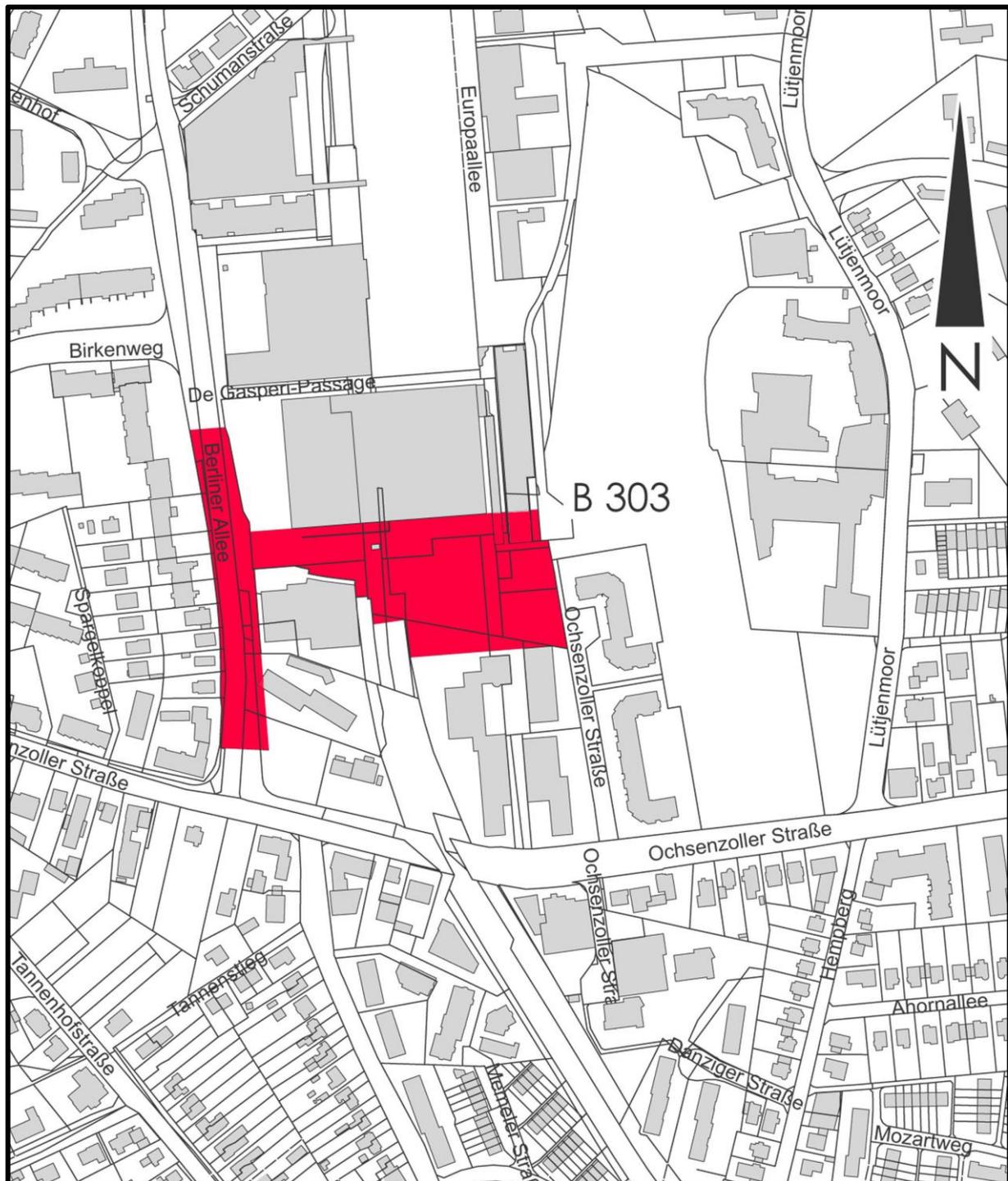


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden"
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Stand: 20.08.2014



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden"

Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Stand: 20.08.2014

Inhaltsverzeichnis

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	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	9
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	15
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung.....	16
3.5. Ver- und Entsorgung.....	18
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	20
3.7. Immissionsschutz.....	22
3.8. Altlasten.....	26
3.9. Kampfmittel.....	26
4. Umweltbericht	26
Planungsstand.....	27
4.1. Beschreibung der Planung.....	27
4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien.....	28
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping).....	28
4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
4.5. Zusammenfassung:.....	43
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	46
6. Städtebauliche Daten	46
7. Kosten und Finanzierung	46
8. Realisierung der Maßnahme	47
9. Beschlussfassung	47

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
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) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 – Norderstedt, der am 11.10.1985 in Kraft getreten ist. Lediglich der nördliche Abschnitt der Berliner Allee liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 13 - Norderstedt vom 31.10.1969 mit der 11. Änderung vom 24.07.1977 sowie des Bebauungsplans Nr. 104 - Norderstedt vom 28.05.1971. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 303 aufgehoben.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold-Center nach Süden“ ist etwa 1,6 Hektar groß und liegt im Zentrum des Stadtteils Garstedt. Es ist Teil des A2-Zentrums mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Brachfläche südlich des vorhandenen Herold-Centers und Karstadt-Kaufhauses sowie Teile der Hochbahntrasse und der Berliner Allee. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Station Garstedt der U-Bahnlinie U1 sowie der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB).
Geltungsbereich	Die Grenzen des Geltungsbereichs werden im Westen durch die Berliner Allee und im Norden durch das vorhandene Einzelhandelszentrum (Herold-Center und Karstadt) gebildet. Im Osten wird das Plangebiet durch den nördlichen Teil der Europaallee und eine Stichstraße der Ochsenzoller Straße begrenzt, im Süden schließt es an eine vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung beiderseits der hier als Fußgängerbereich ausgestalteten Europaallee an.

Im Detail verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303

Norderstedt, „Erweiterung Herold-Center nach Süden“ entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 130/17, 130/11, 130/10, 130/9, 130/8, 130/7, 130/6, 130/5, 47/34, 47/32 und 130/13, nach Osten abknickend über die Flurstücke 130/21 und 105/143 (Berliner Allee), nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstücks 105/134 (Berliner Allee), nach Osten abknickend über die Flurstücke 105/144, 105/106, 90/21, 105/75, 105/110, 105/87, 90/48, 90/80, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 90/80, nach Osten abknickend entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 90/82, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 90/82, 90/62, 90/46, nach Nordwesten abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 90/46, nach Westen abknickend über die Flurstücke 90/65, 90/64, 90/83, nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 90/83, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 90/32, über die Flurstücke 90/15 und 90/70, nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze der Flurstück 90/70 und 105/106, nach Nordwesten abknickend entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 90/73, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 105/104, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 105/143 (Berliner Allee), über die Flurstücke 85/24 und 85/13, nach Westen abknickend über die Flurstücke 85/13 und 85/12 und 130/21 (Berliner Allee).

1.3. Historische Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des in den 1960er Jahren geplanten Zentrums Garstedt (v.a. Herold-Center und Karstadt). Eine mögliche Süderweiterung dieses Zentrums war seit seiner Gründung erklärtes Planungsziel und wurde Mitte der 1980er Jahre durch den Bebauungsplan 180 - Norderstedt planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der zersplitterten Grundstücksverhältnisse und der fehlenden Bereitschaft der Grundeigentümer zu einem freiwilligen Umlegungsverfahren konnten die Ziele dieses Bebauungsplans jedoch nicht umgesetzt werden.

1.4. Bestand

Nutzungen

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die Verkehrsfläche der Berliner Allee geprägt. Sie macht mit einer Größe von etwa 0,5 Hektar fast ein Drittel des gesamten Plangebiets aus. Der übrige Geltungsbereich stellt sich überwiegend als grasbewachsene Brache dar, die von Ost nach West durch einen Fuß- und Radweg und von Nord nach Süd durch eine Verlängerung der von Norden kommenden Europaallee durchquert wird, die im Bereich des Plangebiets um etwa 35 m nach Westen verschwenkt und nicht mehr durch Pkw befahrbar ist. Im südlichen und östlichen Randbereich werden die Flurstücke 90/83 sowie 90/46, 90/62 und 90/65 zum Abstellen von Pkw genutzt. Im Norden werden die Anlieferung des Karstadt-Kaufhauses sowie die Zufahrt zu den derzeitigen Stellplatzflächen auf dem Dach sowie zur unterirdischen Park & Ride-Anlage in den Geltungsbereich einbezogen, da diese im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einkaufskomplexes nach Süden neu organisiert werden und auch der Erschließung der Stellplatzanlage auf dem Dach des Neubaus dienen

sollen. Im Süden werden kleine Teile des Plangebiets durch die Hochbahn genutzt. Es befindet sich hier eine Trasse der U-Bahn-Linie U1.

Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die im Norden des Geltungsbereichs gelegene Zufahrtsrampe zu der heutigen Stellplatzanlage auf dem Dach des Karstadt-Kaufhauses. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein kleiner Teil der östlich an das Kaufhaus anschließenden Ladenpassage am nördlichen Teil der Europaallee (Europaallee-Passage).

naturräumliche Gegebenheiten und geschützte Arten

Gemäß dem Plan Nr. 1.4.1 (Boden) des LP 2020 kommt im Plangebiet als Bodentyp Eisenhumuspodsol (Pn 1) aus Fließerde über Sand vor. Die Schichten aus Fein- und Mittelsanden haben gemäß einer Baugrunduntersuchung vom Februar 2008 eine Mächtigkeit von ca. 6 m, darunter liegen Grobsande im Wechsel mit Schluffschichten. Im Februar 2008 stand das Grundwasser im Plangebiet 4,5 m unter Flur an.

Weite Teile des Plangebiets sind versiegelt und werden für Gebäude, Zufahrten, für den ruhenden Verkehr und als Fußwege genutzt. Bei den gärtnerisch geprägten Flächen handelt es sich um Rasenflächen, einzelne Rabatten und wenige Zier- und Ruderalgebüsche. Baumbestand existiert entlang der Berliner Allee (Linden und Gingko-Bäume), auf dem Parkplatz östlich der Bahn (Platanen und Weißdorn) und auf bzw. entlang der Bahnböschung (Zitterpappeln). Im Rahmen der freiraumplanerischen Bearbeitung und im Hinblick auf die erforderlichen Fällanträge im Baugenehmigungsverfahren wurden die Baumbestände differenziert aufgenommen und dokumentiert. Es handelt sich um Bäume geringen bis mittleren Alters, Altbäume sind mit Ausnahme der Linden an der Berliner Allee nicht vorhanden. Ein besonderer Schutzanspruch für den Baumbestand besteht nicht. Auch die Zier- und Ruderalgebüsche im Randbereich der Parkplatzflächen haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz, übernehmen in der ansonsten eher ungeordneten Freiflächensituation jedoch kleinräumig Gliederungsfunktionen.

Für die heimische Tierwelt haben die Flächen infolge der wenig naturnahen Ausprägung und der intensiven nutzungsbedingten Störungen keine besondere Bedeutung, wenn man von den Scharen von Tauben und der Vielzahl von Hunden absieht. Für die Belange des Artenschutzes wird das Vorkommen von Tierarten durch eine Potenzialanalyse auf der Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt, ergänzend wird zum einen auf die faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung (Lutz, 2007) im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Bebauungsplan 267 zurückgegriffen, zum anderen wurden die Gebäudefassaden aktuell auf ihre Eignung für Fledermäuse untersucht (UIN, 2013). Aufgrund der unveränderten Ausgangssituation haben die damaligen Aussagen zu den Potenzialen der relevanten Artengruppen (europäische Vogelarten und Fledermäuse) weiterhin Bestand.

Topografie

Das vorhandene Gelände liegt an der Berliner Allee mit ca. + 28,30 m über Normal-Null (ü. NN) am tiefsten, in östlicher und südlicher Richtung steigt das Gelände leicht an. Die im Trog verlaufende U-Bahn-Trasse liegt auf einer Höhe von etwa + 24,00 m ü. NN.

Verkehr

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Berliner Allee erschlossen. Es kann darüber hinaus über den nördlichen Teil der Europaallee angefahren werden, die jedoch nordöstlich des Plangebiets in einer Kehre endet und sich lediglich als nach Westen verschwenkter Fuß- und Radweg nach Süden zur Ochsenzoller Straße fortsetzt. Südöstlich ist eine Stichstraße von der Ochsenzoller Straße vorhanden, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in einer Kehre endet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) und ist sehr gut öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bestehenden Einkaufskomplexes die U-Bahnstation „Garstedt“ (Linie U1 Norderstedt Mitte - Großhansdorf/Ohlstedt). Mit den Haltestellen „U Garstedt“ und „Garstedt, Europaallee“ befinden sich zudem die Buslinien 178 (U Garstedt - S Poppenbüttel), 193 (U A Norderstedt Mitte – Kronstiegtunnel, Lademannboden (Ost), 195 (U Garstedt - Bf. Pinneberg), 278 (U Garstedt - Glashütte Markt), 295 (U Garstedt - Bf. Pinneberg) und 393 (U Garstedt – Harkshörn (Nord)) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Umgebung

Das westliche Umfeld des Plangebiets ist in erster Linie wohnbaulich geprägt. Hier befinden sich neben überwiegend in Zeilenbauweise errichteten Mehrfamilienhäusern auch Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser.

Nördlich des Plangebiets liegt mit dem Herold-Center, der De-Gasper-Passage, dem Karstadt-Kaufhaus und der Europaallee-Passage ein großes Einzelhandelszentrum mit Parkdeck und Tiefgarage, das durch mehrgeschossige Wohnhochhäuser ergänzt wird. Weiter nördlich schließt das Schulgelände des Copernicus-Gymnasiums an.

Östlich der Europaallee sind neben weiteren Einzelnutzungen und Dienstleistern auch Verwaltungsstellen und öffentliche Einrichtungen wie die Stadtbücherei vorhanden. Am nördlichen Teil der Europaallee findet ergänzend zu den übrigen Einzelhandelsangeboten im Umfeld des Plangebiets freitags ein Wochenmarkt statt. Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich zwei drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser, daran anschließend liegt eine in Nord-Süd-Richtung von der Ochsenzoller Straße bis zum Copernicus-Gymnasium verlaufende Grünanlage (Willy-Brandt-Park), die ein Kernelement des "Grünen Leitsystems" der Stadt Norderstedt bildet.

Im unmittelbaren südlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich an der Berliner Allee eine Einzelhandelsimmobilie (zur Zeit als Möbelkaufhaus genutzt) und ein zweigeschossiges Wohngebäude in Zeilenbauweise mit einer zugehörigen Garagenanlage. Entlang des südlichen, als Fußgängerbereich ausgestalteten Teils der Europaallee grenzen zudem drei- bis viergeschossige Wohn-, Büro und Geschäftsgebäude an. Südlich der Ochsenzoller Straße befinden sich heterogen strukturierte Wohngebiete mit Gebäuden unterschiedlicher Typologien und Baualters.

Entlang der Ochsenzoller Straße ist zudem eine nach § 30 BNatSchG

in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützte Linden-Allee vorhanden.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Eigentumsverhältnisse Die Flurstücke 90/59, 90/63, 90/64, 90/80 sowie 90/82 im Bereich der Europaallee sowie die als Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücke der Berliner Allee befinden sich im Besitz der Stadt Norderstedt, die Flurstücke 90/15, 90/21, 90/32, 90/70 und 105/106 im Bereich der U-Bahn-Trasse gehören der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle übrigen Flurstücke im Plangebiet sind Privatbesitz.

Planungsrechtliche Situation Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 - Norderstedt vom 11.10.1985. Lediglich der nördliche Abschnitt der Berliner Allee liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 13 - Norderstedt vom 31.10.1969 mit der 11. Änderung vom 24.07.1977 sowie des Bebauungsplans Nr. 104 - Norderstedt vom 28.05.1971.

Der Bebauungsplan Nr. 180 setzt für den Geltungsbereich vier Kerngebiete mit differenzierten Regelungen zu zulässigen Nutzungen fest. Für den Teil nördlich der von Osten nach Westen führenden Fußwegeverbindung, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ planungsrechtlich abgesichert ist, setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 bzw. 1,0 und dementsprechend einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,22 bzw. 1,0 fest. Für den südlichen Teil wird die GRZ auf 0,45 bzw. 0,46 und die GFZ auf 0,99 bzw. 1,15 beschränkt. Für die innerhalb des Plangebiets gelegenen, durch Baugrenzen definierten Baufenster wird jedoch auch hier die Geschossigkeit auf ein Geschoss beschränkt. In allen Kerngebieten wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Süden des Plangebiets werden zwei Stellplatzanlagen mit anzupflanzenden Bäumen festgesetzt. Zwischen den beiden Anlagen wird auch der Verlauf der heutigen Europaallee durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bestimmt. Für die Berliner Allee werden durch die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 104 - Norderstedt Straßeverkehrsflächen festgesetzt.

Die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt durch die neuen Festsetzungen überlagert..

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass Norderstedt hat innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen den Aufgaben eines Mittelzentrums gerecht zu werden, stellt also im Gefüge der Landesraumordnungsplanung einen der zentralen Orte dar. Die Stadt ist geprägt durch eine bipolare Zentrenstruktur mit dem Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Norderstedt Mitte und dem Bereich des Zentrums Garstedt als Versorgungsschwerpunkt. Die Situation dieser zentralen Standorte in Norderstedt ist infolge der spezifischen Gegebenheiten wie dem unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Hamburg, der zunehmenden Attraktivität gut erreichbarer

Einzelhandelsstandorte außerhalb Norderstedts (insbesondere Hamburger City, Alstertal AEZ und Langenhorn) sowie der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen nicht unproblematisch. Es kommt daher trotz eines vergleichsweise sehr hohen Kaufkraftniveaus zu einem hohen Abfluss des einzelhandelsrelevanten Marktvolumens.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden" hat die Zielsetzung, zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Ziel für das Zentrum Garstedt ist entsprechend der planerischen Aussagen des FNP 2020 die Sicherung der mittelzentralen Funktion durch eine Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz. Des Weiteren sollen durch den Bebauungsplan Möglichkeiten für die Etablierung weiterer Nutzungen geschaffen werden, die zur Zentralität des Standorts beitragen.

Für das Plangebiet bestehen konkrete Entwicklungsabsichten, die diesen Zielen entsprechen. Es ist beabsichtigt, im südlichen Anschluss an das bereits bestehende Einzelhandelszentrum in dem Bereich zwischen Berliner Allee und Europaallee eine Neubebauung mit Einzelhandelsnutzungen zu errichten.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort soll nach Antrag des Vorhabenträgers (Planungsanstoß) durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und etwa fünf kleinere Ladeneinheiten ergänzt werden. Für die Erschließung des Projekts werden angrenzende Bereiche der Berliner Allee in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Aus der Planung resultieren positive Effekte für die Stadt Norderstedt, insbesondere im Bereich der Kaufkraftbindung, der Stärkung der zentralörtlichen Funktion sowie des Arbeitsmarktes.

Da die geplante Entwicklung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.

Planungsziele

Das derzeit überwiegend brach liegende Plangebiet soll mit folgenden städtebaulichen Zielen einer baulichen Nutzung zugeführt werden:

- Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentraler Funktion und Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz
- Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte
- Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr
- Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem

Geschäftskomplex

- Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee

Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 04.03.2013 im Rahmen einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung im Copernicus-Gymnasium Norderstedt durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden – soweit planungsrechtlich relevant – im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verfahren öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand vom 24.03.2014 bis 24.04.2014. Einigen vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde dahingehend gefolgt, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Baumasse reduziert wurde.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Der geplante Baukörper soll die bisherige Lücke zwischen dem Herold-Center und dem Karstadt-Kaufhaus im Norden sowie den Geschäften am südlichen Teil der Europaallee schließen. Ziel ist es, den Standort insgesamt aufzuwerten.

Dazu soll ein in Ost-West-Richtung etwa 100 m breiter und 60 m tiefer Baukörper mit einem weiteren, kleineren Geschoss in Ost-Westrichtung im Süden des Plangebiets und einem Darauf zurückgestaffelten Technikgeschoss errichtet werden. Die geplante Bebauung, schließt im Norden an die vorhandene Bebauung an und bildet im Süden einen städtebaulichen Übergang zu den Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden an der südlichen Europaallee. Durch das geplante Gebäude wird die vorhandene, von Norden nach Süden führende Wegeverbindung überbaut und als direkte Fortsetzung der Europaallee-Passage ausgestaltet. Es entsteht somit eine durchgehende, von Läden gesäumte Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Europaallee, die neben den Kunden auch der Allgemeinheit als zentrale Wegeverbindung zur Nutzung offen stehen soll.

Entlang der ebenerdigen Passage sind fünf Läden unterschiedlicher Größe geplant. Den größten Teil des Erdgeschosses wird jedoch ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) einnehmen.

Das Obergeschoss wird im Süden des Plangebiets angeordnet und schafft dort einen städtebaulich angemessenen Übergang zur angrenzenden Bebauung. Darüber, etwas zurückgesetzt, ist ein Technikgeschoss vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Berliner Allee sichergestellt. Hier befindet sich die Zufahrt zu den Kunden-Stellplätzen auf dem Dach. Während die Anlieferung der vorhandenen kleinen Ladeneinheiten an der Passage über die Europaallee abgewickelt wird, ist die Andienung aller neuer Einzelhandelseinrichtungen über die Berliner Allee geplant. Im Westen des Plangebiets ist daher neben der Rampe zur Erschließung der Kunden-Stellplätze ein für die Befahrung mit Lkw ausgelegter und den verkehrlichen Erfordernissen

entsprechend gestalteter Bereich vorgesehen.

Die Zugänge für Fußgänger befinden sich von Norden und Süden kommend mittig im geplanten Gebäudekomplex. Sie schließen im Norden an die bestehende Europaallee-Passage und im Süden an die Europaallee und die dort vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung an. Der hier vorhandene Geländesprung soll durch eine Treppen- und Rampenanlage so ausgeglichen werden, dass er auch für mobilitätseingeschränkte Personen keine Barriere darstellt. Zwei weitere Zugänge sind von Osten aus geplant. Zum einen soll ein Eingang in einer geplanten architektonischen Fuge zwischen Alt- und Neubau entstehen, des Weiteren ist ein separater Zugang für das Bildungszentrum in den Obergeschossen geplant. Beide Eingänge erhalten auch eine Anbindung an die nord-süd-gerichtete Passage. Die Nutzungen im Obergeschoss soll über das Parkdeck und eine gebäudeinterne Erschließung über einen Fahrstuhl und einen Fahrsteig erschlossen werden.

Aufgrund der geplanten intensiven Nutzungen, die eine nahezu vollständige Bebauung der Grundstücke erfordern, kann das Plangebiet nur sehr eingeschränkt begrünt werden. Südlich des Geltungsbeereichs sind gemäß Freiflächenplan jedoch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern geplant, um eine den angrenzenden Wohnnutzungen angemessene Gestaltung zu erhalten.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des A2-Zentrums Garstedt, dessen hauptsächliche Funktion darin besteht, Bedarfe im Bereich Einzelhandel zu decken. Die Erweiterung des Einkaufszentrums nach Süden ist neben anderen Maßnahmen ein wesentlicher Baustein zur Attraktivitätssteigerung, Stärkung und Aufwertung des Zentrums. Es ist städtebaulich gewünscht und damit ausdrückliches Ziel der Planung, eine hochwertige Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und damit eine Sicherung der Leistungsfähigkeit des Zentrums Garstedt entsprechend seiner mittelzentralen Funktion zu ermöglichen.

Es wird daher ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen. Durch die Festsetzung reagiert der Bebauungsplan zum einen auf die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Vorprägung und ermöglicht zum anderen die angestrebten Einzelhandelsnutzungen. Durch seine zentrale und auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossene Lage ist das Plangebiet für entsprechende Nutzungen gut geeignet.

Die Verkaufsfläche im Plangebiet kann je nach verwirklichter Nutzungsmischung bis zu 6.000 m² betragen. Im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden etwa 40.000 m² Verkaufsflächen im Bereich Herold-Center/ Karstadt/ Europaallee-Passage kann hier eine Gesamtstruktur des Einzelhandels entstehen, die der Bevölkerungsstruktur und der Kaufkraft in Norderstedt angemessen ist und einen weiteren Kaufkraftabfluss aus der Stadt reduzieren soll. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue

Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m² Verkaufsfläche in Betracht. Damit stehen Ziele der Raumordnung dem Projekt nicht entgegen.

Das Plangebiet eignet sich darüber hinaus für weitere kerngebietstypische Nutzungen wie kulturelle, soziale, gesundheitliche Nutzungen, Büros und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nutzungsbeschränkungen

Um langfristig städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklungen im Plangebiet zu verhindern, werden aus dem in einem Kerngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums durch Nummer 1 der textlichen Festsetzungen die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen

Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachbars und in ihrer Wirkung vergleichbare Gewerbebetriebe werden aus dem im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen, weil die Gefahr besteht, dass diese Nutzungen sowohl das angestrebte Nutzungsspektrum als auch das Erscheinungsbild des Plangebiets stören. Mit ihrem Ausschluss soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden.

Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel) auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Kerngebietsnutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter des Nahversorgungszentrums gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame und unter Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen mit dem damit insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll zum einen dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets Rechnung getragen und die gewünschte hochwertige Bebauung gefördert werden. Tankstellen sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu

werden und entsprechen damit nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Darüber hinaus soll durch den Ausschluss von Tankstellen die angrenzende, durch Wohnnutzungen geprägte Nachbarschaft vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sichergestellt werden. Neben den bestehenden Verkehrsbelastungen sollen kein weiterer Zu- und Abfahrtsverkehr induziert werden. Der Ausschluss umfasst auch Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, weil von ihnen die gleichen schädlichen Einwirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind wie von sonstigen Tankstellen.

Die Errichtung von Wohnungen im Plangebiet würde der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung, das Einkaufszentrum zu stärken und bestehende Einzelhandelsnutzungen miteinander zu verbinden, zuwiderlaufen. Die Flächen bieten – insbesondere aufgrund der mit diesen Nutzungen einhergehenden großen Flächensiegelung, die eine adäquate Versorgung mit wohnungsnahen Freiräumen erschweren würde – kein angemessenes Wohnumfeld. Zudem wären architektonische und technische Lösungen für mögliche Beeinträchtigungen durch den intensiven Kundenverkehr, insbesondere in Bezug auf die Einsehbarkeit von Wohnungen, und durch Verkehrslärmbelastungen zu entwickeln. Dies stellt angesichts der Tatsache, dass die Etablierung einer Wohnnutzung zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist bzw. dieser sogar entgegensteht, einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Wohnungen werden daher ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl von 1,0 und durch maximal zulässige Gebäudehöhen. Die Festsetzungen eröffnen Spielräume für vielfältige Nutzungsoptionen, begrenzen die baulichen Möglichkeiten jedoch zugleich so, dass keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen, vor allem dem in der Umgebung vorhandenen Wohnen, zu befürchten sind. Entsprechend der hohen Zentralität des Standortes soll eine intensive Ausnutzung des Plangebietes erreicht werden.

Insbesondere soll durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen (s.u.) – die Realisierung des durch den Entwickler verfolgten, von einem Architekturbüro erarbeiteten und intensiv abgestimmten Konzepts für eine Einzelhandelsimmobilien ermöglicht werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt, so dass eine vollständige Versiegelung des Plangebiets zulässig und die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Kerngebieten maximal zulässige bauliche Dichte voll ausgeschöpft wird. Eine geringere Grundflächenzahl ist angesichts der geringen Größe des Plangebiets, das sich im Wesentlichen auf das Baugrundstück und angrenzende Straßenverkehrsflächen beschränkt, nicht möglich. Die Grundflächenzahl ist erforderlich, um das Planungsziel zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist der zentralen Lage in Nordstedt und vor allem der angestrebten Nutzung im Plangebiet angemessen, die aufgrund des großen Einzelhandelsanteils eine hohe bauliche Dichte und Flächenversiegelung rechtfertigt. Insbesondere ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 neben den hochbaulichen Anlagen durch die festgesetzte Grundflächenzahl die

für Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Stellplatz-, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen vorgehalten werden, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und um die für die Konkurrenzfähigkeit notwendigen Kundenstellplätze anbieten zu können.

Zahl der Vollgeschosse Es werden keine Festsetzungen zu Geschossigkeiten getroffen, da, anders als etwa im Wohnungsbau, bei Einkaufszentren die städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe über die Geschoszahl aufgrund sehr unterschiedlicher möglicher Geschosshöhen nicht hinreichend gesteuert werden kann.

Gebäudehöhe Stattdessen werden maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt. Die für die jeweiligen Gebäudeteile festgesetzte Gebäudehöhe regelt die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschten Höhen. Sie stellt sicher, dass sich die Bebauung im Plangebiet harmonisch in den Stadtteil einfügt und schließt eine Störung des Stadtbildes aus.

Bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche wird ein maximal 35,75 m über NN hohes Erdgeschoss ermöglicht. Dies entspricht einer tatsächlichen Geschosshöhe von etwa 5,60 m zzgl. einer etwa 1,10 m hohen Attika. Im Süden des Plangebiets kann eine höhere Bebauung entstehen, um einen städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden, dreigeschossigen Gebäuden auszubilden. Hierzu wird für einen rechteckigen Baukörper eine Bebauung von bis zu 40,05 m über NN ermöglicht. Für die auf dem Dach notwendige Technikzentrale und Technik einhausungen ist eine überbaubare Fläche mit einer Gebäudehöhe von bis zu 44 m ü NN vorgesehen. Die Technikzentrale und somit das höchste Gebäudeteil wurde möglichst weit entfernt von der östlich angrenzenden Wohnbebauung geplant, um visuelle Beeinträchtigungen und Verschattungen auf ein innerstädtisch vertretbares Maß zu reduzieren.

Des Weiteren sichert der Bebauungsplan die aufgrund der Planung bekannten Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser, die auf dem Stellplatzdeck Erschließung errichtet werden und zur inneren Erschließung notwendig sind, über Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen mit 39 m ü NN planungsrechtlich ab.

Insgesamt wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und insbesondere in Bezug auf den östlich angrenzenden, drei- bis viergeschossigen Wohnungsbau und die südlich gelegene, überwiegend dreigeschossige Bebauung keine negativen Wirkungen entfaltet.

Baulinien und Baugrenzen Durch die Baugrenzen und Baulinien wird im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Kubatur des Gebäudes bestimmt. Sie orientieren sich eng an dem geplanten Projekt, ermöglichen jedoch auch andere Nutzungen.

Die Baugrenzen ermöglichen ebenerdig eine flächige Bebauung des Kerngebiets. Freigehalten werden lediglich jene Flächen, die für die Anlieferung erforderlich sind.

Für das erste Obergeschoss wird die Überbaumöglichkeit auf ein Rechteckiges Baufeld im Süden des Plangebiets beschränkt. Dieses Gebäudeteil sollen einen Übergang zu der angrenzenden Bestands-

bebauung formulieren (siehe oben). Nach Osten wird durch die festgesetzten Baugrenzen eine differenzierte Rückstaffelung vorgegeben, die in erster Linie der Wahrung nachbarlicher Belange dient. Die dort an der Ochsenzoller Straße vorhandene Wohnbebauung soll durch das heranrückende Einkaufszentrum nicht beeinträchtigt werden. Visualisierungen haben gezeigt, dass mit dem Verspringen des Erdgeschosses aus der Bauflucht an der östlichen Plangebietsgrenze der Zugang zur Einkaufspassage deutlich besser betont werden kann als ohne. Die Kunden werden somit durch das Erdgeschoss zu dem Passageneingang geleitet. Zusätzlich wird einer monotonen Wirkung eines langgestreckten Gebäudes in einer Flucht begegnet. Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die Grenzbebauung des Erdgeschosses an der Ostseite keine wesentlichen Mehrverschattungen hervorruft als eine Bebauungsvariante in einheitlicher Nord-Südflucht. Aus den genannten städtebaulichen Gründen wird an dieser Stelle eine grenzständige Bebauung ermöglicht, bei der die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen.

Die Baukörperfestsetzungen im Plangebiet entsprechen insgesamt den Anforderungen des § 6 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung. Dies ermöglicht im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen zu bestimmen.

Da die für das Bauvorhaben notwendige Technikzentrale und die für die innere Erschließung notwendigen Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten in ihrer Lage bekannt sind, wurde für diese Anlagen keine Ausnahmemöglichkeit zur Überschreitung der Gebäudehöhen in Form von textlichen Festsetzungen aufgenommen, sondern ihre Lage über die Baugrenzen definiert, um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft bereits über den Bebauungsplan zu minimieren.

Neben den Baugrenzen setzt der Bebauungsplan auch Baulinien fest. Zum einen werden im nördlichen Anschlussbereich des Neubaus an das vorhandene Kaufhaus Baulinien festgesetzt, um eine zwingende Vorgabe für die Verbindung beider Gebäude zu formulieren. Es sollen keine undefinierten Zwischenbereiche entstehen, die dem städtebaulichen Planungsziel der Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung zuwiderlaufen. Insbesondere soll eine durchgängige Verbindung innerhalb des Gebäudekomplexes gewährleistet werden.

Zum anderen wird eine Baulinie parallel zur U-Bahn-Trasse festgesetzt. Der westliche Teil des Gebäudekomplexes wird in erster Linie durch die Anlieferung und die Zufahrtsrampe zum Parkdeck geprägt sein. Zugänge für Fußgänger gibt es an dieser Seite nicht. Um zu vermeiden, dass sich im Westen des Plangebiets ein ausgeprägter Rückseiten-Charakter entwickelt und neben Anlieferung und Rampe – eventuell auch erst sukzessive im Zuge der Nutzung – z.B. Flächen zum Abstellen von Müllcontainer oder zur Lagerung von Paletten, Verpackungsmaterialien usw. entstehen, soll an dieser Stelle zwingend eine Bebauung entstehen.

Die geplante städtebauliche Fuge zwischen dem geplanten Neubau und dem nördlichen Bestandsbau dient der Rhythmisierung des ansonsten von der Grünfläche im Osten aus gesehen sehr langen Baukörpers. Sie fungiert zudem als östlicher Eingang zum entste-

henden Neubau und stellt eine Verbindung zur nord-süd-gerichteten Europaallee-Passage bzw. der neuen Passage her. Sie wird allerdings nicht durch die Ziehung der Baugrenzen bzw. Baulinien planungsrechtlich abgesichert, weil langfristig bzw. im Rahmen abweichende architektonischer Konzeptionen grundsätzlich auch die vollständige Überbauung und somit die Verbindung von Alt- und Neubau möglich sein soll.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien liegen. Dies gilt z.B. auch für Vordächer, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind. Diese untergeordneten Bauteile können z.B. erforderlich sein, um attraktive Eingangsbereiche für Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, sie können jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, da ihre konkrete Lage noch nicht bekannt ist. Diese wird erst im Rahmen der konkreten Hochbauplanung entwickelt. Die in § 23 Absatz 3 BauNVO enthaltene Regelung, dass von den Baugrenzen geringfügige Abweichungen zugelassen werden können, würde den Entwurfsverfasser im Unklaren darüber lassen, in welchem Ausmaß Gestaltungsspielräume bestehen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans soll diesbezüglich Klarheit geschaffen werden. Sie regelt, dass

- eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig ist,
- wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.

Die festgelegte Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Gebäude und untergeordnetem Bauteil angemessen ist. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen werden die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden optisch nicht übermäßig von Vordächern und ähnlichen Bauteilen dominiert werden.

Durch die festgesetzten Ausnahmebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung nicht gefährdet wird. Die Überschreitungsmöglichkeiten gelten nicht für Baulinien.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

An die Bebauung im Kerngebiet werden aufgrund der zentralen Lage und der Größe der zu entwickelnden Fläche besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Da die Entwicklung eines erheblichen Einzelhandelsanteils absehbar ist, werden Regelungen zur Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Einzelhändler vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung definiert werden. Unzulässig sind demnach

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, von denen Blendungen ausgehen können.
- Werbeanlagen, die nicht standortbezogener Eigenwerbung dienen.

Durch den Ausschluss wechselnden, bewegten Lichts und greller Farben sowie die blendfreie Ausführung können neben der Verwirklichung gestalterischer Ansprüche insbesondere Beeinträchtigungen für umgebende Wohnnutzungen vermieden werden. Durch die blendfreie Ausführung der Werbeanlagen wird zudem eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen.

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Anzahl der Werbeanlagen insgesamt beschränkt wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder Betrieb die Möglichkeit hat, für sich zu werben.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz. Im näheren Umfeld dienen die Marommer Straße, die Straße Kohfurth, die Friedrich-Ebert-Straße, die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee der Erschließung des Plangebiets. Primär erfolgt die Erschließung über die Berliner Allee. Hier werden die neuen Kundenparkplätze auf dem Parkdeck und die Anlieferung im Norden des Baukörpers angebunden.

Im Rahmen des Bepbauungsplanverfahrens wurde für die angrenzenden Knoten Berliner Allee/ Anbindung Plangebiet, Berliner Allee/ Anbindung ZOB/ Birkenweg, Kohfurth/ Schumanstraße/ Berliner Allee/ Am Birkenhof und Marommer Straße/ Kohfurth eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt. Der Knotenpunkt Ochsenzoller Straße/ Berliner Allee wurde bereits im Vorfeld untersucht und unter der heutigen Situation vergleichbaren planerischen Annahmen als leistungsfähig nachgewiesen.

Durch die geplanten Nutzungen wird es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 1.160 Fahrten pro Tag kommen. In der maßgeblichen Spitzenstunde zwischen 18:00 und 19:00 Uhr resultieren aus den vorgesehenen Nutzungen etwa 140 Fahrten. Darüber hinaus sind 1.450 zusätzliche Fahrten, die aufgrund von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den nördlich des Plangebiets gelegenen Einzelhandelsnutzungen zusätzlich entstehen, zu berücksichtigen, davon rund 200 in der maßgeblichen Spitzenstunde. Auch eine Steigerung des allgemeinen Verkehrsaufkommens um 5 % bis 2025 aufgrund von Motorisierungs- und Mobilitätswachstum sowie der Realisierung von Planungen im Umfeld (Wohngebiet „Garstedter Dreieck“, Verlängerung der Berliner Allee nach Norden) wurden berücksichtigt. Aufgrund der Lage des geplanten Projekts im Stadtgebiet sowie den Gegebenheiten des umliegenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass rund 65% aller Ziel- und Quellverkehre aus bzw. in südliche Richtung und rund 35% aus bzw. in nördlicher Richtung erfolgen.

Auf der Grundlage dieser Daten sind alle angrenzenden Knoten ausreichend leistungsfähig und der Verkehr kann dort grundsätzlich ohne die Umsetzung von baulichen Maßnahmen abgewickelt werden. Insbesondere hat die Leistungsfähigkeitsprüfung für den Knotenpunkt Berliner Allee/ Anbindung Plangebiet ergeben, dass für die erzeugten Rückstaulängen ausreichend Aufstellflächen im Plangebiet vorhanden sind. An zwei Knoten - Kohfurth/ Schumanstraße/ Berliner Allee/ Am Birkenhof und Marommer Straße/ Kohfurth – ist eine Modifikation der Schaltung der Lichtsignalanlagen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

Es wurden jedoch keine Defizite in Bezug auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen festgestellt, so dass die Berliner Allee bestandskonform planungsrechtlich gesichert werden könnte.

Allerdings bestehen für den gesamten Straßenzug unabhängig vom geplanten Projekt Ausbauabsichten, so dass die derzeit im Bestand vorhandene Straßenverkehrsfläche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nach Osten und Westen erweitert wird.

Ruhender Verkehr
Kfz-Stellplätze

Die in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen verursachen erhebliche Kundenverkehre. Insbesondere für die Einzelhandelsnutzungen ist daher eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben untergebracht werden muss.

Für die geplanten Nutzungen sind je nach Ausführung und konkreter Nutzungsmischung etwa 150 - 200 Stellplätze zu realisieren, von denen circa 60 - 80 auf dem Parkdeck im Plangebiet untergebracht werden können. Darüber hinausgehende Stellplatzbedarfe können auf dem Parkdeck der nördlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung sowie in der dortigen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die genaue Anzahl der Stellplätze wird anhand der konkreten geplanten Nutzungen ermittelt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Geh- und Fahrrecht

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Berliner Allee. Hier befinden sich die Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen und die Zufahrt zum Parkdeck. Im Bereich der Anlieferung befindet sich mit der unterirdischen U-Bahn-Trasse ein Fremdgrundstück, das überfahren werden muss. Hier wird daher eine zur planungsrechtlichen Absicherung der Anlieferung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers festgesetzt (GFL 3).

weitere Gehrechte

Trotz der Integration der vorhandenen, von Norden nach Süden verlaufenden Fußgänger Verbindung in den Gebäudekomplex soll die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger möglichst weitgehend erhalten bleiben, um die Durchlässigkeit des vorhandenen Wegenetzes nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere soll die öffentliche Verbindung zur nördlich gelegenen U-Bahnstation Garstedt gesichert werden. Eine Einschränkung der Durchquerbarkeit des Gebäudes ist im südlichen Teil (GFL 1) daher allenfalls außerhalb der Öffnungszeiten der Einzelhandelsimmobilie hinzunehmen. Außerhalb der Öffnungszeiten steht mit der Europaallee östlich des Plangebiets eine alternative Wegeverbindung zur Verfügung zur Verfügung. Im weite-

ren nördlichen Verlauf (GFL 2) muss die Wegeverbindung der Öffentlichkeit innerhalb der Betriebszeiten der U-Bahn zugänglich sein.

Die derzeit vorhandene Wegeverbindung in Ost-West-Richtung wird hingegen aufgegeben, weil sie im Vergleich zur Nord-Süd-Verbindung nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung hat und zudem mit den Erfordernissen bei der Organisation der Handelsflächen ungleich schwerer zu vereinbaren ist.

Fahrradstellplätze

Aufgrund seiner Zentralität in der Norderstedter Stadtstruktur ist die Erreichbarkeit des Plangebietes für Kunden und Besucher auch mit dem Fahrrad von wichtiger Bedeutung. Zusammen mit der nördlichen Einzelhandelsnutzung entsteht daher ein Bedarf für etwa 130 - 160 Fahrrad-Stellplätze. Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend können südlich und östlich des geplanten Baukörpers sowie in der städtebaulichen Fuge zwischen dem Bestand und dem Neubau etwa 110 dieser Stellplätze in Form von Fahrradbügeln positioniert werden. Weitere Stellplätze müssen im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich untergebracht werden.

Durch die Positionierung der Fahrrad-Stellplätze ist eine Erreichbarkeit der Ladengeschäfte für Fahrradfahrer sowohl über die Berliner Allee als auch über die Grünanlage am Lütjenmoor bzw. die Europaallee gegeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Stellplatznachweis zu führen.

ÖPNV

Das Plangebiet wird wie bisher durch die U-Bahnstation Garstedt (Linie U1), die sich nördlich des Plangebiets innerhalb des Einkaufskomplexes befindet, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mit den Haltestellen U-Garstedt und Europaallee befinden sich zudem die Buslinien 178, 193, 195, 278, 295 und 393 in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an vorhandene Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Innerhalb des Plangebiets verläuft zudem eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Norderstedt.

Bereits vorhandene Leitungen werden - mit Ausnahme der Fernwärmeleitung - so verlegt und durch Leitungsrechte planungsrechtliche abgesichert (GFL 1, 2 und 4), dass sie auch langfristig z.B. für Reparatur- und Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich sind. Während die Leitungen zur Wasserversorgung durch die neue Passage im Gebäude geführt werden, sollen die Stromleitungen so gelegt werden, dass sie östlich und südlich um das Gebäude verlaufen. Die bestehende, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Gasleitung östlich des Plangebiets wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht tangiert.

Die Fernwärmeleitung wird überbaut und ebenfalls durch ein Leitungs-

recht abgesichert (GFL 4).

Schmutzwasserentsorgung	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Schmutzwassersiele in der Berliner Allee, Europaallee und Ochsenzoller Straße. Die vorhandene, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Schmutzwasserleitung wird verlegt und unterhalb der neuen Wegeverbindung (Passage) zum südlichen Teil der Europaallee geführt. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzt (GFL 1 und 2), die auch Unterhaltungsmaßnahmen umfassen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung nachhaltig beeinträchtigen, sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.
Niederschlagswasser	<p>Aufgrund des mit der festgesetzten GRZ von 1,0 einhergehenden hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher an das Regenwassersielnetz der Stadt Norderstedt in den Straßen Berliner Allee, Europaallee und Ochsenzoller Straße abgeführt.</p> <p>Auch die vorhandene, in der Achse der Europaallee in Nord-Süd Richtung zur Ochsenzoller Straße verlaufende Regenwasserleitung muss im Zuge der Realisierung des Projekts verlegt werden. Sie wird unterhalb der neuen Wegeverbindung (Passage) zum südlichen Teil der Europaallee geführt. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzt (GFL 1 und 2), die auch Unterhaltungsmaßnahmen umfassen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung nachhaltig beeinträchtigen, sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.</p>
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich rechtlichem Vertrag des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
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. Die Leitungen sollen so verlegt werden, dass sie östlich und südlich um das Gebäude verlaufen. Sie werden durch Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Norderstedt planungsrechtlich abgesichert (GFL 3 und GFL 4).
Brandschutz	Alle bauordnungsrechtlichen Belange des Brandschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.
Leitungsrechte	<p>Die Fläche GFL 1 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.</p> <p>Die Fläche GFL 2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.</p> <p>Die Fläche GFL 3 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt</p>

belastet.

Die Flächen GFL 4 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.

Die Lage der im Kerngebiet festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen sowie der festgesetzten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann örtlich variiert und um bis zu 5 m in ihrer Achse verschoben werden.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf der Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998 sowie der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 180, welcher bereits Baumöglichkeiten und damit Eingriffe zulässt.

Die zulässigen Bebauungen lassen sich durch die im Bebauungsplan 180 genannten Teilflächen 1, 2, 4, 7a und b sowie 8a und b, die festgesetzten Verkehrsflächen und Bahnanlagen differenzieren.

- Teilfläche 1: GRZ 0,22 zzgl. Nebenanlagen gemäß BauNVO 1977 (real: vollständige Versiegelung)
- Teilfläche 2: GRZ 1,0 (real: weitgehend unversiegelt)
- Teilfläche 4: GRZ 0,87 zzgl. Nebenanlagen (real: weitgehend unversiegelt)
- Teilfläche 7a und b: GRZ 0,46 zzgl. Nebenanlagen (real: 7a weitgehend unversiegelt, 7b fast vollständig versiegelt)
- Teilfläche 8a und b: GRZ 0,45 zzgl. Nebenanlagen (real: überwiegend versiegelt)
- Verkehrsflächen: 100 % Versiegelung zulässig (real: abschnittsweise unversiegelt)
- Bahnanlagen: nicht relevant, da unverändert

Für den Baumbestand bzw. anzupflanzende Bäume bestehen bisher folgende Festsetzungen:

Zwei der 3 vorhandenen Linden an der Berliner Allee sind als entfallend gekennzeichnet. Auf den Flächen für den ruhenden Verkehr in den Teilflächen 7b, 8a und 8b sowie entlang der Zuwegung von der Berliner Allee sind zahlreiche anzupflanzende Bäume standörtlich festgesetzt, von denen ein Teil auch realisiert worden ist. Innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Allee waren ebenfalls etliche Baumpflanzungen festgesetzt.

Die **Eingriffssituation** stellt sich wie folgt dar:

Boden:

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 180 erhöht sich die Flächenversiegelung angesichts der GRZ von 1,0 auf 100 %. Dabei ist die Mehrversiegelung von insgesamt 1.240 qm (auf bisher unversiegelten Flächen mit geringeren Ausnutzungsziffern) als Eingriff zu werten. Im Hinblick auf die nur allgemeine Bedeutung der Böden für den Naturschutz wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 in Ansatz gebracht, so dass sich für die Eingriffsgröße von 1.240 qm ein

Ausgleichsbedarf von 620 qm errechnet.

Wasser:

Als Folge der zusätzlichen Versiegelungen ergeben sich Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch den zusätzlichen Abfluss von Oberflächenwasser, welches vor Ort nicht versickert oder naturnah bewirtschaftet werden kann. Im Gesamtzusammenhang mit der großflächigen Bebauung und Versiegelung wird hieraus jedoch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Beseitigung der Gebüsche und Ruderalfluren auf den Brachflächen ist nicht eingriffsrelevant, so dass sich hieraus kein Ausgleichsbedarf ergibt. Auch für den zu beseitigenden jüngeren Baumbestand besteht kein Schutzanspruch (z.B. durch eine Baumschutzsatzung). Allerdings sind die planungsrechtlichen Bindungen des Bebauungsplans 180 im Hinblick auf Pflanzgebote relevant: So sind auf den Baugrundstücken zukünftig insgesamt 21 Baumpflanzungen nicht mehr möglich bzw. festgesetzte, bereits realisierte Anpflanzungen müssen beseitigt werden. Auf den (städtischen) Verkehrsflächen entfallen unter Berücksichtigung der 3 nun doch erhaltbaren Linden und der bereits realisierten Baumpflanzungen am östlichen Rand der Berliner Allee insgesamt 13 festgesetzte Baumpflanzungen (insbesondere durch den Entfall der ehemals auf der mittigen Verkehrsinsel geplanten Bäume).

Insgesamt besteht ein Defizit von 34 Bäumen.

Landschafts-/Ortsbild:

Angesichts des ungeordneten Brachezustands, der bestehenden Planungsrechte und der mit der Neugestaltung der Flächen beabsichtigten Aufwertung des Geländes gehen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 303 keine relevanten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Der orts- und straßenbildprägende Baumbestand entlang der Berliner Allee wird teilweise erhalten. Die nun entfallenden zusätzlichen Baumpflanzungen im Straßenraum mindern allerdings den Durchgrünungsgrad der Berliner Allee. Vor dem Hintergrund der städtischen Kerngebietssituation ergibt sich jedoch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut.

Gesamtes Ausgleichserfordernis:

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 620 qm für das Schutzgut Boden und insgesamt 34 Bäumen für das Schutzgut Pflanzen, davon 21 zu Lasten des Kerngebiets und 13 zu Lasten der städtischen Verkehrsflächen. Innerhalb des Plangebiets können die Eingriffe nicht kompensiert werden. Daher erfolgt die Kompensation auf planexternen Flächen der Stadt Norderstedt. Den Eingriffen werden Teilflächen der Ohewiesen als Ausgleich zugeordnet. Auf dem Flurstück 42/7 (Flur 5, Gemarkung Garstedt) wird das vorhandene intensiv genutzte Grünland extensiviert. Um das ermittelte Ausgleichserfordernis von 620 qm zu erbringen, müssen 1.240 qm Grünland extensiviert werden. Dies kann auf dem Flurstück 42/7 mit einer Gesamtgröße von 5.022 qm realisiert werden. Auf dem benachbarten städtischen Flurstück 42/6 (ebenfalls Flur 5, Gemarkung Garstedt) sind die Ersatzbaumpflanzungen vorgesehen. Hier sind zwischen dem westlichen Wanderweg und dem östlichen Reitweg insgesamt 34 Bäume anzupflanzen. Von den Ersatzpflanzungen werden mit 21 Bäume den

Grünflächen, Anpflanzungen

Kerngebietsflächen und 13 Bäume den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Mit der festgesetzten GRZ von durchgängig 1,0 ist von einer weitgehenden Versiegelung des Plangebiets auszugehen. Unversiegelt und damit gärtnerisch nutzbar bleiben lediglich die im Plangebiet liegenden bewachsenen Bahnböschungen, die Baumscheiben der bestehenden Bäume im südlichen Teil der Berliner Allee sowie geringe Restflächen. Der Baumbestand innerhalb der Verkehrsflächen der Berliner Allee wird zum Erhalt festgesetzt.

Weitergehende Grünfestsetzungen werden innerhalb des Plangebietes nicht getroffen. Hinzu kommen allerdings die o.g. Baumpflanzungen und flächigen Ausgleichsmaßnahmen auf den planexternen Flächen in den Ohewiesen.

3.7. Immissionsschutz

Von den Nutzungen in einem Kerngebiet können aufgrund der gewerblichen Betriebe und der entstehenden Verkehrsbewegungen Lärmemissionen ausgehen, die sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld auswirken. Im Rahmen des Planverfahrens wurden daher mögliche, schädliche Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf die Umgebung geprüft.

Untersucht wurde das konkret geplante Einzelhandelsvorhaben ohne die Bildungseinrichtung. Da es sich bei Einzelhandel um die verkehrsintensivste Nutzung handelt, die in einem Kerngebiet zulässig ist, kann das Ergebnis der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung für den Verkehrslärm als „worst-case“-Szenario auf andere denkbare Fälle übertragen werden. Da darüber hinaus Vergnügungsstätten etc. durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden und daher keine nächtlichen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten sind, können die für das Einzelhandelsprojekt errechneten Daten auch als Grundlage für die Betrachtung des Gewerbelärm im Kerngebiet herangezogen werden. Auch diesbezüglich sind in einem Kerngebiet keine wesentlich störenderen Betriebe als die Einzelhandelsnutzungen zu erwarten.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz angrenzender Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Für die Belastungen durch Verkehrslärm (Straße) sind die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) zu berücksichtigen, für den Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) heranziehen.

Straßenverkehrslärm

Um zu prüfen, ob durch die Planung eine erhebliche Veränderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm in der Umgebung entsteht, die als schädliche Auswirkung zu werten wäre, wurde die Ist-Situation mit einer Prognose für den Zeitraum nach Realisierung der Nutzungen verglichen. Erheblich ist eine Veränderung dann, wenn sich die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen um mindestens 3

dB(A) erhöhen. Dies gilt bis zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung, von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die in keinem Fall überschritten werden darf.

Durch die zusätzlichen Verkehre aufgrund der Nutzungen im Plangebiet kommt es an den Gebäuden in der Berliner Allee und der Ochsenzoller Straße lediglich zu sehr geringen Zuwächsen von 0,1 - 0,2 dB(A). An der östlich des Kerngebiets am Stich der Ochsenzoller Straße gelegenen Wohnbebauung könnte die Lärmbelastungen je nach Höhe der realisierten Bebauung durch die Abschirmung sogar gemindert werden. Es sind somit keine schädlichen Auswirkungen durch die Realisierung einer Nutzung im Plangebiet zu erwarten.

Lediglich im Bereich der Kreuzung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) überschritten, worauf jedoch die Lärmbelastung durch die Nutzungen im Kerngebiet keinen erheblichen Einfluss hat.

Gewerbelärm

Die Umgebung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist vorbelastet durch Gewerbelärm. Sie ist geprägt durch diverse Betriebe, Ladengeschäfte wie das Herold-Center und die Europaallee-Passage, eine Tankstelle, gastronomische Einrichtungen, die P+R-Verkehre sowie Stellplätze für Büronutzungen. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem Bestand berücksichtigt und mit dem Lärm aus dem Betrieb der Nutzungen im Kerngebiet gegenübergestellt.

Dabei wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Wohngebäuden gegenüber der Ein- und Ausfahrt zum Parkdeck und an dem Wohngebäude östlich des Kerngebiets an der Ochsenzoller Straße im Nachtzeitraum prognostiziert.

Die Nutzungen im Kerngebiet sind daher aus schalltechnischer Sicht mit den Nutzungen in der Nachbarschaft nur verträglich, wenn

- die Anlieferungszeiten für die Einzelhandelsnutzungen auf den Zeitraum von 6 bis 20 Uhr beschränkt werden
- wenn Kunden- bzw. Nutzerverkehr durch die Öffnungszeiten bzw. den Angebotszeitraum (Volkshochschule) auf den Zeitraum zwischen 7 und 22 Uhr beschränkt werden und
- Bodenbeläge, Fassaden und Einhausungen in bestimmter Ausführung hergestellt werden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der östlich an das Kerngebiet angrenzende Wohnbebauung ist zudem eine Schutzwand, die entsprechend der Vorgaben des Lärmgutachten im Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze und einem Teil der südlichen Grenze des Kerngebiets parallel zu den dortigen Baugrenzen zur Abschirmung des auf dem Parkdeck entstehenden Lärms und der Geräuschimmissionen der Anlieferung festgesetzt wird. Der Bebauungsplan regelt, dass

- eine mit "(S)" bezeichnete Schutzwand in einer Höhe zu errichten ist, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist.

- Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein.
- Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung ist zur wirksamen Minderung des Lärms eine Wand mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses erforderlich. Die genaue Höhe kann ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des dann konkret vorliegenden Nutzungskonzepts neu bestimmt werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollte die Wand jedoch so niedrig wie notwendig sein, so dass ihre Höhe a auf 37,65 m über NN beschränkt wird.

Da der Bebauungsplan durch die festgesetzten Baufelder die Möglichkeit eröffnet, einen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ausgerichteten Bauriegel zu errichten, der in Bezug auf den vom Parkdeck und der Anlieferung ausgehenden Lärm ebenfalls eine abschirmende Wirkung entfaltet, regelt die Festsetzung zudem, dass ein solcher Gebäuderiegel anstelle der Lärmschutzwand errichtet werden kann. Auch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen – wie die weitere Einschränkung der Anlieferungszeiten oder die Reduktion der Anzahl der Stellplätze – sind zulässig, sofern sie mit anderen gesetzlichen Bestimmungen vereinbar und aus betrieblichen Gründen möglich sind.

Ein Nachweis über die Einhaltung der maßgeblichen Richt- und Grenzwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Verschattung

Die Betroffenheiten hinsichtlich der Verschattung wurden vom Plangeber erkannt, ermittelt, beurteilt und in die Abwägung eingestellt.

Der städtebauliche Belang der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde (hier Verschattung) berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere durch die differenzierten Höhenfestsetzungen mit den Gebäudeabstaffelungen an der östlichen Plangebietsgrenze.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist von den in der Bebauungsplanbegründung erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet. Überprüft wurde zudem, ob die geplanten Gebäude auch einen weiteren wesentlichen städtebaulichen Aspekt berücksichtigen: Die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher wurde der Schattenwurf der neuen Gebäude auf benachbarte Gebäude simuliert.

In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wird oftmals die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden.

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Beson-

nung in den Wintermonaten sicher gestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1:2011, S. 13)

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung – der Abwägung.

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Weiteren Faktoren sind z.B. die Wohnruhe, die Helligkeit von Wohnräumen aufgrund großer Fenster, die Belüftung und das Lokalklima.

Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass es zu Mehrverschattungen im Bereich der Nachbarbebauung kommen wird. Die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und besonnt werden soll, wird jedoch durchgehend eingehalten.

Durch die differenzierte Höhenabstaffelung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass am 17. Januar für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 1 Stunde und 40 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).

In der aktuellen Rechtsprechung wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen im innerstädtischen Kontext als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034 bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.

Durch die differenzierte Höhenabstaffelung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass zur Tag-Nacht-Gleiche für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 3 Stunden und 10 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).

Im Rahmen der Abwägung wird die verringerte natürliche Besonnung aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation, der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Innenstadt als vertretbar eingestuft.

Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und Lebensgewohnheiten der Bewohner abhängt. Trotz reduzierter Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung des Stadtteils und dem weitläufigen Freiflächenangebot östlich des Plangebiets von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren / mittelalterlichen Altstädten, die häufig eine nachteilige Besonnungssituation aufweisen.

Visualisierungen haben gezeigt, dass mit dem Verspringen des Erdgeschosses aus der Bauflucht der Zugang zur Einkaufspassage deutlich besser betont werden kann als ohne. Die Kunden werden somit durch das Erdgeschoss zu dem Passageneingang geleitet. Zusätzlich wird einer monotonen Wirkung eines langgestreckten Gebäudes in einer Flucht begegnet. Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die Grenzbebauung des Erdgeschosses an der Ostseite keine wesentlichen Mehrverschattungen hervorruft als eine Bebauungsvariante in einheitlicher Nord-Südflucht.

3.8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt. Unmittelbar angrenzend und in der näheren Umgebung befanden sich jedoch drei chemische Reinigungen, von denen eine noch in Betrieb ist. Durch Untersuchungen aus dem Jahr 1992 sind Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft bekannt. Die Konzentrationen in der Bodenluft und im Grundwasser wurden jedoch als nicht sanierungsbedürftig eingestuft. Eine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung durch einen Übergang der Schadstoffe aus der Bodenluft in den Innenraum ist aufgrund der bisher ermittelten Konzentrationen nicht zu erwarten.

Aktuelle Grundwasseranalysen liegen nicht vor, jedoch ist mit einer Verunreinigung mit leichtflüchtigen Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe in niedrigerer Konzentration zu rechnen. Da keine Kellergeschosse geplant sind, besteht jedoch kein Risiko für einen Eintrag in das Fundament.

3.9. Kampfmittel

Da in weiten Teilen des Stadtgebietes laut Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz Kampfmittel nicht auszuschließen sind, sind die Baugrundstücke vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz oder andere autorisierte Institutionen durchgeführt.

4. Umweltbericht

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigefügt (§ 2 a BauGB).

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

Dieser Fassung des Umweltberichtes liegen folgende Unterlagen zugrunde:

	Planungsstand	Datum
	Städtebauliches Konzept	
	Vorentwurf	22.02.13
	Entwurf	28.06.13
	Vorlage zum Satzungsbeschluss	09.05.14

4.1. Beschreibung der Planung

Inhalt und wesentliches Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der derzeit brachliegenden Fläche im Zentrum Garstedt. Die Fläche soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden, um das bestehende Einzelhandelszentrum zu stärken und durch eine Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelskapazitäten langfristig die verbrauchernahe Versorgung in Norderstedt sicherzustellen. Im Detail sollen folgende Zielsetzungen verwirklicht werden:

- Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelzentraler Funktion und Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz
- Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte und kommunale Einrichtungen
- Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung
- Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr
- Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex
- Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee

Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Kerngebiet sowie die zur Erschließung des Einzelhandelsprojekts erforderlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen und Baulinien, GRZ und Gebäudehöhen) orientieren sich an der zur Realisierung anstehenden Planung und sichern damit eine bedarfsgerechte Nutzbarkeit des Plangebiets, die zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele erforderlich ist, ab.

Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen:

Östlich des Plangebietes befindet sich der Willy-Brandt-Park, der ein Kernelement des „Grünes Leitsystem“ bildet.

Geprüfte Planungsalternativen:

Aufgrund der Zielsetzung, im Plangebiet eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelskomplexes zu realisieren, wurden nur Alternativen geprüft, welche der Umsetzung dieser Zielsetzung entsprechen. Die untersuchten Varianten unterschieden sich lediglich in Bezug auf die Geschossigkeiten und die ggf. zu realisierenden Nutzungen. Hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen wären durch die Realisierung der geprüften Varianten keine wesentlich unterschiedlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Nullvariante wäre gemäß den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 180 im Rahmen der dort getroffenen Kerngebietsausweisung ebenfalls eine bauliche Nutzung durch eine Einzelhandelsimmobilie möglich. Allerdings könnte lediglich eine niedrigere und weniger dichte Bebauung errichtet werden, d.h. größere Teile des Plangebiets blieben unversiegelt und stünden z.B. für eine Begrünung zur Verfügung.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Entlang der Ochsenzoller Straße ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Linden-Allee vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele von FFH-Gebieten ist aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu den FFH-Gebieten der Stadt Norderstedt nicht zu erwarten. So beträgt die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet DE 2325-301 "Ohmoor" ca. 3,0 km Luftlinie.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geforderten zusätzlichen Untersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt (Lärmtechnische Untersuchungen vom 29.01.13 und 25.02.13, M+O Immissionschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek/ Ermittlung des Vorkommens von Tierarten durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen/ Überprüfung des Gehölz- und Gebäudebestandes vor Ort durch den Fledermaus-Sachverständigen Dipl. Biol. Holger Reimers vor Ort 2013).

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

Schutzgut
Mensch

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. Die schalltechnische Untersuchung vom 25.02.2013 zeigt, dass an allen Wohngebäuden, die an den Straßen Berliner Allee und Ochsenzoller Str. liegen, die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 59

dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich überschritten werden. Die Wohngebäude entlang der Berliner Allee liegen in einem reinen Wohngebiet (WR), werden aber aufgrund der Gemengelage als WA eingeordnet. An den straßenzugewandten Fassaden erreichen die Lärmbelastungen tags 65 bis 70 dB(A), nachts 55 bis 62 dB(A). Damit sind hier die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB (A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/ Ochsenzoller Str. erreicht.

Das Plangebiet ist sehr gut an das städtische Fuß- und Radwegenetz – insbesondere an die U-Bahnbegleitende Hauptachse durch das Stadtgebiet – angeschlossen. Allerdings befinden sich die Rad- und Fußwege an der Ochsenzoller Straße in einem schlechten Zustand. An der Berliner Allee sind nur auf der Ostseite ausreichende Radverkehrsanlagen vorhanden. Der U-Bahnbegleitende Fuß- und Radweg ist einer der meistgenutzten in Norderstedt. Die Fortsetzung dieser wichtigen zentralen Route führt u.a. über den im Plangebiet enthaltenen Abschnitt der Berliner Allee mit Anschluss nach Süden.

Eine Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über die Berliner Allee fehlt in Höhe des Möbelhauses Kabs.

Auch die Bus- und Bahnanbindung ist hervorragend, da der ZOB Garstedt unmittelbar an das Plangebiet grenzt.

Der zur Zeit bereits im Plangebiet vorhandene Gewerbelärm wird maßgeblich durch den an- und abfahrenden Verkehr der Kunden, die Einkaufswagen auf dem Parkdeck des Karstadt- Gebäudes, die Lkw-Anlieferung, die Ladetätigkeiten, die Entsorgung des Gewerbeabfalls und die Haustechnik auf dem Dach geprägt. Laut der schalltechnischen Untersuchung werden aber die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Wohngebäuden entlang der Berliner Allee und Ochsenzoller Str. für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten. Dies gilt auch für die Wohnungen im Bereich des Herold Centers (IO4), die als Mischgebiet (MI) gemäß der gültigen Planungssituation einzuordnen sind (Immissionsrichtwert für MI tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) gemäß TA-Lärm). Auch hier wird gerade noch die Schwelle von 55 dB(A) der Lärminderungsplanung eingehalten, bis zu der ein ungestörter Aufenthalt im Freien gewährleistet ist.

Erholung

Der sich östlich anschließende „Willy-Brandt-Park“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt als öffentliche Grünfläche dargestellt. Er übernimmt eine wichtige Funktion für die wohnungsnaher Erholung. Eine von Ost nach West verlaufende Fußwegeverbindung durch den Geltungsbereich verbindet die Wohnbauflächen westlich der Berliner Allee mit dem „Willy-Brandt -Park“ und hat damit eine Bedeutung für die Erholungsnutzung im Wohnumfeld. Eine weitere Fußwegeverbindung besteht im Geltungsbereich von Nord nach Süd zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Geschäftsgebäuden.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Lärm

Die Verkehrsentwicklungsplanung prognostiziert auf den maßgeblichen Straßenabschnitten eine allgemeine Verkehrszunahme um 5 % bis 2025. Damit ist zu erwarten, dass die gesundheitlichen Auswirkungen durch den Straßenverkehr nicht abnehmen werden.

Aus diesem Grund empfiehlt u.a. der am 15.07.2008 von der Stadtvertretung beschlossene Lärmaktionsplan eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 nach Einzelfallprüfung für die Ochsenzoller Straße (nur nachts) und einen stadtgestalterischen Umbau für beide maßgeblichen Straßenabschnitte. Daneben sind Fördermaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr und den ÖPNV vorgesehen, um zumindest einen Teil der Pkw-Fahrten auf den Umweltverbund zu verlagern. Durch die geplante Anlage eines Kreisels an der Einmündung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße rückt der Straßenraum dichter an die vorhandene Bebauung heran und damit auch der Verkehrslärm. Gleichzeitig führt der Abbau der vorhandenen Lichtsignalanlage durch Verstärkung der Fahrvorgänge zu einer Minderung des Verkehrslärms um ca. 3 dB (A). Der Bereich für den geplanten Umbau des Kreuzungsbereiches grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Bei den Flächen für die Erweiterung des Geschäftsbereiches handelt es sich um bisher schon teilweise bebaute Flächen. Gemäß F-Plan 2020 waren diese für eine Ausweitung der Mischgebietsnutzung nach Süden vorgesehen und daher eine weitere Ansiedlung bzw. Ausweitung der Gewerbenutzung auf den Grundstücken zu erwarten. Das Ausmaß könnte jedoch geringer als das geplante ausfallen.

Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Lärm

Mit dem geplanten ersten Bauabschnitt wird der Karstadt-Komplex nach Westen zur Berliner Allee erweitert und aufgestockt (Erweiterung Karstadt und Elektrofachmarkt). Dadurch rückt er näher an die gegenüberliegende Wohnbebauung heran. Mit dem zweiten Bauabschnitt wird eine zusätzliche dreistöckige Bebauung im Süden mit Anschluss an die Europapassage folgen (Lebensmittelmarkt, kleinere Läden, Bildungszentrum) und damit auch das Parkdeck nach Süden erweitert. Auch diese rückt näher an die Wohnbebauung entlang der Ochsenzoller Str. heran.

Für den Straßenverkehrslärm sind folgende Angaben relevant: Ausgelöst durch den ersten Bauabschnitt werden 1.450 zusätzliche Fahrten pro Tag erwartet, durch den zweiten Bauabschnitt 1.160 Fahrten pro Tag. Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung von tags und nachts bis zu 0,8 dB(A). Damit sind sie nicht erheblich. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung. Die Zufahrt für den Kundenverkehr soll weiterhin über die Rampe von der Berliner Allee zum Parkdeck erfolgen. Je nach Nutzungsmischung werden zusätzlich 150 bis 200 Stellplätze erforderlich. Die südlich gelegene Lkw-Anlieferungszone wird erweitert.

Die geplante Überbauung der beleuchteten Ost-Westquerung zwischen Karstadt und Möbel Kabs zum Willi-Brandt-Park wird zu einer deutlichen Verschlechterung des Angebotes für den Fuß- und Radverkehr führen. Durch die angrenzenden Wohngebiete, Schulen und nicht zuletzt das Herold-Center selbst wird diese Verbindung bisher

deutlich in Anspruch genommen. Fußgänger können zukünftig weiterhin die gut 100 m nördlich gelegener De-Gasperi-Passage nutzen, da diese 24 Stunden geöffnet ist. Für den Radverkehr stellt diese jedoch ein erhebliches Hindernis dar, da sie nur schiebend passiert werden darf. Zusätzlich behindern die Schwingtüren in den Eingangsbereichen den Eintritt für Radfahrer massiv. Damit vergrößert sich die Barrierewirkung des Herold-Centers inkl. der Europapassage mit seiner gesamten Länge von in Zukunft fast 400 m für den Radverkehr in Ost-West-Richtung. Die nächste Ost-West Verbindung zwischen Willy-Brandt Park und Berliner Allee ist die Ochsenzoller Straße im Süden in knapp 200 m Entfernung und die Wegeverbindung nördlich des Heroldcenters im Bereich der Schumannstraße in knapp 400 m Entfernung. Beide Verbindungen bedeuten für den Radverkehr deutliche Umwege. Die aktuelle Planung verfolgt keine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung bzw. eine adäquate Öffnung der De-Gasperi-Passage.

Das Plangebiet umfasst auch den Straßenabschnitt der Berliner Allee südlich Birkenweg bis Knotenpunkt Ochsenzoller Str.. Bisher verfolgen die aktuellen Planungen keine Maßnahmen zur Lärminderung im Straßenraum wie z.B. die Anlage von Radverkehrsanlagen auf der Westseite und zusätzliche Querungsmöglichkeiten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 10 dB(A) für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Grund sind vor allem die verlängerten Öffnungszeiten der Märkte Karstadt und Saturn bis 22.00 Uhr und damit auch der Öffnungszeiten des Parkdecks. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden jedoch weiter eingehalten. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation am Tag, da die Anlieferung und Entsorgungsstation abgeschirmt und die Haustechnik erneuert wird. Nachts wird es durch die verlängerte Öffnungszeit des Parkdecks etwas lauter. Aber auch hier werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten.

Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut um bis zu etwa 1,5 dB(A) am Tag und 2,5 dB (A) in der Nacht, ausgelöst vor allem durch die weitere Zunahme des Verkehrs und die hinzukommenden Einkaufsboxen auf dem Parkdeck für den Lebensmittelanbieter. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB (A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden weiter eingehalten bzw. knapp erreicht. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die von Ost nach West verlaufende Fußwegeverbindung zwischen Berliner Allee und „Willy-Brandt -Park“ wird nicht aufrechterhalten. Fußgänger müssen den Umweg über die Ochsenzoller Straße oder

den Weg durch die Europaallee-Passage und de Gasperi-Passage in Kauf nehmen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

Bisher verfolgen die aktuellen Planungen keine Maßnahmen zur Minderung des Straßenverkehrslärms im Straßenraum wie z.B. die Anlage von Radverkehrsanlagen auf der Westseite und zusätzliche Querungsmöglichkeiten, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc.. Ein attraktiver Ausbau sollte daher in den weiteren Planungen verfolgt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes wurde auch ein Vorschlag für die Anlage eines Schutzstreifens und Aufstellflächen in den Kreuzungs- und Abbiegebereichen erarbeitet, der noch geprüft werden muss und berücksichtigt werden sollte.

Für die Erweiterung wird der parkende Kundenverkehr neu geregelt und auf dem Parkdeck bzw. in den Tiefgaragen gebündelt. Im Rahmen der Planungen ist zu prüfen, ob ggf. oberirdische Parkstände im Bereich der sensiblen Wohnbebauung an der Berliner Allee und Ochsenzoller Str. wegfallen können, um Parksuchverkehr dort zu vermeiden.

Aus der Sicht des Lärmschutzes/Förderung des Umweltverbundes wird die Neuordnung der Fahrrad-Stellplätze begrüßt. Aktuell werden verstärkt Fahrräder vor dem westlichen Eingang der De-Gasperipassage abgestellt, für die keine ausreichenden Abstellanlagen zur Verfügung stehen, während andere Anlagen aufgrund der unattraktiven Lage und Ausgestaltung nicht genutzt werden. Ziel der zukünftigen Planung sollten eine zentrale und guteinsehbare Lage, eine Beleuchtung und eine Überdachung sein.

Die aktuelle Planung verfolgt keine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung, nachdem die beleuchtete Ost-Westquerung zwischen Karstadt und Möbel Kabs zum Willi-Brandt-Park überbaut und damit geschlossen wird. Die Stadt Norderstedt hat sich zum Ziel gemacht, den Radverkehr zu fördern. Grundlage dafür ist unter anderem die Schließung von Netzlücken für den Radverkehr. Durch die Schließung dieser Ost-West Verbindung wird eine neue Netzlücke geschaffen, da die De-Gasperipassage zwar gequert aber nicht befahren werden kann und dadurch Umwege für den Radverkehr auslöst. In die weiteren Planungen ist daher eine alternative Wegeführung für den Radverkehr in Ost-Westrichtung bzw. eine adäquate Öffnung der De-Gasperipassage aufzunehmen.

Der Betrieb der geplanten Märkte ist aus schalltechnischer Sicht im Sinne der TA-Lärm verträglich mit den Nutzungen in der Nachbarschaft, wenn folgende Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden:

- Beschränkung der Anlieferungszeiten auf 6.00 bis 20.00 Uhr
- Beschränkung der Kundenverkehre (auch für VHS) auf 7.00 bis 22.00 Uhr
- vollflächige Ausstattung der Fassaden der Ein- und Ausfahrten der Parkdecks mit einer hochabsorbierenden Verkleidung
- Lärmindernde Ausstattung der Kastenrinne vor der Rampe zum Parkdeck
- Begrenzung der technischen Gebäudeausrüstung gemäß dem schalltechnischen Gutachten (Begrenzung des Schalleisungspegels und Einhausung)
- Lärmschutzwand von 3 m Höhe ab Oberkante Basis des ers-

ten Obergeschosses auf Ostseite der Parkdeck im zweiten Bauabschnitt

Erholung

Zugänge für Fußgänger befinden sich von Norden und Süden kommend mittig im geplanten Gebäudekomplex. Sie schließen im Norden an die bestehende Europaallee-Passage und im Süden an die Europaallee und die dort vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung an. Im Plangebiet werden Rampenanlagen für mobilitätseingeschränkte Personen barrierefrei ausgebildet.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Lärm

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. An den straßenzugewandten Fassaden erreichen die Lärmbelastungen tags 65 bis 70 dB(A), nachts 55 bis 62 dB(A). Damit sind hier die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/Ochsenzoller Str. erreicht.

Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung von tags und nachts bis zu 0,8 dB(A). Damit sind die Zunahmen nicht erheblich. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags um etwa 1 dB(A) und nachts um etwa 10 dB(A) für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut um bis zu etwa 1,5 dB(A) am Tag und 2,5 dB(A) in der Nacht. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee (IO7) verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB(A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden jedoch eingehalten bzw. knapp erreicht, wenn die angeführten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die Erholungsfunktion wird – wenn auch nur in geringem Maße – durch den Verlust der Ost-West-Wegeverbindung beeinträchtigt.

Schutzgut
Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Vorkommen von Tierarten wird durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Artenschutzrechtlich relevant sind die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Weitere streng geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch den Fledermaus-Sachverständigen Dipl. Biol. Holger Reimers (2013) vor Ort angesehen. Die vorgefundenen Strukturen zeigen keine Eignung als Quartier für Fledermäuse. Die Fassaden des jetzigen Gebäude-Komplexes weisen keine Spalten oder Hohlräume auf, in denen Fledermäuse unterkommen könnten. Der Gehölzbestand ist generell zu jung bzw. ohne Höhlen, Spalten oder Totholz für Fledermäuse. Das Plangebiet weist aufgrund der hohen Versiegelung bzw. der intensiv gemähten Rasenflächen und damit zu erwartenden Armut an Insekten nur eine geringe Eignung als Jagdbereich für Fledermäuse auf. Eine besondere Bedeutung als Flugkorridor ist für das Plangebiet aufgrund der urbanen Strukturen nicht zu erwarten.

Brutvögel

Generell werden in dem Plangebiet nur allgemein verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungsgebiete erwartet. Ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie oder Arten mit besonderen Habitatansprüchen ist unwahrscheinlich. Durch das Fehlen von Spalten und Ritzen an den südlichen Fassaden des Plangebietes (Parkdeck/Karstadt/Passage Europaallee) wird nicht mit einem Vorkommen von Gebäudebrütern gerechnet. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist überwiegend jung und ohne Eignung für höhlenbrütende Arten. Es werden somit die im Siedlungsbereich verbreiteten gehölzfrei brütenden Arten erwartet (u.a. Amsel, Elster, Rabenkrähen, Buchfink, Grünling, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig). Die Rasenfläche vor dem jetzigen Parkdeck und Karstadt ist Sammelplatz und Futterstelle für Stadtauben.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist keine Verbesserung der ökologischen Bedingungen für Tiere in dem Plangebiet in absehbarer Zeit zu erwarten. Die vorkommenden Gehölze unterliegen durch die Lage an der Bahntrasse bzw. der Lage an viel begangenen Wegen einer ständigen gärtnerischen Pflege, so dass zur Wahrung der Verkehrssicherung kein höherer Totholzanteil entstehen wird. Ökologisch höherwertige Habitate werden sich somit nicht entwickeln. Die Flächen werden weiterhin als Durchgangsweg bzw. benachbart eines Parkplatzes intensiven Nutzungen und Störungen ausgesetzt sein und somit diesbezüglich empfindlicheren Arten keine Ansiedlung ermöglichen.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung
/Artenschutz
prüfung ge-
mäß § 44
BNatSchG

Fledermäuse

Quartiere werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder beschädigt. Somit sind auch keine Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen zu erwarten. Bedeutende Jagdreviere werden nicht beeinträchtigt. Die Gehölze an der Bahnböschung, die ggf. eine Leitwirkung als Flugroute besitzen, bleiben erhalten.

Eine erhebliche Störung, die deutlich über das jetzige Maß hinausgeht und zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der potenziell vorkommenden Fledermäuse führen könnte, ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Brutvögel

Es werden eine Baumreihe aus Zitterpappeln sowie jüngere Gehölzgruppen im Bereich eines Parkplatzes mit nur mäßiger Bedeutung als

Brutreviere überplant. Diese Strukturen besitzen aufgrund der angrenzenden Störungen nur eine mäßige Habitataignung für weit verbreitete Arten. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungvögeln und Schädigung von Gelegen dürfen Gehölze gem. § 27a LNatSchG lediglich in der Zeit vom 1.10. bis zum 14.3. eines Jahres entfernt oder beschnitten werden.

Darüber hinaus werden durch das Vorhaben keine weiteren artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote generiert, da die potenziell vorkommenden Arten ihre Nester jährlich neu bauen und auf weitere Gehölze in der Umgebung (z. B. im angrenzenden Willy-Brandt-Park) ausweichen können. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Artenschutzrechtliche Konflikte treten unter Berücksichtigung der Verbotsfristen somit nicht ein.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die genannten Verbotsfristen bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen einzuhalten.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut
Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Weite Teile des Plangebiets sind versiegelt und werden für Gebäude, Zufahrten, für den ruhenden Verkehr und als Fußwege genutzt. Bei den gärtnerisch geprägten Flächen handelt es sich um Rasenflächen, einzelne Rabatten und wenige Zier- und Ruderalgebüsche. Baumbestand existiert entlang der Berliner Allee (Linden und Gingko-Bäume), auf dem Parkplatz östlich der Bahn (Platanen und Weißdorn) und auf bzw. entlang der Bahnböschung (Zitterpappeln). Zu berücksichtigen sind außerdem die im Ursprungs-B-Plan Nr. 180 festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsflächen.

Für den Naturschutz haben die Vegetationsbestände nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Seltene oder geschützte Pflanzen(gesellschaften) kommen nicht vor. Die biologische Vielfalt ist schwach ausgeprägt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Die ruderalisierten Freiflächen könnten entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 180 weitgehend überbaut werden. Auch für den Baumbestand besteht kein Bestandsschutz. In Ermangelung realisierbarer städtebaulicher Konzepte auf der Grundlage des bestehenden Planrechts ist jedoch davon auszugehen, dass sich die aktuelle Situation für das Schutzgut Pflanzen absehbar nicht ändern wird.

Prognose mit Durchführung der Planung	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 kommt es zu weitergehenden Inanspruchnahmen der Ruderalflächen, Gebüsche und jüngeren Einzelbäume. Lediglich der Baumbestand an der Berliner Allee wird erhalten.
	Zusätzliche Vegetationsbestände werden angesichts der hohen Grundstücksausnutzung nicht geschaffen. Hinzu kommt, dass die bislang auf den Baugrundstücken innerhalb der Stellplatzanlagen und an den Verkehrsflächen festgesetzten Baumpflanzungen infolge der weitergehenden baulichen Ausnutzung nicht realisiert werden können, d.h. zahlreiche geplante Bäume entfallen.
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Auch für das Schutzgut Pflanzen gelten die naturschutzrechtlichen Verbotsfristen für die unvermeidbare Fällung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme. Baumpflanzungen können auf den Kerngebietsflächen aus Platzgründen nicht festgesetzt werden.
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Die realen Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft. Aus planungsrechtlicher Sicht tritt mit dem Fortfall der zahlreichen festgesetzten Neupflanzungen aber durchaus eine deutliche Verschlechterung für die Durchgrünung ein. Zur Kompensation der (planungsrechtlichen) Baumverluste und deren potenzieller Biomasse werden weitergehende Baumpflanzungen (34 Stück) auf dem planexternen Flurstück 42/6 in den Ohewiesen festgesetzt.
Schutzgut Boden	<p><u>Bodenfunktion</u> Die regionaltypischen Böden haben von Natur aus nur eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz, sind nicht selten und nicht besonders empfindlich. Der Boden im Planungsraum ist derzeit bereits zu einem hohen Anteil überbaut und versiegelt bzw. nach dem geltenden Planrecht überbaubar. Auch auf den unversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen teilweise überformt und vorbelastet durch Vertritt, Zwischennutzungen, Materiallagerungen etc..</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte. Unmittelbar benachbart befindet sich eine ehem. Chemische Reinigung (Standort 1) und im weiteren Umfeld sind 2 weitere Reinigungen (Standorte 2 und 3). Außerdem gab es einen Hinweis auf eine benachbarte Tischlerei, der sich jedoch aufgrund weiterer Recherchen nicht bestätigen ließ. Bei allen bekannten chemischen Reinigungen in Norderstedt wurde 1992 die Bodenluft und z.T. das Grundwasser untersucht. Auf Standort 1 wurden nur geringe Gehalte bis zu 3 mg/m³ Perchlorethylen und 2 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe festgestellt. Der weiter entfernte Standort 2 befand sich im Heroldcenter und hatte einen Maximalwert von 11 mg/m³ Perchlorethylen und 6 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe. Standort 3 hatte einen Maximalwert von 18 mg/m³ Perchlorethylen und 0,04 mg/m³ Flurkohlenwasserstoffe. Hier wurde auch das Grundwasser analysiert und lediglich 4 µg/l Perchlorethylen ermittelt. Bei allen 3 Reinigungen sind aufgrund der ermittelten niedrigen Werte keine Sa-</p>

nierungen durchgeführt worden. Eine Nachuntersuchung wurde nicht durchgeführt.

In dem Gebiet stand zu dieser Zeit das Grundwasser bei ca. 2-3 m unter Gelände. Das Tiefgeschoss des Heroldcenters gründete in der grundwasserführenden Bodenschicht. Während des U-Bahnbaus und danach wurde aller Wahrscheinlichkeit Grundwasser abgesenkt. Da keine weiteren Messungen erfolgt sind, liegen keine Daten über den derzeitigen Belastungsgrad vor. Möglicherweise wurde während der Wasserhaltungsmaßnahmen ein Teil des verunreinigten Wassers entnommen und oder auch die ursprünglichen Schadstoffkonzentrationen verbreitert und verdünnt.

Prognose
ohne Durch-
führung der
Planung

Bodenfunktion

Über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ist auf Teilflächen eine weitergehende Überbauung bereits möglich. In Kenntnis der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass sich für das Schutzgut Boden absehbar etwas ändert.

Altlasten

Keine Änderung des Ist-Zustandes.

Prognose
mit Durch-
führung der
Planung

Bodenfunktion

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 ergeben sich auf Teilflächen weitergehende Baumöglichkeiten als bisher, was zu entsprechenden Bodeneingriffen führt. Der Umfang der Mehrversiegelung beträgt planungsrechtlich 1.240 qm. Betroffen sind keine bedeutenden Bodenverhältnisse.

Altlasten

Nach den Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe der Länderarbeitsgemeinschaft Boden von 2008, ist bei einem Wert von 70 mg/m³, die Gefahr für Innenräume nicht auszuschließen. Die vorliegenden Messergebnisse liegen weit darunter. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch Bodenluft und Grundwasserverunreinigungen wird daher, unter der Vorgabe, dass Kellergeschosse ausgeschlossen werden, auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten nicht gesehen.

Während der Bauphase wird möglicherweise eine Wasserhaltung betrieben. Hierbei kann es zum Kontakt mit dem mit Lösemittel verunreinigtem Grundwasser kommen.

Vermei-
dungs- und
Verminder-
ungs-
maßnahmen

Bodenfunktion

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 ist eine vollständige Überbauung des Kerngebietes möglich, Aus diesem Grunde werden keine Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen formuliert.

Altlasten

Bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauphase muss diese, auch bei geringen Entnahmemengen, frühzeitig bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises beantragt werden. Das Grundwasser muss gegebenenfalls auf leichtflüchtige Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe untersucht und vor einer Wiedereinleitung gereinigt werden.

Um einen Einfluss des belasteten Grundwassers auf das Bauwerk zu vermeiden, sind Kellergeschosse auszuschließen oder durch neue Grundwasseruntersuchungen das Ausmaß der Verunreinigung zu klären.

Einschätzung/
Bewertung
der verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Bodenfunktion

Die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung stellt aus naturschutzrechtlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird über eine externe Ausgleichsfläche im Stadtgebiet Norderstedt im Bereich Ohewiesen abgedeckt. Bei dem betreffenden Flurstück 42/7 handelt es sich um Intensivgrünland, das im Rahmen der Kompensation extensiviert wird. Damit verbleiben keine Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts mehr.

Altlasten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen von Altlasten auf das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut
Wasser

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer

Grundwasser

Aktuelle Daten zur Grundwasserbeschaffenheit, zur Lage der grundwasserführenden Schichten und zur kleinräumigen Betrachtung der Fließrichtungen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass durch Wasserhaltungsmaßnahmen im U-Bahnbereich die ursprüngliche Lage der Grundwasserstände abgesenkt wurde. Eine einmalige Messung des Grundwasserstandes ergab einen Wasserstand von 4,50 m unter Flur.

Aufgrund der Untersuchungen im Bereich der chemischen Reinigung von 1992 ist das Grundwasser wahrscheinlich mit organischen Lösungsmitteln belastet. Sollte der Bebauungsplan Kellergeschosse nicht ausschließen, so sind aktuelle Grundwasserdaten zu erheben um einen Einfluss der Schadstoffe auf das Bauwerk zu prüfen.

Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.

Durch die bestehende hohe Versiegelungsrate ist die Grundwasserneubildung bereits deutlich eingeschränkt. Die hohe Durchlässigkeit und die mittlere Sorptionsfähigkeit des anstehenden Bodens lassen in Verbindung mit dem großen Grundwasserflurabstand auf eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen schließen.

Insgesamt wird dem Grundwasser im Planungsraum eine mittlere Bedeutung im Naturhaushalt beigemessen.

Prognose
ohne Durchführung
der Planung

Grundwasser

Keine Änderung des Ist-Zustandes

Prognose
mit Durchführung
der

Grundwasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 ergeben sich auf Teilflächen weitergehende Baumöglichkeiten als bisher, was zu ent-

Planung	sprechend höheren Mengen des Oberflächenabflusses zu Lasten der Grundwasserneubildung führt.
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Grundwasser</u> Bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauphase muss diese, auch bei geringen Entnahmemengen, frühzeitig bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises beantragt werden. Das Grundwasser muss gegebenenfalls auf leichtflüchtige Chlor- und Fluorkohlenwasserstoffe untersucht und vor einer Wiedereinleitung gereinigt werden.</p> <p>Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist angesichts der Ausnutzungsziffern nicht möglich.</p>
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p><u>Grundwasser</u> Durch die Neubebauung im Einflussbereich eines möglicherweise mit Lösemittel verunreinigten Grundwassers kann eine Sanierung des Grundwassers im Eintragsbereich erschwert werden.</p> <p>Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung weiter verringert.</p> <p>Unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine neuen Schadensfälle zu erwarten.</p> <p>Im Gesamtzusammenhang mit dem gesamten Areal des Herold-Centers werden die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.</p>
Schutzgut Luft	<p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p> <p>Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) für den Flächennutzungsplan FNP 2020 erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2008 (Fa. METCON) weist trotz der hohen Verkehrsbelastung aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse keinen möglicherweise kritischen Straßenabschnitt aus.</p> <p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p> <p>Aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme ist mit einer Steigerung der verkehrsbürtigen Immissionen zu rechnen, die allerdings unterhalb der Grenzwerte liegen werden.</p> <p>Prognose mit Durchführung der Planung</p> <p>Es sind keine wesentliche Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p> <p>Die Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und damit zur Reduzierung der Pkw-Fahrten durch die Kunden des erweiterten Geschäftsbereiches und der VHS-Nutzung würden ebenfalls der Luftqualität zugute kommen.</p> <p>Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden</p> <p>Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Ochsenzoller Straße und Berliner Allee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV vermutlich nicht überschreiten.</p>

	benden Auswirkun- gen (posi- tiv/negativ)	
Schutzgut Klima	Bestands- aufnahme des derzeiti- gen Umwelt- zustandes	<p><u>Stadtklima</u></p> <p>Nach den Ergebnissen der Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt (2014) ist die bioklimatische Situation der Bebauung im Plangebiet (während einer austauscharmen Strahlungsnacht) als weniger günstig bis ungünstig zu bezeichnen. Die unmittelbar östlich/südöstlich angrenzend gelegene Wohnbebauung (Ochsenzoller Str. 149 – 171) profitiert von den Kaltluft produzierenden Flächen des Willy-Brandt-Parkes, von denen aus in Nord-Süd-Richtung ein Kaltlufttransport auch bis in den brachliegenden, jetzt zur Bebauung vorgesehenen Bereich erfolgt. Die bioklimatische Situation dieses Bereiches selbst, indem zudem offene Bodenflächen dominieren, wurde als günstig beschrieben.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden.</p>
	Prognose ohne Durch- führung der Planung	<p><u>Stadtklima</u></p> <p>Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Die mit dem Betrieb des Bestandsgebäudes verbundenen CO₂-Emissionen blieben relativ unverändert.</p>
	Prognose mit Durch- führung der Planung	<p><u>Stadtklima</u></p> <p>Durch die geplante zusätzliche gewerbliche Bebauung kommt es zur nahezu vollständigen Versiegelung bislang überwiegend offener Bereiche, was zur weiteren Ausprägung der Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse, insbesondere zu erhöhten Lufttemperaturen auch in der näheren Umgebung führen wird. Unversiegelt bleiben im Plangebiet lediglich ein kleiner Flächenanteil der bewachsenen Bahnböschungen, die Baumscheiben bereits vorhandener Bäume sowie geringe Restflächen.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Die Errichtung und vor allem die Nutzung der Gewerbegebäude sind mit CO₂-Emissionen verbunden.</p>
	Vermei- dungs- und Verminde- rungs- maßnahmen	<p><u>Stadtklima</u></p> <p>Es wurden keine weitergehenden Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen, z.B. zu Dach- und Fassadenbegrünungen, durch die die negativen Auswirkungen des Vorhabens hätten gemildert werden können.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Für die Gebäude ist wie bei Wohngebäuden ein erhöhter Wärme-</p>

schutzstandard bis hin zum Passivhausstandard geeignet, die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. In den Handlungsempfehlungen für den gewerblichen Neubau weist das klimaschutzorientierte Energiekonzept für den Gebäudesektor in Norderstedt (Ecofys 2009) Mehrkosten für die wirtschaftlich optimierte Klimaschutzvariante von wenigen Prozent aus; das ökologische Optimum ist teurer, vermutlich aber langfristig wirtschaftlicher (S. 248 ff.). Auch der vorgesehene Karstadt-Anbau sollte einen höheren Wärmeschutzstandard vorweisen, als gesetzlich vorgeschrieben.

Die Dachflächen sollten für die aktive Solarenergienutzung herangezogen werden. Im Falle der Wärmeversorgung durch ein BHKW über das städtische Fernwärmenetz stünden die Dachflächen für Fotovoltaikanlagen zur Verfügung. Das Vorhaben bietet einen idealen Standort für eine Solartankstelle und sollte im Rahmen der aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich betrachtet werden.

Für die Beleuchtung sind zukunftsweisende Technologien, in der Regel LED-Technik, einzusetzen.

Im Rahmen der Erweiterung der Europapassage nach Süden ist eine energetische Sanierung der städtischen Gebäude in Erwägung zu ziehen.

Einschätzung/
Bewertung
der verbleibenden
Auswirkungen (positiv/negativ)

Stadtklima

Die Überbauung der bislang überwiegend offenen Bodenflächen schließt die noch vorhandene Lücke innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden bestehenden, bereits durch weniger günstige bzw. ungünstige bioklimatische Verhältnisse gekennzeichneten Bebauung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens im stadtklimatisch bereits vorbelasteten Gesamtgebiet ist nicht mit erheblichen negativen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse weit über den direkt betroffenen Bereich hinaus zu rechnen. Begrünungsfestsetzungen, die die negativen Auswirkungen im Plangebiet mindern könnten, gibt es nicht. Den Grünflächen des Willy-Brandt-Parkes kommt aufgrund ihres Bezuges zu bioklimatisch belasteter Wohnbebauung auch künftig eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung als Ausgleichsraum zu.

Klimaschutz

Durch einen erhöhten Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard und die Deckung des Restwärmebedarfs durch Erneuerbare Energien oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung können die CO₂-Emissionen erheblich reduziert werden.

Wirkungsgefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut
Landschaft

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Garstedt. Es ist vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Kaufhauskomplex mit Parkdeck und Tiefgarage. Östlich daran anschließend ergänzt eine überdachte Fußgängerpassage mit kleineren Einzelhandelsbetrieben das Kaufhaus in seiner Funktion. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Europaallee ebenfalls mit kleineren Einzelhandelsbetrieben.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind aufgrund des hohen Überbauungsanteils nur spärlich durchgrünt. Die von Ost nach west verlaufende Fußwegeverbindung ist von ruderalisierten Gras- und Krautflächen begleitet. Im südöstlichen Teil des Plangebiets besteht jüngerer Baumbestand. Raumwirksamer Bewuchs ist kaum vorhanden. Lediglich die Straßenbäume im südlichen Teil der Berliner Allee tragen zum Ortsbild bei.

Der planungsrechtliche Bestand sieht allerdings eine weitergehende Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen vor.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Da der Baumbestand mit Ausnahme der Gingko-Bäume entlang der Berliner Allee und einzelner den Pflanzgeboten des B-Plans 180 entsprechenden Einzelbäumen auf den Stellplätzen weder im Bebauungsplan 180 festgesetzt ist noch durch eine Baumschutzsatzung geschützt ist, könnte der Gehölzbestand auf den Brachflächen teilweise grundsätzlich beseitigt werden.

In Kenntnis der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass sich für das Schutzgut Landschaft absehbar etwas ändert.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 geben die Möglichkeit zur Überbauung der Ruderal- und Freiflächen einschließlich des dortigen Baumbestandes. Zudem führen die weitergehenden Bauflächenausweisungen zu Verlusten geplanter Baumstandorte auf den Stellplatzflächen. In Ermangelung einer besonderen Bedeutung dieser Bestände für das Orts- bzw. Landschaftsbild kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft. Hingegen führt der Verzicht auf Baumfestsetzungen im Bereich der Berliner Allee zu einer geringeren Durchgrünung des Ortsbilds im öffentlichen Verkehrsraum.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Mit der standörtlichen Festsetzung der Bäume entlang der Berliner Allee wird der ortsbildprägende Baumbestand gesichert.

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft verbleiben nicht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden. Da es sich bei dem Plangebiet zudem um einen weitgehend brachliegenden, baulich nicht genutzten Bereich handelt, sind durch die Planung darüber hinaus auch Sachgüter nicht in einem Umfang betroffen, der im Rahmen der Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen wäre.

Prognose ohne Durchführung der Planung	Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen.
Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Da im Plangebiet einerseits keine wertvollen Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, andererseits durch die Planung jedoch eine neue Bebauung ermöglicht wird, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs und damit ggf. zu einer Wertsteigerung der Grundstücke beitragen kann, wird sich die Situation im Plangebiet insgesamt eher verbessern. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Durch die Planung entsteht eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

4.4.2. Wechselwirkungen:

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.3. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken:

Das Vorkommen von Tierarten wurde durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch einen Fledermaus-Sachverständigen 2013 vor Ort angesehen.

4.4.4. Monitoring:

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des B-Planes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

4.5. Zusammenfassung:

Der geplante Baukörper soll die bisherige Lücke zwischen dem Herold-Center und dem Karstadt-Kaufhaus im Norden sowie den Geschäften am südlichen Teil der Europaallee schließen. Dazu soll ein in Ost-West-Richtung etwa 100 m breiter und 60 m tiefer Baukörper mit drei, teilweise als Staffelgeschossen ausgebildeten Vollgeschossen

errichtet werden. Es entsteht eine durchgehende, von Läden gesäumte Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Europaallee, die neben den Kunden auch der Allgemeinheit als zentrale Wegeverbindung zur Nutzung offen stehen soll. Entlang der ebenerdigen Passage sind fünf Läden unterschiedlicher Größe geplant. Den größten Teil des Erdgeschosses wird jedoch ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) einnehmen. In den Obergeschossen sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen sowie Räumlichkeiten für das vorgesehene Bildungszentrum geplant.

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Berliner Allee sichergestellt.

Schutzgut Mensch

Lärm

Das Plangebiet ist sehr stark durch Straßenverkehrslärm von der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee vorbelastet. An den straßenzugewandten Fassaden sind die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB (A) nachts für den Gesundheitsschutz, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf weit überschritten. Die höchste Lärmbelastung wird am Knotenpunkt Berliner Allee/Ochsenzoller Str. erreicht.

Durch die hohe Vorbelastung auf der Berliner Allee und der Ochsenzoller Str. kommt es am Ende beider Bauabschnitte zu Pegelzunahmen an den Fassaden der nächstgelegenen Wohnbebauung, die jedoch nicht erheblich sind. Teilweise verbessert sich auch die Situation durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass der Gewerbelärm durch die Erweiterung im ersten Bauabschnitt tags für die maßgeblichen Wohngebäude an der Berliner Allee und innerhalb des Herold-Centers zunehmen wird. Mit dem zweiten Bauabschnitt steigt die Lärmbelastung für die Wohnbebauung an der Berliner Allee erneut. Für die Wohnbebauung südöstlich der Europaallee verbessert sich die Lärmsituation im Erdgeschoss um 3 dB (A), da eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des erweiterten Parkdecks errichtet werden soll. Die Richtwerte der TA-Lärm für WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A) und MI von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden eingehalten bzw. knapp erreicht, wenn die angeführten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für die Schwellen der Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für den ungestörten Aufenthalt im Freien und von 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf.

Erholung

Die Erholungsfunktion wird – wenn auch nur in geringem Maße – durch den Verlust der Ost-West-Wegeverbindung beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere

Bei Einhaltung der genannten Verbotsfristen bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Pflanzen

Die realen Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft. Aus planungsrechtlicher Sicht tritt mit dem Fortfall der zahlreichen

festgesetzten Neupflanzungen aber durchaus eine deutliche Verschlechterung für die Durchgrünung ein. Zur Kompensation der (planungsrechtlichen) Baumverluste und deren potenzieller Biomasse werden weitergehende Baumpflanzungen (34 Stück) auf dem planexternen Flurstück 42/6 in den Ohewiesen festgesetzt.

Schutzgut Boden

Bodenfunktion

Die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung stellt aus naturschutzrechtlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird über eine externe Ausgleichsfläche im Stadtgebiet Norderstedt im Bereich Ohewiesen abgedeckt. Bei dem betreffenden Flurstück 42/7 handelt es sich um Intensivgrünland, das im Rahmen der Kompensation extensiviert wird. Damit verbleiben keine Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts mehr.

Altlasten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen von Altlasten auf das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Durch die Neubebauung im Einflussbereich eines möglicherweise mit Lösemittel verunreinigten Grundwassers kann eine Sanierung des Grundwassers im Eintragsbereich erschwert werden.

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung weiter verringert.

Unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine neuen Schadensfälle zu erwarten.

Im Gesamtzusammenhang mit dem gesamten Areal des Herold-Centers werden die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Luft

Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Ochsenzoller Straße und Berliner Allee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV vermutlich nicht überschreiten.

Schutzgut Klima

Stadtklima

Die Überbauung der bislang überwiegend offenen Bodenflächen schließt die noch vorhandene Lücke innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden bestehenden, bereits durch weniger günstige bzw. ungünstige bioklimatische Verhältnisse gekennzeichneten Bebauung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens im stadtklimatisch bereits vorbelasteten Gesamtgebiet ist nicht mit erheblichen negativen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse weit über den direkt betroffenen Bereich hinaus zu rechnen.

Klimaschutz

Durch einen erhöhten Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard und die Deckung des Restwärmebedarfs durch Erneuerbare Energien oder Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung können die CO₂-Emissionen erheblich reduziert werden.

Schutzgut Landschaft

Mit der standörtlichen Festsetzung der Bäume entlang der Berliner Allee wird der ortsbildprägende Baumbestand gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft verbleiben nicht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet einerseits keine wertvollen Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, andererseits durch die Planung jedoch eine neue Bebauung ermöglicht wird, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs und damit ggf. zu einer Wertsteigerung der Grundstücke beitragen kann, wird sich die Situation im Plangebiet insgesamt eher verbessern.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Tierarten wurde durch eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde durch einen Fledermaus-Sachverständigen 2013 vor Ort angesehen.

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des B-Planes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	1,65 ha
	Netto-Bauflächen	1,11 ha
	Straßenverkehrsfläche	0,54 ha

7. Kosten und Finanzierung

Äußere Erschließung	Soweit vorhandene Verkehrsflächen durch die Bauarbeiten beschädigt werden, trägt der Grundeigentümer die Kosten einer Wiederherstellung.
Innere Erschließung	Die Kosten für die Herstellung der inneren Erschließung (Passage) trägt der Grundeigentümer.

Ausgleichsflächen/

Die Kosten für der Ausgleich der entfallenen Bäume gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Die Kosten für den Ersatz der im rechtskräftigen Bebauungsplan geplanten Straßenbäume trägt die Stadt Norderstedt.

Bodenordnung
Sozialplan

8. Realisierung der Maßnahme

Da die Realisierung durch den Grundeigentümer vorgenommen wird, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Bewohner i.S. eines Sozialplans sind im Plangebiet nicht betroffen.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold-Center nach Süden" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 07.10.2014 gebilligt.

Norderstedt, den 07.11.2014

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

gez. Grote DS

Grote