

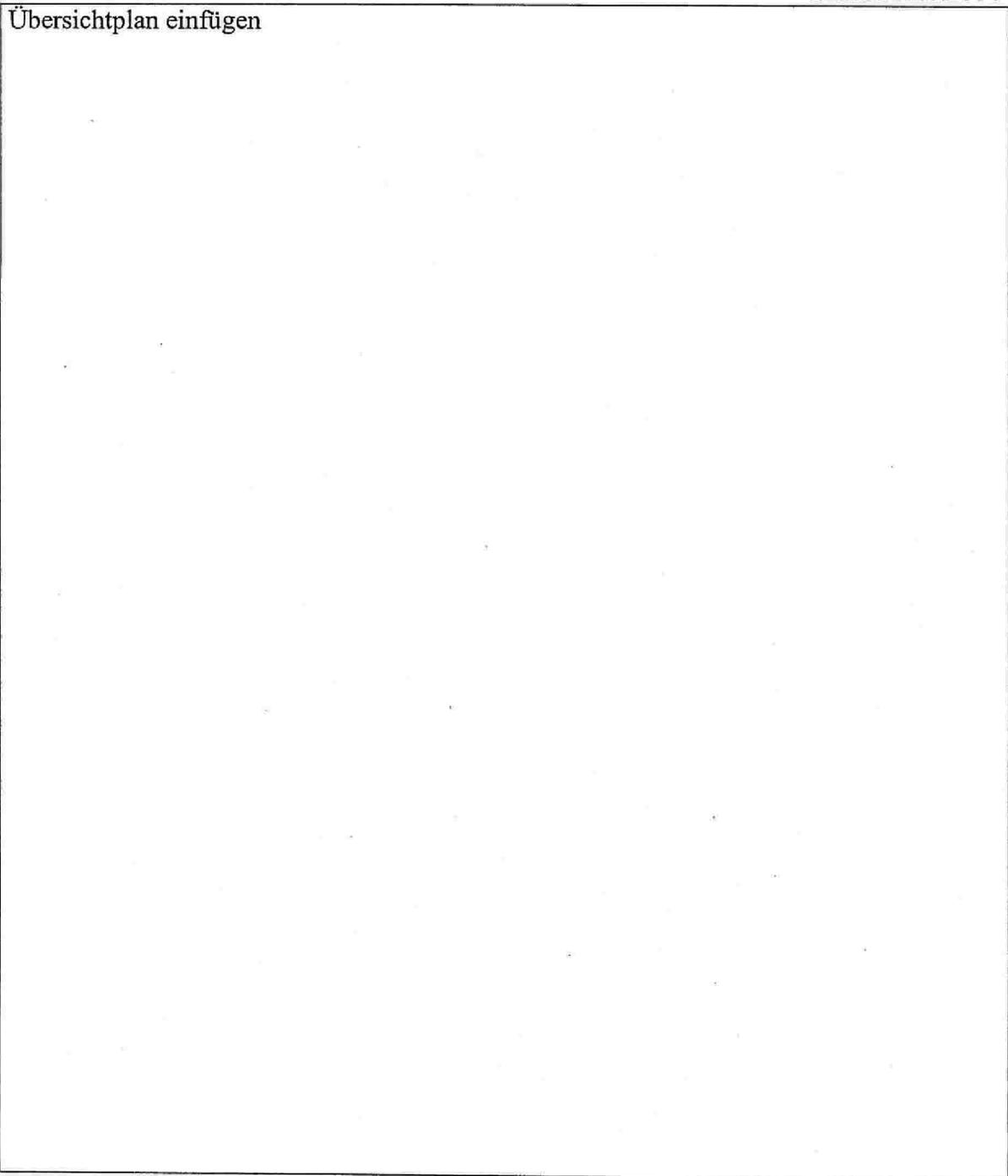
Begründung

**Zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 5.
Änderung "Verwaltungsgebäude nördlich Ochsenzoller Straße/östlich
Berliner Allee"**

Gebiet: Flurstück 85/13, Flur 15, Gemarkung Garstedt

Stand:05.10.2004

Übersichtplan einfügen



Begründung

Zum vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 5. Änderung "Verwaltungsgebäude nördlich Ochsenzoller Straße/östlich Berliner Allee"

Gebiet: Flurstück 85/13, Flur 15, Gemarkung Garstedt

Stand: 5. Oktober 2004

Inhaltsverzeichnis		
1.	Grundlagen	2
1.1	Rechtliche Grundlagen	2
1.2	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	2
1.3	Historische Entwicklung	3
1.4	Bestand	3
2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1	Grundzüge der Planung	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4	Gestalterische Festsetzungen	4
3.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	4
3.6	Verkehrsplanung und Erschließung	5
3.7	Ver- und Entsorgung	5
3.8	Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	6
3.9	Immissionsschutz	6
3.10		7
3.11	Umweltbericht	8
4.	Städtebauliche Daten	15
4.1	Flächen	15
4.2	Anpflanzungen	15
4.3	Flächenversiegelung	15
4.4	Begrünung TG	15
4.5	Dachbegrünung	15
4.6	Ausgleichsmaßnahmen	15
5.	Kosten und Finanzierung	16
6.	Realisierung der Maßnahme	16
7.	Beschlussfassung	16

	1. Grundlagen
	1.1. Rechtliche Grundlagen
BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 .
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	Gesetz zur Neufassung des Landschaftspflegegesetzes (Gesetz zum Schutz der Natur – Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 18. Juli 2003
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 wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP · 84).
	1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich
Lage in der Stadt	Das Plangebiet befindet sich im Nord-Ost-Winkel der Kreuzung Ochsenzoller Str./Berliner Allee. Im Osten grenzt ein Tankstellengelände an, im Norden der Gartenbereich einer zweigeschossigen Wohnanlage, im Süden die Ochsenzoller Straße und im Westen die Berliner Allee. Das Grundstück liegt im Süden der Stadt Norderstedt, im Ortsteil Garstedt und grenzt nördlich an den Hamburger Stadtteil Langenhorn. Das Unterzentrum Garstedt mit dem „Herold-Center“ und die U-Bahnhaltestelle „Garstedt“ der Linie U1 schließen sich in unmittelbarer Nähe an.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 Norderstedt, 5.Änderung beschränkt sich auf das Flurstück 85/15, Flur 15 der Gemarkung Garstedt.
	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 eine Siedlungsentwicklung mit Wohn- Geschäfts- und Dienstleistungsgebäuden in verdichteter Bauweise ermöglicht. Ende der achtziger Jahre wurde das Eckgrundstück Berliner Allee/Ochsenzoller Straße in dem Bebauungsplan Nr. 180 – Norderstedt – als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesichert. Bereits zu diesem Zeitpunkt waren auf dem Grundstück öffentlich zugängliche Parkplätze hergestellt. Das in städtischem Eigentum befindliche Grundstück wurde darüber hinaus als Standort für Sammelcontainer für Wertstoffe genutzt. Die

	planungsrechtlich festgeschriebene Intention auf Herstellung einer öffentlichen Parkanlage wurde bis auf den heutigen Tag nicht verwirklicht.
	1.4. Bestand
Plangebiet Bebauung	Das Plangebiet ist eine Grünfläche, auf der sich zurzeit ein Parkplatz mit Wertstoffcontainern, eine Parkbank sowie einige Straßenbäume befinden. Die übrige Fläche ist wild mit Gräsern bewachsen und befindet sich in einem ungepflegten Zustand.
Umgebung	Das unmittelbar nordöstlich der Einmündung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße gelegene Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zu einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus und einer Tankstelle. Das Grundstück nimmt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage Teil an der mit Beginn der siebziger Jahre entstandenen Siedlungsentwicklung mit verdichteten Wohnbauformen, dem Geschäftszentrum Garstedt und diversen Infrastruktureinrichtungen.
Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich in städtischem Besitz.
Planungsrechtliche Situation	Zurzeit ist das Plangebiet durch einen Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen.
	2. <u>Planungsanlass und Planungsziele</u>
Planungsanlass	Anlass der Planung ist die zunehmende Bedeutung des Gebietes Norderstedt-Garstedt. Es befinden sich in unmittelbarer Nähe bedeutende Firmen, Verwaltungssitze, Einkaufsmöglichkeiten (Herold-Center), eine ausgezeichnete Anbindung an das ÖPNV-Netz und ein angenehmes Wohnumfeld.
Planungsziele	Am Standort Berliner Allee/Ecke Ochsenzoller Straße soll ein Freiberufler-Zentrum für z. B. Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte und Ärzte entstehen.
	3. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>
	3.1. Grundzüge der Planung
	Mit der bis zu viergeschossigen Bebauung des Grundstückes wird die innerstädtische Siedlungsentwicklung mit kompakten Bauformen im Übergang zu kleinteiligeren Gebäudestrukturen der Lage des Standortes angemessen ergänzt und mit architektonischen Mitteln akzentuiert. Die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen in zentraler Lage mit optimaler ÖPNV-Anbindung ist darüber hinaus ein stadtentwicklungsplanerisch sinnvoller Schritt zu Belebung der Innenstadt.
	3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
Nutzungseinschränkung	Das Grundstück wird als Kerngebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

	<p>Um eine der Qualität des Standorts angemessene Nutzung und Außendarstellung zu sichern, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen generell ausgeschlossen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass auf dem Grundstück Arbeitsplätze mit vornehmlich höherer Qualifikation entstehen. Wohnungsnutzungen gem. § 7 (2) 6 und 8 sind aufgrund des Anspruchs an gesunde Wohnverhältnisse nur im vierten Geschoss zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Kerngebietsbebauung und gewährleistet als südlicher Auftakt der Kerngebietsentwicklung des Geschäftszentrums eine städtebaulich und architektonisch gewollte Akzentuierung im Kreuzungsbereich des Verkehrsknotens.</p>
	3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
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.
	3.4. 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.
	3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen
	Im Einzugsbereich des Grundstückes befinden sich diverse Einrichtungen für den Gemeinbedarf, bestehend aus Schulgebäuden, einer Bücherhalle, eine Einrichtung der Schalom-Kirche und einer Polizeistation.
	3.6. Verkehrsplanung und Erschließung
Straßenverkehr	Das Planungsgebiet befindet sich an der Kreuzung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Option auf Herstellung eines vierarmigen Verkehrsknotens geprüft und bei der Festlegung der öffentlichen Straßen berücksichtigt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt ausschließlich von der Berliner Allee im Bereich des mit Grundstückszufahrt festgesetzten Abschnitts.
Ruhender Verkehr	Der ruhende Verkehr auf dem Grundstück wird teilweise von der Tiefgarage aufgenommen. Im oberirdischen Bereich befinden sich ebenfalls Stellplätze. Gemessen an den Vorgaben der LBO können ggf. alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden. Im Zuge der Baugenehmigung sind deshalb die fehlenden Stellplätze gem. § 55 der Landesbauordnung abzulösen. Eine Ablösung ist deshalb gerechtfertigt, da das Grundstück durch den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, ZOB Garstedt) optimal angebunden ist.

ÖPNV	Die Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist durch die unmittelbare Nähe zum U-Bahnhof Garstedt und den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) gewährleistet.
Rad- und Fußgängerverkehr	Der Standort des gewerblich genutzten Grundstückes ist durch Geh- und Radwegverbindungen in der Umgebung gut eingebunden. Auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Straße sind Geh- und Radwege vorhanden.
	3.7. Ver- und Entsorgung
Strom, Gas, Wasser	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.
Schmutzwasser	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.
Niederschlagswasser	Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über die vorhandene Straßenentwässerung.
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.
Feuerwehrelange	Soweit im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsanlagen und sonstige Zuwegungen als Feuerwehrezufahrten 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 sind eine entsprechende Leistungsfähigkeit der Leitungen und eine uneingeschränkte Anordnung von Mittelflurhydranten zu beachten.
	3.8. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen
Eingriff und Ausgleich in Grün- und Freifläche	Zur Bewertung der Eingriffssituation wurde ein grünplanerisches 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 3.5) ausgeglichen werden. Die textlichen Festsetzungen 3.1 bis 3.4 dienen dazu, die Eingriffsfolgen durch Anpflanzgebote, versickerungsfähige Unterbauten und Dachbegrünung zu minimieren, näheres regelt der grünplanerische Fachbeitrag (s. Anhang).

Spielplätze	Spielplätze sind auf dem Grundstück wegen der rein gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.
	3.9. Immissionsschutz
Schallschutz	Empfehlungen gem. Schallschutzgutachten:
	Für die durch die Ein- bzw. Ausfahrten zur Tiefgarage und zur Stellplatzanlage erzeugten Immissionen wurden unter Ansatz der maximalen Beurteilungspegel von 48 dB(A) tags und 39dB (A) nachts an dem nördlich des Büro- und Geschäftshaus angrenzenden Wohngebäude errechnet. Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen werden die Immissionsrichtlinienwerte der TA Lärm /5/ damit sowohl am Tage als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.
Spitzenwertkriterium	Das Spitzenwertkriterium der TA Lärm besagt, dass der Beurteilungspegel auch kurzzeitig den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten darf. Gem. Berechnung ergeben sich für einzelne Geräuschspitzen am Tag keine Spitzenpegelüberschreitungen für die nördlich der Stellplatzanlage liegenden Wohnbebauung. Bei relativ seltener nächtlicher Nutzung der Stellplatzanlage sind bei Einhaltung der erforderlichen Disziplin ebenfalls keine Spitzenpegelüberschreitungen für die nördlich der Stellplatzanlage liegende Wohnbebauung zu erwarten.
Schallschutz im Hochbau	Büronutzungen sind durch passiven Schallschutz (Ausführung der Fassade und Schallschutzfenster sowie einer entsprechend schallgedämmten Belüftung) zu schützen. Die einzuhaltenden Anforderungen an den Schallschutz der Fassade und der Dachfläche eines Raumes richten sich dabei nach den Anforderungen der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ /12/. Basis für den erforderlichen Schallschutz ist der vor der Fassade zu ermittelnde „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109, der für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung zu benutzen ist. Zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ sind nach der DIN 4109 die Beurteilungspegel für den Tag (06 – 22 Uhr) zu bestimmen, wobei beim Straßenverkehr zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Die Süd- und Westfassaden des Gebäudes befinden sich im Lärmpegelbereich V, die Ost- bzw. Nordfassaden in den Lärmpegelbereichen III – IV. Es wird deshalb empfohlen, für die Süd- und Westfassade für die Außenbauteile ein Luftschalldämm-Maß von 40 dB vorzusehen. Für die Nord- und Ostfassade sollte für die Außenbauteile ein Luftschalldämm-Maß von 35 dB angestrebt werden. Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen und der angegebenen Lärmpegelbereiche die Tabellen 8 -10 der DIN 4109 heranzuziehen. In Abhängigkeit vom angegebenen Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der der Teilflächen (z. B. Fenster und Wand).

	<p>Tabelle 1: Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lärmpegelbereich</td> <td>maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A)</td> <td>erforderliche R_{w,res} der Außenbauteile</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Wohn- und Schlafräume</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>bis 55</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>56 - 60</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>61 - 65</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>66 - 70</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>71 - 75</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>76 - 80</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>VII</td> <td>> 80</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>			1	2	3	Lärmpegelbereich	maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliche R _{w,res} der Außenbauteile			Wohn- und Schlafräume	I	bis 55	-	II	56 - 60	30	III	61 - 65	30	IV	66 - 70	35	V	71 - 75	40	VI	76 - 80	45	VII	> 80	50
1	2	3																															
Lärmpegelbereich	maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliche R _{w,res} der Außenbauteile																															
		Wohn- und Schlafräume																															
I	bis 55	-																															
II	56 - 60	30																															
III	61 - 65	30																															
IV	66 - 70	35																															
V	71 - 75	40																															
VI	76 - 80	45																															
VII	> 80	50																															
	3.10. Altlasten																																
Historische Recherche	<p>Aufgrund beim Kreis Segeberg kartierter Altlastverdachtsstandorte im direkten Umfeld des Plangebietes wurde eine sogenannte historische Recherche durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf eine etwaige umweltrelevante Beeinflussung des innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden und zur Bebauung vorgesehenen Eckgrundstückes festgestellt.</p>																																
Orientierende Schadstoffanalyse	<p>In der orientierenden Schadstoffanalyse wurden die Analyseergebnisse den zuordnungswerten Feststoff der LAGA gegenübergestellt, um die Schadstoffbelastungen der oberflächennahen Bodenmassen beurteilen zu können.</p> <p>Die Auffüllung im Bereich der BS 1 und BS 2 ist gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen auf Grund des leicht erhöhten PAK-Gehaltes als Z1.1-Boden zu klassifizieren.</p> <p>Der gewachsene Boden im Bereich der BS 1 und BS 2 entspricht auf Grund des festgestellten pH-Wertes im Feststoff der Einbauklasse Z 1.2 der LAGA.</p>																																
Schlussfolgerungen	<p>Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist im Zuge von Erdbaumaßnahmen von einer Wiederverwertung des Aushubbodens (< Z 2) auszugehen.</p> <p>Eine Gefährdung für den Pfad „Boden - Grundwasser“ besteht ebenso wie eine Sanierungsnotwendigkeit nicht.</p> <p>Der in der Mischprobe MP 3 festgestellte, leicht erhöhte pH-Wert (8,1 im Feststoff) ist allein für die Einstufung der Proben nach LAGA (Z 1.2) maßgebend. Aus gutachterlicher Sicht ist hier eine niedrigere Einstufung (vgl. Anlage 3, unterste Zeile) als Z 0-Boden möglich, da es sich hierbei einerseits um eine sehr geringe Überschreitung des Zuordnungswertes und andererseits lediglich um einen Parameter handelt.</p> <p>Im Rahmen einer Ausschreibung für die Erdarbeiten sind die o.g. Klassifizierungen und die Angaben für die Wiederverwertung gemäß den LAGA-Richtlinien zu berücksichtigen.</p>																																
	3.11. Umweltbericht																																

Beschreibung des Vorhabens	Geplant ist die Errichtung eines viergeschossigen Verwaltungsgebäudes Vorhabens als sog. Freiberuflerzentrum auf dem Eckgrundstück Berliner Allee/ Ochsenzoller Straße. Das Vorhaben erreicht eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 2900 qm. Von dem 1748 qm großen Grundstück werden 731 qm durch das Gebäude überbaut und 555 qm durch oberirdische Stellplatzanlagen (15 ST) sowie die Grundstückszufahrt (von Berliner Allee) versiegelt. An offener Vegetationsfläche verbleiben 462 qm. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ferner eine Tiefgaragenanlage mit 22 Stellplätzen konzipiert. Das Dach der Bebauung soll mit einer extensiven Begrünung ausgestattet werden.
Umweltverträglichkeitsprüfung	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.
Prüfung der UVP-Pflicht	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 Dienstanweisung Umweltschutz der Stadt Norderstedt durchgeführt.
Schutzgut Mensch	<p><u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:</u></p> <p>Das Grundstück liegt im direkten Einwirkungsbereich des Verkehrsknotens Berliner Allee/Ochsenzoller Straße, neben einer Tankstelle und nahe der U-Bahn und ist damit erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zur B-Plan-Änderung vom 26.1.04 zeigt, dass die West- und Südfassaden des geplanten Gebäudes Lärm über von 65 dB(A) tags ausgesetzt sind. Damit wird das Norderstedter Leitbild der Lärminderungsplanung (Beschluss Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr vom 20.06.02) von 65 dB(A) zur Sicherstellung gesunder Verhältnisse überschritten. Dies gilt auch für den Grenzwert von tags 64 dB(A) für Mischgebiete nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Straßenverkehrslärm.</p> <p>Auch die Nord- und Ostfassaden sind von Schallimmissionen über 55 dB (A) belastet. Damit existieren keine Freiflächen, die das Leitbild der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für Wohn- und Erholungsnutzung im Freien ermöglichen. Nachts liegen die ermittelten Schallimmissionen aller Fassaden über 45 dB(A). Damit wäre, sofern auch Wohnnutzung realisiert werden sollte, ein ungestörter Schlaf wahrscheinlich nicht mehr sichergestellt. Auch der Grenzwert von 54 dB(A) für Mischgebiete nachts gemäß der 16. BImSchV wird an fast allen Abschnitten der Fassaden überschritten. Eine Mehrbelastung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (im B 180 als Mischgebiet ausgewiesen) durch Lärm ist aufgrund wachsenden Zu- und Abfahrtsverkehrs und durch die oberirdische Stellplatzanlage zu erwarten.</p>

	<p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:</u></p> <p>Bauliche Vorkehrungen gemäß den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens (Anforderungen an die hochbaulichen Maßnahmen gem. DIN 4109) zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse. Für Außenbauteile der Süd- und Westfassaden ist ein Luftschalldämm-Maß von 40 dB(A) vorzusehen. Für die Nord- und Ostfassaden ist ein Luftschalldämm-Maß von 35 dB(A) erforderlich. Dies gilt auch für Fenster, Türen und Belüftungseinrichtungen.</p> <p>Sofern eine Wohnnutzung geplant wird, ist diese nur im vierten Geschoss möglich und sollte so ausgerichtet werden, dass durch die Abschirmung des Gebäudes selbst ein hinreichender Schallschutz gewährleistet wird. In den ersten drei Vollgeschossen ist die Nutzung auf wohnverträgliche Arbeitsplätze beschränkt.</p> <p>Es soll eine ausschließlich private Nutzung der Stellplatzflächen sowie die Beschränkung der Nutzungszeiten oder des Kreises der Nutzer angestrebt werden.</p>
	<p><u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen:</u></p> <p>Bei Berücksichtigung der o.g. Schutzvorkehrungen sind innerhalb des geplanten Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt, d.h. die Einhaltung der Werte der Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ist gewährleistet. Die Anforderungen von 55 dB(A) tags für das Außengelände zur Wohn- und Erholungsnutzung können nicht erfüllt werden.</p>
Schutzgut Tiere	<p><u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Die Funktion der bestehenden Fläche als Lebensraum für Tiere ist wegen der geringen Ausdehnung, der Störungsintensität und der Strukturarmut gering. Lebensraumfunktion erfüllen v.a. die strukturreichen Gebüschränder und die Baumkronen. Seltene oder geschützte Arten kommen nicht vor.</p>
	<p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Die Anpflanzung von einheimischen Sträuchern auf gleicher Fläche wie im Bestand und von 5 Bäumen kann einen großen Teil des Verlustes mindern. Durch Dachbegrünung und Einsatz von artenreichem Rasen werden Lebensräume v.a. für Insekten geschaffen.</p> <p><u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u></p> <p>Bei Umsetzung der genannten Minderungsmaßnahmen werden zum einen verloren gegangene Flächen bzw. Baumbestand ersetzt, bzw. es erfolgt eine Verschiebung von Quantität (Verlust der Rasenfläche) zu Qualität (Dachbegrünung, Einsaaten).</p>

Schutzgut Pflanzen	<p><u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Den größte Flächenanteil (1188m²) nimmt ein intensiv genutzter Rasen ein. Die Rasenfläche wird strukturiert durch 7 Laubbäume (5 Linden, 2 Apfelbäume, 6-7m Kronendurchmesser), am Nordrand befindet sich ein teilruderalisierter Gebüschsaum aus Ziergehölzen (115m²), am Ostrand ein ruderal überprägter Wiesensaum (95m²). Seltene oder geschützte Arten sind nicht vorhanden. Durch das Vorhaben wird in die vorhandene Vegetation komplett eingegriffen.</p> <p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Die Anpflanzung von einheimischen Sträuchern auf gleicher Fläche wie im Bestand und von 5 Bäumen (Linden) kann einen großen Teil des Verlustes der bestehenden Gehölze mindern. Durch Einsaat von artenreichem Rasen in die nicht von Gehölzen eingenommenen Vegetationsflächen wird der Verlust des Wiesen-Saumes im Osten kompensiert. Die Dachbegrünung kann aufgrund größerer Pflanzenvielfalt und Ungestörtheit trotz geringerer Fläche den Verlust der Rasenflächen bezüglich der Vegetation ausgleichen.</p> <p><u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u></p> <p>Von den 5 gerodeten Linden werden 5 im Plangebiet neu gepflanzt. Bei der Umsetzung der vor genannten Minderungsmaßnahmen erfolgt eine Verschiebung von Quantität beim Verlust der Rasenflächen zu Qualität bezüglich der Artenvielfalt (Dachbegrünung, artenreiche Einsaaten). Statt der vorhandenen Ziersträucher werden einheimische Sträucher gepflanzt. Ein weitergehender Ausgleichsbedarf in Bezug auf die Vegetation besteht nicht.</p>
Schutzgut Boden	<p><u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Altstandorte:</p> <p>Dem Plangebiet benachbart befinden sich drei Altstandortverdachtsflächen, die aufgrund der Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Segeberg einer historischen Erkundung durch einen Fachgutachter unterzogen wurden, um ihre möglichen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu überprüfen. Für zwei der überprüften Standorte hat sich der Altstandortverdacht nicht bestätigt, die vermuteten umweltrelevanten gewerblichen Nutzungen haben dort nicht stattgefunden. Bei dem dritten Standort handelt es sich um eine aktuell noch in Betrieb befindliche Tankstelle. Auf Vorgabe der UBB wurde geprüft, ob sich die Tankstellennutzung früher auch auf das von der Planung betroffenen Grundstücks erstreckt hat. Dies konnte ausgeschlossen werden. Zudem ist die Tankstelle im Rahmen von Umbaumaßnahmen 1997 gutachterlich untersucht worden. Auch hier ergaben sich keine Hinweise, die einer Nutzung des Nachbargrundstückes wie vorgesehen entgegenstehen.</p> <p>Bodenfunktionen:</p> <p>Für das Schutzgut Boden verbleibt nach Abzug der Minimierungsmaßnahmen eine Fläche von 665,5 m² zusätzlicher Versiegelung.</p>

	<p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Altstandorte:</p> <p>Der Fachgutachter der Historischen Erkundung schlägt folgendes weiteres Vorgehen vor: Für den Fall, dass im Zuge der Baumaßnahmen wider Erwarten doch Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung auftreten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass die zuständigen Behörden beteiligt werden und eine fachliche Betreuung eventuell erforderlicher Maßnahmen gewährleistet wird.</p> <p>Bodenfunktionen:</p> <p>Auf einer externen Fläche wird eine doppelt so große Fläche aus der intensiven Nutzung genommen.</p>
	<p><u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u></p> <p>Altstandorte:</p> <p>Auswirkungen der benachbarten Tankstelle auf das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten. Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg zu den Ergebnissen der Historischen Erkundung steht noch aus.</p> <p>Bodenfunktionen:</p> <p>Durch den externen Ausgleich ist der Eingriff rechnerisch ausgeglichen, eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden im Plangebiet bleibt.</p>
Schutzgut Wasser	<p><u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die zusätzliche Versiegelung verringert. Das von der Dachentwässerung an die Kanalisation abgegebene Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf zeitweise entzogen und erhöht die Belastung der Kanalisation. Direkte Eingriffe in das Grundwasser sind aufgrund der großen Flurabstände voraussichtlich nicht zu erwarten.</p> <p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Abflussverzögerung durch extensive Dachbegrünung, Bau versickerungsfähiger Beläge, Teilentwässerung in angrenzende Grünstreifen.</p> <p><u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u></p> <p>Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind als geringfügig einzustufen.</p>

Schutzgut Luft	<p><u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Insbesondere durch die große Verkehrsbelastung der Berliner Allee mit Pkw- und Schwerlastverkehr (Berliner Allee nach Norden 20.400 Kfz/Tag, Ochsenzoller Straße nach Osten 16.900 Kfz/Tag) im Plangebiet mit einer hohen Belastung mit Luftschadstoffen zu rechnen. Erste Rückschlüsse über die Größenordnung lassen sich aus den orientierenden Messungen der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) an der Ohechaussee in Höhe des ehemaligen Palettekinos ziehen. Laut telefonischer Auskunft der LÜSH erreichten insbesondere die Stickstoffdioxidkonzentrationen hier 2003 die Konzentrationswerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung zur Luftqualitätsgüte (die schriftliche Dokumentation der Ergebnisse liegt noch nicht vor).</p> <p>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.</p> <p>Es sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen über die bestehende Vorbelastung hinaus zu erwarten.</p> <p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>keine</p> <p><u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u></p> <p>Das geplante Vorhaben ist durch die im Gebiet bestehende Luftschadstoffsituation vorbelastet.</p>
Schutzgut Klima	<p><u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Das Vorhaben befindet sich nach den Ergebnisse der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) in einem Innenstadtbereich, der aufgrund der starken Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse durch den hohen Versiegelungsgrad bereits als bioklimatische Lastfläche einzustufen ist; Es herrschen eingeschränkte Be- und Durchlüftungsverhältnisse, die für den Menschen zu belastender Schwüle und zu Hitzestress führen können. Die Errichtung eines weiteren Baukörpers auf bislang weitgehend ungenutzter Grünfläche wird diesen Effekt lokal verstärken.</p> <p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u></p> <p>Die laut grünplanerischem Fachgutachten vorgesehenen Anpflanzungen sowie die extensive Begrünung des Daches mindern die negativen stadtklimatischen Auswirkungen des Vorhabens.</p> <p><u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u></p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens sind unter Berücksichtigung der Größe der bereits bestehenden bioklimatischen Lastflächen in der Umgebung, der Größe des Vorhabens und der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen als gering einzustufen.</p>

Schutzgut Landschaft	<u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u> Das Landschaftsbild wird durch den Eingriff grundlegend verändert. Die geschlossene Kronenkulisse und der Eindruck einer durch Fremdnutzung eingeschränkten Grünanlage mit Gestaltungsmängeln verschwinden gegenüber dem einer städtischen Bebauung.
	<u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u> Durch die Pflanzung von optisch in den Straßenraum wirkenden Gehölzen an der Ochsenzoller Straße und entlang der östlichen Grenze kann ein erheblicher Teil der Kronenkulisse aufrechterhalten bzw. neu geschaffen werden.
	<u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u> Die eingeschränkte Erholungsnutzbarkeit der gegenwärtigen Fläche entfällt aufgrund der zukünftigen privaten Nutzung.
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<u>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u> keine
	<u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u> keine
	<u>Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen</u> 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. Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg zu den Ergebnissen der Historischen Erkundung der Altstandortverdachtsflächen steht noch aus.

<p>Zusammenfassung</p>	<p>Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 Norderstedt, 5. Änderung unterliegt aufgrund seiner Lage an einem viel befahrenen Verkehrsknotenpunkt im innerstädtischen Bereich bereits einer Vorbelastung durch Lärm, Luftschadstoffe und Stäube sowie stadtklimatischen Belastungen. Durch die Errichtung des Verwaltungsgebäudes auf dem Eckgrundstück Berliner Allee/Ochsenszoller Straße sind insgesamt keine erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch (hinsichtlich der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion), Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer), Luft, Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Begrünung werden insbesondere die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Klima in ihrem Ausmaß minimiert. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen 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.</p> <p>Durch geeignete technische Schutzvorkehrungen sind innerhalb des geplanten Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt, d.h. die Einhaltung der Werte der Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ist gewährleistet.</p> <p>Auswirkungen in der Nachbarschaft vorhandenen Altstandortflächen auf das Vorhaben sind nach gutachterlicher Überprüfung nicht zu erwarten.</p>															
	<p>4. Städtebauliche Daten</p>															
	<p>4.1. Flächen</p>															
<p>Flächenbilanz</p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>Größe:</th> <th>Anteil:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fläche Plangebiet:</td> <td>1.748 m²</td> <td>100,0%</td> </tr> <tr> <td>Fläche Kerngebiet:</td> <td>1.689 m²</td> <td>96,6%</td> </tr> <tr> <td>Öff. Straßenverkehrsfläche</td> <td>59 m²</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Fläche Baufeld</td> <td>782 m²</td> <td>44,7%</td> </tr> </tbody> </table>		Größe:	Anteil:	Fläche Plangebiet:	1.748 m ²	100,0%	Fläche Kerngebiet:	1.689 m ²	96,6%	Öff. Straßenverkehrsfläche	59 m ²	3,4%	Fläche Baufeld	782 m ²	44,7%
	Größe:	Anteil:														
Fläche Plangebiet:	1.748 m ²	100,0%														
Fläche Kerngebiet:	1.689 m ²	96,6%														
Öff. Straßenverkehrsfläche	59 m ²	3,4%														
Fläche Baufeld	782 m ²	44,7%														
	<p>4.2. Anpflanzungen</p>															
	<p>Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Für Einzelbäume sind heimische Laubbäume mit mittel bis großer Kronenentwicklung (Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, 18/20 cm Stammumfang).</p> <p>Hecken als Rotbuche/Hainbuche (§ 9 (1) 25 a BauGB)</p>															
	<p>4.3. Flächenversiegelung</p>															
	<p>Alle Weg-, Stellplatz- und Platzflächen, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich hindernden Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig (§ 9 /1) 20 BauGB).</p>															
	<p>4.4. Begrünung Tiefgarage</p>															
	<p>Der nicht überbaute Bereich der Tiefgarage ist zu begrünen.</p>															

	4.5. Dachbegrünung
	Das Gebäudedach ist flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, ausgenommen sind Terrassenflächen im vierten Geschoss.
	4.6. Ausgleichsmaßnahmen
	Die Eingriffe des Bebauungsplans B 180 Norderstedt, 5. Änderung verursachen einen Ausgleichsbedarf von 665,5 m ² . Das Ausgleichsdefizit wird als Grünlandextensivierung auf einer 1331 m ² großen stadt eigenen Fläche „südlich Deckerberg“. Flur 9 Harksheide, Flurstück 4/3 (tlw.), 3/7 (tlw.), 14/2 (tlw.) und 17/3 (tlw.) kompensiert. Diese Fläche wird dem B 180 Norderstedt, 5. Änderung zugeordnet (§ 9 (1) 20 BauGB).
	5. <u>Kosten und Finanzierung</u>
	Der Stadt Norderstedt entstehen in Verbindung mit dem Bauvorhaben keine Kosten. Kosten fallen nur an, wenn der Verkehrsknotenpunkt Ochsenzoller Straße/Berliner Allee vierarmig ausgebaut werden soll.
	6. <u>Realisierung der Maßnahme</u>
Sozialplan Bodenordnung	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. <u>Beschlussfassung</u>

Die Begründung zum vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 5. Änderung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26.10.2004 gebilligt.

Norderstedt, den 09.12.2004

Stadt Norderstedt
Der Bürgermeister
Gez. Grote
Grote
Bürgermeister