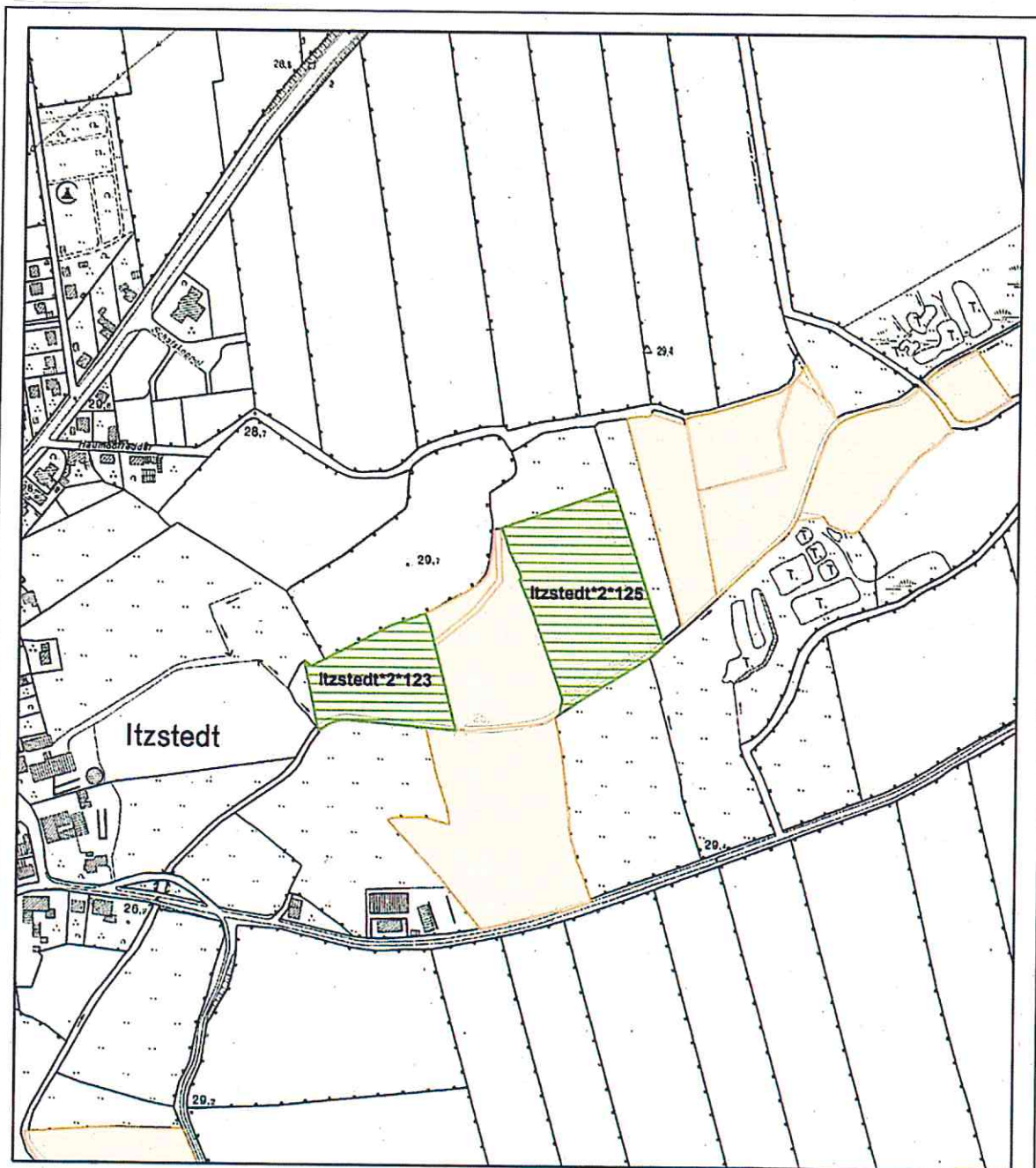


**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 297

**Hier:** Lageplan Ausgleichsfläche





Übersicht Ökokonto 43-2 Norderbeste 2



Übersicht Ökokonto 43-2 Norderbeste 2

Legende

-  ÖK43-2 Norderbeste 2
-  sonstige Flächen Stiftung Naturschutz

1:5000

28.05.2013

Kartengrundlage: Rasterdaten (DGK5,TK25),  
Landesvermessungsamt SH



AUSGLEICHS  
AGENTUR  
Schleswig-Holstein



0 62,5 125  
Meter