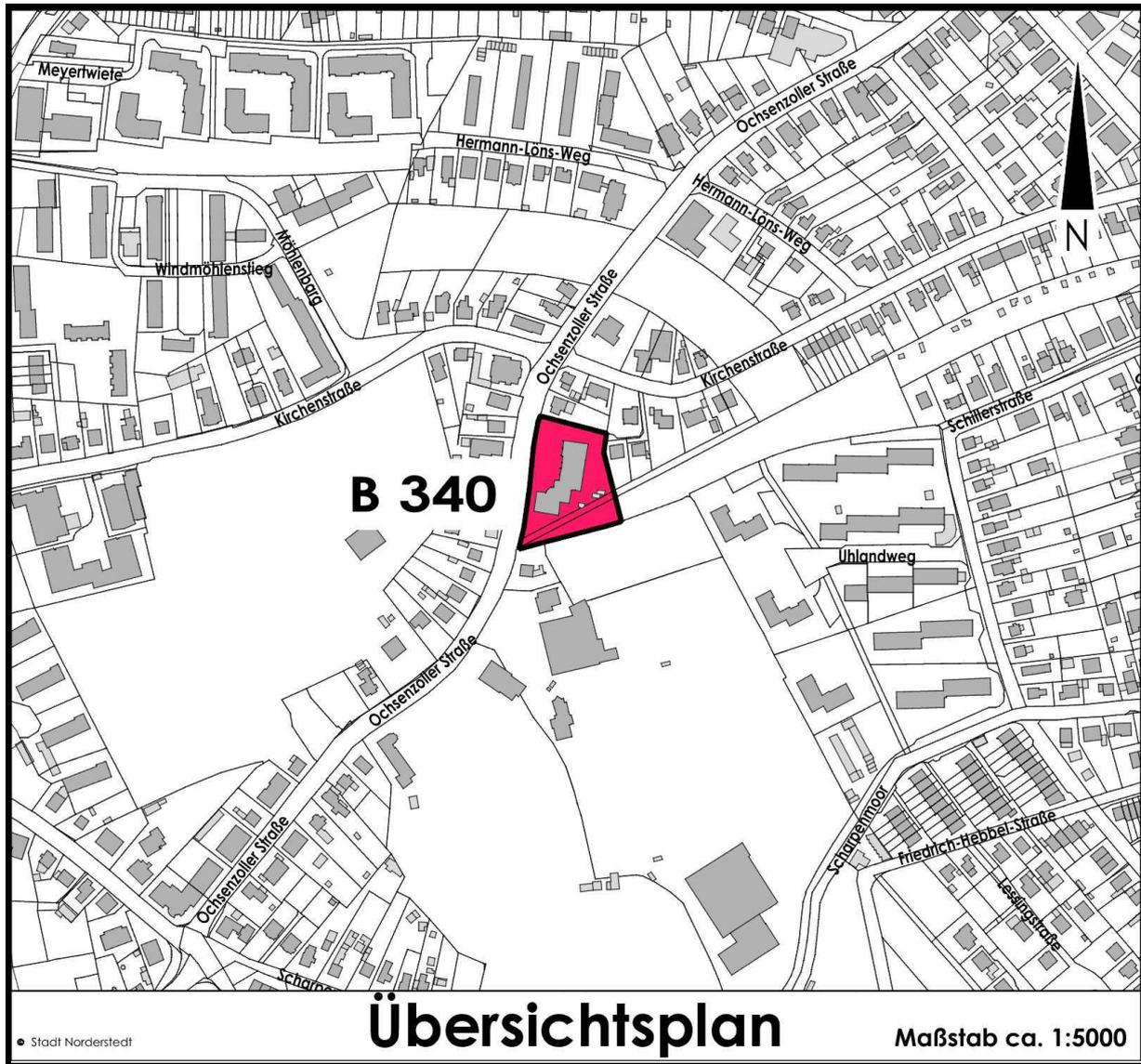


## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. B 340 Norderstedt "Feuerwache Ochsenzoller Straße",  
Gebiet: Östlich Ochsenzoller Straße, südlich Kirchenstraße, nördlich Sportanlage  
Ochsenzoller Straße

Stand: 17.11.2020



VORENTWURF

Anlage 3: zur Vorlage Nr. B 20/0465 des Stuv am 03.12.2020

Hier: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 340

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke .....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich .....	3
1.4. Historische Entwicklung .....	4
1.5. Bestand .....	4
<b>2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1. Planungsanlass .....	4
2.2. Planungsziele .....	4
2.3. Planverfahren .....	5
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption .....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	5
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung .....	5
3.5. Ver- und Entsorgung .....	6
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen .....	6
3.7. Immissionsschutz .....	7
3.8. Altlasten .....	9
3.9. Kampfmittel .....	9
<b>4. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Beschlussfassung .....</b>	<b>10</b>

## **1. Grundlagen**

### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.
Regionalplan	Der Regionalplan Schleswig-Holstein von 1998 ist anzuwenden. Das Plangebiet liegt innerhalb der von dem Regionalplan abgegrenzten Siedlungsachse und ist Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der als Mittelzentrum definierten Stadt Norderstedt.
Landschaftsrahmenplan	Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand: Januar 2020) gehen keine Restriktionen für das Plangebiet hervor.
Landschaftsplan	Der Landschaftsplan 2020 stellt die Baumallee entlang der Ochsenzoller Straße als zu schützend dar (geschütztes Biotop gem. § 25 LaNatSchG SH). Die Fläche der Feuerwache ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und daran südlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche.
Stadtentwicklungs-konzept 2010	Zum Standort der Feuerwache werden keine Aussagen gemacht. Die Grünfläche ist Teil der stadtweiten Grünflächenvernetzung.

### **1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich**

Lage in der Stadt	Der Plangeltungsbereich liegt relativ zentral im Stadtteil Garstedt. Westlich der Ochsenzoller Straße befindet sich eine einzeilige Wohnbebauung, dahinter liegt der Garstedter Friedhof. Südlich benachbart liegt ein großer Sportanlagenkomplex, der das Edmund-
-------------------	--

Plambeck Stadion umfasst in dem Eintracht Norderstedt Ligaspiele austrägt. Der Im Plan enthaltene Grünzug beinhaltet straßenunabhängige Wegeverbindungen, z.B. in Richtung Heroldcenter. Nördlich grenzt Wohnbebauung an, die von der Kirchenstraße aus erschlossen wird

Geltungsbereich Der Plangeltungsbereich umfasst das heutige Grundstück der Feuerwache Ochsenzoller Straße 66 (Gemarkung Garstedt, Flur 16, Flurstück 7/18) sowie Teile der südlich angrenzenden Grünfläche (Teilstücke aus den Flurstücken 738/7 und 749/5).

#### **1.4. Historische Entwicklung**

Die Feuerwache befindet sich an diesem Standort seit 1959 und wurde 1974 mit einem Schulungsraum erweitert. 1990 wurde eine Erweiterung der Fahrzeughalle durchgeführt, eine letzte Erweiterung erfolgte 1999. Der räumliche Zusammenhang ist gekennzeichnet durch eine historisch gewachsene Ortslage entlang der als Allee ausgeprägten Ochsenzoller Straße an der sich z.B. auch der Friedhof, das Alte Garstedter Rathaus sowie das Edmund-Plambeck-Stadion befinden.

#### **1.5. Bestand**

Plangebiet Auf dem Grundstück steht das 1-2 geschossige Gebäude der Feuerwache Garstedt, der Komplex umfasst auch eine große Garagenanlage und ein Schulungszentrum sowie Nebengebäude. Das Grundstück ist größtenteils durch Zufahrtsbereiche und Kfz-Stellplätze versiegelt. Erwähnenswerter Baumbestand ist bis auf eine Eiche im Zufahrtsbereich nicht vorhanden. Umfangreichen Baumbestand gibt es aber auf der südlich gelegenen Grünfläche, die eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer aufnimmt.

Eigentumsverhältnisse Die Flurstücke im Plangeltungsbereich befinden sich in städtischer Hand.

Planungsrechtliche Situation Der Flächennutzungsplan FNP 2020 stellt für das Feuerwehrgrundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Der Grünzug wird als Grünfläche dargestellt. Die Allee entlang der Ochsenzoller Straße ist als geschütztes Biotop gem. § 25 LaNatSchG SH dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht, aufgrund des Bebauungszusammenhanges handelt es sich um Innenbereich gem. § 34 BauGB.

## **2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren**

### **2.1. Planungsanlass**

Das Gebäude der Feuerwache wird nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Dienstbetriebes gerecht und soll dementsprechend durch einen Neubau ersetzt werden.

### **2.2. Planungsziele**

- Schaffung von Baurechten für eine Feuerwache
- Sicherung der Grünverbindung

### 2.3. Planverfahren

Der Plan wird im Regelverfahren als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 21.03.2019.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Die Neuerrichtung der Feuerwache soll unter Beibehaltung des örtlichen Bebauungsmaßstabes erfolgen und die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigen. Der Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Grünfläche wird gewährleistet, allerdings muss sie aufgrund des höheren Flächenbedarfes der neuen Feuerwache reduziert und Baumbestand entnommen werden.

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

Art der Nutzung  
und Nutzungsbeschränkungen

Die Art der baulichen Nutzung ist mit der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr, genau definiert. Hiervon abweichende Nutzungen sind unzulässig.

Maß der Nutzung

Da aufgrund der benötigten ebenerdigen Gebäude und Freiflächen wie schon heute ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich ist, wird auf die Festsetzung einer Grund- oder Geschossflächenzahl verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht ist es zur Wahrung eines dem Erscheinungsbild der umliegenden Nachbarbebauung angenäherten Bauvolumens erforderlich die zulässige Gebäudehöhe zu reglementieren. Es wird eine 2-Geschossigkeit und ergänzend – aufgrund der für die Fahrzeuge teilweise sehr hohen Geschosse – eine maximale Gebäudehöhe über Geländeniveau von 8,0 m festgesetzt.

Bauweise

Es handelt sich um eine offene Bauweise, die aber aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart und des dafür konzipierten Baufensters nicht separat festgesetzt werden muss.

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Ausnutzung des Grundstücks unter Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen.

### **3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Umfeld des Plangebietes gibt es eine ausreichend hohe Infrastruktur von erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen. Durch den Bau der Feuerwache werden keine zusätzlichen Bedarfe ausgelöst.

### **3.4. Verkehrsplanung und Erschließung**

Erschließung

Das Grundstück der Feuerwache wird von der Ochsenzoller Straße aus erschlossen, die für eine entsprechende Befahrung ausreichend dimensioniert ist. Aufgrund der Anforderungen, im Notfall das Grundstück mit mehreren Fahrzeugen zügig verlassen zu können, ist es erforderlich, dass die Zufahrt auf gesamter Grundstücksfront ermöglicht wird.

Seitens der Feuerwehr werden für den Betrieb der Wache etwa 350 Einsätze pro Jahr prognostiziert, zu denen (nicht immer in voller Stärke) ausgerückt werden muss. Dieser Wert ist auch Basis der

durchgeführten Lärmtechnischen Untersuchung.  
Die Anbindung des Rad- und Fußweges im Grünzug erfolgt wie bereits heute ebenfalls an die Ochsenzoller Straße.

Ruhender Verkehr	Auf dem Grundstück der Feuerwehr werden ausreichend Stellplätze für das Personal erstellt, etwa ein Bedarf von 38 Stck. wurde ermittelt. Der Bebauungsplan setzt im südlichen und im östlichen Grundstücksteil entsprechend einen Bereich für die Stellplatzanlage fest. Eine ausreichende Anzahl mit guter Anfahrbarkeit ist ein dringendes Interesse der Feuerwehr, um es im Einsatzfall nicht zu Verzögerungen kommen zu lassen. Die Lärmschutzwände dienen der Abschirmung der Stellplatzbereiche gegenüber der Wohnbebauung.
öffentliche Parkplätze	Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen und sind aufgrund der Nutzungsart auch nicht erforderlich.
ÖPNV	Eine gute Erschließung einer Feuerwache durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist nicht erforderlich.
Fuß- und Radwege	Der heute vorhandene Fuß- und Radweg in der Grünfläche muss aufgrund der Verschmälerung der Fläche etwas verschoben werden. Eine Neuanlage angelehnt an den Standard des vorhandenen Wegenetzes ist vorgesehen.

### 3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung	Die Versorgung mit den Medien ist gegeben
Schmutzwasser-entsorgung	Es kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden
Niederschlagswasser	Die Niederschlagswasserableitung erfolgt derzeit in einen entsprechenden Kanal. Inwieweit zukünftig unbelastetes Dachflächenwasser versickert werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft
Müllentsorgung	Die Müllentsorgung ist gewährleistet
Telefonanschluss	Anschlüsse sind vorhanden.
Feuerwehrbelange	Auch bei einem Feuerwehrgebäude müssen im Bauantragsverfahren die Brandschutzbestimmungen eingehalten werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

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

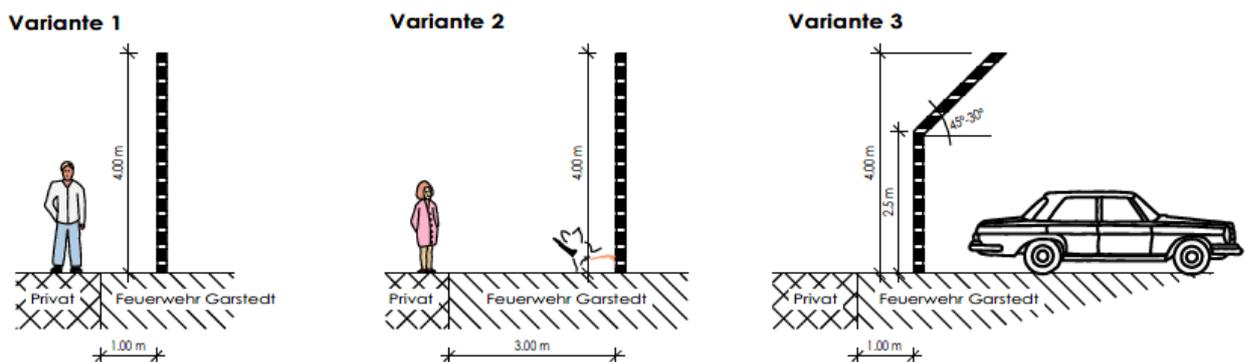
Erhaltenswerter Baumbestand	Die Erfassung des vorhandenen Baumbestandes ist erfolgt. Erhaltenswerte Bäume befinden sich in der Grünfläche. Der Baumbestand bildet eine geschlossene grüne Kulisse und ist ortsbildprägend. Aus grün- und freiraumplanerischer Sicht ist der Baumbestand ökologisch bedeutend und kleinklimatisch wirksam. Aufgrund der Erweiterung des Feuerwehrgeländes in den Grünzug Scharpenmoor/ Möhlenberg und der damit verbundenen Verlegung des Weges müssen ca. 40 Bäume gefällt werden. Außerdem wäre ein Verlust der Kraut- und Strauchschicht zu verzeichnen. Insgesamt hat dieser Eingriff eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes zur Folge
-----------------------------	---

Öffentliche Grünfläche	Der Grünzug Scharpenmoor/ Möhlenbarg ist geprägt durch o.g. Baumbestand. Die Grünfläche wird aufgrund der Reduzierung ein anderes Erscheinungsbild bekommen, die Funktion als Wegeverbindung kann aber bewahrt werden.
Neuanpflanzungen	Nennenswerte Neuanpflanzungen können innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht untergebracht werden.
Eingriff und Ausgleich	Der Eingriff in den Grünzug Scharpenmoor/ Möhlenbarg ist im weiteren Verfahren zu bilanzieren und außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Eine Ausgleichsfläche muss noch gefunden werden.
Artenschutz	Die Belange des Artenschutzes sind im weiteren Verfahren abzuarbeiten.

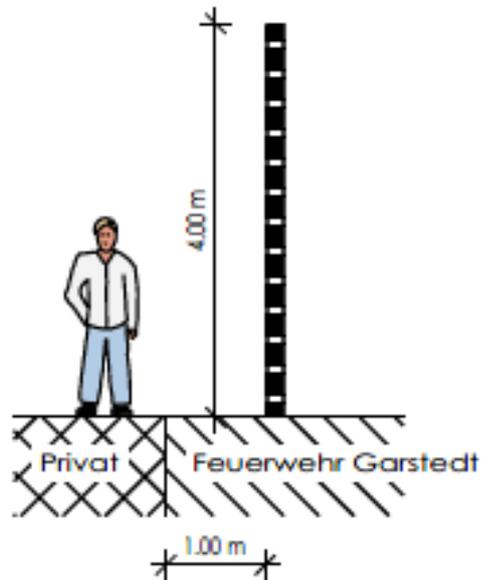
### 3.7. Immissionsschutz

Lärmeinwirkungen der Feuerwache	<p>Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung, die diesem Verfahren im Zuge einer Machbarkeitsstudie vorangestellt wurde, konnte die grundsätzliche Zulässigkeit und Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung nachgewiesen werden (Lärmgutachten, Müller BBM, 09. April 2020).</p> <p>Um die Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sind allerdings Lärmschutzwände mit 4,0 m Höhe erforderlich. Im Bebauungsplan wurden an den relevanten Orten entsprechende Festsetzungen aufgenommen.</p>
---------------------------------	--

Für die Erstellung der Lärmschutzwände wurden drei Varianten geprüft, die den Anforderungen entsprechen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll eine Vorzugsvariante gefunden werden.

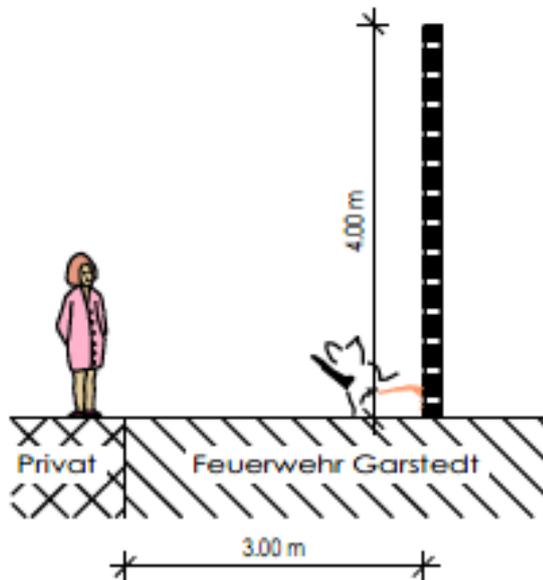


### Variante 1



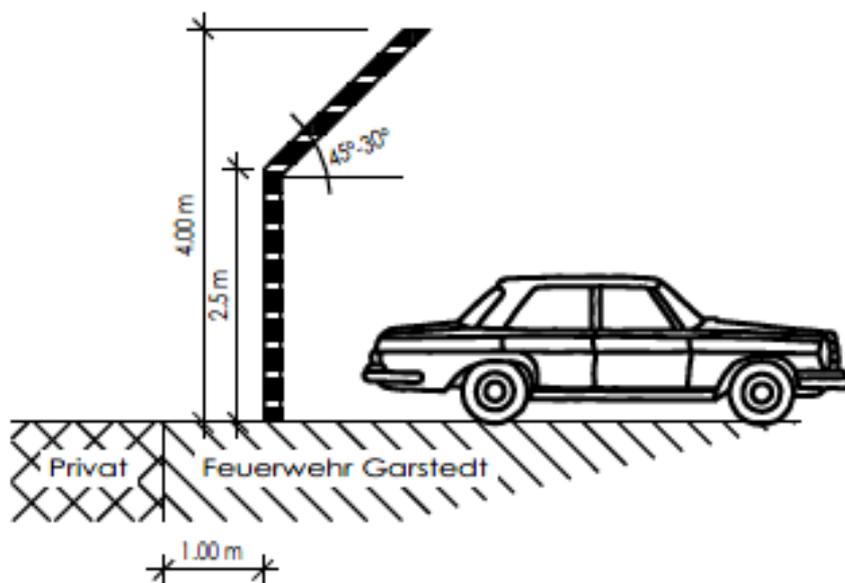
In Variante 1 steht die 4,0 m hohe gerade aufsteigende Wand nur etwa 1,0 m entfernt von der Grenze. Dies hat eine relativ hohe Betroffenheit für den Nachbarn zur Folge

### Variante 2



In Variante 2 werden Abstandsflächen von 3,0 m, wie sie z.B. auch für Gebäude gelten, zur Grundstücksgrenze eingehalten. Die Betroffenheit des Nachbarn ist gering. Aus Sicht der Feuerwehr geht in dieser Variante aber relativ viel Grundstücksfläche verloren, die für Kfz-Stellplätze der Einsatzkräfte dringend erforderlich ist.

### Variante 3



Variante 3 stellt eine Lösung dar, die zwar hinsichtlich der Baukosten weniger günstig ist, aber auf der einen Seite gegenüber dem Nachbarn eine geringere Betroffenheit auslöst als Variante 1 und gleichzeitig eine gute Ausnutzung des Feuerwehrgrundstücks ermöglicht.

### 3.8. Altlasten

Altstandorte  
Altablagerungen

Der Standort kann aus altlastentechnischer Sicht noch nicht abschließend bewertet werden.

Im Plangebiet des B 340 befindet sich die Feuerwache Garstedt. Dieser Standort wird im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörden geführt. Bei Feuerwachen ist insbesondere zu recherchieren, ob eine Bodenbelastung mit PFC (Per- und Polyfluorierte Chemikalien) stattgefunden haben kann. Weiterhin ist für das Grundstück noch zu prüfen, ob eine Verfüllung mit Bauschutt vorhanden ist, die ggf. weiter untersucht werden muss.

Die erforderlichen Recherchen werden derzeit in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt. Es sind möglicherweise noch Bodenuntersuchungen erforderlich, deren Ergebnisse gutachterlich bewertet werden müssen. Erst dann kann entschieden werden, ob hier Sanierungs- bzw. Sicherungsverfahren erforderlich sind.

Grundwasser

Inwieweit Festsetzungen zum Grundwasserschutz erfolgen müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft

### 3.9. Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. §

2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung 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 dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

#### **4. Städtebauliche Daten**

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes, ca.	0,46 ha
	Gemeinbedarfsfläche, ca.	4.100 m <sup>2</sup>
	Öffentliche Grünfläche, ca.	500 m <sup>2</sup>

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

Feuerwehrgebäude	Kostenschätzung Baukosten	Die Kostenschätzungen für das Feuerwehrgebäude, für die Herrichtung der Grünfläche und für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen noch nicht vollständig vor und werden im nächsten Verfahrensschritt ermittelt.
Grünfläch	Kostenschätzungen: Gestaltung von Grünflächen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	

---

Gesamtsumme:

#### **6. Realisierung der Maßnahme**

Bodenordnung Sozialplan	Die Grundstücke befinden sich in städtischer Hand, eine Realisierung ist möglich.
----------------------------	---

#### **7. Beschlussfassung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 340 Norderstedt "Feuerwache Ochsenzoller Straße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ..... gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
Die Oberbürgermeisterin

Roeder