

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 23-Garstedt 9. Änderung

Gebiet: „Meyertwiete / Ecke Friedrichsgaber Weg

Stand: 15.10.2003

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Grundlagen</u>	2
1.1.	<u>Rechtliche Grundlagen</u>	2
1.2.	<u>Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich</u>	2
1.3.	<u>Historische Entwicklung</u>	2
1.4.	<u>Bestand</u>	2
2.	<u>Planungsanlass und Planungsziele</u>	3
3.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	3
3.1.	<u>Grundzüge der Planung</u>	3
3.2.	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	4
3.3.	<u>Gestalterische Festsetzungen</u>	5
3.4.	<u>Gemeinbedarfseinrichtungen</u>	5
3.5.	<u>Verkehrsplanung und Erschließung</u>	5
3.6.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	5
3.7.	<u>Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen</u>	6
3.8.	<u>Immissionsschutz</u>	6
3.9.	<u>Altlasten</u>	7
3.10.	<u>Umweltbericht</u>	7
4.	<u>Städtebauliche Daten</u>	11
5.	<u>Kosten und Finanzierung</u>	11
6.	<u>Realisierung der Maßnahme</u>	11
7.	<u>Beschlussfassung</u>	11

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) zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
BauNVO 1990	Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) anzuwenden.
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	Landesnenschutzgesetz LNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.07.2003 (GVOBL. Schl.-H. S. 339).
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 steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP '84)
Planungsrecht B 23 –Garstedt-	Grundlage der B-Planänderung ist der rechtskräftige B-Plan 23 Garstedt 8.Änderung vom 16.01.1997

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt im mittleren Bereich des Stadtteils Garstedt, östlich des Friedrichsgaber Weges.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die noch unbebauten Grundstücksflächen am Friedrichsgaber Weg , einschließlich der tangierenden Erschließungsflächen.

1.3. Historische Entwicklung

Das Plangebiet wurde bis Mitte der neunziger Jahre noch landwirtschaftlich genutzt, obwohl schon seit 1963 als Wohnbaufläche im B 23-Garstedt festgesetzt. Erst mit Realisierung der Planung und Bebauung nach der 8. Änderung wurde eine andere bauliche Nutzung als Kindergarten und Bolzplatz vorgesehen.

1.4. Bestand

Plangebiet	Das Plangebiet der 9. Änderung umfasst parallel zum Friedrichsgaber Weg eine brachliegende Restfläche, die umgeben ist von den zwei bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten der Siedlung Meyertwiete/-Möhlenbarg. Diese stammen im südlichen Bereich aus den sechziger Jahren, die unmittelbar östlich angrenzenden aus den neunziger Jahren. Beide werden durch einen Ost-West verlaufenden Grünzug getrennt, der bis auf
------------	--

eine Restfläche im Plangebiet hergestellt ist.

Eigentumsverhältnisse Die Straßen-und noch unbebauten Flächen stehen im Eigentum der Stadt Norderstedt. Die nördliche Grundstücksfläche steht im privaten Eigentum.
 Planungsrechtliche Situation Der zu ändernde Bereich ist noch als Gemeinbedarfsfläche KITA bzw. Bolzplatz mit umgebenden Grünflächen (Ausgleich) festgesetzt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass Die in der rechtsgültigen Fassung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 –Garstedt enthaltenen Planungsziele, Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Ballspielplatzes, sollen an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden. Speziell für die Bedarfsdeckung an Kindergartenplätzen hat sich der Standort zwischenzeitlich als ungünstig erwiesen. Parallel zu diesem Verfahren wird im Bereich Garstedter Dreieck durch die 1. Änderung des B 154 – Norderstedt-ein Ersatzstandort geschaffen.
 Durch diese Tatsache verliert auch die Festsetzung des Ballspielplatzes ihre Rechtfertigung, dessen Realisierung aufgrund der unverhältnismäßig hohen Lärmschutzaufwendungen grundsätzlich fraglich war.
 Planungsziele Die Stadt Norderstedt beabsichtigt das betreffende Grundstück zu veräußern. Dementsprechend ist durch Änderung des B-Planes eine angemessene Ausnutzung für einen Wohnungsbau herbeizuführen
 Verfahren Die Umsetzung der verkehrlichen und gestalterischen Maßnahmen, setzt planungsrechtlich das Vorliegen einer entsprechenden Planänderung voraus. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, wird ein förmliches Verfahren durchgeführt.
 Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Veranstaltung und anschließendem Aushang der Planunterlagen wurde durchgeführt. Die dabei vorgestellten Planungsziele wurden anschließend hinsichtlich der Höhe und der ursprünglich geplanten Bauweise reduziert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan sieht für diesen Standort eine bauliche Entwicklung vor, die den westlichen Abschluss der Bebauung „Meyertwiete“ bildet.

Das Grundstück liegt im Einmündungsbereich der Meyertwiete in den Friedrichsgaber Weg. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation des Eckgrundstückes erfährt dieser Bereich über den Bebauungsplan eine bauliche Verdichtung. Zudem kann mit der Zeilenbebauung des Eckgrundstückes der Verbesserung des Lärmschutzes für die dahinter liegende Wohnbebauung städtebaulich Rechnung getragen werden. Die bauliche Entwicklung soll möglichst angepasst an bestehende Strukturen erfolgen, aber in einer eigenständigen Formensprache.

Den auf die Bebauung einwirkenden Lärmimmissionen durch den Friedrichsgaber Weg wird durch die getroffenen Festsetzungen so weit wie möglich Rechnung getragen , um noch gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. (s. **Zif. 3.8**)

Der bestehende Grünzug im Süden der Bebauung wird weiter aufgewertet und planungsrechtlich abgesichert.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung Nutzungsbeschränkungen	<p>Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sichert eine überwiegende Wohnnutzung in diesem Bereich, ermöglicht darüber hinaus aber die Ansiedlung von Nutzungen die dem Wohnen verträglich sind und es nicht einschränken.</p> <p>Aufgrund der besonderen städtebaulichen Ecksituation parallel zu einer Hauptverkehrsstraße, aber auch im Eingangsbereich zu einem wohngenutzten Siedlungsquartier, sind hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten Beschränkungen, als auch Erleichterungen durch den Teil B-Text- geregelt. Das Wohnen stark störende Anlagen sind ausgeschlossen, dagegen Nutzungen die mit der Lärmbelastung verträglicher sind, erleichternd zulässig.</p> <p>Diese Regelungen erlauben es neben den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch zum Teil nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen zuzulassen.</p> <p>Beherbergungsbetriebe und Verwaltungen könnten sich dabei direkt am Friedrichsgaber Weg ansiedeln, während die rückwärtigen Bereiche der Wohnnutzung vorbehalten bleibt.</p>
Maß der Nutzung	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt.</p> <p>Es wird eine GRZ von 0,36 festgesetzt, die zum einen eine stärkere Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen, zum anderen aber noch unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO bleibt.</p> <p>Für das Baugebiet werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, zudem ist darüber noch ein Staffelgeschoss zulässig. Die Dreigeschossigkeit passt sich im Übrigen in die nähere Umgebung ein. Zudem ist eine Dreigeschossigkeit erstrebenswert, um der Ecksituation eine städtebauliche Dominanz zu verleihen.</p> <p>Um keine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die das gewollte Maß überschreitet, wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den im Teil B-Text-festgesetzten Bezugspunkt. Ausnahmsweise kann eine Gebäudehöhe von 14,00 m zugelassen werden, wenn Anlagen zur Nutzung von Solarenergie integriert werden. Mit dieser Festsetzung soll ein Anreiz geschaffen werden, regenerative Energiequellen zu nutzen, da durch einen höheren Drempel eine höhere Ausnutzung im Dachgeschoss möglich ist. Zudem soll sicher gestellt werden, dass eine Dachneigung eingehalten werden kann, die eine möglichst optimale Ausnutzung der Solarenergie ermöglicht. Diese Festsetzung soll dem vorbeugenden Klimaschutz dienen.</p> <p>Mit den getroffenen Festsetzungen ist die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet ausreichend definiert, um eine geordnete Höhenentwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig den Bauherren einen ausreichend großen Spielraum zu lassen.</p>
Bauweise	<p>Die Festsetzung einer Bauweise ist zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele entbehrlich. Dabei wurde bewusst auf einen lärmschutztechnisch günstigeren Winkelbau zugunsten zweier Zeilen verzichtet. Letztere bieten eine bessere Belichtung und Besonnung und günstigere Möglichkeiten der Grundrissgestaltung und der Freiraumgestaltung des Grundstücks.</p>
Baulinien und Baugrenzen	<p>Die Festsetzung der überbaubaren Flächen entspricht weitgehend den möglichen Baukörpern.</p>

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die die angestrebten Planungsziele unterstützen sollen.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Anforderungen an Gemeinbedarfseinrichtungen gestellt

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über den Friedrichsgaber Weg an das örtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Grundstückserschließung ist so gewählt, dass die als Verkehrsberuhigter Bereich angeordnete Meyertwiete nur in einem möglichst kurzen Abschnitt durch den zusätzlichen Verkehr belastet wird. Entgegen der bestehenden Situation soll die Meyertwiete zukünftig als rechtwinklige Einmündung in den Friedrichsgaber Weg umgebaut werden.

Im Zuge dieser Maßnahme sind im Interesse einer Optimierung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich teilweise Eingriffe in die sichtbehindernde Begrünung erforderlich, da ein direkter Sichtkontakt zu dem ,hinter dem Grünstreifen parallel verlaufenden Radweg erforderlich ist. Ersatzpflanzungen sind im unkritischen Bereich des straßenbegleitenden Grüns herzustellen.

Ruhender Verkehr

Stellplätze

öffentliche Parkplätze

Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt überwiegend in der dafür festgesetzten Tiefgarage. Die Fläche ist von der Größe dabei so gewählt, dass ein höherer Stellplatzschlüssel als 1:1 erfüllt werden kann. Entsprechend dem Zuwachs mit ca. 36 Wohneinheiten wird das öffentliche Parkplatzangebot um 8 Parkstände erweitert.

ÖPNV

Der Friedrichsgaber Weg ist Teil des Busnetzes des ÖPNV.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-
Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt, durch Anschluss/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das städtische Sielnetz gewährleistet.

Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über das vorhandene Sielnetz in die Einleitestelle Ohlenhofgraben.

Die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138-„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ zu orientieren. Dies sollte nach Möglichkeit in Sickermulden erfolgen, Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt.

Telefonanschluss

Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und Neuen Medien im Rahmen der Erschließung gem. § 50 Abs. 3 TKG geregelt.

Feuerwehrbelange Soweit im B-Plan festgesetzte Erschließungsanlagen und sonstige Zuwegungen als Feuerwehrzufahrten dienen, sind diese entsprechend DIN 14090 zu sichern und zu kennzeichnen.
Es ist darauf zu achten, dass eine nutzbare Breite von 3,50 m nicht durch gestalterische oder sonstige Maßnahmen eingeschränkt werden. Zur Sicherung des Grundschutzes nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist eine entsprechende Leistungsfähigkeit der Leitungen und eine uneingeschränkte Anordnung von Mittelflurhydranten zu beachten.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich Ein gesonderter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da kein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.
Nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 Garstedt i.d.F. der 8. Änderung fielen unter den Begriff des Eingriffs (versiegelte u. sonst wie genutzte Flächen) ca. 1.100 m² auf dem Grundstück der Kindertagesstätte und ca. 750 m² auf dem Gelände des Bolzplatzes, zusammen also ca. 1.850 m².
Dem gegenüber stehen nach den Festsetzungen des Planes i.d.F. der 9. Änderung ca. 2.230 m² entsprechende Flächen auf dem Baugrundstück und an zusätzlichen Verkehrsflächen.
Es wird als entbehrlich angesehen die geringe Differenz von ca. 380 m² im Plangebiet oder an anderer Stelle auszugleichen.
Dagegen sind die nach altem Plan festgesetzten Maßnahmeflächen der Begrünung des Bolzplatzes von ca. 730 m² durch die Verlagerung und Erweiterung des zusammenhängenden Grünzuges um ca. 800 m² mehr als ausgeglichen. Im Zusammenwirken mit den restlichen Grünflächen wird damit eine wesentlich verbesserte Außenwirkung und damit auch einer deutlichen Aufwertung gegenüber der bisherigen Festsetzung erzielt.

Grünfläche Öffentliche Grünflächen sind durch die Änderung insoweit betroffen, dass durch den Fortfall des Bolzplatzes mit seiner abschirmenden Begrünung, flächenmäßig diese Anteile dem durchgehenden öffentlichen Grünzug zugeordnet werden. Soweit durch Umplanung der Parkplatzanlagen vorhandene Neupflanzungen betroffen sind, wird dafür Ersatz geschaffen.

3.8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm Die größte Lärmquelle stellt der Kraftfahrzeugverkehr auf dem Friedrichsgaber Weg dar. Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung und der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unvermeidbar. Dazu wird festgestellt, dass das Grundstück erheblich vorbelastet ist, und bereits im ursprünglichen B-Plan Nr. 23 Garstedt aus den 60ziger Jahren für eine Wohnbebauung vorgesehen war.

Durch die Umsetzung der in der 9. Änderung festgesetzten beiden Mehrfamilienhäuser entlang des Friedrichsgaber Weges werden die dahinterliegenden bereits vorhandenen Gebäude einer weitaus geringeren Lärmbelastung ausgesetzt, als dies nach geltendem B-Plan der Fall war. Für diese Gebäude werden die Richtwerte der DIN 18005 im Freien, wenn überhaupt, nur noch teilweise geringfügig überschritten.

Für die geplante Neubebauung werden am geringsten Abstand der Gebäudewestseite Werte bis 68 db(A) erreicht, im südlichen Bereich bis 65 db(A), die Freiräume östlich der Baukörper liegen mindestens zwischen 5- 10 db(A) darunter.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet können nicht eingehalten werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen, die auch den

Obergeschossen wirksamen Schutz bieten würden, aus stadtbildverträglichen Gründen nicht zum Tragen kommen. Durch die im Text Zif. 1 festgesetzte Errichtung eines Lärmschutzwalles, bzw. an den Giebelseiten einer Wand von 2,5 m Höhe, kann zumindest für die ebenerdigen Freiflächen ein verbesserter Lärmschutz erreicht werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume insbesondere in den Obergeschossen der Gebäude im Baugebiet 1+2 sind im Text Zif. 1 Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen sicherstellen. Im übrigen können durch Grundrissgestaltung, räumliche Anordnung anderer Nutzungen, Vorbau von verglasten Loggien etc. weitere Maßnahmen ergriffen werden, die der gegebenen Situation Rechnung tragen

Die in Textziffer 1 festgesetzten Schutzforderungen an die Außenbauteile gem. DIN 4109 sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche basiert auf einer freien Schallausbreitung und berücksichtigt keine Abschirmeffekte durch Gebäude oder Topographie.

Die unvermeidbaren Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind unter Abwägung der Möglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Situation, der getroffenen Festsetzungen, der bestehenden Vorbelastung sowie der angestrebten Planungsziele, städtebaulich vertretbar und zumutbar.

Die Grenzwerte der 16. BIMSCHVO werden durch die vorgenannten Maßnahmen eingehalten.

3.9. Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes bestehen keine Altablagerungen. Die festgestellten Altlastenverdachtsflächen wurden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass kein plausibler Verdacht auf negative Auswirkungen auf das Plangebiet hergeleitet werden kann.

3.10. Umweltbericht

Prüfung der UVP-Pflicht

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Es wird jedoch eine kommunale UVP durchgeführt.

Kommunale UVP

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Dienstanweisung Umweltschutz der Stadt Norderstedt durchgeführt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung der Auswirkungen

Lärm

Das Plangebiet ist stark vorbelastet durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr. Alle anderen Lärmquellen spielen nur eine untergeordnete Rolle. Das Plangebiet grenzt an den stark befahrenen Friedrichsgaber Weg (DTV 18.600 in 1/2002). Der Schallimmissionsplan aus der Lärminderungsplanung für Straße und Schiene weist deshalb für die Fläche eine Lärmbelastung von max. 70 dB(A)_{tags} und minimal 60 dB(A)_{tags} aus. Die nächtliche Lärmbelastung liegt überwiegend bei 55 dB(A), wobei zur Straße bis zu 60 dB(A) und im rückwärtigen Teil noch bis zu 50 dB(A) erreicht werden.

		<p>Aufgrund der abriegelnden Wirkung der vorgesehenen Neubebauung würde für die in östlicher Richtung vorhandene Wohnbebauung stellenweise eine Lärmminde- rung um etwa 5 dB(A) resultieren</p>
	<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaß- nahmen</p>	<p>Wohnnutzung ist aufgrund der Lärmbelastung an der dem Friedrichsgaber Weg zugewandten Gebäudeseite zu ver- meiden. Hier sollten gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Zur Verminderung der Belastungen aus dem Straßenver- kehr dienen der Ausbau des Radwegenetzes und die Op- timierung des ÖPNV.</p> <p>Die Verkehrsbelastung auf dem Friedrichsgaber Weg ist nur im Rahmen eines verkehrlichen Gesamtkonzeptes für die Stadt Norderstedt zu beeinflussen.</p>
	<p>Einschätzung der Beeinträchtigun- gen</p>	<p>Im Leitbild der „Lärminderungsplanung Norderstedt“ (Beschluss 20.06.02 im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr) wurde beschlossen, zur Gewährleistung gesun- der Wohnverhältnisse maximal 65 dB(A)_{tags} und für eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien max. 55 dB(A) einzuhalten. Weiter sollten zur Einhaltung der Bedingungen für einen ungestörten Schlaf 45 dB(A)_{nachts} nicht überschritten werden.</p> <p>Diese Werte könnten an der dem Friedrichsgaber Weg zugewandten Seite für Innenräume nur unter erheblichem baulichem Aufwand gewährleistet werden (z. B. schall- gedämmte Lüftungen, da Fenster öffnen nicht möglich). Bei der Wohnnutzung werden nur in den rückwärtigen Teilen weniger als 65 dB(A) erzielt. Der Zielwert für ruhigen Schlaf (< 45 dB(A)) wird an keiner Stelle ge- währleistet. Durch das Verkehrsaufkommen und der dar- aus resultierenden Lärmbelastung ist schon jetzt keine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien (< 55 dB(A)) gegeben.</p>
<p>Schutzgut Tiere und Pflan- zen</p>	<p>Beschreibung der Auswirkungen</p>	<p>Die bereits stattgefundenen Auswirkungen hinsichtlich der Einschränkung des Lebensraumes durch die bereits zulässige Nutzung und in der Nachbarschaft realisierte Bebauung, erfahren durch die geplante Änderung in zu- sätzliche Wohnbebauung keine Veränderung.</p>
	<p>Vermeidungs-u. Verminderungs- maßnahmen</p>	<p>Durch die Anordnung von zwei Baukörpern bleibt eine Durchlässigkeit zum Grünzug bestehen. Durch dessen Vergrößerung wird der zusammenhängende Lebensraum verbessert.</p>
	<p>Einschätzung der Beeinträchtigun- gen</p>	<p>Gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht wird keine Verschlechterung der Situation erwartet.</p>

Schutzgut Wasser	Beschreibung der Auswirkungen	Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die geplante Versiegelung durch die Tiefgarage wird die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser erschwert..
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Die Versickerung des von Dachflächen anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers ist vorgesehen. Aufgrund des Grundwasserstandes (ca. 4,50 m unter Flur) ist durch den Bau der Tiefgaragen nicht mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen.
	Einschätzung der Beeinträchtigungen	Aufgrund des Vorhabens ist mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.
Schutzgut Boden	Beschreibung der Auswirkungen	Gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan vergrößert sich die versiegelte Fläche durch die Tiefgarage insgesamt um ca. 600 m ² . In diesem Umfang gehen Bodenfunktionen zusätzlich verloren. In der Umgebung des Vorhabens befinden sich eine Reihe von Altstandortverdachtsflächen (Nach Listen des Landesamtes für Natur und Umwelt sowie des Kreises Segeberg).
	Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen	Eine abschließende Bewertung der Altlastenrelevanz der in der weiteren Umgebung des Vorhabens ermittelten Altstandorte hat bislang nicht stattgefunden.
	Einschätzung der Beeinträchtigungen	Durch den zusätzlichen Verlust an Bodenfunktionen sind aufgrund der hier betrachteten Größenordnung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Plausibilitätsprüfung hat ergeben, dass für die aufgeführten Altlastverdachtsstandorte am Rande des Plangebietes kein Verdacht auf negative Auswirkungen auf das Plangebiet hergeleitet werden kann.
Schutzgut Luft	Beschreibung der Auswirkungen	Zur derzeitigen Vorbelastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen oder Stäuben aus dem Straßenverkehr liegen keine spezifischen Informationen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bereits jetzt Vorbelastungen aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf dem Friedrichsgaber Weg existieren
	Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen	Um den ohnehin zu erwartenden Anstieg des motorisierten Individualverkehrs so gering wie möglich zu halten, ist eine attraktive Anbindung des Gebietes an das Radwegenetz und den ÖPNV erforderlich.
	Einschätzung der Beeinträchtigungen	Das Ausmaß der Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe ist abhängig von der zukünftigen Nutzung des gewerblichen Teils, der Ausrichtung der Wohnungen und den verkehrlichen Situation auf dem Friedrichsgaber Weg. Hauptverursacher der Luftschadstoffe ist der Kraftfahrzeugverkehr, dessen Schadstoffausstoß ist korreliert mit dem Kfz-Aufkommen, zur Zeit jedoch nicht quantifizierbar.

Schutzgut Klima	Beschreibung der Auswirkungen	<u>Stadtklima:</u> Das Vorhaben hat keine erheblichen, über die unmittelbare Umgebung hinausgehenden stadtklimatischen Auswirkungen. <u>Klimaschutz:</u> Gegenüber der bislang zulässigen Nutzung ist aus der jetzt vorgesehenen mit einem geringfügigen Anstieg der CO ₂ -Erzeugung zu rechnen.
	Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen	<u>Stadtklima:</u> Zusätzliche Maßnahmen zur Minderung stadtklimatischer Auswirkungen des vergrößerten Baukörpers wurden bislang nicht festgesetzt. <u>Klimaschutz:</u> Festsetzungen zur Minderung des CO ₂ -Ausstoßes (z. B. energiesparende Bauweise, Nutzung regenerativer Energien) wurden nicht formuliert.
	Einschätzung der Beeinträchtigungen	Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima oder die städtischen Klimaschutzziele zu erwarten.
Schutzgut Landschaft	Beschreibung der Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen	Vergrößerung des zentralen Grünzuges in Funktion und räumlicher Erlebbarkeit
	Einschätzung der Beeinträchtigungen	Keine
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Beschreibung der Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen	Nicht erforderlich
	Einschätzung der Beeinträchtigungen	Es liegt keine Beeinträchtigung vor.
Kenntnislücken	Es liegen keine Erkenntnisse zur möglichen Vorbelastung des Gebietes mit Luftschadstoffen und Stäuben vor.	
Wechselwirkungen	Die geringfügig gesteigerte Versiegelung hat Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Grundwasser, die jedoch in ihrem Ausmaß nicht über die bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erwarteten hinausgehen. Durch die geplante Bebauung kann – in Abhängigkeit von der Ausgestaltung der Baukörper– für Teilbereiche der bestehenden Bebauung eine Lärminderung um etwa 10 dB(A) erreicht werden. Dies ist jedoch nur positiv zu werten, wenn nicht gleichzeitig durch eine Anordnung von Wohnnutzung entlang des Friedrichsgaber Weges für die neuen Bewohner eine erhebliche Belastung entsteht.	
Zusammenfassung	Die vorgesehene Veränderung der Nutzung von KITA in Allgemeine Wohnbebauung reduziert die Sensibilität der Nutzung des Gebietes. Den Belastungen der zukünftigen Wohnungen durch den Straßenverkehrslärm kann nur in Teilen hinreichend Rechnung getragen werden.	

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Gesamtes Plangebiet	9.457 m ²
	öffentliche Verkehrsflächen	3.742 m ²
	Öffentliche Grünflächen	536 m ²
	Grün/ Maßnahmeflächen	1.733 m ²
	Netto-Bauflächen	3.446 m ²

5. Kosten und Finanzierung

Durch diese B-Planänderung entstehen der Stadt Norderstedt keine Kosten. Änderungen der Erschließungsmaßnahmen werden durch den zukünftigen Investor in Verbindung mit dem Grundstückskauf realisiert.

6. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung
Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind. Im übrigen unterliegt die Realisierung überwiegend privaten Investitionen.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23- Norderstedt –9 Änderung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 27.01.2004 gebilligt.

Norderstedt, den 24.02.2004

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

Gez. Grote LS

Grote

Anhang

Pflanzliste

Bäume und Sträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus-Wildarten
Pinus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer)

Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes rubrum (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

7.1. Straßenbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt mit Ballen, 20-25cm Stammumfang

Acer campestre „Elsrijk“ (Feld-Ahorn)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Tilia cordata „Rancho“ (Winter-Linde)

7.2. Schling- und Kletterpflanzen

Clematis-Wildformen (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera heckrottii (Duftende Geißschlinge)
Lonicera henryi (Immergrüne Geißschlinge)
Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

7.3. Hecken

Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)