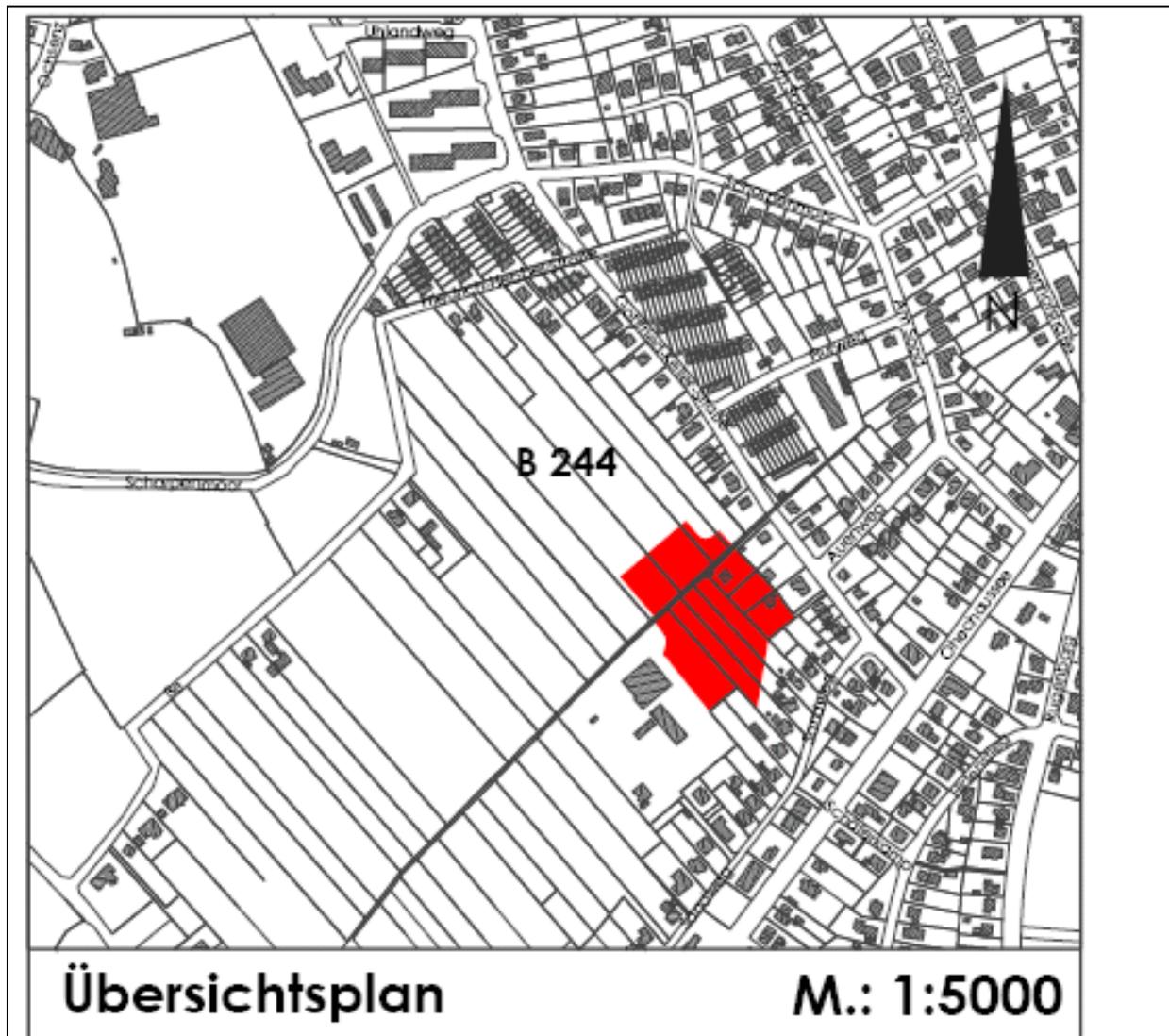


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt 1. Änderung und Ergänzung
"Wohnbebauung Scharpenmoorpark"

Gebiet: Westlich Gottfried-Keller-Straße/ nördlich Sandweg / östlich Schule Gottfried-Keller Straße



Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Wohngebiet Scharpenmoorpark"

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt 1. Änderung und Ergänzung "Wohnbebauung Scharpenmoorpark"

Gebiet: Westlich Gottfried-Keller-Straße/ nördlich Sandweg / östlich Schule Gottfried-Keller Straße

Stand: 17.04.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Historische Entwicklung.....	3
1.3. Bestand.....	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1. Planungskonzeption der Bebauung	4
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen	5
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung.....	5
3.5. Ver- und Entsorgung	5
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen, Artenschutz	6
3.7. Immissionsschutz	6
3.8. Altlasten	7
3.9. Abwägung:	7
4. Städtebauliche Daten	7
5. Kosten und Finanzierung	7
6. Realisierung der Maßnahme.....	8
7. Beschlussfassung.....	8

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Wohngebiet Scharpenmoorpark"

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359); 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 06.03.2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136).
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes - FNP 2020.
Planungsrecht	Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Das Plangebiet bleibt, auch unter Anrechnung des B 244, unter der Grenzgröße von 20.000 m ² Grundflächen. Dadurch entfällt der Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Allerdings war der überwiegende Teil des Plangebietes bereits Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren des B 244.
Lage in der Stadt	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich Das Plangebiet des B244 liegt im Stadtteil Garstedt nordwestlich der Ohechaussee.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den des B 244 und wird wie folgt begrenzt: Westlich der Gottfried-Keller-Straße / nördlich Sandweg / östlich Schule Gottfried-Keller Straße.

1.2. Historische Entwicklung

Die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt hatte ursprünglich bereits im Oktober 1999 beschlossen, auch diese Flächen in den B-Plan 244 einzubeziehen, was nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Wohngebiet Scharpenmoorpark"

aber wieder rückgängig gemacht wurde.

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Die ca. 0.8 ha große Fläche ist Teil des Siedlungsbereiches und an drei Seiten mit vornehmlich I-II geschossiger Einfamilienhausbebauung (Einzelhäuser und Reihenhäuser) und dem Schulkomplex umgeben. .
Topografie Umgebung	Auf einer Teilfläche steht ein Gehölzbestand der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen ist.
Eigentumsverhältnisse	Das Gelände ist, ausgenommen der Teil des Schulgrundstücks, im Besitz privater Eigentümer.
Planungsrechtliche Situation	Die Flächen sind Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles , sind aber nicht i.S. des § 34 BauGB durch bauliche Anlagen geprägt. Im übrigen verfügen sie zum Teil über keine geeignete Erschließung.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des B-Planes 244 hat die Stadt Norderstedt beschlossen, den Einwendern durch die Änderung und Ergänzung des B-Planes Rechnung zu tragen.
Planungsziele	Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung und Erschließung der Hinterlandgrundstücke Sandweg / Gottfried-Keller Straße , und die Festsetzung der bewaldeten Grünfläche auf dem benachbarten Grundstück der Grundschule.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Planungskonzeption der Bebauung

Für das Plangebiet ist eine ausschließliche Bebauung mit Einfamilienhäusern in sinngemäßer Ergänzung des angrenzend beplanten Siedlungsbereiches.

Soweit aufgrund der Erschließungserweiterung erforderlich, sind Bauflächen aus dem rechtskräftigen B-Plan 244 in die Änderung und Ergänzung zur Anpassung einbezogen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung Nutzungs- beschränkungen Grünzug Maß der Nutzung	Die Bauflächen sind als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus Gründen der Minimierung des Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.
Bauweise	Die Nachbargrundstücke weisen derzeit eine eher unterdurchschnittliche Bebauungsdichte auf. Für das Neubauquartier ist eine GRZ von 0.25 (Hauptgebäude + 50 % gem. § 19 (4) BauNVO)) vorgesehen. Zur Sicherung der Dichte ist eine Beschränkung auf 1 WE/ Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.
Baulinien und Baugrenzen	Es ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Stellung und räumliche Lage der Häuser wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen aufgrund der vorgegebenen Situation in relativ engem Rahmen bestimmt..

In Teilbereichen des Plangebietes kann bei der Errichtung von Kellern nicht ausgeschlossen werden, dass diese im Bereich des anstehen-

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Wohngebiet Scharpenmoorpark"

den Grundwassers stehen werden. Hier sind entsprechende bautechnische Vorkehrungen zu treffen. Drainagen zur Grundwassersenkung sind unzulässig.

3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Ein Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen besteht innerhalb des Plangebietes nicht. Der durch die Neuplanung des Gebietes zusätzliche Bedarf an Schul- und Kindergartenplätzen wird durch die bestehenden Einrichtungen im Umkreis des Plangebietes gedeckt. Zusätzliche Einrichtungen sind nicht erforderlich.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Das Gebiet ist über die Gottfried-Keller-Straße und die geplante Lessingstraße an das übergeordnete Straßennetz Norderstedts angebunden.

Die Verkehrsbelastungen der Gottfried-Keller-Straße ist durch Anliegerverkehr und einen gewissen Anteil an „Schleichverkehren“ über normal belastet. Die Straßen sind Bestandteil einer Tempo 30-Zone, aber doch noch geeignet, den zusätzlichen Verkehr aus dem Neubaugebiet abzuwickeln.

Die Anbindung der Hinterlandgrundstücke –Sandweg- erfolgt über eine private, als Geh-Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Wegetrasse, die an die im B-Plan 244 festgesetzte Öffentliche Verkehrsfläche (Lessingstraße) anbindet.

Die zur Gottfried-Keller Straße gelegenen Grundstücke sind von dort über teilweise schon vorhandene „Pfeifenstiele“ erschlossen.

Ruhender Verkehr
Stellplätze
öffentliche Parkplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze (1 St/Wohneinheit) sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.. Es ist planerisch die Möglichkeit von 2 Stellplätzen möglich.

ÖPNV

Das Gebiet ist durch die nahe Buslinie 378 sowie die ca.1 km entfernte U-Bahnhaltestelle Garstedt erschlossen.

3.5. 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 im Rahmen der Erschließung des B-Planes 244, sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschluss- und Sammelleitungen einer geplanten Pumpstation in freiem Gefälle zugeführt. Die Pumpstation fördert das Abwasser über eine Druckrohrleitung bis zum Übergabeschacht in der öffentlichen Kanalisation der Gottfried-Keller Straße. (Erschließungsanlagen im B 244)

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Sollte dies allerdings aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich sein, dürfen die Grundstücke an die Straßenentwässerung angeschlossen werden.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über Hausanschlüsse, Straßenabläufe, Sammelleitungen und anschließend über ein geplantes Regenrückhaltebecken (als Verbreite-

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Wohngebiet Scharpenmoorpark"

zung des Vorflutgrabens Scharpenmoor) und einen vorhandenen Rohrblauf in die vorhandene RW- Leitung DN 600 am süd- östlichen Rand des B-Planes abgeleitet.

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. Ein Befahren des privaten Stichweges für Müllfahrzeuge ist weder vorgesehen noch möglich.

Telefonanschluss Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.

Feuerwehrelange Die Erschließungsstraße ist für Rettungsfahrzeuge ohne Einschränkungen befahrbar. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h vorzusehen.

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

Eingriff und Ausgleich Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um ca. 0.4718 ha intensiv genutztes Gartenland und 0.329 ha mit waldartigem Bewuchs bestandene Flächen. Für die erforderliche Waldumwandlung sind als Ersatz ca. 1.0 ha neu anzupflanzender Wald zu schaffen. Dies ist voraussichtlich in Form einer Geldleistung an die von der Forstbehörde zu benennende Institution zu leisten. Die zuständige Forstbehörde-Mitte hat grundsätzlich einer Waldumwandlung und dem vorgesehenen Ersatz zugestimmt. Ein Antrag auf Waldumwandlung ist gestellt. Soweit durch die Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden stellen diese keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dar. Die Eingriffsregelung findet im Plangebiet aufgrund der Rechtslage aus § 13a BauGB keine Anwendung Zur Sicherung wünschenswerter Freiräume sind private Grünflächen festgesetzt worden.

Artenschutz Befreiungen Hinsichtlich der im Umweltbericht und Grünordnerischen Fachbeitrag beschriebenen Auswirkungen auf besonders geschützte und streng geschützte Arten sind Befreiungen nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) hat unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 42 BNatSchG in Aussicht gestellt. Das Vorliegen der Befreiungslage ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes. Die vom LANU genannten Voraussetzungen (Festsetzung von Zeiten zur Beseitigung von Gehölzen und Wertflächen für Brutvögel, Skizzierung des Einsatzes von Fledermausersatzquartieren in der Gemeinde, Aufnahme der „Beleuchtungsvorschriften“ für insektenfreundliches Licht, sind als nachrichtliche Übernahme im B-Plan festgesetzt.

3.7. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm Es sind noch geringfügige Beeinträchtigungen durch den Straßenver-

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Wohngebiet Scharpenmoorpark"

kehrslärm der Ohechaussee zu erwarten, die jedoch mit der Wohnnutzung des Gebietes vereinbar sind. Hierzu liegt für das Nachbargebiet eine Lärmtechnische Untersuchung vor.

3.8. Altlasten

Liegen nicht vor.

3.9. Abwägung:

Umwelt:

Dauerhafte, erheblich negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Das Gebiet ist durch Lärm nur gering vorbelastet. Lediglich der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 40 dB(A) zur Bewertung des Straßenverkehrslärms in der Nacht (im Freien) wird im südlichen Drittel überschritten. Das Ziel des Norderstedter Leitbildes der Lärminderungsplanung von 45 dB(A) für die Nachtzeit zur Sicherstellung eines störungsfreien Schlafes wird im Plangebiet eingehalten.

Städtebau

Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Mit der ergänzenden Festsetzung von Wohnbauflächen im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung kommt die Stadt Norderstedt ihrem gesetzlichen Auftrag und dem Planerfordernis nach, entsprechend der steigenden Bevölkerungszahlen die bodenrechtlichen Voraussetzungen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Gemeinde unter Würdigung der Eigentumssituation herzustellen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 244 einschl. seiner 1. Änderung und Ergänzung stellt sich als Arrondierung des bestehenden und geplanten Siedlungsbereiches dar.

Natur-und Landschaft:: Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot tragen den verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen hinreichend Rechnung.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	ca. 1.0874 ha
	Verkehrsflächen	ca. 0.0643 ha
	Grünflächen	ca. 0,3760 ha
	Netto-Bauflächen	ca. 0.6470 ha

5. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	davon	Entfällt
Innere Erschließung	Verkehrsanlagen	Die Kosten für die Erschließung tragen die Grundeigentümer.
	Schmutzwasser	Zur Kostentragung der Waldersatzmaßnahmen haben sich
	Regenwasser	durch Städtebaulichen Vertrag die betroffenen und die Planung verursachenden Grundeigentümern verpflichtet.

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Wohngebiet Scharpenmoorpark"

Bodenordnung
Sozialplan

6. Realisierung der Maßnahme

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen und kein Sozialplan erforderlich.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt 1. Änderung und Ergänzung "Wohnbebauung Scharpenmoorpark" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 15.07.2008 gebilligt.

Norderstedt, den 01.10.2008

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Gez. Grote DS

Grote