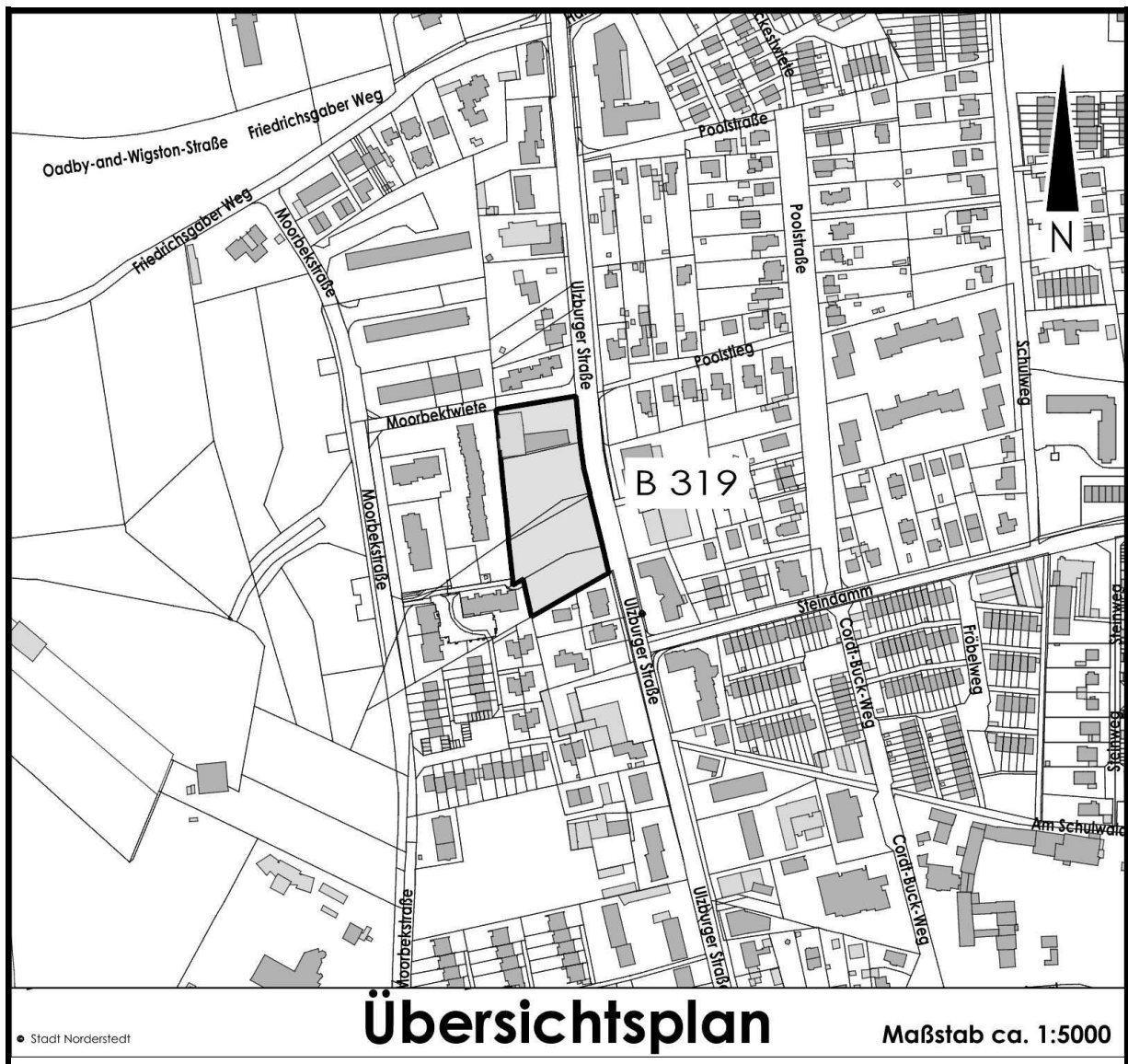


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße"

Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, östlich Bebauung Moorbektwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, südlich Moorbektwiete

Stand: 03.05.2017



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße"

Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, östlich Bebauung Moorbektwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, südlich Moorbektwiete

Stand: 03.05.2017

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	5
4. Städtebauliche Konzeption	5
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2. Gemeinbedarfseinrichtungen	6
4.3. Verkehrsplanung und Erschließung	7
4.4. Ver- und Entsorgung	7
4.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	7
4.6. Immissionsschutz	8
4.7. Altlasten	8
5. Umweltbericht	8
6. Städtebauliche Daten	8
7. Realisierung der Maßnahme	8

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	Landesnatschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020). Der Flächennutzungsplan FNP 2020 1. Änderung stellt für das Grundstück gemischte Baufläche dar.
Baumschutzsatzung	Die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016 ist anzuwenden.
Wasserschutzgebiet	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 Grundstück bestehen über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 128 Ost Norderstedt (Rechtskraft 17.08.1989) und die rechtskräftige 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend ausschließlich aus textlichen Festsetzungen (Rechtskraft 18.03.1980) Baurechte. Der Bebauungsplan setzt ein besonderes Wohngebiet mit einer maximal II-geschossigen Bebauung fest.
Benachbarte Bebauungspläne	Westlich grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 128 West Norderstedt (Rechtskraft 01.11.1979) an. Hier ist im unmittelbaren Anschluss eine maximal IV-geschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Der südlich angrenzende Teil wird vom Bebauungsplan Nr. 128 Ost Norderstedt überplant und sieht ein besonderes Wohngebiet mit einer maximalen III-geschossigen Bebauung an der Ulzburger Straße und einer I-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich vor.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Norderstedt in der Gemarkung Friedrichsgabe. Es liegt unmittelbar an der Ulzburger Straße, einer zentralen Achse, die das Rückgrat der Norderstedter Stadtentwicklung in Nord-Süd-Richtung darstellt.

Hier befinden sich auch in fußläufiger Entfernung Nahversorgungseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs. Das Plangebiet ist über die Ulzburger Straße mit dem Bus an Norderstedt Mitte angebunden und hierüber im weiteren Verlauf an die U-Bahn-Linie 1 der Hamburger Verkehrsbetriebe in Richtung Hamburger Innenstadt. In geringer Entfernung befindet sich die AKN-Haltstelle „Moorbekhalle (Schulzentrum-Nord)“ über die eine Anbindung an die U-Bahnhaltestelle „Norderstedt-Mitte“ bzw. in nördliche Richtung nach Henstedt-Ulzburg besteht.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Schulzentrum-Nord mit der Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe, dem Lessinggymnasium und der Berufsschule.

Ein einiger Entfernung befinden sich einige Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Grenzen gebildet:

- westlich Ulzburger Straße,
- nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe,
- östlich Bebauung Moorbeekwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe,
- südlich Moorbeekwiete

1.3. Bestand

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt über das bestehende Planungsrecht Baumöglichkeiten für Geschosswohnungsbau. Derzeit werden auf dem Grundstück 3 Gebäude errichtet.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet sich der Baumarkt „Otto Meyer“, der bereits mit überplant wird. Hier soll zwar kurzfristig keine bauliche Veränderung stattfinden, aber um das Quartier in seiner Gesamtheit zu betrachten und ein Gesamtkonzept entwickeln zu können, ist dieser Bereich in den Bebauungsplan eingestellt und eine zukünftige Bebauung wird somit gleich mit vorbereitet.

Umgebung

Westlich an das Grundstück angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Bereich westlich und nordwestlich ist bis zur Moorbekstraße mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

Südlich angrenzend befindet sich direkt an der Ulzburger Straße gelegen ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine kleinteiligere

Eigentumsverhältnisse	Bebauungsstruktur, gekennzeichnet durch Einzel- und Doppelhäuser. Nördlich der Moorbektwiete steht ein II-geschossiges Gebäude. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen II-geschossige Geschäftshäuser.
Planungsrechtliche Situation	Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum. Für das Grundstück besteht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 128 Ost Norderstedt (Rechtskraft 17.08.1989) und die rechtskräftige 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend ausschließlich aus textlichen Festsetzungen (Rechtskraft 18.03.1980) Baurechte.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Aufgrund der stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum in Norderstedt, auch bereits im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt herausgearbeitet, stellt die Nachverdichtung an diesem zentralen Standort eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsmarkts in Norderstedt dar.
Planungsziele	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt: • Schaffung von Baurechten für Geschosswohnungsbau • Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau • Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes • Vorwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

Der Plan stellt eine Maßnahme der Innentwicklung dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt werden die in diesem Bereich bestehenden Baurechte nachverdichtet. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur an einer zentralen Ache mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV und gutem Versorgungsangebot mehr Wohnen zu ermöglichen und der momentan wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

4. Städtebauliche Konzeption

Bebauungskonzept	Mit dem Bebauungsplan wird der zentrale Standort nachverdichtet und qualitativ aufgewertet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, über das bestehende Planungsrecht hinaus Baurechte für Geschosswohnungsbau zu schaffen. Darüber hinaus soll am Standort Ulzburger Straße die Möglichkeit geschaffen werden, gewerbliche Einheiten, Läden und Dienstleistungsunternehmen unterzubringen. Mit diesen Nutzungen wird der Lage an der Ulzburger Straße, gerade im Abschnitt des zweiten Meilensteins Rechnung getragen. Gemäß des Grundsatzbeschlusses der Stadtvertretung werden 30% der neu entstehenden Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau gesichert. Es ist vorgesehen, neben den bereits in Bau befindlichen Gebäuden vier weitere Gebäude zu errichten.
------------------	---

Der erste Bauabschnitt umfasst die Punkthäuser 1 und 2, welche jeweils zweigeschossig mit Staffelgeschoss an der Stichstraße Moorbektwiete errichtet werden sollen.

Der dritte Bauabschnitt soll erst nach Abriss des Baumarktes „Otto Meyer“ realisiert werden und sieht an der Ecke Ulzburger Straße / Moorbektwiete ein bis zu viergeschossiges Gebäude vor. Mit dieser Gebäudehöhe soll eine Betonung des Eckbereiches erfolgen und auch ein markanter Punkt im Meilenstein 2, einem besonderen Abschnitt in der Umgestaltung der Ulzburger Straße, geschaffen werden.

Das Punkthaus 3 im rückwärtigen Bereich ist wiederum als zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen.

Die Architektur der bereits im Bau befindlichen Gebäude wird sich in den weiteren Bauabschnitten wiederfinden.

Die Gebäudehöhen sollen jeweils der Umgebung entsprechend festgesetzt werden, um auch bei einer viergeschossigen Bebauung lediglich eine Gebäudehöhe zu ermöglichen, die einem dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss entspricht.

Die Stellplätze werden zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage untergebracht. Diese wird von der Moorbektwiete im westlichen Bereich erschlossen. Für den Zweiten Bauabschnitt ist eine weitere Tiefgarage mit einer Zufahrt von der nördlichen Moorbektwiete vorgesehen.

Weiterhin sind derzeit 3 Besucherstellplätze vorgesehen, sowie 4 weitere Stellplätze die der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden können.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier soll neben dem Wohnen die Möglichkeit geschaffen werden, z.B. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften unterzubringen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im weiteren Verfahren so festgesetzt, dass das zugrunde liegende Konzept realisiert werden kann.

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Baulinien und Baugrenzen

Baugrenzen werden so festgesetzt, dass das zugrunde liegende Konzept realisiert werden kann.

4.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Schulzentrum-Nord mit der Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe, dem Lessinggymnasium und der Berufsschule.

Ein einiger Entfernung befinden sich einige Kindertagesstätte und eine Grundschule.

4.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung	Das Grundstück liegt unmittelbar an der Ulzburger Straße und bietet damit sowohl eine optimale Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als auch einen optimalen Anschluss an das ÖPNV-Netz. Es wird über die Ulzburger Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Ruhender Verkehr	Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs findet nahezu vollständig in einer Tiefgarage statt. Diese wird von der Moorbektwiete erschlossen. Die Stellplätze für den Wohnungsbau werden im Schlüssel 1:1 nachgewiesen.
ÖPNV	Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen an der Ulzburger Straße und die AKN-Haltestelle „Moorbekhalle (Schulzentrum – Nord“ sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.
Fuß- und Radwege	Die das Gebiet querende Wegeverbindung soll erhalten und langfristig gesichert werden.

4.4. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung	Die Anbindung des Plangebietes an das Strom-, Gas- und Wassernetz erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt und durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen.
Schmutzwasserentsorgung	Die Schmutzwasserentsorgung soll über Anbindung an den vorhandenen Kanal erfolgen.
Niederschlagswasser	Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Entwässerung muss im weiteren Verfahren geprüft werden.
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
Feuerwehrbelange	Dieses muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

4.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baumbestand	Parallel zum Bebauungsplan wird ein grünplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der alle Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Der auf dem Grundstück vorhandene erhaltenswerte Baumbestand insbesondere der Baumbestand entlang der Ulzburger Straße soll langfristig gesichert werden.
Grünfläche	Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 128 Ost festgesetzte Grünfläche an der Ulzburger Straße wird in südliche Richtung verschoben. Hierdurch kann die fußläufige Erschließung der Wohngebäude und darüber hinaus die Anbindung an die Moorbekstraße optimaler gestaltet werden.

Eingriff und Ausgleich	Wird im weiteren Verfahren abgearbeitet.
Artenschutz	Wird im weiteren Verfahren abgearbeitet.

4.6. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm	Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ulzburger Straße, die als eine Hauptstraße aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Norderstedt eine starke verkehrliche Belastung aufweist, wird im weiteren Verfahren eine lärmtechnische Untersuchung erfolgen.
---------------------	---

4.7. Altlasten

Altlasten sind derzeit noch nicht bekannt. Dieses wird im weiteren Verfahren geprüft.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	0,86 ha
---------------	------------------------	---------

7. Realisierung der Maßnahme

Die Realisierung erfolgt in Abschnitten. Der erste Abschnitt ist bereits im Bau. Die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen sollen in weiteren zwei Bauabschnitten entwickelt werden.