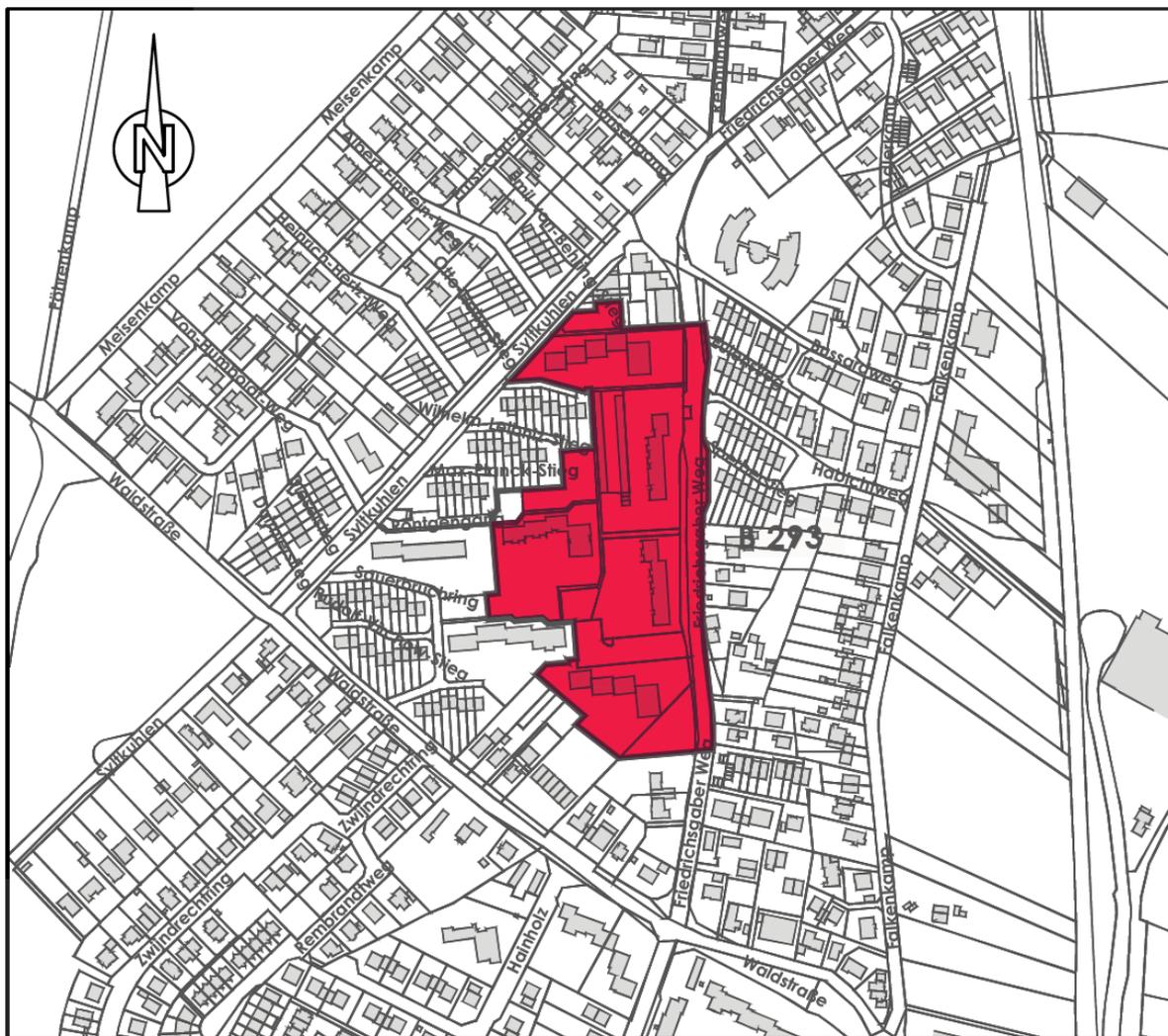


Begründung

Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt „Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen“

Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen

Stand: 15.02.2016



Begründung

Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen"

Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen

Stand: 15.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	4
1.3. Bestand	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1. Städtebauliche Konzeption	6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3. Flächen für Nebenanlagen	8
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	8
3.5. Ver- und Entsorgung	9
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	10
3.7. Immissionsschutz	10
4. Kosten	11

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.
BNatSchG	Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetzes vom 07.08.2013.
FNP	Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) aus dem Jahr 2008 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 Norderstedt als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dar. Somit entwickelt sich das geplante Vorhaben gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.
Planungsrecht	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Norderstedt hat am 03.05.2012 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 293 „Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen“ gem. § 12 BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 293 der Stadt Norderstedt überplant den südöstlichen Teilbereich des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 Friedrichsgabe der Stadt Norderstedt.</p> <p>Der bislang wirksame Bebauungsplan Nr. 4 Friedrichsgabe setzt die Fläche des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR) in geschlossener Bauweise [g] fest. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von drei Gebäuden mit maximal 8 Vollgeschossen [VIII] bis zu einer Bebauung mit drei zulässigen Vollgeschossen [III] in abgetrepter Form festgesetzt.</p> <p>Für die zu erhaltene Bestandsbebauung werden weitestgehend die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4 Friedrichsgabe übernommen sowie durch zeitgemäße Anpassungen ergänzt und erweitert (vgl. Ziff. 1.3).</p>

Die Festsetzungen der geplanten Bebauung orientieren sich ebenfalls stark an der zu erhaltenen Wohnbebauung innerhalb des Quartiers.

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Friedrichsgabe bleibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 unberührt und somit mit seinen Festsetzungen wirksam.

Durch einen städtebaulichen Vertrag hat die Stadt Norderstedt die Möglichkeit den Vorhabenträger hinsichtlich des geplanten Vorhabens an verschiedene Auflagen zu binden, die nicht über den Bebauungsplan festsetzbar sind, wie beispielsweise die Einplanung von Familien- und Behindertenparkplätze.

Dabei wird die Art und Weise sowie die Frist zur Umsetzung vertraglich festgesetzt. Diese vertragliche Verpflichtung wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 293 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ebenfalls beschlossen werden.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Norderstedt im Stadtteil Friedrichsgabe in unmittelbarer Nähe der Bahnstation Moorbekhalle (Schulzentrum Nord).
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich wird im Osten durch den Friedrichsgaber Weg, im Nordwesten durch die Wohnbebauung an der Straße Syltkuhlen, im Südwesten durch die Wohnbebauung an der Waldstraße sowie im Norden durch die Bebauung im Kreuzungsbereich der Straßen Friedrichsgaber Weg und Syltkuhlen begrenzt.

1.3. Bestand

Bebauung in der Umgebung sowie im Plangebiet	<p>Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung der Straßen Syltkuhlen, Röntgengang sowie der Waldstraße ist überwiegend durch Reihen- und Einzelhausbebauung geprägt. Entsprechend der Nutzung des Geltungsbereiches ist die umgebende Bebauung größtenteils wohnbaulich genutzt.</p> <p>Das Plangebiet wird durch eine aus den 1960er - 1970er Jahren stammende Bebauung von fünf Geschosswohnungsbauten mit zugehörigem Garagenkomplex geprägt. Umgebende Freiflächen, Spielplätze und Wegebeziehungen verbinden die bis zu neugeschossigen Wohngebäude.</p>
Landschaft/ Topografie	<p>Knickstrukturen mit vereinzelt Überhängern fassen das Plangebiet entlang des Friedrichsgaber Wegs ein und separieren die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung sowie den öffentlichen Fußweg von dem Straßenraum. Prägende Gehölzstrukturen gliedern das Plangebiet in einzelne Bereiche und dienen gleichzeitig als Abtrennung zu der angrenzenden Einzel- und Reihenhausbebauung an der Waldstraße sowie der Straße Syltkuhlen.</p> <p>Das Plangebiet weist eine nur schwach bewegte Topografie auf.</p>
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum einer Baugenossenschaft. Teilflächen, wie die öffentlichen

Parkplatzfläche im südlichen Geltungsbereich, Teile des Wegenetzes sowie 2 Grünflächen sind in öffentlicher Hand.

Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 Friedrichsgabe der Stadt Norderstedt. Die in den 1970er Jahren getroffenen Festsetzungen bieten keine Möglichkeiten für eine zeitgemäße Erweiterung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 293 wird die Bestandsbebauung zum Teil erhalten und für eine Anpassung an heutige wohnbauliche Anforderungen vorbereitet sowie durch eine zeitgemäße Nachverdichtung zusätzliches Baurecht geschaffen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Der Eigentümer der Flächen des Plangebietes ist mit einer Anfrage an die Stadt Norderstedt herangetreten, um die Bestandsbebauung an heutige energetische und wohnbauliche Anforderungen anzupassen und diese zusätzlich durch eine Nachverdichtung zu ergänzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zeitgemäße Anpassung und Entwicklung des Plangebietes geschaffen.

Wohnungsmarktkonzept

Die Stadt Norderstedt hat im Jahr 2009 ein Wohnungsmarktkonzept (WMK) erarbeitet, um bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung die veränderte Nachfrage und den Bedarf an Wohnraum berücksichtigen zu können.

Das Wohnungsmarktkonzept macht deutlich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verändert hat. Zum einen quantitativ, hinsichtlich der individuellen Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen als auch qualitativ, zum Beispiel hinsichtlich der Wohnform oder der Ausstattung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 293 wird in dem WMK der Stadt Norderstedt in dem Quartier Nr. 5 berücksichtigt. Das Gebiet wird als Konsolidiertes Gebiet mit geringem Wohnbaupotenzial bewertet. *„Aufgrund des geringen Baulandangebotes besteht in den konsolidierten Gebieten mit geringen Wohnbaupotenzialen primärer Handlungsbedarf in einer bedarfsgerechten Bestandsanpassung für die unterschiedlichen Zielgruppen, insbesondere vor dem Hintergrund des älteren Gebäudebestandes. Neben energetischen Sanierungen sind grundsätzliche Modernisierungen erforderlich, um eine langfristige Marktfähigkeit dieser älteren Bestandswohnungen zu erhalten“* (WMK, 2009, S.77).

Die Stadt Norderstedt schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum sowie eine Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestandes und folgt somit den Vorgaben des Wohnungsmarktkonzeptes der Stadt Norderstedt.

Planungsziele

Ziel der Planung ist es, zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum im Stadtgebiet von Norderstedt zu schaffen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch einen Teilrückbau und eine anschließende Nachverdichtung wird auf der bereits bebauten Fläche

innerhalb des Plangebietes zusätzlicher, innerstädtischer Wohnraum geschaffen und dem Grundsatz somit gefolgt. Des Weiteren wird die zu erhaltene Wohnbebauung in ihrem Bestand dauerhaft gesichert und die Möglichkeit für eine Anpassung an heutige energetische Anforderungen und eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 293 „Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen“ soll folgenden Planungsziele umsetzen:

Durch eine Neustrukturierung des Quartiers wird zusätzliches Baurecht geschaffen und somit die Errichtung von neuem innerstädtischen Wohnraum ermöglicht. Die geplante neue Wohnbebauung soll sich in die Umgebung der Bestandsbebauung sowie das vorhandene Ortsbild einfügen ohne diese in ihren Eigenheiten zu beeinträchtigen.

Es soll ein Anteil von 30% als geförderter Wohnungsbau hergestellt werden. Diese Wohnungen werden in den neuen Gebäuden untergebracht.

Durch einen Teilrückbau des Bestandes mit anschließendem Neubau sowie einer Nachverdichtung soll zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers wird neu geordnet, um die künftigen Gebäude zu integrieren und das Quartier an die Umgebung anzubinden. Ein Wegekonzept innerhalb des Plangebietes soll eine direkte Verknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten schaffen. Der ruhende Verkehr wird neu geordnet und soll überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die bestehenden Grünbestände innerhalb des Quartiers werden erhalten und dauerhaft gesichert. Soweit es möglich ist, werden sie in das städtebauliche Konzept integriert.

Der Knick am Friedrichsgaber Weg soll erhalten bleiben.

Der vorhandene Baumbestand soll, soweit möglich, erhalten und langfristig gesichert werden.

Die erhaltenden Freiräume sollen durch eine Freiraumplanung aufgewertet werden.

Der gebietsübergreifende Spielplatz soll integriert werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Das am Stadtrand von Norderstedt gelegene Plangebiet bietet durch das in diesem Bereich gut ausgebaute Nahverkehrsnetz (AKN, HVV) sowie die unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A7) im Randgebiet von Hamburg einen optimalen Wohnstandort für Berufspendler. Durch die vielfältigen Infrastruktureinrichtungen und die geringe Entfernung zum Stadtzentrum von Norderstedt (ca. 2 km) spricht das Wohnumfeld des Plangebietes zusätzlich eine breite Interessentengruppe an.

Um die bestehenden Geschosswohnungsbauten gemäß des Wohnungsmarktkonzeptes der Stadt Norderstedt 2009 langfristig marktfähig zu erhalten, sind für die Gebäude aus den 1960er – 1970er Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Modernisierung der Wohngebäude entlang des Friedrichsgaber Wegs ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Aus diesem Grund werden die v.g. Bestandsgebäude zurückgebaut.

Die rückwärtig angrenzenden Garagenkomplexe stellen aus heutiger Sicht keine zeitgemäße Unterbringung von Stellplätzen mehr dar. Sie werden im Zuge Umstrukturierung des Quartiers ebenfalls zurückgebaut und durch eine Tiefgarage ersetzt.

Durch den vorgesehenen Rückbau unter Einbezug einer Freifläche im Westen des Plangebietes wird durch eine Nachverdichtung zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum geschaffen.

Derzeit bestehen innerhalb des Plangebietes 5 Geschosswohnungsbauten mit 164 Wohneinheiten. Durch das v.g. Vorhaben wird innerhalb des Quartiers eine neue Struktur von 11 Geschosswohnungsbauten und 307 Wohneinheiten geschaffen.

Eine neue Freiflächengestaltung unter Einbezug des prägenden Gehölzbestandes fügt die geplanten Geschosswohnungsbauten in die umgebende Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes und in die angrenzenden Wohngebiete ein.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	Das Plangebiet wird, entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 Friedrichsgabe, als ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
Nutzungs- beschränkungen	<p>Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die Nutzungen, die diesem städtebaulichen Ansatz entgegenstehen sind in einem Reinen Wohngebiet (WR) unzulässig. Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind unzulässig.</p>
Maß der Nutzung	<p>Die zu erhaltene Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes wird weitestgehend mit den Größenbeschränkungen ihres Bestandes festgesetzt, um sie auch dauerhaft zu sichern. Durch die geplanten Festsetzungen werden Erweiterungsmöglichkeiten in vertretbarem Maße zulässig, um die Bebauung an heutige wohnbauliche und energetische Standards anpassen zu können. Um durch die geplante Bebauung keine unverhältnismäßigen Größen innerhalb des Plangebietes zu schaffen, passen sich die künftigen Gebäude an die Bestandsbebauung innerhalb des Quartiers sowie an die Wohnbebauung der angrenzenden Wohngebiete an. Für die geplanten Geschosswohnungsbauten wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 [III] begrenzt. Dies entspricht der geringsten Zahl an Vollgeschosse der zu erhaltenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes.</p>
Bauweise	<p>Durch die Ergänzung von neuen Gebäuden wird zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum geschaffen, um der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Norderstedt nachzukommen. Die Geschosswohnungsbauten werden entsprechend ihrer Größe als</p>

abweichende [a] bzw. offene [o] Bauweise festgesetzt.
Die abweichende Bauweise ermöglicht gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50,0 m.

Baulinien und
Baugrenzen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 Friedrichsgabe des Vorhabengebietes setzt für die ausgewiesenen Baufenster sowohl Baugrenzen als auch Baulinien fest, um ein strukturiertes und geordnetes städtebauliches Ortsbild zu wahren.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang des Friedrichsgaber Wegs wird eine straßenorientierte Bebauung geschaffen und das bestehende Ortsbild entsprechend des Bestandes in den Grundzügen aufrecht erhalten.

Um dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der geplanten Baukörper zu gewähren und da keine zwingende städtebauliche Notwendigkeit einer einheitlichen Häuserflucht besteht, wird für die rückwärtige Bebauung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 293 auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Durch die Position und Größe der festgesetzten Baugrenzen wird dennoch eine klare Struktur innerhalb des Quartiers vorgegeben. Zur Sicherung des Bestandes wird dieser durch eng umfahrende Baugrenzen festgesetzt und dauerhaft gesichert.

Die Baugrenzen der geplanten Geschosswohnungsbauten werden eng gefasst. Somit wird sichergestellt, dass auf der relativ kleinen zur Verfügung stehenden Fläche ein gegliedertes und strukturiertes Ortsbild gewahrt bleibt. Durch die eng gefassten Baugrenzen wird zudem gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in ihrer Form und Größe an die angrenzenden Geschosswohnungsbauten anpasst.

3.3. Flächen für Nebenanlagen

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes wird eine klare Strukturierung der Stellplatzflächen und Nebenanlagen vorgenommen.

Es wird eine Verortung der Stellplätze, Garagen und sowie der Tiefgarage vorgenommen.

Die neu zu errichtenden Stellplätze werden größtenteils in einer Tiefgarage vorgesehen und durch oberirdische Stellplatzanlagen im Bereich der geplanten sowie bestehenden Geschosswohnungsbauten ergänzt.

Durch die klare Gliederung der Flächen wird einem unkontrollierten Parken innerhalb des geplanten Quartiers entgegengewirkt und sichergestellt dass die vorhandenen Freiflächen innerhalb des Plangebietes in ihrer Eigenart unbeeinträchtigt bleiben.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr/
Fuß- und Radwege

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt, wie bislang auch, über den Friedrichsgaber Weg. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird über die Straße Syltkuhlen angebunden. Fußläufige Wegebeziehungen zu den Straßen Röntgengang, Sauerbruchring und Helmholz-Stieg verbinden das Plangebiet mit den angrenzenden Wohngebieten und darüber hinaus mit der Haltestelle der AKN an der Moorbekhalle.

Ruhender Verkehr	Entsprechend der Erschließung des Quartiers wird der ruhende Verkehr im Bereich der Zufahrten über den Friedrichsgaber Weg, die Röntgengang und der Straße Syltkuhlen verortet.
Stellplätze	Unterhalb der geplanten Geschosswohnungsbauten ist eine großzügig gestaltete Tiefgarage vorgesehen. Diese sichert in Verbindung mit den oberirdisch geplanten Stellplätzen den Stellplatzbedarf der entstehenden Wohneinheiten. Sie bietet ausreichend Fläche um Stellplätze mit erhöhtem Platzbedarf für Personengruppen mit besonderen Anforderungen vorzusehen (Familien-, Frauen-, Behindertenstellplatz).
Öffentliche Parkplätze	Zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen der Bewohner werden eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze im Bereich der südlichen Zufahrt des Plangebietes vorgesehen. Somit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke und Zufahrten sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit innerhalb des Plangebietes vorgebeugt.
ÖPNV	Die bestehende Haltestelle im Bereich der Straße Syltkuhlen ist zwischenzeitlich in südliche Richtung verlegt worden. Durch die geplanten Wegeverbindungen des Plangebietes ist eine direkte Anbindung aus dem Quartier des B-Planes Nr. 293 weiterhin gewährleistet. An der Bedienung durch Buslinien werden keine Veränderungen vorgenommen.

3.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung	Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zur Zeit aus dem Netz der Stadtwerke Norderstedt.
Löschwasserversorgung	Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
Energieversorgung/ Erneuerbare Energien	Die Bestandsgebäude werden im Zuge ihrer Modernisierung ein Blockheizkraftwerk (Friedrichsgaber Weg 453-461) bzw. eine Heizung mit Gas-Brennwerttherme und solarer Warmwasserbereitung (Friedrichsgaber Weg (433-439) erhalten. Für das Gebäude am Röntgengang 8-14 ist derzeit voraussichtlich eine Gas-Wärmepumpe geplant. Der erste Neubau, im Bereich der Tarzan-Schaukel, wird mit einer Photovoltaik-Anlage und einer Wärmepumpe ausgestattet. Aufgrund der sich stetig verändernden Anforderungen an energetische Bauweisen werden für die weiteren Ersatzneubauten (2019 bzw. 2021) keine verbindlichen Aussagen bezüglich der konkreten energetischen Maßnahmen getroffen. Die Prüfung weiterer Maßnahmen erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.
Schmutzwasser/ Regenwasser	Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Norderstedt geleitet. Diese Maßnahme wird im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung detailliert.

Müllentsorgung Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Betriebsamtes der Stadt Norderstedt sichergestellt. Ein Befahren des Plangebietes durch das Müllfahrzeug ist aufgrund der erforderlichen Wenderadien nicht möglich. Ausgewiesene Müllsammelplätze im Bereich der Stellplatzanlagen am Friedrichsgaber Weg gewährleisten eine ungehinderte Müllentsorgung des Plangebietes.

Feuerwehrbelange Die klare Strukturierung der Gebäudestellung und die so entstehenden Freiflächen und Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes gewährleisten die Zugänglichkeit der Feuerwehr zu allen Bereichen des Quartiers.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 wird ein landschaftpflegerischer Fachbeitrag erarbeitet sowie eine Umweltprüfung durchgeführt, in der u.a. eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB vorgenommen wird.

Grünflächen In Verbindung mit der baulichen Umstrukturierung des Plangebietes wird eine Überplanung des Quartiers hinsichtlich seiner Grün- und Freiflächen vorgenommen. Eine entsprechende *Freianlagenplanung* wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Norderstedt und dem Vorhabenträger und gewährleistet, dass die öffentlichen sowie privaten Grünflächen in das neue Konzept des Quartiers mit einbezogen werden. Durch eine entsprechende Anlage zum Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die bestehenden sowie neu anzulegenden Freiflächen in das geplante Vorhaben miteinbezogen und dauerhaft gesichert werden. Durch gestaltete Quartiersplätze und die Aufwertung der bestehenden Spielplätze wird die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes aufgewertet.

Grünstrukturen Die Knickstrukturen entlang des Friedrichsgaber Wegs werden bis auf einen Knickdurchbruch im Bereich der neuen Zufahrt zum Quartier festgesetzt und somit dauerhaft gesichert. Die geplanten Baukörper weisen ausreichend Abstand auf, um den Knick vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die prägenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes werden weitestgehend in das neu strukturierte Konzept miteinbezogen und durch den Bebauungsplan Nr. 293 dauerhaft gesichert.

Eine Durchgrünung der geplanten Stellplatzanlagen wird vorgenommen.

3.7. Immissionsschutz

Um die künftige Bebauung weitestgehend vor Lärmimmissionen zu schützen, wurde für den Plangeltungsbereich eine lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich der durch die benachbarten Straßen (Friedrichsgaber Weg, Syltkuhlen, Waldstraße) sowie durch die

innerhalb des Plangebietes gelegene „Tarzanschaukel“ verursachten Schallemissionen durchgeführt .

Straßenverkehrslärm Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die straßenseitige Fassade der am Ostrand des Plangebietes geplanten Gebäude entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden ist. Für den übrigen Teil des Plangebietes gelten die Anforderungen der Lärmpegelbereiche (LPB) I und II. Die Anforderungen der LPB I und II, häufig auch LPB III, werden schon aufgrund des gesetzlich erforderlichen Wärmeschutzes erfüllt

„Tarzanschaukel“ Die auftretenden Lärmimmissionen der bestehenden „Tarzanschaukel“ sind im Hinblick auf die Privilegierung des Kinderlärms im BImSchG vertretbar, zumal der Immissionsrichtwert der nächsten Schutzkategorie „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ fast ausnahmslos eingehalten wäre. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme wird die bestehende Beschränkung der Nutzung auf den Zeitraum von 8 – 20 Uhr beibehalten.

Die wesentlichen und festsetzbaren Inhalte der Lärmkontingentierung und der passiven Schallschutzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 293 werden im Teil B-Text festgesetzt.

4. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanes Nr. 293 der Stadt Norderstedt werden durch den Eigentümer getragen.