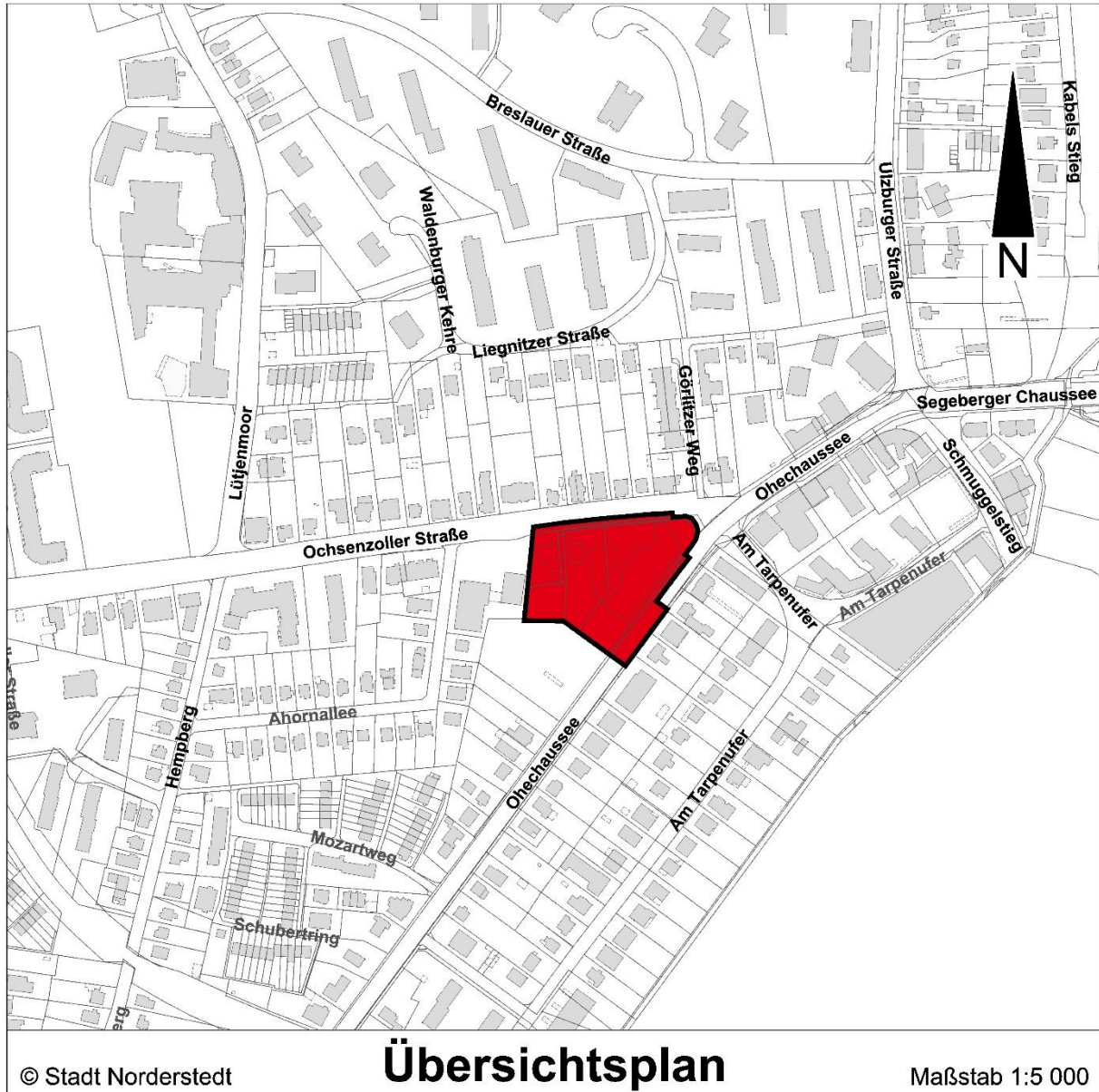


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller Straße"

Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee



Stand:18.11.2024

Anlage 7: zur Vorlage Nr. B 24/0495 des StuV am 05.12.2024

Hier: Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 343

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 343 "Eckbebauung Ohechaussee/
Ochsenzoller Straße"

Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl.
Ahornallee

Stand 18.11.2024:

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Übergeordnete Planwerke.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	6
1.3. Bestand.....	7
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren.....	8
2.1. Planungsanlass.....	8
2.2. Planungsziele.....	9
2.3. Planverfahren.....	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	9
3.2. Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche	10
3.3. Gestalterische Festsetzungen	12
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	12
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung.....	12
3.6. Ver- und Entsorgung	14
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	14
3.8. Immissionsschutz.....	15
3.9. Altlasten	15
3.10. Kampfmittel	15
3.11. Energiekonzept	15
4. Umweltbericht.....	15
5. Städtebauliche Daten	16
6. Beschlussfassung	16

1. Grundlagen

Es werden die rechtlichen Grundlagen aufgeführt, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes heranzuziehen waren¹:

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO 2017	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 vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)..
PlanZV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.

1.1. Übergeordnete Planwerke

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

Landes- entwicklungs- plan	Norderstedt zählt zum Ordnungsraum 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
----------------------------------	--

¹ Dynamische Anwendungen von Gesetzesgrundlagen sind möglich

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):

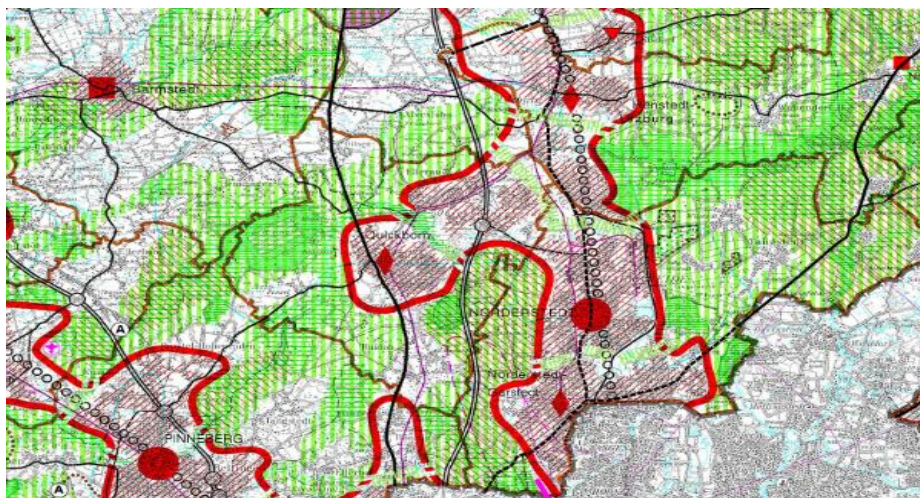
- Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig an den Siedlungsachsen auszurichten.
- Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen.

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

Regionalplan

Norderstedt liegt im Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ des Regionalplans aus dem Jahr 1998. Eine Fortschreibung ist im Verfahren. Der Regionalplan unterscheidet im Stadtgebiet Norderstedts zwischen den innerhalb der Siedlungsachse gelegenen Bereichen und denen des regionalen Grünzugs. Die Abgrenzung dieser Signaturen ist auf der Ebene des Regionalplanes nicht parzellenscharf.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Siedlungsachse.

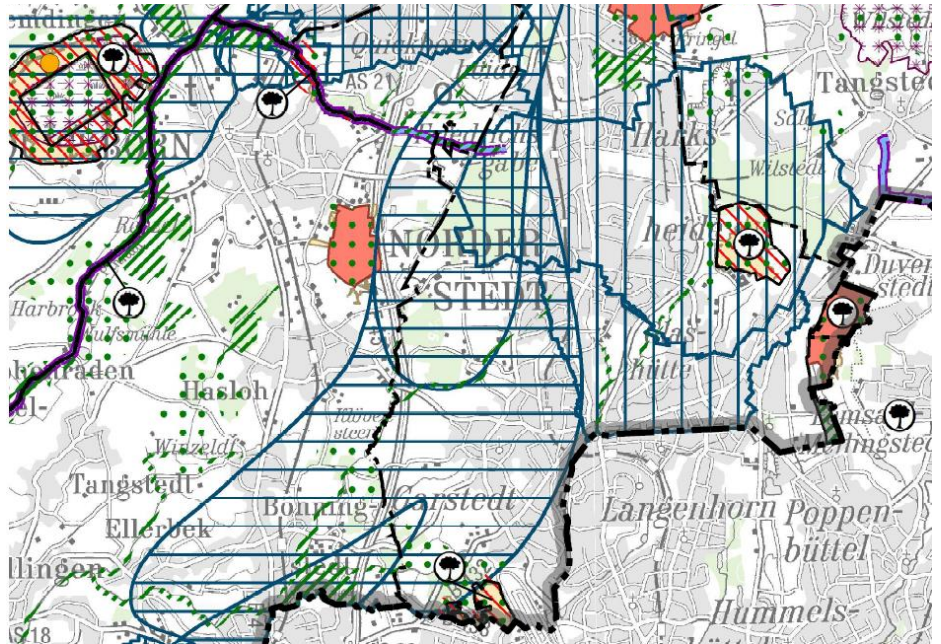


Auszug aus dem anzuwendenden Regionalplan von 1998

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen den Ausweisungen des Regionalplanes somit nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan

Norderstedt liegt im Planungsraum III des Landschaftsrahmenplans von 2020. Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet.



Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 2020 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche dargestellt. Die Lindenallee entlang der Ochsenzoller Straße ist als geschützter Biotop eingetragen. Innerhalb des Plangebietes sind drei Standorte geschützter landschaftsbildprägender Bäume dargestellt.



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) der Stadt Norderstedt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Entlang der Ochsenzoller Straße sind im FNP 2020 und damit auch im Plangebiet erhaltenswerte Bäume dargestellt.



© Stadt Norderstedt

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 der Stadt Norderstedt befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteil Garstedt, in direkter Nähe zur Freien und Hansestadt Hamburg.

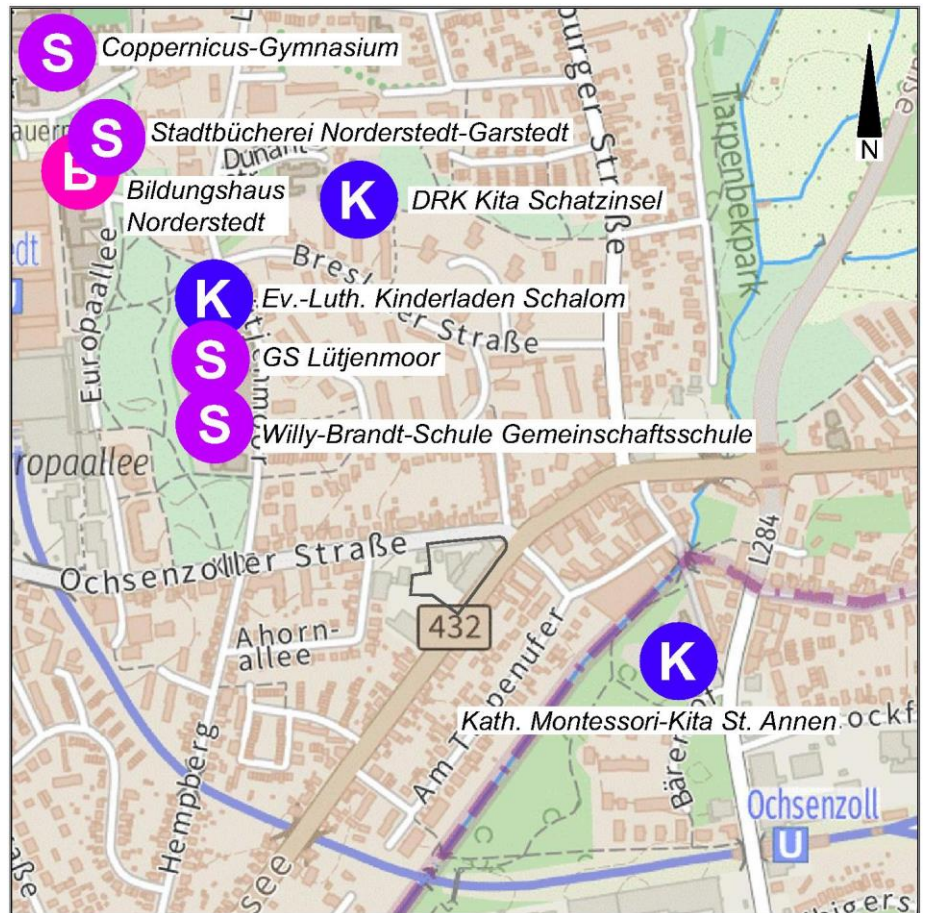
An das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird das Plangebiet von der im Norden des Geltungsbereichs verlaufenden Ochsenzoller Straße und im Süden verlaufenden Ohechaussee. Über diese Straßenzüge gelangt man in östliche Richtung an den Knotenpunkt des Ochsenzoller Kreisels auf die L 284. Die Bundesstraße B 432 (Ohechaussee) ermöglicht eine zügige Anbindung an die Bundesautobahn A7.

Ergänzt wird die verkehrliche Erschließung durch den ca. 700 m entfernt liegenden U-Bahnanschluss der Linie U1 (Garstedt) sowie den 600 m entfernten U-Bahnanschluss der Linie U1 (Ochsenzoll) die die Strecke von Ohlstedt / Großhansdorf über die Hamburger Innenstadt bis nach Norderstedt andient und eine Anschlussmöglichkeit nach Henstedt-Ulzburg (AKN A2) bietet. Die Bushaltestelle Görlitzer Weg (Linie 198) befindet sich direkt nördlich angrenzend ans Plangebiet und bindet ans Zentrum Norderstedts (Norderstedt Mitte) an. Folglich ist eine hohe verkehrstechnische Erschließungsqualität gegeben.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Schmuggelstieg. Der Schmuggelstieg bietet in direkter Nähe zum Plangebiet Einrichtung zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Nördlich des Plangebietes sind Gemeinbedarfseinrichtungsflächen vorhanden. Schulen und Kindertagesstätten sind überwiegend nördlich

des Plangebietes vorhanden. Lediglich die kath. Montessori Kita St. Annen befindet sich südöstlich des Plangebietes und befindet sich auf dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.



Geltungsbereich

Das etwa 0,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes 343 der Stadt Norderstedt liegt an der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße und umfasst die Flurstücke 53/3, 1405, 1406, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 125/11 der Flur 15 der Gemarkung Garstedt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Ochsenzoller Straße
- Im Nord-Osten von der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße
- Im Süden von der Ohechaussee
- Im Westen von den Flurstücken 53/5 (Nahversoger Aldi), und den Flurstück 58/4 (gewerbliche Nutzung)

1.3. Bestand

Plangebiet	<p>Das Plangebiet wurde zum überwiegenden Teil vom ehemaligen Gartenfachmarkt Meyers Mühle über Jahre genutzt. Zurzeit werden Teile dieser Flächen zwischengenutzt und an dritte vermietet.</p> <p>Nur das an der Ochsenzoller Straße 196 befindliche Gebäude wird als Wohnhaus genutzt und soll weiterhin als dieses erhalten bleiben.</p>
Bebauung	<p>Auf dem Grundstück befinden sich zwei zweigeschossige Backsteingebäude, vermutlich aus den 30er/40er Jahren. Wesentliche Baustruktur ist der dreigeschossige Gartenfachmarkt (Meyer's Mühle) mit Wintergärten und Gewächshäusern aus den 70er und 80er Jahren. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich an diesem Standort aufgegeben</p>
Topografie	<p>Der Plangeltungsbereich ist weitestgehend eben.</p>
Umgebung	<p>Die das Plangebiet direkt umgebende Bebauung ist heterogen geprägt und überwiegend aus der Epoche der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zugeordnet. Die Nutzungen sind Quartiersbezogen vielfältig und reichen von Wohnen über Dienstleistungs- und Büronutzung bis hin zu gewerblichen Flächen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung mit einzelnen Laden-, Praxen- und Dienstleistungsnutzungen in offener Bauweise.</p> <p>Die Straßenecke Ohechaussee / Ochsenzoller Straße ist eine der prägnantesten Ecken im Norderstedter Stadtteil Garstedt. In Verbindung mit dem gegenüber liegenden Einzelhandelszentrum „Schmuggelstiege“ und den an der Ohechaussee gelegenen Nahversorgern markiert die Straßenkreuzung mit der umliegenden Bebauung das ehemalige Nahversorgungszentrum von Garstedt. In der Verbindung von Langenhorner Chaussee, Ohechaussee und Ochsenzoller Straße handelt es sich um eine sehr verkehrsgünstige Lage, die aber auch durch das hohe Verkehrsaufkommen geprägt ist.</p>
Eigentumsverhältnisse	<p>Die Flurstücke, die für eine neue Bebauung vorgesehen sind, sind im Eigentum des Investors. Teile der Straßenverkehrsflächen werden der Stadt Norderstedt übertragen. Alle weiteren Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Norderstedt.</p>
Planungsrechtliche Situation	<p>Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p>

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Der Stadt Norderstedt liegt ein Antrag eines Inventors zur Schaffung von Baurechten vor.

Auf dem Grundstück Ohechaussee 20 / Ochsenzoller Straße auf dem sich das Gartencenter Meyer´s Mühle befand, sollen III-VI-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit ca. 119 Wohnungen und 6-8 Gewerbe-Praxiseinheiten sowie einer Tiefgarage entstehen. 50 % der Wohneinheiten sollen als öffentliche geförderte Wohnungen entstehen.

2.2. Planungsziele

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Schaffung von 50 % öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ohechaussee
- Erhaltung des Baumbestandes entlang der Straßen
- Schaffung von Baumbestand entlang der Straßen

2.3. Planverfahren

In der Sitzung am 17.09.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahren gefasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt gefasst.

Eine erneute Billigung der des hochbaulichen Entwurfs als Basis für die erarbeitenden Pläne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Sitzung des Ausschusses am 16.05.2024 in 1. Lesung und wurde in der Sitzung am 17.10.2024 beschlossen.

Der Plan stellt eine Maßnahme der Innentwicklung dar.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Der Gesamtentwurf besteht aus drei Teilen, dem Kopfbau, den Flügeln entlang der Straßen und dem Hofgebäude.

Der Kopfbau ist sechsgeschossig (5. OG gestaffelt, jedoch als Vollgeschoss) mit einer Fassadenzonierung für die Büro- und Praxisflächen und die Wohngeschosse. Es steht die solitäre Wirkung zu dem gegenüberliegenden Bestandsturm im Vordergrund.

Die Flügelbauten entlang der Hauptstraßen Ohechaussee und Ochsenzoller Straße haben eine traditionelle, geschichtete Gliederung in Sockelgeschoss mit halböffentlichen Nutzungen, den

Wohngeschossen und darüber dem Staffelgeschoss. Wichtig ist, dass die Staffel einen tatsächlichen baulichen Rücksprung erfährt und nicht nur durch das Material abgesetzt ist. Die vertikale Gliederung erfolgt über die Treppenhäuser. Das Bild eines langen, ungegliederten Riegels ist zu vermeiden.

Das viergeschossige Hofgebäude kommt durch die ruhige Lage im Innenhof ohne Sockelzone aus, hier ist Wohnen auch im EG möglich.

Insgesamt gliedert sich der straßenbegleitende Neubau in sechs Eingänge mit einer Tiefgarage und Feuerwehru- bzw. Ausfahrten. Das Hofgebäude gliedert sich in zwei Eingangsbereiche und wird über die Feuerwehruzufahrten erschlossen.

Die geplanten Fassaden werden mit zwei unterschiedlichen Klinkern im Bereich der Vollgeschosse definiert und in den Staffelgeschossen durch eine Putzfassade, die sich farblich zurücknimmt abgeschlossen.

Die Neubauten erhalten Gründächer, die zur Wasserrückhaltung genutzt werden können.

Der Innenhof ist durch die Tiefgarage voll unterbaut und erhält einen Aufbau von ca. 80 cm Boden, auf dem in Teilbereichen kleinere Pflanztröge mit niedrigen Laubgehölzen vorgesehen werden können. Neben der Bepflanzung werden im Innenhof Spielflächen für Kinder und die Feuerwehrumfahrten hergestellt

50 % der Wohneinheiten wird als geförderter Wohnungsbau realisiert.

3.2. Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche

3.2.1. Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung und ergänzender gewerblichen Nutzungen an der Ohechaussee. Damit soll dem steigenden Wohnbedarf in Norderstedt nachgekommen werden. Mit einem Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen von 50 % und einem Mix von Wohnungen unterschiedlicher Größen soll zudem eine soziale Durchmischung des neuen Quartiers gefördert werden. Im Bebauungsplan wird daher im südlichen Teil des Plangebiets ein Mischgebiet (MI) und im restlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Es ist städtebaulich gewünscht und Ziel der Planung, dass entlang der Ohechaussee eine über den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets hinausgehende Nutzungsmischung entsteht. Daher wird im südöstlichen Teil des Plangebiets ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung von Mischgebieten wird somit langfristig eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen, gewerblichen und weiteren anderen Nutzungsanteilen ermöglicht.

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan nördlichen des Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die geplante Nutzung trägt somit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Norderstedt bei.

Nutzungsbeschränkungen Aufgrund der innerstädtischen bzw. sehr zentralen Lage im Stadtgebiet der Stadt Norderstedt sind einige allgemein zulässige Nutzungen für die Mischgebiete ausgeschlossen. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässige Nutzung.

Sowohl die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) als auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 insgesamt, somit als allgemein zulässige (Nr. 8) und ausnahmsweise Nutzung (§ 6 Abs. 3 BauNVO), wird ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen In der Tiefgarage werden neben technischen Funktions- und weiteren Nutzungsräumen insgesamt ca. 139 Stellplätze für den ruhenden Individualverkehr und ca. 255 Fahrradstellplätze hergestellt. Es ist vorgesehen, dass hier neben der Anwohnerschaft auch die Nutzer der Dienstleistungs- / gewerblichen Einheiten ihre benötigten Mitarbeiter- und Kundenstellplätze in einer ausreichenden Anzahl erhalten.

Ferienwohnungen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen bzw. gesichert werden.

3.2.2. Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ II auf das Maß von 1,0 (MI) bzw. 0,8 (WA) ist erforderlich, um zusätzlich zum Hauptbaukörper auch unterbaute Bereiche, wie z.B. die geplante Tiefgarage und die erforderlichen Zufahrten/ Zuwegungen zu ermöglichen.

Vollgeschosse Der Bebauungsplan trifft die zur Realisierung des oben beschriebenen Konzeptes Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse.

3.2.3. Erläuterungen zu der überbaubaren Fläche

Baugrenzen Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Baugrenzen, die jeweils Baukörperbezogen, die konkret geplanten Gebäude absichern und somit nur das eine, planerische gewünschte Konzept ermöglichen.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Einfriedigungen

Zur Sicherung eines homogenen Ortsbildes wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Dadurch kann verhindert werden, dass gerade an der Magistrale Ochsenzoller Straße / Ohechaussee, städtebaulich unattraktive Fremdwerbung platziert wird. Sollten Werbeanlagen für im Quartier ansässige Nutzungen erforderlich sein, so sind diese nur an der Hausfassade zulässig, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und vorhandenen Baumbestand nicht zu beeinträchtigen. Freistehende Werbeanlagen werden daher ausgeschlossen. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen und dürfen kein wechselndes und bewegtes Licht besitzen, sowie keine Lichtwerbung sein.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

In fußläufiger Entfernung befinden sich die Grundschule Lütjenmoor, die Gemeinschaftsschule Willy-Brandt-Schule sowie verschiedene Kindertagesstätten. Siehe nachfolgenden Lageplan.

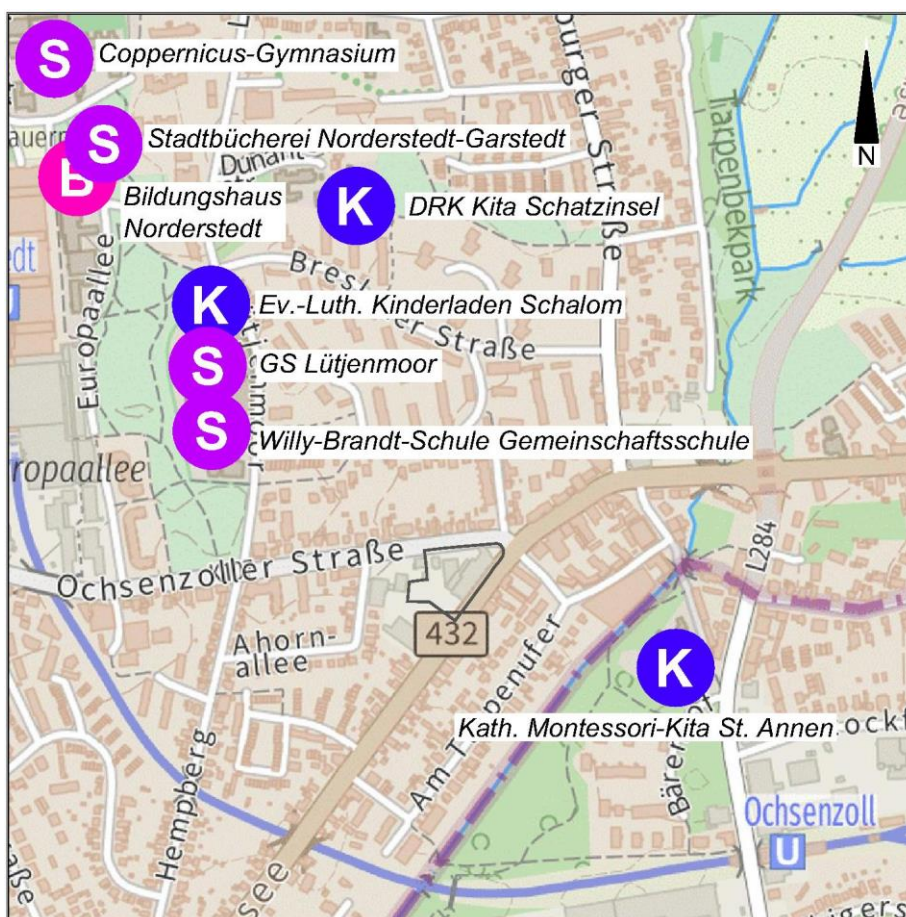


Abbildung 1: Ausgewählte soziale Einrichtungen in der Nähe des Plangebiets (o. M.) – Lage des Plangebiets durch Umrandung verortet.

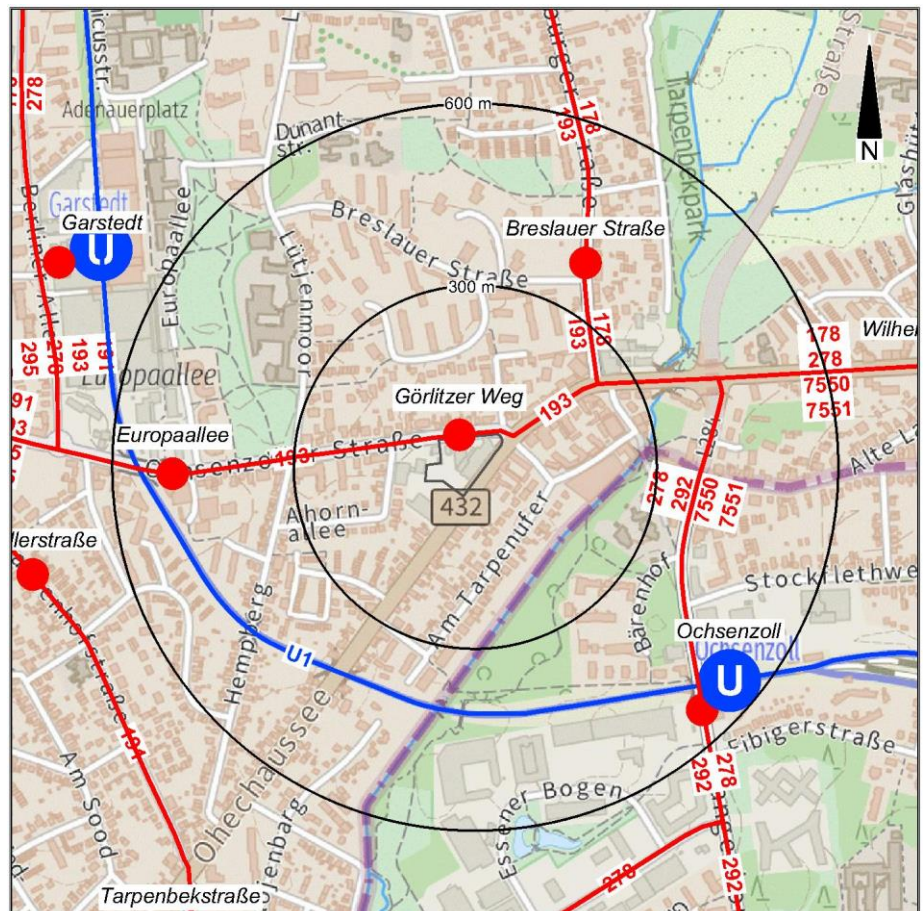
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Überörtliche
Erschließung & ÖPNV

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz. Die Hapterschließung erfolgt über die Ochsenzoller Straße und die Ohechaussee (B 432), welche darüber an die Schleswig-Holstein Straße sowie die A7 angebunden sind. Die Erschließung wird durch die Bebauungsplanung nicht verändert und erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen Ohechaussee und Ochsenzoller Straße.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle Görlitzer Weg (Linie 193) direkt erschlossen. Die U-Bahnstation Ochsenzoll befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m und die U-Bahn Station Gartstedt in einer Entfernung von ca. 700 m.



Ruhender Verkehr:
öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der Ochsenzoller Straße. Weiterhin sollen nördlich der Ohechaussee einige Kurzzeitparkplätze hergestellt werden. Eine weitere Ausweisung von Parkplätzen ist nicht vorgesehen.

Stellplätze/
Zufahrt Tiefgarage

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Der Stellplatzschlüssel für die Wohneinheiten wird mit 1:0,7 berechnet. Die Stellplätze für die gewerblichen Betrieben werden anhand der Nutzungsintensität nach der LBO SH berechnet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich von der Ochsenzoller Straße.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasserversorgung	Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser, sowie mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.
Schmutzwasserentsorgung	Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Sietnetz. Hier stehen entsprechende Kapazitäten im Schmutzwasserhauptkanal zur Verfügung.
Niederschlagswasser	Das Oberflächenwasser ist zu 40 % auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies wird über entsprechende Festsetzungen (<i>Boden- und Grundwasserschutz</i>) gesichert.
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichem 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. Im Plangeltungsbereich sind ausreichend Aufstellflächen, auf den privaten Grundstücken, für Müllcontainer vorhanden.
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
Feuerwehrbelange	Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr können nachgewiesen werden. Für den Plangeltungsbereich kann eine Löschwassermenge von insgesamt 192 m ³ /h, bei der Einhaltung eines Fließdrucks von 1,5 bar, bereitgestellt werden. Davon ist je Hydrant eine maximale Wassermenge von ca. 48 m ³ /h unter normalen Betriebsbedingungen verfügbar.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünfläche	Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Grünflächen.
Erhaltenswerter Baumbestand	Der Baumbestand im Plangebiet ist überwiegend nach Baumschutzsatzung geschützt und größtenteils erhaltenswert. Vorhabenbedingt kann ein Teil des Baumbestandes nicht erhalten werden. Hiervon betroffen sind drei Linden und eine Kastanie mittig im Plangebiet sowie zwei Blutbuchen im Nordwesten. Die alte Eiche im Westen des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass der Kronentraufbereich von über- und unterbaubaren Flächen freigehalten wird. Entlang der Ochsenzoller Straße werden die bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt.
Neuanpflanzungen	Die wegfallenden Bestandsbäume sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume wird im

weiteren Verfahren geklärt. Entlang der Ohechaussee ist die Pflanzung neuer Straßenbäume geplant.

Spielplätze Im Plangebiet werden die Flächen zur Errichtung der erforderlichen Kleinkinderspielplätze nach LBO berücksichtigt. Die detaillierte Planung folgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die öffentlichen Spielplätze Dunantstraße (Nr. 3005) und Lütjenmoor (Nr. 3118). Sie liegen beide im Spielbezirk 4.

Eingriff und Ausgleich Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Artenschutz Für die Rodung von Gehölzen und den Beginn der Bauarbeiten sind die Schutzfristen zu beachten. Für den Abbruch der Gebäude und die Rodung der Linden sind die Winterquartierszeiten der Fledermäuse zu beachten oder vorab Fledermausbesatzkontrollen durchzuführen.

Der potentielle Verlust von Fledermausquartieren und Nischen für Gebäudebrüter kann durch künstliche Nisthilfen ausgeglichen werden.

3.8. Immissionsschutz

Im weitem Planverfahren wird eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) erstellt, um die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und entsprechende Festsetzungen zu formulieren.

3.9. Altlasten

Altstandorte Altstandorte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Altablagerungen Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Grundwasser Folgt im weiten Planverfahren.

3.10. 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.

3.11. Energiekonzept

Der Neubau wird gem. den Anforderungen der ENEV in der aktuell gültigen Fassung konzipiert.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erstellt.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	8,77 ha
Netto-Bauflächen	0,32 ha
Straßenverkehrsfläche	0,18
Neue Wohneinheiten	119 WE

6. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Feuerwache Ochsenzoller Straße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ... gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Schmieder