

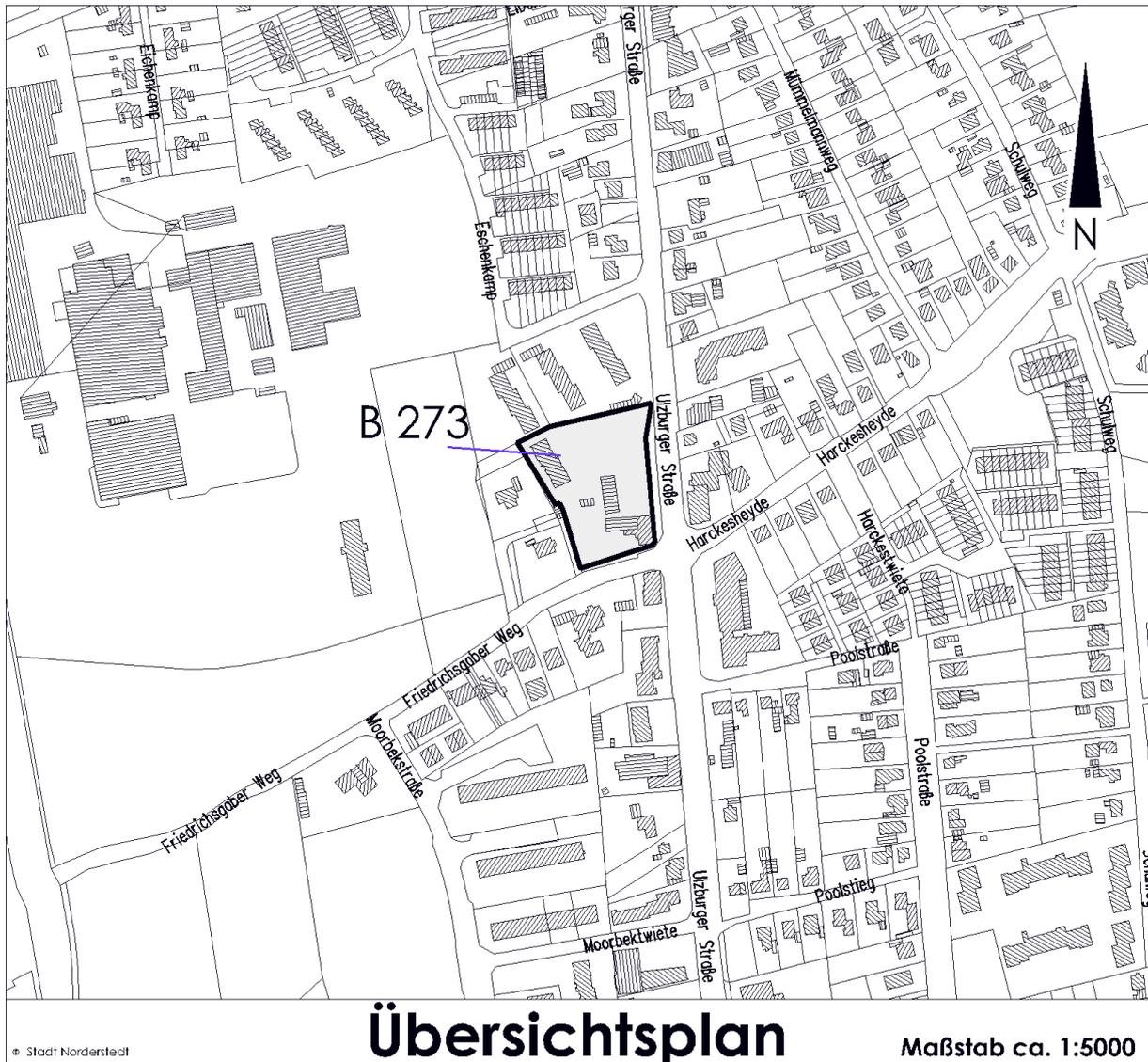
Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt

„Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg“

Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße / Friedrichsgaber Weg

Stand 17.10.08



Begründung

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 203 Norderstedt,
2. Änderung
„Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg“
Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße / Friedrichsgaber Weg**

**Stand: 17.10.2008
Inhaltsverzeichnis**

| | |
|---|-----------|
| 1. Grundlagen | 3 |
| 1.1. Rechtliche Grundlagen..... | 3 |
| 1.2. Bestand..... | 4 |
| 2. Planungsanlass und Planungsziele | 4 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes | 5 |
| 3.1. Städtebauliches Konzept + Vorhaben | 5 |
| 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.3. Verkehrsplanung und Erschließung..... | 6 |
| 3.4. Ver- und Entsorgung | 7 |
| 3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen..... | 8 |
| 3.6. Immissionsschutz..... | 9 |
| 3.7. Altlasten | 10 |
| 4. Städtebauliche Daten | 10 |
| 5. Kosten und Finanzierung | 10 |
| 6. Realisierung der Maßnahme | 10 |
| 7. Beschlussfassung | 11 |

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

| | |
|--------------------------|---|
| BauGB | Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316). |
| BauNVO 1990 | Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). |
| 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213). |
| LNatSchG | Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. März 2007 (GVOBL. Schl.-H. S. 136). |
| UVPG | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I. S. 3316) |
| FNP | Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020). |
| Beschleunigtes Verfahren | <p>Das Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für so genannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht. Die Bebauungsplanänderung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt.• Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.• Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. <p>Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB• Verzicht auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt

Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

| | |
|-------------------|---|
| Lage in der Stadt | <p>Das Gebiet befindet sich ca. 2,3 km nördlich von Norderstedt-Mitte an der Kreuzung Friedrichsgaber Weg / Harckesheyde und Ulzburger Straße. Der Friedrichsgaber Weg führt in seiner westlichen Verlängerung auf die Oadby-and-Wigston-Straße, die Straße Harckesheyde nach Osten durch das Gewerbegebiet Ost auf die Schleswig-Holstein-Straße.</p> <p>Die Ulzburger Straße bildet die Nord-Süd-Verbindung von Henstedt-Ulzburg über Norderstedt-Mitte nach Hamburg.</p> |
| Geltungsbereich | <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und befindet sich nördlich des Friedrichsgaber Weges und westlich der Ulzburger Straße.</p> |

1.2. Bestand

| | |
|---------------------------------|---|
| Plangebiet Bebauung | <p>Die engere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Um den Kreuzungsbereich Ulzburger Straße / Friedrichsgaber Weg herum befinden sich – den Nutzungen eines Mischgebietes entsprechend – kleinere Geschäfte und Restaurants.</p> |
| Topografie Umgebung | <p>Das Gebiet wird durch den Großbaumbestand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze geprägt. Hier befinden sich Rotbuchen und Stieleichen mit einem Kronendurchmesser von bis zu 16 m.</p> |
| Eigentumsverhältnisse | <p>Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in privater Hand.</p> |
| Planungsrechtliche Situation | <p>Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 203 sieht in diesem Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet vor. Er schließt gem. Textlicher Festsetzung Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von 400 qm überschreiten, aus. Das Vorhaben ist somit nach dem geltenden Recht unzulässig.</p> <p>Für den Geltungsbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 273 aufgestellt. Die Festsetzungen entsprechen den Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt.</p> |

2. Planungsanlass und Planungsziele

| | |
|----------------|---|
| Planungsanlass | <p>Der Betreiber des bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounters an der Ulzburger Straße 398 beabsichtigt, den bisherigen Markt auf die gegenüberliegende Seite zu verlagern und die Verkaufsfläche um ca. 200 qm zu erweitern. Der vorhandene Betrieb erfüllt aufgrund seiner Größe und seiner geringen Stellplatzanzahl nicht mehr die heutigen Ansprüche an einen Lebensmitteldiscounter.</p> |
| Planungsziele | <p>Eine Wohnnutzung gem. Ursprungs-Bebauungsplan entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen, da eine empfindliche Wohnnutzung an der Ulzburger Straße nicht mit den Zielen der Lärminderungsplanung vereinbar.</p> <p>Das Zentrenkonzept des FNP 2020 definiert die Ulzburger Straße auch in diesem Abschnitt als zentralen Standort, dem die Funktion Tages- und Wochenbedarf bzw. Grundversorgung zugewiesen ist.</p> <p>Die Bebauung des Eckgrundstücks mit einem Lebensmitteldiscounter stellt unter den heutigen Rahmenbedingungen eine sinnvolle Lösung</p> |

dar.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliches Konzept + Vorhaben

Ziel der Planung ist es, das bestehende Angebot an Lebensmitteleinzelhandel zu sichern und zu erweitern, so dass die Größe der Verkaufsflächen sowie das Angebot an Stellplätzen den heutigen Anforderungen genügen können.

Auf dem Eckgrundstück Ulzburger Straße / Friedrichsgaber Weg ist daher eine Fläche für einen „Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ festgesetzt. Diese Festsetzung wurde gem. § 12 (3) BauGB getroffen, wonach die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben bei der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Festsetzung nach § 9 BauGB gebunden ist. Durch diese Festsetzung wird lediglich die geplante Nutzung „Lebensmittelmarkt“ ermöglicht. Diese Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan und dem Zentrenkonzept der Stadt Norderstedt entwickelt.

Gut sichtbar an der Straße sind östlich und südlich des Gebäudes die Stellplatzflächen angeordnet. Diese werden durch einen Pflanzstreifen, auf dem sich neu anzupflanzende Bäume mit einer 60 cm hohen Gabionenwand abwechseln, von der öffentlichen Verkehrsfläche optisch getrennt. Durch diese Gestaltung entsteht eine neue städtebauliche Raumkante. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung des planungsrechtlichen Bestandes des bestehenden Wohngebäudes im Nordwesten des Geltungsbereiches. Durch die Planung des Lebensmittelmarktes wird eine Neuordnung der Stellplatzanlage im Allgemeinen Wohngebiet erforderlich, die künftig westlich des Lebensmitteldiscounters angeordnet wird.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Der Standort des Lebensmittelmarktes an der Ulzburger Straße dient der wohnungsnahen Grundversorgung. Gem. der zu diesem Bauleitplanverfahren erstellten Verträglichkeitsuntersuchung ist die Integration des Standortes gegeben, da es sich um keinen neuen Einzelhandelsstandort handelt, sondern lediglich um die Verlegung und Stabilisierung eines bestehenden Nahversorgers.

Maß der Nutzung

Das Vorhaben sieht eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um rd. 199 qm vor. Die Verkaufsfläche des geplanten Gebäudes beläuft sich somit auf rd. 799 qm und wird, um größere Ansiedlungen auszuschließen, im Text – Teil B – Ziffer 1.1 festgesetzt. In der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist eine Geschossfläche insgesamt nur bis zu einer Größe von 1199 qm zulässig, so dass die Grenze der Großflächigkeit nicht erreicht wird. Diese Größe ist gem. Verträglichkeitsuntersuchung unkritisch. Zu erwartende Umverteilungswirkungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet werden im Gutachten als deutlich unterhalb der kritischen Marke von 10% eingestuft.

Es wurde für die Fläche „Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dabei darf gem. § 19 (4) BauNVO die GRZ für die Errichtung von z.B. Stellplätzen um 50% überschritten werden, so dass hier eine Versiegelung von 80% der Grundfläche möglich ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt

| | |
|--|---|
| | <p>Die Festlegung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an dem Bestand und dient seiner Sicherung. Die Festsetzungen einer GFZ sowie der Geschossigkeit sind ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen.</p> <p>Um die Höhe der Baukörper zu begrenzen, wurden zusätzlich maximale Firsthöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dazu, zu hohe und wuchtige Baukörper, die sich nicht in die Umgebung einfügen, auszuschließen.</p> <p>Die Festsetzung der Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an dem bestehenden Gebäude und dient seiner Sicherung.</p> |
| Bauweise | <p>Im Allgemeinen Wohngebiet wurde gemäß des Ursprungsbebauungsplans sowie der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.</p> <p>Für die Fläche „Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ wird abweichende Bauweise festgesetzt. Diese besagt gem. Textlicher Festsetzung Ziffer 1.3, dass eine Bebauung auf der westlichen Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eintragung einer Vereinigungsbaulast vorgesehen.</p> <p>Die Westfassade der Bebauung im Mischgebiet ist ohne Öffnungen auszuführen. Damit fungiert die Bebauung gleichzeitig als Abgrenzung zum Wohngebiet. An dieser Stelle soll eine Abstandsfläche zwischen Stellplatzfläche und Gebäude vermieden werden, um städtebaulich undefinierte Flächen auszuschließen.</p> |
| Baulinien und Baugrenzen | <p>Die innerhalb der Fläche „Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ festgesetzten Baugrenzen sind gemäß Hochbau-Entwurf in Abstimmung mit dem Objektplaner und engem Vorhabenbezug festgelegt worden. Sie ermöglichen für die konkrete Bauausführung jedoch einen kleinen Spielraum. Die Baugrenzen, die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden sind, dienen der Sicherung und Erhaltung des Bestandes.</p> |
| | <h3>3.3. Verkehrsplanung und Erschließung</h3> |
| Straßenverkehr | <p>Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Ulzburger Straße / Friedrichsgaber Weg. Die Ulzburger Straße führt in nördlicher Richtung nach Henstedt-Ulzburg (Entfernung ca. 8 km) und nach Süden nach Norderstedt-Mitte (Entfernung ca. 2 km). Die Ulzburger Straße ist gemäß Zentrenkonzept des FNP 2020 als zentraler Standort definiert. Dort sind viele Geschäfte mit der Funktion zur Deckung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs angesiedelt.</p> <p>Der rechtskräftige B-Plan 203 setzt eine gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbreiterte Verkehrsfläche der Ulzburger Straße fest. Die Flächen des Grundstücks (außerhalb des Geltungsbereiches), die hierdurch bereits rechtskräftig überplant sind, werden an die Stadt abgetreten. Die Dimensionierung ermöglicht den Ausbau der Ulzburger Straße sowie des Friedrichsgaber Weges.</p> |
| Ruhender Verkehr Stellplätze/ öffentliche Parkplätze | <p>Der Fläche „Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung“ ist eine Stellplatzfläche im Süden und Osten des Geltungsbereiches zugeordnet. Gemäß Vorhabenplan ist hier die Errichtung von 74 Stellplätzen geplant. Des Weiteren wird im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes eine überdachte Abstellmöglichkeit für Fahrräder angeboten.</p> |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt

Die vorhandene Stellplatzanlage des Wohnhauses im allgemeinen Wohngebiet wird umgestaltet. Die neuen Stellplätze werden westlich des geplanten Lebensmittelmarktes angeordnet. Die Anzahl (19 Stellplätze) bleibt gem. Vorhabenplan unverändert. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, um den Schutz der Wohnnutzung auf der Westseite zu gewährleisten.

Gem. textlicher Festsetzung Ziffer 6.4 ist geregelt, dass die Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet sind. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass die Stellplätze durch die angrenzenden Nutzungen in Anspruch genommen werden, und dadurch eine Lärmbelästigung für die Anwohner entsteht.

ÖPNV

Das Plangebiet wird von den Buslinien 293 (U/A-Norderstedt Mitte - A-Henstedt-Ulzburg), 194 (U/A-Norderstedt Mitte - A-Quickborn) und 494 (U/A-Norderstedt Mitte - Harksheide) mit den Haltestellen Heidberg (in der Ulzburger Straße) und Harckestwiete (in der Harckesheyde) bedient.

3.4. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird durch entsprechende Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschluss- und Sammelleitungen der öffentlichen Sielleitung zugeführt.

Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser ist in das Regensiel einzuleiten bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern.

Abfallentsorgung

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.

Telefonanschluss

Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt. Die Sicherstellung der Telekommunikationsdienstleistungen von wilhelm.tel, ist gewährleistet. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Die geplanten Baumaßnahmen sind frühzeitig (ca. 3 Monate vor Baubeginn) mit der Kabel Deutschland GmbH abzustimmen.

Feuerwehrelange

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Grundsätzen für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h, bei einem Fließdruck von 15 m WS eingehalten werden.

3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

| | |
|---|---|
| Eingriff / Ausgleich Baumpflanzungen | <p>Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich (s. Punkt 1.1)</p> <p>Im Plangebiet ist die Neupflanzung von 18 Einzelbäumen festgesetzt worden. Diese Festsetzung dient der optischen Abgrenzung und Gliederung der Stellplatzfläche. Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass Bäume gewählt werden, die dem Charakter des Ortes entsprechen und ausreichende Wachstumschancen erhalten. Standortgerechte Bäume sind z.B. Spitzahorn oder Baumhasel.</p> <p>Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind die Pflanzgruben für den durchwurzelbaren Raum mit einer Größe von mindestens 12 cbm festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt und der Sicherung der Neuanpflanzungen.</p> |
| Baumerhalt | <p>Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine alte Baumreihe, bestehend aus Rotbuchen und Stieleichen. Nach gutachterlichem Befund wurden zwei Bäume als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt. Die verbleibenden Bäume werden als zu erhalten festgesetzt und sind demzufolge zu erhalten und zu pflegen.</p> |
| Gehölze | <p>Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist 15.03.-30.09. (§ 34 LNatSchG) stattfinden, um ein Befreiungserfordernis im Bereich der europäischen Vogelarten zu vermeiden.</p> |
| Private Grünfläche | <p>Zur Abgrenzung der Stellplatzfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum Erhalt des Großbaumbestandes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche Gabionenwände in einer Höhe von 60 cm zulässig.</p> |
| Oberflächen- entwässerung | <p>Möglichst viel Oberflächenwasser der Stellplätze soll über die Grünfläche versickert werden. Dies wurde in der textlichen Festsetzung Ziffer 4.3 geregelt.</p> |
| Artenschutz | <p>Im Juli 2008 ist eine Untersuchung ausgewählter Vogelarten und der Fledermäuse sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Zwei Fledermausarten (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) und einige häufige europäische Vogelarten (u. a. Gebäudebrüter, Gehölzbrüter) sind von dem Vorhaben betroffen.</p> <p>Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Abriss der Gebäude im Zeitfenster zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März) durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten eintreten. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Für die Neubauten ist der Einbau von Fledermausspalten, Nistziegeln oder Niststeinen für Fledermäuse, Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling vorzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, sind Nistkastenquartiere (z.B. Fledermauskästen, Fledermausbretter, 3er Reihenhaus für Sperlinge oder Einzelkästen), an den Bäumen auch für insbesondere Fledermäuse, Stare und Feldsperlinge, anzubringen.</p> <p>Zudem benötigen die Sperlinge eine Sandbadestelle (gerne auch unter einer Strauchgruppe) zur Gefiederpflege.</p> <p>Für den 2000 nachgewiesenen und 2008 angenommenen Hausrotschwanz werden folgende Maßnahmen empfohlen: Einbau von</p> |

Halbhöhlen-Niststeinen in Neubauten, Anbringung von Nistkästen;
(Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten in der Stadt
Norderstedt aus dem Jahre 2000 JENS HARTMANN FÜR DIE STIFTUNG
NATURSCHUTZ S-H)

3.6. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Gemäß Lärmgutachten werden nach Realisierung der Planung an der Fassade des Wohnhauses im Geltungsbereich max. 59 dB(A) (Südfassade, 2. Obergeschoss) tagsüber entstehen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, geringfügig überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch durchgängig eingehalten.

In der Nacht wird für das Wohngebäude im Geltungsbereich ein Wert von max. 53 dB(A) (Südfassade, 2. Obergeschoss) erreicht. Damit wird an der Südfassade der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) für die Nacht überschritten. An den übrigen Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch eingehalten.

Durch den Bau des Lebensmittelmarktes entsteht eine lärmabschirmende Wirkung für das Wohngebäude. Zusätzlich werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die daraus abzuleitenden Schalldämmmaße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen, Wand und ggf. nach außen führenden Belüftungseinrichtungen.

Im Lärmpegelbereich III sind besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Diese Festsetzung gilt für An-, Um- und Neubauten.

Für die lärmabgewandten Seiten des Gebäudes ergibt sich nicht die Erfordernis von festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen. Für Aufenthaltsräume, deren Orientierung an die lärmabgewandte Seite nicht möglich ist, wird aufgrund der Lage in Lärmpegelbereich III in der Regel der Schallschutz gemäß Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109) bereits durch Standardwärmeschutzfenster erfüllt sein. In der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Orientierung an der Ost- und Südfassade sollten im Zuge von baulichen Veränderungen (Umbau, Modernisierung, etc.) mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Lärm durch Nutzer- / Anlieferverkehr Lebensmittelmarkt

Die Anordnung von Lüftungsanlagen auf der Nordseite des Lebensmittelmarktes wurde gutachterlich untersucht und als unproblematisch eingestuft. Die Anordnung von Lüftungs- und Kühlanlagen auf den Ost- und Südfassaden des Lebensmittelmarktes ist denkbar, grundsätzlich sollte jedoch die Einhaltung der TA Lärm durch Emissionen von o.g. Anlagen im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden. Die Einhausung der Anlieferung wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wird als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, den Stellplatzbereich weitestgehend mit fasenfreiem Oberflächenbelag auszuführen.

Zum Schutz der Nachtruhe der angrenzenden Wohnnutzungen ist auf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt

eine Anlieferung während der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr zu verzichten. Darüber hinaus sind die Öffnungszeiten des Marktes so zu gestalten, dass nach 22.00 Uhr nur noch sehr wenige Fahrzeuge den Parkplatz verlassen. Die Regelung der Fahrten des Kunden- und Anlieferverkehrs erfolgt im Bauantragsverfahren.

3.7. Altlasten

Kontaminationen

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches wurde auf mögliche Kontaminationen untersucht. Neben zum Teil bodenfremden Beimengungen (Bauschutt-, Keramik- und Schlackereste) in den anthropogenen Auffüllungen ergaben sich keine organoleptisch / visuellen Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

Die Bodenuntersuchungen haben für die anthropogenen Auffüllungen entsorgungsbedeutsame Verunreinigungen der Zuordnungsgruppe Z 2 gemäß LAGA-Richtlinie ergeben. Werden die festgestellten Bodenbelastungen im Rahmen von Erdbaumaßnahmen durch Bodenaushub entfernt, ist der belastete Boden fachgerecht zu entsorgen.

Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.

Frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sind Sondier- und ggf. Räummaßnahmen mit dem Kampfmittlräumdienst abzustimmen.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes ca. **0,71 ha**

Mischgebiet ca. 0,37 ha

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,26 ha

Private Grünflächen ca. 0,08 ha

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Norderstedt entstehen durch dieses Vorhaben keine Kosten.

6. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung

Sozialplan

Die Realisierung der Maßnahme erfordert nicht die Erarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB. Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung zu rechnen.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.12.2008 gebilligt.

Norderstedt, den 26.01.2009

STADT NORDERSTEDT

Der Oberbürgermeister

Gez. Grote DS

Grote