

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 234 - Norderstedt-,
Gebiet: Zwischen Schillerstraße / Tannenhofstraße / Am Sood

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP '84	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP '84) entwickelt, der am 15.06.1984 wirksam geworden ist.
BauGB	Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt d. BGBl. I 1998 S. 137)
BauNVO 1990	Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Invest.—u.WobaulandGesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzVO 1990	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58).

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 – Norderstedt- umfasst den Siedlungsbereich der umgrenzt wird von Schillerstraße, Scharpenmoor, Siedlerweg und Tannenhofstraße.
-------------------	---

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Garstedt	Das Plangebiet liegt im Ortsteil Garstedt, ca.600 m Lufflinie südlich des Herold Center. Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im wesentlichen über die Tannenhofstraße.
----------	--

1.3.2 Topographie und Bewuchs

Topographie	Das Gebiet ist geprägt durch große Hausgärten der alten Siedlungsbebauung. Die Gärten sind mehr oder weniger intensiv genutzt und relativ offen. Vereinzelt findet sich wertvoller Baumbestand an den seitlichen Grundstücksgrenzen.
-------------	---

1.3.3 Planungsbestand

FNP' 84

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Siedlungsbestand

Städtebaulich wird der Bereich geprägt durch die Einfamilienhäuser der Siedlungsgenossenschaft "Selbsthilfe", die Mitte der zwanziger, Anfang der dreißiger Jahre errichtet wurden.

An der Tannenhofstraße sind nach § 34 BauGB bereits erste im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegene Bebauungen vorhanden.

Das Plangebiet ist zu allen Seiten mit weiterer Einfamilienhausbebauung ,bzw. an der Schillerstraße mit einer lockeren Mehrfamilienhausbebauung umgeben.

2. Planungsanlass und Planungsziel

2.1 Planungsanlass

Anlass

Der beginnende Generationenwechsel führte verstärkt zu Anfragen nach Nutzungsmöglichkeiten für die großen Hausgärten. Einerseits können sie von den Alteigentümern nicht mehr angemessen gepflegt werden, andererseits wird für Familienangehörige günstiges Bauland gesucht.

Nachdem bereits Ende der 80ziger Jahre der Versuch scheiterte einem B-Plan aufzustellen (Kontroversen durch Grundstücksabtretungen für innere öffentliche Erschließungsstraße), wurden die Bürger 1997 mit einer anderen Konzeption (Individuelle Erschließung mittels privater Wohnwege-Pfeifenstiel) befragt. Der Rücklauf war überwiegend positiv worauf das B-Planverfahren eingeleitet wurde.

2.2 Planungsziele

Städtebauliche Konzeption
Hinterlandbebauung

Ziel dieser erneuten Überplanung ist es, aufbauend auf der geänderten Erschließungskonzeption unter Berücksichtigung heutiger städtebaulicher Vorstellungen, der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der vorhandenen Baurechte und der Bedürfnisse des Wohnungsmarktes, die ursprünglichen Ziele zu optimieren. Das Gebiet hat gute Voraussetzungen Wohnungs-suchenden ein attraktives Angebot zu bieten, um auch so der Abwanderungstendenz von Familien in Norderstedter Umlandgemeinden entgegenwirken zu können.

Die Fläche liegt zentrumsnah im Stadtgebiet, mit kurzen Wegen zu angrenzenden Infrastruktureinrichtungen, der Nahversorgung und dem Öffentlichen Personennahverkehr.

Für die rückwärtigen Grundstücksteile sind überbaubare Flächen als einzelne „Baufenster“ festgesetzt worden. Damit soll sichergestellt werden, dass tatsächlich nur kleinere Einfamilienhäuser gebaut werden können. Für die vorhandene Altbebauung sind die

überbaubaren Flächen so gewählt, dass noch in angemessener Form angebaut werden kann, soweit dies nicht durch vorhandenen, zu erhaltenden Baumbestand eingeschränkt wird. Die Größe der überbaubaren Flächen richtet sich dabei an den bereits durchgeführten Anbauten aus.

Die Ausweisung der zusätzlichen Baurechte ist auch als wirtschaftlicher Anreiz bzw. unterstützende Maßnahme zur Erhaltung der Altbausubstanz (s. Zif. 3.2) gedacht.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der nur moderat vorgesehenen Verdichtung wurde das Maß so gewählt, dass jeweils ein Einfamilienhaus in angemessener Größe entstehen kann.

Für die einzelnen Bauquartiere sind die Festsetzungen differenziert am konkreten Bestand ausgerichtet. Insgesamt kommt es dabei zu einer geringfügigen Erhöhung der jetzt vorhandenen Ausnutzungen.

2.3 Zum Planverfahren

frühzeitige
Bürgerbeteiligung und
öffentliche Auslegung B 234

Die nach der schriftlichen Befragung durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hatte nur eine sehr geringe Beteiligung und führte zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen hinsichtlich Begrünung, Zufahrten und der textlichen Festsetzungen vorgebracht, die zu einer Planänderung und einer erneuten Auslegung führten.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Wohnbauflächen

Die Flächen an der Tannenhofstraße sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Zulässigkeitsrahmen orientiert sich an den Nutzungen der näheren Umgebung, die das Gebiet bisher nach § 34 BauGB prägten.

Die übrigen Baugebiete sind gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) als Reines Wohngebiet festgesetzt.. Die im Katalog des § 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dabei aus folgenden Gründen eingeschränkt: Da mit diesem B-Plan das Ziel verfolgt wird im Sinne einer stadtverträglichen Nachverdichtung dringend benötigte Flächen für den ausschließlichen Einfamilienhausbau zu schaffen, sind alle Nutzungen die mit diesem Ziel nicht harmonisieren ausgeschlossen.

Unzulässige Nutzungen

Dazu gehört der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf den rückwärtigen Bauflächen genauso wie der Ausschluss gewerblicher Nutzung durch freie Berufe.

Die aufgrund der ursprünglichen Siedlungsanlage geschaffenen Erschließungsstraßen erfüllen auch aus heutiger Sicht die Ansprüche an eine sparsame, aber im Grundsatz noch ausreichende

Erschließung. Insofern soll der Zuwachs an Verkehrsaufkommen auf das Notwendigste beschränkt bleiben, weshalb dort nur Wohngebäude zulässig sind.

Aus diesen Gründen wurde auch für die rückwärtigen Neubauf Flächen eine Begrenzung auf 1 WE getroffen. Kleinere Einliegerwohnungen sind dabei ausnahmsweise zulässig, da sich aus deren Nutzung in der Regel kein größeres Verkehrsaufkommen herleiten lässt.

Bauweisen	Je nach Baugebiet und Vorprägung durch vorhandene Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen ist eine Einzel- oder auch Doppelhausbebauung zulässig.
Überbaubare Flächen	Die Baugrenzen für den Bestand ergeben sich aus der vorhandenen Situation. Die überbaubaren Flächen für die rückwärtigen Neubauten sind bewusst als enge Baufenster definiert. Damit soll unerwünschten Grundstückszusammenlegungen bzw. zu großen Baukörpern (Grundstücksteilungen) vorgebeugt werden. Durch die im Text geregelte Ausnahme kann begründeten Abweichungen ausreichend Rechnung getragen werden.
Textliche Festsetzungen	Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Festsetzungen getroffen worden, damit sich die neue Bebauung hinsichtlich Gestaltung und Nutzung gut in die vorhandene Umgebung einfügt, ferner den angestrebten Wohngebietscharakter unterstützt und mit der geschützten Altbebauung einen harmonischen Einklang erreicht..
Grünflächen	Die an der Goethestraße vorhandene kleinere Grünfläche wird in ihrem Betsand im B-Plan festgesetzt

3.2 Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzung
Siedlung „Selbsthilfe“

Die besondere Gestaltung der Gebäude mit gebogenen Satteldächern („Spitztonnendach“) und Mansarddächern gibt dieser Siedlung noch ihr unverwechselbares Gepräge. Teilweise rückseitig zwar schon mit Erweiterungsbauten unterschiedlicher Gestaltung versehen, prägen die giebelständig zur Straße stehenden, weitgehend noch ursprünglichen Fassaden, aber noch sehr stark das städtebauliche Bild. Es ist daher städtischer Wille, den Erhalt dieser Gebäude im Rahmen dieser Satzung zu sichern.

Da der § 172 BauGB aus sich heraus keinen unmittelbaren Gestaltungsschutz bewirkt sind, in Interpretation vorhandener Gestaltungen, baugestalterische Festsetzungen getroffen worden, die nur für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gelten.

Teilweise interpretieren Neubauten bereits in gelungener Form diese Gestaltung in moderner zeitgemäßer Form. Um dies zu unterstützen und gegebenenfalls weiter zu entwickeln, sind Ausnahmen bei der Zahl der Vollgeschosse zulässig. Dadurch besteht die Chance dieses Gebiet zu einem spannenden Wechselspiel zwischen Historie und Moderne zu entwickeln.

3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen, Kindergärten	<p>Der entstehende Bedarf an Schul- und Kindergartenraum ist durch die vorhandenen Einrichtungen im näheren Umkreis des Plangebietes gedeckt.</p> <p>Die Grund- und Hauptschule Gottfried-Keller-Straße mit ca. 500 m Entfernung und die Gesamtschule am Lütjenmoor mit ca. 700 m, liegen in guter fußläufiger Entfernung.</p>
Spielplätze	<p>Der Kindergarten an der Tannenhofstraße liegt unmittelbar am Plangebiet.</p> <p>Öffentliche Spielplatzflächen stehen in unmittelbarer Nähe im Grünzug Scharpenmoor und an der Straße Scharpenmoor zur Verfügung.</p>

3.4 Verkehrliche Erschließung

Straßenerschließung	<p>Das Plangebiet ist im wesentlichen durch die Tannenhofstraße, als Wohnsammelstraße, erschlossen. Über diesen Straßenzug ist auch das übergeordnete städtische Hauptverkehrsnetz erreichbar.</p>
Tannenhofstraße Schillerstraße Goethestraße Am Sood Scharpenmoor	<p>Das Gebiet ist Teil des städtischen Konzeptes einer flächenhaften Verkehrsberuhigung im Rahmen der Einrichtung von Tempo 30-Zonen. In den vorhandenen Straßen, die das Gebiet erschließen, sind keine Veränderungen vorgesehen, die entsprechende Festsetzungen zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im B-Plan erfordern würden. Es wird darauf hingewiesen, dass einige der Straßen bisher noch nicht erstmalig im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes ausgebaut wurden. Durch die hinzutretenden Neubauten kann sich die Ausbaunotwendigkeit verdichten.</p> <p>Da die Goethestraße alle Anforderungen erfüllt, die an einen Verkehrsberuhigten Ausbau gestellt werden, wird diese in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.</p> <p>Eine den verkehrlichen Anforderungen eines Wohngebietes entsprechende Herstellung bzw. Ausgestaltung der Straßen ist grundsätzlich innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Allerdings ist dabei die Schaffung separater öffentlicher Parkflächen teilweise nur eingeschränkt möglich. Würde dies entsprechend den Richtlinien berücksichtigt, ginge dies ausschließlich zu Lasten der vorhandenen privaten Vorgärten.</p> <p>Unabhängig von der Frage der Realisierungschancen des dann erforderlichen Grunderwerbs, wird dies in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet, da eine weitgehende Bestandserhaltung dieser Vorgärten im Gestaltungszusammenhang mit der Erhaltungssatzung zu sehen ist. Entsprechend wird dem Ziel durch eine textliche Regelung über die nur eingeschränkte Nutzung der Vorgärten durch Stellplätze Rechnung getragen.</p> <p>Um diesem möglicherweise eingeschränkten Parkplatzangebot zu begegnen, wird durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass bei Ausnutzung der rückwärtigen Einfamilienhausbebauung für diese mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.</p>

„Innere Erschließung“

Die durch den B-Plan geschaffenen rückwärtigen Baurechte sind im Sinne einer Pfeifenstielerschließung realisierbar. Städtebaulich wünschenswert ist dabei, dass benachbarte Grundeigentümer dies über eine gemeinsam zu schaffende Zuwegung abwickeln. Da aber nicht vorhersehbar ist, in welchen Schritten dies wahrgenommen wird, wird auf eine zwingende Festlegung der Zufahrten durch Geh,-Fahr- und Leitungsrechte weitgehend verzichtet.

3.5 Ruhender Verkehr

Stellplätze / Carports

Die Unterbringung der Stellplätze, Carports ist auf allen Grundstücken, soweit nicht textlich besonders geregelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei der zukünftig sehr individuell ablaufenden Realisierung der Bebauung sind Standortfestsetzungen dieser bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Vorhaben nicht geboten. Durch die Regelung gem. Zif. 3.4 steht ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

3.6 Ver- und Entsorgung

Versorgung: Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Schmutz und Regenwasser

Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluß an das städtische Sietnetz gewährleistet.

Versickerung von Regenwasser

Von den Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen anfallendes gering belastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Umwelterheblichkeitsprüfung

3.7 Umweltverträglichkeit / Landschaftsschutz

Die Gesamtbewertung der Planung zum B 234 -Norderstedt – kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, und auch aus der Umgebung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Bebauung einwirken. Eine UVP nach UVP-Gesetz bzw. der „EG-Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bebauungsplänen, ist nicht erforderlich.

Die Fläche liegt im Innenbereich und die Summe der überbaubaren Flächen liegt deutlich unter den Schwellenwerten des Erlasses.

Im Einzelnen:

Als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist festzuhalten :

Prüfziele Natur und Landschaft :

Die durch den B-Plan 234 ermöglichte zusätzliche Bebauung in

diesem Bereich ist ein Beitrag innerstädtischer Verdichtungsflächen im Sinne des Minimierungsgebots gegenüber Ausweisungen von Bauflächen im naturnäheren Außenbereich, und ist damit auch positiv im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung anzusehen.

Die formell und materiell rechtliche Situation erfordert keinen Grünordnungsplan gemäß § 7 Landesnaturschutzgesetz (LaNatSchG). Das Plangebiet, in dem neue Baurechte geschaffen werden, ist lediglich 1,2 ha groß.

Die Prüfziele Natur und Landschaft führten im Rahmen der Bestimmung der Planinhalte zu folgendem Ergebnis:

Mit der Ausweisung zusätzlicher Baurechte werden Eingriffe in bisher überwiegend nicht versiegelte Hausgärten ermöglicht. Die Eingriffsgröße der zusätzlich zu erwartenden Versiegelung beläuft sich auf ca. 4.000 qm bei 23 betroffenen Grundstücken, die neue Baurechte erhalten. Auf den rückwärtigen Grundstücken an der Tannenhofstraße bestanden bereits nach § 34 BauGB Baurechte, ebenso bei einem Baugrundstück an der Schillerstraße.

Gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ als Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, ist als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion anzusehen. Wenn dies nicht möglich ist, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und z. B zu einem naturbelassenen Biotop entwickelt werden.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 2.000 m² kann gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ermäßigt werden um bis zu 75% der Flächen der Baugrundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind. Insbesondere durch Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für die Anlage eines flächendeckend zu bepflanzenden Grünstreifens zwischen den Baugebieten auf einer Fläche von ca. 1.700 qm getroffen worden. Diese Flächengröße ergab sich aus der verfügbaren Grundstücksfläche. Damit verbleibt an erforderlicher Ausgleichsfläche ein Defizit von 725 m².

Diese fehlende Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 241 Norderstedt auf einer bereits stadteigenen Fläche (Ökokonto) nachgewiesen. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im Teil B-Text- regelt dies einschl. der Refinanzierung durch die Eingriffsgrundstücke. Es ist Wille der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt, dass in allen Bereichen ein vollständiger Ausgleich erfolgt und im Sinne einer Gleichbehandlung auch entsprechende Zuordnungs-

festsetzungen getroffen werden.

Auf eine weitere ursprünglich vorgesehene „Ausgleichsmaßnahme“, die Festsetzung von Einzelbäumen auf den neuen Baugrundstücken, wurde aufgrund von Anregungen der Grundeigentümer verzichtet. Sie befürchteten, dass es durch eine Vielzahl neuer Bäume innerhalb der Bebauung zukünftig zu starken Verschattungen kommen könnte. Dies hätte zur Folge, dass die Möglichkeiten einer passiven Nutzung der Sonnenenergie eingeschränkt würden.

Damit wird die vorliegende Form der Behandlung von Eingriff und Ausgleich als formell und materiell und in der Abwägung als ausgewogen und richtig angesehen.

- Prüfziel Boden :

Grundsätzlich ist die zusätzliche Bodenversiegelung negativ. Die ergänzende Bebauung hat aber keine nachteiligen Folgen auf die vorhandene Bodenqualität und Zusammensetzung. Durch die festgesetzte Versickerung des Oberflächenwassers wird dies aber weitgehend ausgeglichen.

- Prüfziel Wasser :

Das Plangebiet liegt in keinem der Wasserschutzgebiete. Durch die ergänzende Bebauung erfolgt kein Eingriff und keine qualitative Veränderung des Grundwassers.

-Prüfziele „Altstandorte“:

Anhand der „Verdachtsliste“ wurden ein Standort innerhalb und drei am Rande des Plangebietes festgestellt. Bei einer Überprüfung der Standorte gab es keine Anhaltspunkte einer Altlastenbelastung dieser Grundstücke.

-Prüfziele Luft / Klima / Lärm:

Die Schadstoffbelastungen der Luft durch den Straßenverkehr liegen im üblichen Rahmen von Anliegerstrassen. Veränderungen durch die zusätzlichen Wohneinheiten sind minimal und liegen im ortsüblichen Rahmen. Luftverunreinigungen aus gewerblicher Nutzung sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Die gewünschte Verdichtung der Bebauung im vorhandenen Siedlungsbereich bewirkt eine Verstädterung des Klimas. Da die Auswirkungen jedoch gering sind wird in der Abwägung den Planungszielen Vorrang eingeräumt.

Die durch Firstrichtung (Südausrichtung), Baufenster (kompakte Baukörper-Niedrigenergiehaus) und zulässige Versiegelung der Grundstücke (GRZ) getroffenen Festsetzungen, unterstützen das Ziel der Stadt Norderstedt eine CO₂-Reduzierung als Maßnahme

des Klimaschutzes zu erreichen. Es ergeben sich gute Voraussetzungen zur Solarenergienutzung in Form von photothermischen Solaranlagen zur Brauchwassernutzung oder von Photovoltaikanlagen zur Solarstromerzeugung.

4. Kosten und Finanzierung / Bodenordnung

Verkehrsflächen / Grünflächen

Der Stadt Norderstedt entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.
Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes 52.215 m²

Öffentliche Verkehrsflächen.....2.440 m²

Öffentliche Grünflächen.....1.180 m²

Nettobauland.....48.595 m²

7. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind.

Diese Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 234 -Norderstedt- wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.10.2001 gebilligt.

Norderstedt , den 02.11.2001

Stadt Norderstedt

gez. Grote LS
Bürgermeister