

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 4. Änderung "Wohngebäude am Willy-Brandt-Park"

Gebiet:

südlich Stichstraße Lütjenmoor, Flurstücke 102/41, 105/120, 775/100, 121/20, 11/39, 97/2
und teilw. 93/27 sowie 121/1, Flur 15, Gemarkung Garstedt



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 4. Änderung "Wohngebäude am Willy-Brandt-Park"

Gebiet:

südlich Stichstraße Lütjenmoor, Flurstücke 102/41, 105/120, 775/100,
121/20, 11/39, 97/2 und teilw. 93/27 und 121/1, Flur 15, Gemarkung
Garstedt

Stand: 15.03.2005

Inhaltsverzeichnis	
Begründung	1
Begründung	2
1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Historische Entwicklung.....	4
1.4. Bestand.....	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1. Grundzüge der Planung.....	6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	7
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung.....	7
3.5. Ver- und Entsorgung.....	8
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	9
3.7. Immissionsschutz.....	9
3.8. Altlasten.....	10
3.9. Umweltbericht.....	10
4. Städtebauliche Daten	17
5. Kosten und Finanzierung	17
6. Realisierung der Maßnahme	17
7. Beschlussfassung	18

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung (§ 244 Abs. 2 BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz 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	Entsprechend der 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP '84). werden für den Geltungsbereich Grünflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 Norderstedt, 4. Änderung sind somit aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen entwickelt.
Planungsrecht	Für den Geltungsbereich gilt bisher der Ursprungsplan B 180, der für den südöstlichen Teil Allgemeines Wohngebiet (WA, I, o, GRZ=0,25, GFZ= 0,42) festsetzt. In den übrigen Bereichen wird öffentliche Grünflächen „Park“, überlagert mit einem flächenhaften Pflanzgebot festgesetzt. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 Norderstedt, 4. Änderung wird der Ursprungsplan für den überlagerten Bereich unwirksam.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	<p>Das Plangebiet befindet in direkter Nachbarschaft zum zentralen Einkaufsbereich „Herold-Center“ in Garstedt und umfasst neben dem Grundstück des neu geplanten Wohnprojektes im Süd-West-Winkel des Knotens Lütjenmoor / Lütjenmoor-Stichstraße einen Teilbereich des Willy-Brandt-Parks und einen Geländestreifen der Straße Lütjenmoor.</p> <p>Nördlich und östlich des Plangebietes schließen verdichtete Wohnbauquartiere aus den 70er Jahren an. Den Auftakt einer Nebengrünverbindung vom Willy-Brandt-Park zur Tarpenbekeniederung bildet ein künstlich geschaffener Rodelberg nördlich der Einmündung Breslauer Straße/ Lütjenmoor.</p>
-------------------	--

Geltungsbereich Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 Norderstedt, 4. Änderung beschränkt sich südlich der Stichstraße Lütjenmoor, auf Flurstücke 102/41, 105/120, 775/100, 121/20, 11/39, 97/2 und Teile der Flurstücke 93/27 und 121/1, Flur 15 der Gemarkung Garstedt (vgl. Planzeichnung, Teil A).

1.3. Historische Entwicklung

Ende der sechziger Jahre wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 13, Garstedt der Bereich zwischen Marommer Straße, Lütjenmoor, Ochsenzoller Straße und Berliner Allee/ Kohfurth erstmals überplant und damit planungsrechtlich eine Siedlungsentwicklung mit Wohn-Geschäfts- und Dienstleistungsgebäuden in verdichteter Bauweise ermöglicht. Im Zuge dieser Planungen wurde auch die auf dem heutigen Grundstück Lütjenmoor Nr. 15 ansässige Hofstelle als abgängig überplant.

Mitte der achtziger Jahre wurde der südliche Teilbereich des vorgenannten Bebauungsplanes überplant, da die seinerzeit unterstellten städtebaulichen Entwicklungsziele in Folge der Stadtgründung 1970 überholt waren. Einer der Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 180 Norderstedt ist die Abkehr von einer in den sechziger und siebziger Jahren favorisierten Hochhausbebauung zu einer gering verdichteten Nutzung der Flächen mit maximal viergeschossigen Bauformen. Vor diesem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen und städtebaulichen Leitvorstellungen wurden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung des Restbestandes der ehemaligen Hofstelle als eingeschossiges allgemeines Wohngebiet geschaffen.

1.4. Bestand

Bebauung Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind bauliche Anlagen nicht mehr vorhanden. Das Grundstück des vorgenannten Wohngebäudes wurde Ende der neunziger Jahre nach mehrjährigem Leerstand durch die Stadt Norderstedt erworben. Die vorhandene Bausubstanz wurde beseitigt. Seit dieser Zeit nimmt das Grundstück an der Parklandschaft teil.

Topografie Unmittelbar südlich der Stichstraße Lütjenmoor wurde die öffentliche Parkanlage in Form einer künstlich geschaffenen Geländemodellierung gestaltet. Randseitig wird dieser Geländehügel wie auch das Baugrundstück selbst durch in Teilen erhaltenswerten Baumbestand eingefasst. Planes Parkgelände mit Abschnitten der Wegevernetzung schließen im Süden an.

Umgebung Das Grundstück nimmt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage Teil an der mit Beginn der siebziger Jahre entstandenen Siedlungsentwicklung mit verdichteten Wohnbauformen und dem Geschäftszentrum Garstedt mit sehr guter ÖPNV-Anbindung.

Im Einzugsbereich des Grundstückes befinden sich diverse Einrichtungen für den Gemeinbedarf, bestehend aus Schulgebäuden, einer Bücherhalle, eine Einrichtung der Schalom-

Kirche und einer Polizeistation.

Eigentumsverhältnisse Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich bisher im Eigentum der Stadt Norderstedt. Zur Realisierung des Vorhabens wurde der Teil, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, an den Vorhabenträger verkauft. Der übrige Teil des Geltungsbereichs verbleibt im Eigentum der Stadt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass Vor dem Hintergrund, dass das im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt als Baufläche (allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise) festgesetzte Grundstück Lütjenmoor Nr.15 einer Bebauung zugeführt werden sollte, wurde es erforderlich, die Nutzung des Grundstückes unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen neu zu überplanen. Planerisch ist die Fläche nur als Bestandteil der unmittelbar anschließenden Parkanlage denkbar oder als Standort für ein zeitgemäßes Wohnprojekt, das sich in den Kontext der Siedlungsentwicklung der siebziger Jahre einfügt. Die privilegierte Lage des Grundstückes direkt am Willy-Brandt-Park, besten Einkaufsmöglichkeiten und unmittelbarer Nachbarschaft zu sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie eine gute ÖPNV-Anbindung sprechen in Anbetracht der Nachfragesituation an privilegierten Wohnlagen für eine angemessene Verdichtung an dem Standort.

- Planungsziele
- Festsetzung eines Wohngebietes für das Wohnbauprojekt mit bis zu 7 Vollgeschossen und einer Tiefgarage
 - Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
 - Erhalt der Blickbeziehungen von Norden in den öffentlichen Park

Vorhabenbeschreibung Geplant ist die Errichtung eines siebengeschossigen Wohngebäudes in nordöstlicher Randlage zum Willy-Brandt-Park in Garstedt. Das Wohnprojekt ist für ca. 45 Wohneinheiten ausgerichtet, die Erdgeschosszone ist mit Ausnahme der Erschließungskerne als Luftgeschoss mit Aufenthaltszonen in einer künstlich erstellten Gartenlandschaft geplant.

Das Vorhaben erreicht eine Bruttogeschossfläche von 4.943 qm, bei einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 981 qm (Gebäude). Die unterirdische Tiefgarage umfasst eine unterbaute Fläche von ca. 3.148 qm, zum Teil unter der öffentlichen Grünfläche. Das gebildete Wohnbaugrundstück hat eine Größe von 2.700 qm. (Flächen gemäß Bebauungs-Entwurf 10/04)

Insgesamt sind für die Wohnungen ca. 80 Stellplätze geplant, im Verhältnis von 1,5 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit. Die Anlage für den ruhenden Verkehr ist als Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Stichstraße Lütjenmoor nördlich des Wohnprojektes geplant.

Teil des Vorhabens ist ferner die Herrichtung der privaten

Freiflächen zu einer öffentlich einsehbaren Grünfläche mit Kleinkinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen, etc., die mit einer bepflanzten Einfriedung von maximal 1,20 m Höhe umgeben ist.

Darüber hinaus soll die öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich als integraler Bestandteil der Parkanlage umgestaltet werden. Art und Umfang der neuen öffentlichen Freiflächengestaltung werden mit dem Team Natur und Landschaft der Stadt Norderstedt abgestimmt und sind Teil des Durchführungsvertrages.

Planverfahren Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Norderstedt hat am 21.08.2003 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst und der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt den Aufstellungsbeschluss empfohlen. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 30.09.2003 die Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 4.Änderung beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung am 23.10.2003 und durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 24.10.2003 bis 21.11.2003 durchgeführt. Aufgrund der hier vorgebrachten Anregungen wurde die Höhe des Wohngebäudes von acht auf sieben Vollgeschosse reduziert und die Erdgeschosszone als Luftgeschoss ausgebildet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der bis zu siebengeschossigen Bebauung des Grundstückes wird die innerstädtische Siedlungsentwicklung mit kompakten Bauformen in direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Heroldcenter“ der Lage des Standortes angemessen gerecht und mit architektonischen Mitteln akzentuiert. Die Schaffung von Wohnraum für städtisches Wohnen an dieser zentralen Lage mit guter ÖPNV-Anbindung in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und trotzdem sehr ruhigen Lage an der Seitenstraße neben dem attraktiven Park bietet sich an.

Wesentliches Anliegen der Planung ist die Integration der relativ großen Baumasse in die angrenzende Parklandschaft. Dabei wird der Schaffung resp. Bewahrung von Blickbeziehungen Straßenraum/ Parkgelände große Bedeutung beigemessen, die in der Architektur des Gebäudes ihren Niederschlag findet.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung Das Vorhaben sieht die Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses vor. Entsprechend ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungseinschränkungen sind nicht erforderlich.

Nutzungsbeschränkungen

Maß der Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche GF sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe bestimmt.

Die Grundfläche im Wohngebiet wird mit maximal 1.100 qm festgesetzt, die Geschossfläche mit maximal 5.000 qm. Sie ist damit geringfügig höher, als der zukünftige Bauantrag im Detail berechnet. Hierdurch gewinnt man einen kleinen Spielraum für in der weiteren Bauplanung auftretende, zusätzliche Anforderungen. Der Spielraum ist jedoch so gering, dass das Vorhaben in Form und Ausmaß ausreichend genau definiert ist.

Innerhalb des Wohngebietes werden sieben Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zwecks Bestimmung des Vorhabens setzt der Bebauungsplan die Firsthöhe als Höchstmaß fest, die sich auf die Bauhöhe 28,00 über Normal Null bezieht

Die Regelung des Luftgeschosses wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung für die Ausgestaltung des Erdgeschosses erreicht.

Bauweise Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht der konkreten Planung des Projektes als Solitärgebäude. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde deshalb verzichtet.

Baugrenzen Die Sicherung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen entspricht der Planung des Projektes unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Ein geringfügiger Spielraum für Anpassungen im Rahmen der Fertigstellung des Bauantrages ist gewährt. Der Spielraum ist jedoch so gering, dass das Vorhaben in Form und Ausmaß ausreichend genau definiert ist.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wurde auf die Festsetzung gestaltrelevanter Details verzichtet, da das Vorhaben in den Anlagen zum Durchführungsvertrag hinsichtlich seiner architektonischen Qualität ausreichend definiert und damit auch festgeschrieben ist.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr Die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens ist durch das Büro Masuch + Olbrisch in einer verkehrstechnischen Stellungnahme untersucht worden. Demnach können die prognostizierten Verkehre sowohl an dem Knotenpunkt Lütjenmoor / Erschließungsstraße als auch an der direkten Tiefgaragenanbindung an die Erschließungsstraße leistungsgerecht und ohne Beeinträchtigungen für das allgemeine Verkehrsaufkommen abgewickelt werden. Rückstauerscheinungen bis zum Knotenpunkt Lütjenmoor/ Erschließungsstraße durch in die Tiefgarage einfahrende Fahrzeuge können ausgeschlossen werden. Bauliche Maßnahmen am bestehenden Straßennetz sind nicht erforderlich. Aus verkehrstechnischer Sicht ist somit die Realisierung der Tiefgaragenanbindung in dem vorgesehen Abstand vom benachbartem Knotenpunkt Lütjenmoor/ Erschließungsstraße

möglich.

Zur Durchsetzung der untersuchten verkehrliche Verträglichkeit wird festgesetzt, dass eine Ein- und Ausfahrt des Allgemeinen Wohngebiets nur im Bereich der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt an der Stichstraße zulässig ist.

Um auch zukünftig die Option auf Ausbau des Einmündungsbereiches Lütjenmoor/ Stichstraße Lütjenmoor zu sichern, wird ein Geländestreifen im östlichen Geltungsbereich des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche gesichert.

Ruhender Verkehr

Stellplätze, öffentliche
Parkplätze

Der ruhende Verkehr für das Vorhaben wird komplett von der Tiefgarage aufgenommen, die ein Angebot von 1,5 bis 2 Stellplätze pro Wohneinheit in vorsieht. Damit überschreitet die Zahl von rund 80 Stellplätzen die Vorgaben der LBO, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die erforderlichen Besucherparkplätze mit in der Tiefgarage untergebracht werden können.

Die Tiefgarage ist als Fläche für Gemeinschaftsanlagen und -stellplätze festgesetzt. Die Ausdehnung der Tiefgarage macht in Teilen eine Unterbauung der öffentlichen Parkanlage erforderlich.

ÖPNV

Die Anbindung Wohnprojektes an den öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist durch die unmittelbare Nähe zum U-Bahnhof Garstedt und den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sehr gut gewährleistet.

3.5. 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

Der Anschluss an die städtischen Schmutzwasserkanäle in den Erschließungsstraßen ist möglich.

Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung der Straßen und der versiegelten Grundstücksteile erfolgt über eine Fläche für die Versickerung, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich des Gebäudes entsprechend festgesetzt ist. Ein Überlauf in die vorhandene Kanalisation in der Straße ist vorzusehen. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über 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 Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsanlagen und sonstige Zuwegungen als Feuerwehrezufahrten dienen, sind diese entsprechend DIN 14090 zu sichern und zu kennzeichnen.

Voraussichtlich wird es erforderlich, dass im Bereich des südlichen Parkzugangs der Fußweg als Feuerwehrezufahrt zu nutzen ist, so

dass ein entsprechender Unterbau des Weges erforderlich wird.

Es ist darauf zu achten, dass eine nutzbare Breite von 3,50 m nicht durch gestalterische oder sonstige Maßnahmen eingeschränkt werden. Der Löschwasserbedarf kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Norderstedt gem. DWGV Arbeitsblatt W405 zur Verfügung gestellt werden. Die Art des Hydranten wird anhand der jeweiligen Örtlichkeit bestimmt, wobei jedoch Mittelflurhydranten nicht mehr zum Einsatz kommen. Es wird entweder ein Unterflur oder im Bereich von Grünanlagen ein Oberflurhydrant eingebaut.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich

Zur Bewertung der Eingriffssituation wurde ein grünordnungsplanerisches Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen sind. Für die notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, soweit wie möglich, Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück. Dennoch muss ein Teil auf externen Flächen (s. textliche Festsetzung 2.3) ausgeglichen werden.

Die textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.2 sowie die Baumfestsetzungen in der Planzeichnung dienen dazu, die Eingriffsfolgen durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote sowie die Gestaltung des Geländes über der Tiefgarage zu minimieren. Näheres regelt das grünordnungsplanerische Fachgutachten (s. Anhang).

Öffentliche Grünfläche

Im Zuge der Baumaßnahme soll die künstlich geschaffene Geländemodellierung unmittelbar südlich der Stichstraße Lütjenmoor entfernt und mit Pflanzmaßnahmen und Wegeverbindungen neu gestaltet werden. Einzelheiten der geplanten Maßnahmen zur Freiflächengestaltung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

3.7. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Die Verkehrsbelastung der Erschließungsstraßen ist so gering, dass gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewährleistet sind; insbesondere vor dem Hintergrund, dass die ruhebedürftigeren Wohnräume Richtung Südwesten zur straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Nähere Aussagen befinden sich im Umweltbericht.

Tiefgaragenzufahrt

Die Immissionsbelastung durch zu- und abfahrtsbedingten Verkehrslärm der geplanten eingehausten Tiefgaragenrampe zum nördlich gelegenen, benachbarten Wohnhochhaus Lütjenmoor 17 wurde durch eine lärmtechnische Untersuchung geprüft. Im Ergebnis bestehen bei Beachtung der Immissionsrichtwerte der 16.BimSchV für den Verkehrslärm und der TA-Lärm für kurzzeitige, vom Verkehrslärm abweichende Geräusche keine Bedenken gegen die geplante Tiefgaragenzu- und -abfahrt. Der berechnete Beurteilungspegel für die Nutzung der Tiefgarage liegt unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Voraussetzung ist eine nicht gewerbliche Nutzung sowie ein entsprechend schallmindernder

Einbau der Regenrinne im Rampenbereich nach dem Stand der Technik.

3.8. Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen sind Überprüfungen auf mögliche Altlasten durchgeführt worden. Gemäß Altlastenkataster des Kreises Segeberg liegen keine Hinweise auf Altlasten auf dem Baugrundstück vor.

Nähere Aussagen zur Bodensituation und den Umgang mit dem Grundwasser sind im Umweltbericht zu finden

3.9. Umweltbericht

Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines siebengeschossigen Wohngebäudes im nordöstlichen Randbereich des Willy-Brandt-Parks in Garstedt. Das Wohnprojekt ist für 42 Wohneinheiten ausgerichtet. Die Erdgeschosszone ist mit Ausnahme der Erschließungskerne als Luftgeschoss mit Aufenthaltszonen in einer künstlich erstellten Gartenlandschaft geplant.

Das Vorhaben erreicht eine Bruttogeschossfläche von 4.943 qm, bei einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 981 qm (Gebäude). Die unterirdische Tiefgarage umfasst eine unterbaute Fläche von ca. 3.148 qm, zum Teil unter der öffentlichen Grünfläche. Das gebildete Wohnbaugrundstück hat eine Größe von 2.700 qm. (Flächen gemäß Bebauungs-Entwurf 10/04)

Insgesamt sind für die Wohnungen ca. 80 Stellplätze geplant, im Verhältnis von 1,5 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit. Die Anlage für den ruhenden Verkehr ist als Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Stichstraße Lütjenmoor nördlich des Wohnprojektes geplant. In Verbindung mit der Realisierung der Tiefgarage werden Teile des Willy-Brandt-Park unterbaut.

Im Zuge der Baumaßnahmen soll die künstliche Geländemodellierung entlang der Stichstraße Lütjenmoor incl. des dort vorhandenen Baumbestandes entfernt und die Flächen als öffentliche Parkanlage mit Wegeverbindungen und Aufenthaltszonen neu gestaltet werden.

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.

Prüfung der UVP-Pflicht

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

Das Bebauungsplanverfahren setzt nicht den Rahmen für die Genehmigung eines Vorhabens nach dem Anhang I / dem Anhang II der UVP-Richtlinie (EG-Richtlinie 85/337, geänderte Fassung 1997).

Kommunale UVP

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 9. Dienstverfahrens-

Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Dienstanweisung
Umweltschutz der Stadt Norderstedt durchgeführt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung der
Auswirkungen ohne
Vermeidungs- und
Verminderungs-
maßnahmen

Lärm:

Ein spezielles schallschutztechnisches Gutachten für die Lärmbelastung aus dem Verkehrsaufkommen der Straße „Lütjenmoor“ liegt nicht vor. Gemäß der Lärmanalyse zur Lärminderungsplanung in Norderstedt sind im Plangebiet tags durch den Verkehrslärm der Ochsenzoller Straße und der Straße „Lütjenmoor“ etwa 52 bis 57 dB(A) zu erwarten (Stand 2005). Nachts liegen die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr bei 45 bis 50 dB(A), entlang der Fassaden zur Straße „Lütjenmoor“ bei 50 bis 55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) insbesondere an den Gebäudefronten entlang der Straße überschritten. Diese Orientierungswerte entsprechen auch den Leitzielen für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und der Sicherstellung eines ungestörten Schlafes gemäß dem Norderstedter Leitbild zur Lärminderungsplanung.

Die Richtwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden als Obergrenze des Ermessensspielraumes angesehen. Nach der Lärmanalyse 2005 wird der Nachtwert entlang der Straße nicht eingehalten.

Eine Mehrbelastung für die umliegende Wohnbebauung durch Lärm ist aufgrund wachsenden Zu- und Abfahrtsverkehrs zu erwarten. Die lärmtechnische Untersuchung vom 4. November 2004 zur geplanten Tiefgarage zeigt auf, dass der Lärmpegel durch die zukünftig zusätzlich an- und abfahrenden Fahrzeuge unterhalb der Richtwerte der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (Verkehrslärmschutz-Verordnung) und der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen wird. Auch anfallende Lärmspitzen durch den Betrieb der Tiefgarage, die gemäß der TA-Lärm bewertet wurden, sind bei einem lärmmindernden Einbau der Regenablaufrippen unterhalb der herangezogenen Richtwerte zu erwarten.

Vermeidungs- und
Verminderungs-
maßnahmen

Lärm:

Die Tiefgaragenausfahrt wird eingehaust. Auf den schallmindernden Einbau der Regenrippen im Rampenbereich nach dem Stand der Technik ist zu achten. Eine

gewerbliche Nutzung der Tiefgarage ist nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist als Luftgeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00m vorgesehen. Daher werden sich Wohn- und Schlafräume nicht in unmittelbarer Nähe des Straßenraumes befinden. Balkone sind auf der straßenabgewandten Seite vorgesehen. Das Plangebiet ist sehr gut an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz sowie das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen. Daher sollte das Stellplatzangebot für Kraftfahrzeuge auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Fahrradabstellanlagen sind ausreichend zu dimensionieren.

Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Lärm:

Es sind nach dem jetzigen Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten, die über den Richtwerten der 16. BImSchV liegen, wenn die dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Schutzgut Tiere

Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Nach § 15a und b LNatSchG befinden sich keine geschützten Biotope und Knicks im Bearbeitungsgebiet. Es sind ebenfalls keine Rote-Liste-Arten bei der Fauna vorhanden. Der Verlust an Lebensraum, welcher im Gebiet nicht ausgeglichen werden kann, beschränkt sich für die Bodenkleinlebewesen auf eine Fläche von ca. 1024 qm.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch die Wiederherstellung von verschiedenen Grünflächen (Rasenflächen, Pflanzflächen, Hecken, Gehölzen) wird ein Teil der zerstörten Lebensräume im Plangebiet wieder angesiedelt. Der verbleibende Teil von 1024qm Eingriff wird extern ausgeglichen.

Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Vorhandene Kleintierarten wie Kaninchen, Vögel und andere Lebewesen werden nach einer Entwicklungszeit der Grünflächen von ca. 5 Jahren wieder ähnliche Voraussetzungen wie vorher finden. Durch die Schaffung einer externen Ausgleichsfläche ist der Eingriff für das Schutzgut Tiere ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Es befinden sich keine nach §15a und b LNatSchG geschützten Biotope und Knicks im Bearbeitungsgebiet. Es sind auch bei der Flora keine Rote Liste Arten vorhanden. Durch den Eingriff gehen keine geschützten Pflanzenarten verloren. Der Verlust beschränkt sich auf 1024 qm Rasenflächen, die nicht im Gebiet ausgeglichen werden können. Die gerodeten Gehölzbestände können durch Neuanpflanzungen vor Ort ausgeglichen werden.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Durch die Wiederherstellung von verschiedenen Grünflächen (Rasenflächen, Pflanzflächen, Hecken, Gehölzen) wird ein Teil der zerstörten Lebensräume im Plangebiet wieder angesiedelt. Der verbleibende Teil von 1024qm Eingriff wird extern ausgeglichen. Wertvolle und erhaltenswerte Bäume bleiben, soweit wie möglich, bestehen. Es werden 19 Bäume im Gebiet neugepflanzt.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Durch die Schaffung einer externen Ausgleichsfläche, die Anlage von verschiedenen Grünflächen und Neupflanzungen von Bäumen im Plangebiet ist der Eingriff für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen.
Schutzgut Boden	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<u>Altstandorte:</u> In der Umgebung der Vorhabens befanden sich 9 Altstandortverdachtsflächen laut Liste der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB). Diese Verdachtsflächen wurden durch das Team Stadtplanung einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Altstandorte:</u> Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung wurden der UBB zur Stellungnahme vorgelegt. 8 Verdachtsflächen konnten darauf hin aus der Prüfliste der UBB entlassen werden, da sich keine Konkretisierung des Altlastenverdachts ergeben hat. Der letzte Standort (Chemische Reinigung) wurde bereits 1992/93 durch Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen untersucht, weiterer Handlungsbedarf wurde nicht ermittelt und der Standort ebenfalls aus dem Prüfverzeichnis entlassen. Die im Rahmen der Baugrunduntersuchungen festgestellten Auffüllungen auf dem Grundstück Lütjenmoor 15 wurden einer abfallrechtlichen und altlastentechnischen Untersuchung unterzogen. Die Ergebnisse ergaben keinen Altlastenverdacht. Abfallrechtlich sind die vorhandenen Auffüllungen gemäß LAGA in die Z-Klassen Z 0 bis 1.1 einzuordnen, so dass eine Verwertung des Aushubmaterials auf dem Grundstück zulässig ist.</p>
Schutzgut Wasser	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	<p><u>Altstandorte:</u> Es sind keine Auswirkungen auf das Vorhaben zu erwarten.</p>
	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erhöhung der Abflussmengen in den Entwässerungsgraben Lütjenmoor/Breslauer Straße sowie zum Verlust von Versickerungsflächen.</p> <p>Zum Bau der Tiefgarage ist eine temporäre Absenkung des Grundwassers erforderlich.</p>
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Die Möglichkeit der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wird durch den Vorhabenträger geprüft. Das durch die Baugrubenentwässerung abgepumpte Grundwasser ist aus Vorsorgegründen mit einer Messung auf die Parameter LHKW und deren Abbauprodukte zu untersuchen. Der Zeitpunkt der Messung sollte etwa 4 Tage nach Beginn der Pumpmaßnahmen durch ein geeignetes Umweltgutachterbüro erfolgen.</p>
Schutzgut Luft	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Nicht erheblich.
	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Mit Realisierung der Maßnahme ist mit einem Anstieg der Emissionen aufgrund der zusätzlichen Wohnnutzung zu rechnen, bedingt durch die Zunahme des Verkehrs, zusätzliche Emissionen durch Heizung und sonstigen Energieverbrauch. Während der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden</p>

		Belästigungen durch Lärm, Luftschadstoffemissionen und Staub kommen. Weitere Emissionen sind nicht zu erwarten.
		Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Das Wohngebäude wird an das vorhandene Nahwärmenetz angeschlossen.
		Das Plangebiet ist sehr gut an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz sowie das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen. Daher sollte das Stellplatzangebot auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Es sind durch das Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen über die bestehende Vorbelastung hinaus zu erwarten.
Schutzgut Klima	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<u>Stadtklima:</u> Das betroffene Gebiet ist in der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) als Stadtklimatop mit starker Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse gekennzeichnet (Veränderung des Windfeldes, Ausbildung einer Wärmeinsel, eingeschränkte Be- und Durchlüftungsverhältnisse bei austauscharmen Wetterlagen). Der Neubau wird die stadtklimatischen Ausprägung im Umfeld verstärken.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<u>Stadtklima:</u> Keine Festsetzungen
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	<u>Stadtklima:</u> Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die stadtklimatischen Verhältnisse in der Umgebung als gering einzustufen.
Schutzgut Landschaft	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Durch die Schaffung einer externen Ausgleichsfläche, die Anlage von verschiedenen Grünflächen und Neupflanzungen von Bäumen im Plangebiet ist der Eingriff für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen.

	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Soweit wie möglich Erhalt des vorhandenen landschafts- und raumprägenden Gehölzbestandes. Durch das Luftgeschoss und den möglichen Durchblick in und aus dem Park bildet das Gebäude keine völlige optische Barriere. Durch die Ergänzung des Baumbestandes durch große Solitäre, v.a. entlang des Straße Lütjenmoor, wird das Gebäude in die Umgebung eingebunden.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Ingesamt wirkt der Neubau städtebaulich als Blockrandbebauung gewollt und in die städtisch-grüne Landschaft angepasst. Der Anblick des geplanten Neubaus, aus dem Park heraus, lenkt vielmehr von dem eher negativ wirkenden, dahinterliegendem Hochhaus ab. Eine intensive Eingrünung vorausgesetzt, kann der Neubau an dieser Stelle das vorhandene Landschaftsbild eher aufwerten.
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	keine
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	keine
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	keine
Wechselwirkungen	Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eine gegenüber der bislang durchgeführten Einzelbetrachtung erhöhte Bedeutung aufweisen, sind nicht erkennbar.	
Kenntnislücken	Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt.	

Zusammenfassung Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 Norderstedt, 4. Änderung unterliegt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage einer stadtklimatischen Belastung. Durch die Errichtung des Wohnungsbauprojektes sind insgesamt keine dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch (hinsichtlich der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion), Pflanzen, Tiere Boden, Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser), Luft, Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Begrünung werden insbesondere die Auswirkungen auf Pflanzen. Tiere in ihrem Ausmaß minimiert. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktion gilt durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes (Auf einer externen Fläche wird eine doppelt so große Fläche aus der intensiven Nutzung genommen.) im naturschutzrechtlichen Sinne als ausgeglichen.

Flächenbilanz	4. Städtebauliche Daten	
	Größe des Plangebietes	0,88 ha
	Netto-Baufläche	0,27 ha
	Öffentliche Grünfläche	0,55 ha
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,06 ha

5. Kosten und Finanzierung.

Der Stadt Norderstedt entstehen in Verbindung mit dem Bauvorhaben keine Kosten

Bodenordnung	6. Realisierung der Maßnahme 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.
Sozialplan	

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 4. Änderung, "Wohngebäude am Willy-Brandt-Park" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26.04.2005 gebilligt.

Norderstedt, den 27.06.2005

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Gez. Grote

Grote