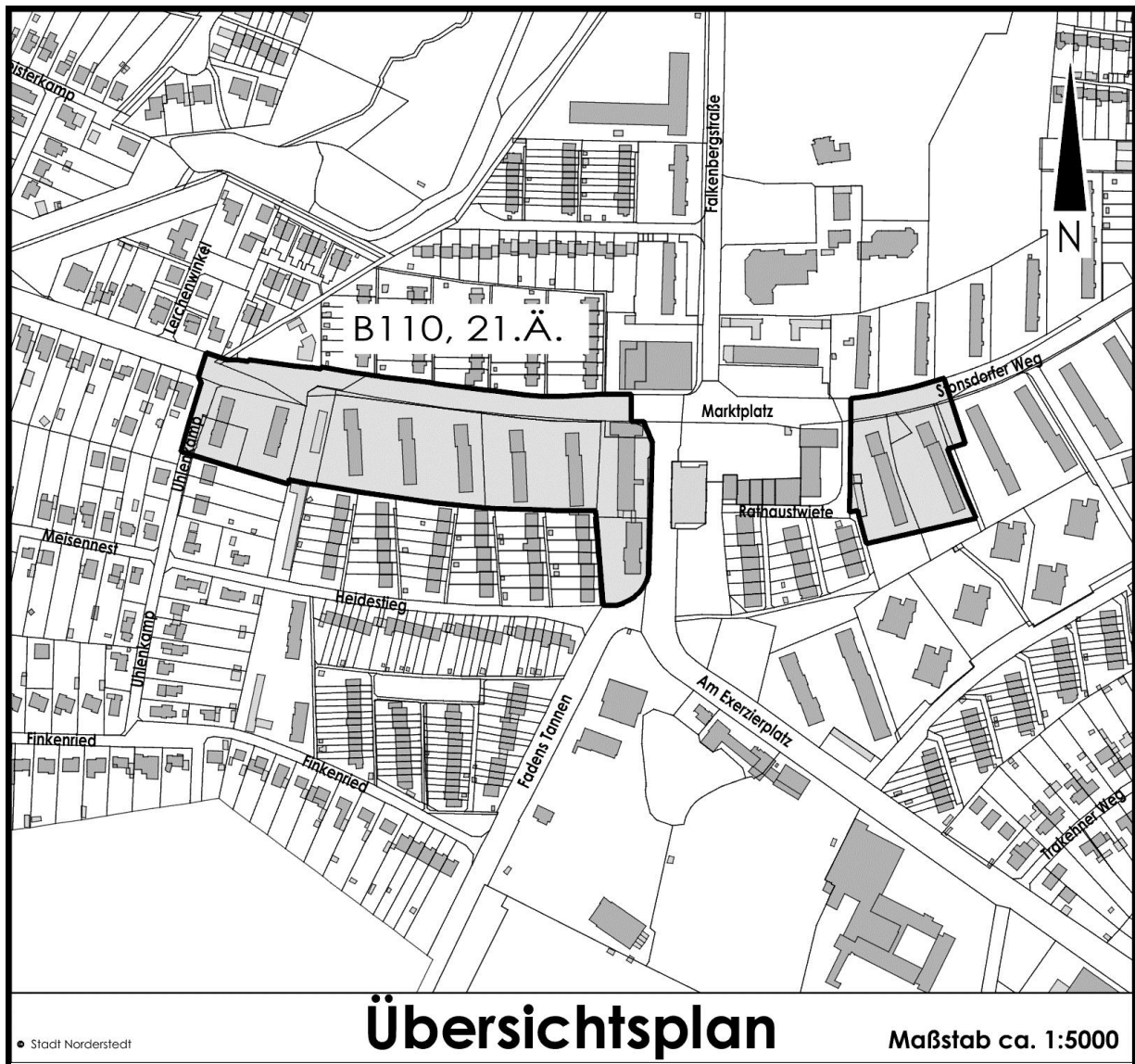


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg"

Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide

Stand: 06.06.2017



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg"

Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide

Stand: 06.06.2017

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.....	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
3.1.Städtebauliche Konzeption	7
3.2.Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.3.Gestalterische Festsetzungen	13
3.4.Gemeinbedarfseinrichtungen.....	14
3.5.Verkehrsplanung und Erschließung	14
3.6.Ver- und Entsorgung	16
3.7.Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	17
3.8.Immissionsschutz	19
3.9.Altlasten	23
3.10. Energiekonzept	23
4. Umweltbericht	23
4.1.Beschreibung der Planung	23
4.2.Rechtsdefinierte Schutzkriterien	24
4.3.Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)	24
4.4.Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
4.5.Zusammenfassung	43
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen.....	45
6. Städtebauliche Daten.....	45
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	Landesnatuschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020). Dieser stellt für den Bereich entlang des Alten Kirchenwegs und Stonsdorfer Wegs und teilweise dem südlichen Bereich Am Exerzierplatz eine Wohnbaufläche und nördlichen Am Exerzierplatz eine gemischte Baufläche dar.
Baumschutzsatzung	Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Gebiet ist in direkter Nähe zum Zentrum der Stadt im Stadtgebiet Norderstedt um den Harksheider Markt gelegen.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide

1.3. Historische Entwicklung¹

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Gartenstadt Falkenberg“. Planungen zur Realisation einer baulichen Nutzung begannen bereits im Jahr 1946. Ziel war es auf dem Gelände des ehemaligen Truppenübungsplatzes ein Zentrum für die Gemeinde Harksheide zu schaffen und damit weiterhin deren Zweiteilung zu beenden.

Zunächst erfolgten die ersten Planungen und die Herstellung der Erschließung, ehe im Jahr 1954 zunächst die Kirche als erstes Gebäude auf dem Falkenberg errichtet wurde.

Nach dem Bau des zentralen Wasserwerkes (1955) und der Fertigstellung der Vollkanalisation (1956) wurden 1957 die ersten 200 Wohnungen hergestellt, 1958 folgten weitere 200 Wohnungen. Bis zum 1963 lebten bereits mehr als 3.000 Menschen auf dem Falkenberg in ca. 1.400 Wohneinheiten.

Die Bauprojekte im Bereich der „Gartenstadt Falkenberg“ reichten von Einzel- und Reihenhäusern, Nebenerwerbssiedlungen, mehrstöckigen Wohnhäuser, Rathaus, Schulen bis hin zu Gewerbe- und Industriebauten im Bereich des Gewerbegebiet Stonsdorf.

1.4. Bestand

Plangebiet Bebauung

Die betroffenen Flächen sind bebaut. Die vorhandene Bebauung in dem überplanten Bereich entlang des Alten Kirchenwegs bzw. Stonsdorfer Wegs besteht aus 3-geschossigen Zeilenbauten und wurden im Zuge der Erstellung der „Gartenstadt Falkenberg“ zwischen ca. 1957 und 1963 errichtet.

Am Marktplatz befindet sich eine straßenbegleitende Riegelbebauung, die nach den Zeilenbauten ergänzt wurde.²

Topografie

Das Gelände weist eine unterschiedliche Topografie auf. Teilweise ist sie kaum bewegt. In anderen Teilbereichen steigt das Gelände vom Alten Kirchenweg in Richtung Süden um ca. 0,50 m an und ist auch vom Uhlenkamp in Richtung Am Exerzierplatz leicht ansteigend. Am Exerzierplatz in Richtung Süden fällt das Gelände um ca. 1,50 m ab.

¹ Vgl. Essen, Manfred von / Stadt Norderstedt (Hg.) (1994): Norderstedt 1 / Friedrichsgabe / Garstedt / Glashütte / Harksheide – Die Norderstedter Ursprungsgemeinden bis 1970, S.106

² Vgl. ebenda, Abb. Harksheide-Falkenberg 1965, S. 108

Umgebung	Die Umgebung des Plangebietes im Bereich des Alten Kirchenwegs ist durch Reihenhausbauung geprägt. Am Uhlenkamp schließt eine lockere, vornehmlich kleingliedrige Einzelhausbauung an. Die Plangebietsfläche am Stonsdorfer Weg ist teilweise umgeben von einer Zeilen- sowie Punkthausbauung und einer Reihenhausstruktur. Zwischen den Plangebietsbereichen liegt der (Harksheider) Marktplatz. Es handelt sich hierbei um ein Mischkerngebiet, dass durch Einzelhandel und gastronomische Betriebe geprägt ist, sowie einer großen zentralen und mehrerer kleiner Parkplatzflächen. Die Bauung ist vergleichsweise großflächig und weist in Teilbereichen eine größere Höhe auf als die umliegenden Wohngebäude.
Eigentumsverhältnisse	Die betroffenen Bauflächen befinden sich in Privateigentum, die Straßenflächen liegen im Eigentum der Stadt Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Der Bebauungsplan Nr. 110, 21. Änderung, der Stadt Norderstedt überplant einen Teilbereich des seit 1970 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Norderstedt sowie dessen seit 1981 rechtswirksame textliche Änderung Nr. 13 und die seit 2004 rechtswirksame Änderung Nr. 20. Weiterhin wird der seit 2009 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 253 der Stadt Norderstedt in Teilen überplant. Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 110 setzt für die Flächen des Plangebiets entlang des Alten Kirchenwegs sowie Stonsdorfer Wegs Reines Wohngebiet [WR] und für die Fläche Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz Allgemeines Wohngebiet [WA] jeweils in geschlossener Bauweise [g] fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend auf drei [(III)] Vollgeschosse festgesetzt, ausgenommen am Alten Kirchenweg / Uhlenkamp, wo zwei [(II)] Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind, sowie Am Exerzierplatz, wo im Kreuzungsbereich zwei [(II)] bzw. straßenbegleitend auch vier [(IV)] Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind. Die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 setzt im Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 Verkehrsfläche fest. Gleiches gilt für den Bereich der bisher durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 253 überplant ist.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Ein Investor ist an die Stadt Norderstedt herangetreten und beabsichtigt, den im Plangebiet vorhandenen Wohnungsbestand sukzessive zu erneuern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zeit-
----------------	---

gemäße Anpassung und Entwicklung des Plangebietes geschaffen.

Wohnungsmarktkonzept Die Stadt Norderstedt hat im Jahr 2009 ein Wohnungsmarktkonzept (WMK) erarbeitet, um bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung die veränderte Nachfrage und den Bedarf an Wohnraum berücksichtigen zu können.

Das WMK macht deutlich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verändert hat. Zum einen quantitativ, hinsichtlich der individuellen Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen, als auch qualitativ, zum Beispiel hinsichtlich der Wohnform oder der Ausstattung der Wohnung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, wird in dem WMK der Stadt Norderstedt in dem Quartier Nr. 8 berücksichtigt. Das Gebiet wird als „Alterndes Mischgebiet“ mit begrenzten Wohnbaupotenzialen bewertet. *„Besonderer Handlungsbedarf besteht in den Alternden Mischgebieten mit begrenzten Wohnbaupotenzialen darin, die Quartiere für neue Zielgruppen attraktiv zu machen. Dazu ist es insbesondere erforderlich, den vorhandenen Wohnungsbestand durch umfangreiche Modernisierungen an die heutigen Bedürfnisse der Nachfrager anzupassen. Gleichzeitig sollte für die älteren Bewohner/-innen dieser Quartiere ein seniorengerechtes Wohnungsangebot möglichst innerhalb des Quartiers geschaffen werden. Es bietet sich dabei an, die vorhandenen Wohnbaupotenziale – soweit sie in unmittelbarer Nähe zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs liegen und Nahversorgungseinrichtungen gut zu erreichen sind – für die Errichtung alternativer Wohnungsangebote für Senioren/Seniorinnen zu nutzen. Zum einen könnten diese Bevölkerungsgruppen so in ihrem angestammten Quartier verbleiben. Zum anderen würden die älteren Eigenheime für neue Nutzergruppen, z.B. junge Familien, frei werden, so dass eine langfristige Auslastung der familienbezogenen Infrastrukturangebote in den Quartieren sichergestellt ist.“* (WMK, 2009, S.80).

Die Stadt Norderstedt schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum sowie neue, zentralgelegene Wohnmöglichkeiten für ältere Einwohner, die somit in ihrem angestammten Quartier weiterhin leben können, und folgt somit den Vorgaben des Wohnungsmarktkonzeptes der Stadt Norderstedt.

Planungsziele Ziel der Planung ist es, zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum im Stadtgebiet von Norderstedt zu schaffen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Neubebauung und der Erhöhung die Wohnungsanzahl der neuen Baukörper wird auf der bereits bebauten Fläche innerhalb des Plangebietes zusätzlicher, innerstädti-

scher Wohnraum geschaffen und dem Grundsatz somit gefolgt.

Die Ziele des Bebauungsplanes umfassen:

- Städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten
- Sicherung und Fortentwicklung des Baumbestandes

Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 02.03.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.04.2016 mit anschließendem Planaushang vom 28.04.2016 bis zum 03.06.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.04.2016 bis zum 16.05.2016.

Am 07.07.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über die Behandlung die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Es ging keine private Stellungnahme ein. Während der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden der Umgang mit dem ruhenden Verkehr einschließlich der befürchteten Zunahme der Verkehrsbelastung, die Schulwegsicherheit während der Baumaßnahme, die Lärmbelastung der gegenüberliegenden Reihenhausbauung sowie das als mangelhaft eingestufte Freizeitangebot am Harksheider Markt angesprochen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Bedenken geäußert, nur ein Hinweis bezüglich der Telekommunikation gegeben.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt sehr zentral in der Stadt Norderstedt:

Einerseits in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Norderstedt und in direkter Umgebung des Marktplatzes des heutigen Stadtteils Harksheide der Stadt Norderstedt.

Das Plangebiet bietet durch das in diesem Bereich gut ausgebaute Nahverkehrsnetz (HVV), seiner angrenzenden Lage zum Zentrum Harksheide bzw. der geringen Entfernung zum Stadtzentrum von Norderstedt (ca. 1 km) und der vielfältigen Infrastruktureinrichtungen

einen optimalen Wohnstandort für eine breite Interessentengruppe wie u.a. Familien, Berufspendlern und im Besonderen älteren Bewohnern.

In diesem Zuge wird im Bereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz ein besonderes Konzept mit Service-Wohnen und Angeboten (wie bspw. Kurse, Veranstaltungen, Beratungen, Café) für die dort wohnenden Senioren, und auch die Nachbarn des Quartiers, entstehen.

Durch die Schaffung eines altersgerechten Wohnungsangebots soll den älteren Bewohnern ein Verbleiben im Quartier bis ins hohe Alter ermöglicht werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Neugliederung der Flächen vor. Anstatt der bisher vorhandenen Zeilenbebauung entlang des Alten Kirchenwegs bzw. Stonsdorfer Wegs sollen straßenbegleitende Baukörper entstehen, die durch Zeilen- (Alter Kirchenweg) bzw. Punktbauten (Stonsdorfer Weg) ergänzt werden.

An der Straße Am Exerzierplatz entsteht eine teilweise Blockrandbebauung, die sich an der Straße Alter Kirchenweg U-förmig ausprägt. Damit kann für das angedachte, direkt am Kreuzungsbereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz gelegene altengerechte Wohnen ein ruhiger Innenbereich gebildet werden.

Durch eine neue städtebauliche Anordnung und räumliche Ausrichtung der Gebäude kann durch kompakte Bauweise eine Erhöhung der Wohnungsanzahl von ca. 30 % im Plangebiet realisiert werden. Insgesamt werden zudem 30 % der Wohnungen im Plangebiet öffentlich gefördert.

Eine Erhöhung der Geschossigkeit im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht erfolgt dabei allein im Bereich Uhlenkamp / Alter Kirchenweg sowie Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz.

Dabei wird die Geschossigkeit des neuen Gebäudes am Uhlenkamp / Alter Kirchenweg an die der übrigen Wohngebäude mit jeweils einer zwingenden Geschossigkeit von drei Vollgeschossen [(III)] angepasst. Eine Veränderung der absoluten Höhe erfolgt im Vergleich zu den Bestandsgebäuden nur unwesentlich.

Der Kreuzungsbereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz wird durch ein zwingend 5-geschossiges Gebäude [(V)] gefasst. Dadurch wird die Ecksituation am Marktplatz hervorgehoben und eine Verbindung zu den bereits höheren Eckgebäuden am Marktplatz geschaffen. In Richtung Westen ist das Gebäude auf eine zwingende Geschossigkeit von drei Vollgeschossen [(III)] sowie entlang der Straße Am Exerzierplatz auf eine zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von vier [(IV)] abgestuft.

Die notwendigen Stellplätze werden fast ausschließlich in Tiefgaragen

realisiert, wodurch trotz der Nachverdichtung weiterhin genügend Freiflächen für die Bewohner erhalten bleiben.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Baumbestandes, was das Konzept in der Positionierung und Ausformung der Baukörper soweit möglich mit aufnimmt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	Das Plangebiet wird im Bereich entlang des Alten Kirchenwegs und Stonsdorfer Wegs als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bereich Am Exerzierplatz wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Der Ursprungsplan Nr. 110, Norderstedt, setzte für die betroffenen Bereiche am Alten Kirchenweg und Stonsdorfer Weg Reine Wohngebiete (WR) fest. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen, die Fokussierung liegt hierbei allein auf der Nutzung „Wohnen“. Dies wird jedoch nach heutigen Standards für diesen Bereich als nicht zeitgemäß und zukunftsweisend betrachtet. Auch die zentrale Lage und die Nähe zu den Straßen Alter Kirchenweg sowie Stonsdorfer Weg wird der damaligen Einstufung als Reines Wohngebiet nach heutigen Maßstäben nicht mehr gerecht. Die neue Festsetzung sieht für die o.g. Bereiche Allgemeine Wohngebiete (WA) vor. Diese dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die bisherige Nutzung „Wohnen“ entlang des Alten Kirchenwegs (WA 1) bzw. Stonsdorfer Wegs (WA 3) wird gesichert und stellt weiterhin die Hauptnutzung des Plangebietes dar. Die weniger einschränkende Gebietsbeschreibung eröffnet dabei die Möglichkeit einer zukunfts-fähigen, wohnverträglichen Nutzungs- bzw. Funktionsdurchmischung. Bei einer entsprechenden Nachfrage kann die Wohnnutzung grundsätzlich durch bspw. bestimmte Ladentypen (der Versorgung des Gebiets dienend), Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden handwerklichen Betrieben wie auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt werden. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig.
Nutzungsbeschränkungen WA	Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden jedoch insoweit beschränkt, als dass Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen sind. Sie werden entweder für das Gebiet in ihrer Nutzungsart als nicht ausreichend verträglich eingestuft oder diese Nutzungsform ist an anderen

Standorten besser platziert.

Mischgebiet (MI)

Der Bereich Am Exerzierplatz wird als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird hier dem Charakter des Marktplatzes entsprochen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefolgt. Ziel ist mit dieser Festsetzung eine gemischte Nutzung in diesem Bereich zu etablieren, die auch den Bezug bzw. eine Öffnung der Nutzung zum Marktplatz und dem Stadtteil Harksheide ermöglicht.

Entsprechend sind neben Wohngebäuden und Geschäfts- und Bürogebäuden auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Nutzungsbeschränkungen MI

Es erfolgt jedoch auch eine Einschränkung der Nutzungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO) sind wie in den Allgemeinen Wohngebieten des Plangebiets ausgeschlossen. Weiterhin werden die allgemein sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass Nutzungen im Sinne der hier genannten Vergnügungsstätten für den Bereich des Harksheider Marktes städtebauliche Spannungen auslösen würden und daher als nicht vertretbare Nutzungen für den Bereich des Harksheider Markts eingestuft werden.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die GRZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 und für das Mischgebiet auf 0,55 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft, bei den Mischgebieten liegt sie unterhalb der höchstzulässigen Grenze.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der dargestellten Bebauungsstruktur ist diese GRZ erforderlich. In Hinblick auf die stadträumliche Lage des Quartiers ist die daraus mögliche Bebauungsdichte als adäquat anzusehen.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch die Grundflächen für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), um mehr als 50 % der festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 darf somit eine maximale Grundflächenzahl von 0,70 und im WA 3 von 0,65 nicht überschritten werden. Im Mischgebiet MI 2 liegt diese bei einer maximalen Versiegelungsfläche von 0,8.

Die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit ist insbesondere erforderlich aufgrund der geforderten Anzahl an Stellplätzen, in Verbindung mit der weiteren, teilweise erforderlichen, Freiraumgestaltung und -möblierung des Quartiers.

Die Schaffung eines ausreichend großen Angebots zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs stellt ein hervorgehobenes Ziel der Planung dar, um bestenfalls den Parkdruck im Umfeld zu senken und neue PKW-Suchverkehre zu verhindern.

Aufgrund dessen müssen die Flächen für den ruhenden Verkehr ausreichend dimensioniert sein und erfordern damit eine erhöhte Möglichkeit zur Flächenversiegelung.

Dabei werden die erforderlichen privaten Stellplätze fast ausschließlich in den Tiefgaragen untergebracht. Dies hat räumliche, aber vor allem stadtgestalterische Gründe. Denn aufgrund der unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden weder der öffentliche Raum zum Alten Kirchenweg bzw. Stonsdorfer Weg noch das Wohnquartier durch überdimensionierte Stellplatzflächen beeinträchtigt.

Die Zulassung der erhöhten Versiegelung im Plangebiet ist damit stadträumlich nicht wahrnehmbar, auch da eine entsprechende freiraumplanerische Gestaltung u.a. über eine Begrünung der Tiefgaragenbereiche, vorgesehen ist.

Die weitere Quartiersmöblierung, die als Nebenanlagen, außerdem in die Summierung der versiegelten Flächen einbezogen werden müssen, fügen sich in dieses Gesamtkonzept ein. Die ebenfalls einzubeziehende, geplante Gestaltung der Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sorgen ergänzend für eine gute Freiraumqualität des Quartiers. Zusätzlich ergänzen die erforderlichen Besucherstellplätze in kleinen oberirdisch angeordnet Stellplatztaschen das Freiraumkonzept.

Bauweise

Durch die Bauweise, die durch Baugrenzen definiert ist, kann die Fläche des Plangebietes optimal ausgenutzt werden und eine der innerstädtischen Stadtlage entsprechende Zahl an Wohnungen in der Stadt Norderstedt realisiert werden.

Baugrenzen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 110 des Vorhabengebietes setzt für die ausgewiesenen Baufenster sowohl Baugrenzen als auch Baulinien fest, um ein strukturiertes und geordnetes städtebauliches Ortsbild zu wahren.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen entlang des Alten Kirchenwegs, Stonsdorfer Wegs und Am Exerzierplatz wird eine straßenorientierte Bebauung geschaffen. Die im Bereich des Alten Kirchenwegs durch Zeilen- und beim Stonsdorfer Weg im rückwärtigen Bereich

durch Punktbauten ergänzt werden.

Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, dürfen durch die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten, wenn sie eine Gesamttiefe von 3,00 m einhalten. Diese soll ein Hervortreten der Terrassen ermöglichen, auch wenn der Hauptbaukörper aufgrund seiner Verortung innerhalb der Baugrenze eine Errichtung in den Grenzen nicht zulässt. Dasselbe gilt für Wintergärten.

Nebenanlagen

Für das Gebiet werden die Nebenanlagen soweit beschränkt, als dass sie für den privaten Nutzer nur bis zu einem Maß von 10 cbm zulässig sind. Damit soll bei einer Terrassennutzung die Möglichkeit geboten werden ggf. eine kleine private Nebenanlage planungsrechtlich aufzustellen.

Es soll dabei jedoch verhindert werden, dass eine übermäßige Verbauung durch private Nebenanlagen, insbesondere des rückwärtigen Bereichs, stattfindet.

Ausgenommen von der Beschränkung sind gemeinschaftlich genutzte Anlagen für Müll, Fahrräder oder auch Geräteschuppen. Diese können entsprechend des Bedarfes, und soweit sie weiterhin als untergeordnet betrachtet werden, planungsrechtlich aufgestellt werden. Ziel ist insbesondere eine gebündelte Unterbringung an zentralen Standorten im Quartier zu erreichen.

Flächen für Stellplätze

Die ober- und unterirdischen Stellplatzflächen für Bewohner bzw. Besucherverkehre sind in dem Bebauungsplan in der Planzeichnung durch Signatur konkret verortet und an anderer Stelle ausgeschlossen. Dies soll eine verlässliche Verortung der Stellplatzflächen im Plangebiet gewährleisten, da sie einerseits eine Lärmquelle darstellen und andererseits auch der Schutz der Bäume im Plangebiet verdeutlichen.

Vorgesehen sind jedoch, auch aufgrund des während des Verfahrens des Bebauungsplanes noch nicht gänzlich ausgestaltete Erschließungsplans, geringfügige Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen um 0,50 m, solange kein festgesetzter Baumstandort tangiert wird.

Ergänzend sind an den Straßen Alter Kirchenweg, Stonsdorfer Weg und Am Exerzierplatz bzw. Fadens Tannen die Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle zulässig. Feuerwehrezufahrten sind ausnahmsweise an anderer Stelle zulässig. Damit soll die konkrete Verortung der Stellplatzflächen erneut planungsrechtlich gesichert werden. Die Lage der Zufahrten ist bereits im Vorwege mit den Baumstandorten abgestimmt, sodass auch die Sicherung der festgesetzten Baumstandorte nochmals unterstrichen wird.

Feuerwehruzufahrten werden nicht über den Bebauungsplan festgesetzt. Diese können daher an anderer Stelle erreicht werden. Im Zuge des Planverfahrens erfolgte jedoch bereits eine Abstimmung der Standorte, sodass keine festgesetzten Baumstandorte tangiert werden.

Auf den Stellplatzflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI sind weder überdachte Stellplätze (Carports) noch Garagen zulässig. Hiermit soll eine Dominanz der Stellplatzflächen durch die hochbauliche Wirkung von überdachten Stellplätze (Carports) noch Garagen zum öffentlichen Raum vermieden werden. Es soll damit eine offene Vorgartenzone gestärkt werden.

Da es sich in den betroffenen Bereich um ausschließlich Besucherstellplätze handelt, die nur temporär durch verschiedene Besucher genutzt werden, wird ein Wetterschutz nicht benötigt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, am Stonsdorfer Weg, sind hingegen keine überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen ausgeschlossen. Zum einen befinden sich in diesem Bereich an ähnlicher Stelle bereits mehrere Garagen und weiterhin ist auch die räumliche Wirkung aufgrund der Lage an der Rathaustwiete differenziert zu betrachten.

Die sich dort befindenden Bewohnerstellplätze können somit auch einen Wetterschutz in Form eines überdachten Stellplatzes (Carport) oder Garagen. Die PKW der übrigen Bewohner können wettergeschützt in den Tiefgaragen untergebracht werden.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Flachgeneigte Dächer	In allen Wohngebieten sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Einerseits entspricht diese Festsetzung dem Konzept des Antragsstellers, weiterhin soll mit dieser Festsetzung auch die zusätzliche Höhenentwicklung in dem Quartier in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden.
Werbeanlagen	Werbeanlagen dürfen in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade errichtet werden. Weiterhin sind diese blendfrei auszuführen und dürfen nicht mit wechselndem und bewegtem Licht ausgestattet sein. Ziel ist es die Werbeanlagen insoweit zu beschränken, als dass sie nur die örtlich vorhandenen Leistungen bewerben. Dabei sollen diese möglichst zurückhaltend, ohne sich bewegende Elemente gestaltet sein, um die Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.
Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche	Für Einfriedigungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Uhlenkamp, Alter Kirchenweg, Am Exerzierplatz und Stonsdorfer Weg) sind ausschließlich Hecken aus Laub-

gehölzen zulässig. In diesen können Drahtzäune integriert sein. Weiterhin sollen diese sind zudem nur Hecken eine max. Höhe von 0,80 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten. Lamellen und Flechtzäune sind generell nicht zulässig.

Die Abgrenzung zwischen den Nutzungen Wohnen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll, wenn sie erfolgt, das grüne Erscheinungsbild des Quartiers ergänzen und verstärken. Sollte eine erweiterte Abgrenzung durch Zäune erfolgen müssen, so ist vorgesehen, dass dies in die Hecken integriert werden können. Die als negativ eingestufte optische Wirkung eines Zauns zum Straßenraum hin wird damit jedoch verhindert.

Die Höhe der Eingrenzung liegt dabei bei 0,80m und ermöglicht weiterhin einen offenen Blick in die Anlage und verhindert damit eine eingengende Wirkung durch die Einfriedigung in Richtung Straßenraum.

Zur Verdeutlichung des Ausschlusses sind Lamellen und Flechtzäune nochmals in den Festsetzungen konkret als unzulässig benannt.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gemeinschaftseinrichtungen.

In der näheren Umgebung liegen mehrere Kindergärten, verschiedene Schultypen (Grundschule sowie weiterführende Schulen) sowie ein Sportverein.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz.

Die Haupteerschließung erfolgt über den Alten Kirchenweg, die Straße Am Exerzierplatz und dem Stonsdorfer Weg.

Ruhender Verkehr

Über die Neuplanungen für das Gebiet wird der ruhende Verkehr, insbesondere die privaten Stellplätze, neugeordnet werden.

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind die bisher bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze straßenbegleitend angeordnet.

Am Alten Kirchenweg liegen 56 öffentliche Parkstände, an der Straße Am Exerzierplatz ca. 12 öffentliche Parkstände und am Stonsdorfer Weg ca. 6 öffentliche Parkstände innerhalb des Plangebiets.

Darüber hinaus befinden sich weitere straßenbegleitende öffentliche Parkplätze in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Im Bereich des Marktplatzes Harksheide befinden sich drei öffentliche Parkplatzanlagen, direkt auf dem Markplatz mit 81 öffentlichen Parkständen sowie nördlich und südlich des Markplatzes mit jeweils 24

bzw. 36 öffentlichen Parkständen.

Durch die Neugliederung des Quartiers, die Bündelung der Zufahrten für die privaten Stellplätze kann die Zahl der öffentlichen Parkstände im Straßenraum geringfügig erhöht werden.

In der Summe wird der Bestand an vorhandenen öffentlichen straßenbegleitenden Parkplätzen als ausreichend eingestuft, trotz der Erhöhung der Wohnungseinheiten.

Zusätzlich entsteht eine Entlastung der Parkplatzsituation, da im Zuge der Umgestaltung des Quartiers zusätzliche private Besucherstellplätze auf dem Grundstück des Eigentümers erstellt werden.

Stellplätze

Die bestehenden privaten Stellplätze befinden sich in Stellplatztaschen, die zwischen den Gebäudezeilen verortet sind. Die Erschließung erfolgt jeweils über die angrenzenden Straßenflächen Alten Kirchenweg, Am Exerzierplatz / Fadens Tannen und Stonsdorfer Weg. Insgesamt sind ca. 94 private Stellplätze vorhanden. Davon jeweils 37 private Stellplätze im Bereich am Alten Kirchenweg sowie Am Exerzierplatz / Fadens Tannen, am Stonsdorfer Weg sind es ca. 20 private Stellplätze.

Durch die Neuplanungen wird diese Zahl deutlich erhöht. Dabei ist jedoch zwischen den angedachten Nutzungen zu unterscheiden: der Stellplatzschlüssel (Wohneinheit zu privatem Stellplatz) liegt bei freifinanzierten Wohnungen bei 1 : 1,2, bei öffentlichen geforderten Wohnungen bei 1 : 0,7 sowie bei den Seniorenwohnungen bei 1 : 0,2.

In Summe sind bei der geplanten Zahl von 291 neuen Wohneinheiten 240 private Stellplätze erforderlich, errichtet werden 244 private Stellplätze. Diese befinden sich fast vollständig in Tiefgaragen, allein im Gebietsbereich am Stonsdorfer Weg im Bereich der Rathaustwiete werden drei private Stellplätze oberirdisch angeordnet.

Ergänzt wird diese Zahl durch ca. 20 private Besucherstellplätze. Diese werden auf dem privaten Grund des Eigentümers in oberirdischen Stellplatztaschen erstellt. Sie dienen als Abstellmöglichkeiten für Besucher der Bewohner der Wohnanlage, insbesondere auch für die Nutzung der Seniorenwohnanlage sind Besucherstellplätze notwendig, da hier mit einem stärkeren Besucherbedarf gerechnet wird als für die allgemeine Wohnnutzung.

Die Stellplätze sollen dabei nicht als öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden, da sie der Nutzung der Seniorenwohnanlage bzw. den Wohngebäuden explizit zur Verfügung stehen sollen. Damit ist gewährleistet, dass stets ausreichend Abstellmöglichkeiten für Besucher entstehen und einhergehend die Suchverkehre für die ergänzenden Nutzungen auf ein Minimum reduziert werden können. Eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Parkplatzbereiche am Harksheider

Marktplatz wird hierdurch entgegengewirkt.

ÖPNV

Das Gebiet liegt in direkter Umgebung zum Harksheider Markt, dort findet sich direkte Anbindung über verschiedene Buslinien zum Zentrum der Stadt Norderstedt. Dort besteht über eine U-Bahn-Linie eine direkte Anbindung nach Hamburg, ebenso ist die AKN in Richtung Norden zu erreichen.

An der westlichen Gebietsgrenze liegt eine Bushaltestelle innerhalb des Planungsgebietes. Über diese kann man sowohl den Harksheider Markt sowie u.a. das Gewerbegebiet Stonsdorf als auch in die Gegenrichtung das Zentrum Norderstedts mit der U-Bahn-Haltestelle Norderstedt-Mitte erreichen.

Fuß- und Radwege

Im Plangebiet befindet sich ein Fußweg 1. Ordnung, dieser verläuft entlang des Alten Kirchenwegs sowie des Stonsdorfer Wegs. Es handelt sich hierbei um einen Geh- und Radweg der eine Breite von mehr als 2,50 m aufweist. In Höhe des Plangebiets wird ein auf der Straße verlaufender Schutzstreifen auf den Seitenbereich aufgeleitet, da die Fahrbahn im weiteren Verlauf nur eine Breite von 6,50 m aufweist. Diese vorhandene Breite genügt nicht, um einen beidseitigen Schutzstreifen auszuweisen.

Im Bestand wird der baulich rot und grau gepflasterte Seitenbereich von Radfahrern als auch Fußgängern genutzt, ohne dass dies gesondert beschildert ist. Bei einer mehrmaligen Begehung wurden keine Konflikte zwischen Fuß- und Radfahrern festgestellt. Die vorhandenen Maße lassen weiterhin eine Nutzung als kombinierten Rad- und Fußweg zu.

Eine Verbreiterung sowohl des Geh- als auch des Radwegs wird aufgrund einerseits des Ziels des Erhalts der (besonders) erhaltenswerten, und damit auch den Straßenraum prägenden, Bäumen sowie der Sicherung der Anzahl an öffentlichen Parkplätzen derzeit als nicht möglich eingestuft.

Grundsätzlich lässt jedoch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche eine Erweiterung des Geh- und Radweges auf die Fläche der heutigen Parkplätze zu, ebenso die Verlegung des Radweges auf die Straßenverkehrsfläche bei möglicherweise zukünftig geänderten Rahmenbedingungen bzw. Flächenvoraussetzungen.

Im Bereich der Kreuzung Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz sowie entlang der Straße Am Exerzierplatz erfolgt eine Anpassung der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche an die tatsächlichen Gegebenheiten. Der Schutz der vorhandenen Straßenbäume mit einer danebengeführten Fußwegeverbindung entlang der Straße Am Exerzierplatz wird somit auch über diesen Bebauungsplan langfristig gesichert.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung	Die Versorgung mit den Medien Fernwärme, Strom und Wasser sind gewährleistet. Gegebenenfalls ist hier für die Versorgung mit elektrischer Energie die Aufstellung einer Trafostation und Kabelverteilerschränken erforderlich.
Schmutzwasser-entsorgung	Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Norderstedt geleitet.
Niederschlagswasser	Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit als technisch möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, um einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes zu leisten.
Müllentsorgung	Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Betriebsamtes der Stadt Norderstedt sichergestellt.
Telefonanschluss	Die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen von wilhelm.tel ist gewährleistet
Feuerwehrbelange	Die klare Strukturierung der Gebäudestellung, und die so entstehenden Freiflächen und Wegebeziehungen, innerhalb des Plangebietes gewährleistet die Zugänglichkeit der Feuerwehr zu allen Bereichen des Quartiers. Es kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h, bei einem Fließdruck von 15 m WS eingehalten werden.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baumbestand	Das Plangebiet weist schützenswerten Baumbestand auf. Um den Grünbestand zu sichern werden die erhaltenswerten Bäume in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend festgesetzt. So bleibt der randliche, d.h. straßenbegleitende und rückwärtige Baumbestand weitgehend erhalten und wird durch Abrücken der über- und unterbaubaren Flächen nachhaltig gesichert. Das Artenspektrum des Baumbestandes ist breit gefächert. Insgesamt kann der Baumbestand als Bestand aus heimischen Laubbäumen bezeichnet werden. Die größten Stammdurchmesser liegen bei 60 bis 96 cm, die Kronendurchmesser bei 15 bis 20 m. Dieser markante Baumbestand befindet sich zum großen Teil an den vorderen und rückwärtigen Grundstücksrändern, teilweise aber auch zwischen den Gebäudezeilen. Mit Inkrafttreten der städtischen Baumschutzsatzung (1.9.2016) unterliegt mehr als die Hälfte der Bäume im Geltungsbereich einem formalen Schutz. Der wertvollen Baumbestand wird durch entsprechende Schutzmaßnahmen (textliche Festsetzungen – Teil B) weitgehend vor bau- und
-----------------------------	--

nutzungsbedingten Beeinträchtigungen geschützt.

Für die unvermeidbaren Verluste von durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von Ausnahmeanträgen Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Satzung nachzuweisen. Diese werden anteilig im Plangebiet möglich sein. Angesichts des umfangreich erhaltenen Baumbestandes und der mit der Planänderung weitergehenden Bebauung ist ein vollständiger Baumerersatz im Plangebiet unwahrscheinlich, so dass die Ersatzpflanzungen an anderer Stelle, notfalls Ausgleichszahlungen durchzuführen sind.

Neuanpflanzungen

Im Bebauungsplan werden keine spezifischen, standörtlichen Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen. Als Ersatz für die eintretenden unvermeidbaren Baumverluste sind gemäß der bisher vorliegenden Freiflächenplanung zwar anteilige Baumpflanzungen in den rückwärtigen Freiflächen möglich, diese sollen im B-Plan jedoch nicht festgesetzt werden, da der Baumerhalt bei der Neubebauung hohe Priorität (mit entsprechenden hohen Anforderungen) hat.

Es wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Freiflächengestaltung vorgesehenen Baumpflanzungen die neuen Freiflächen gliedern und weiter durchgrünen und die Gebäude und Stellplatzanlagen einbinden.

Spielplätze

Im Umfeld des Plangebietes liegen die öffentlichen Spielplätze Rathaustwiete (Nr. 3074) und Finkenried / Heidestieg (Nr. 3076), sie sind beide Bestandteil des Spielbezirks 13.

Eingriff und Ausgleich

Grundsätzlich ist der Nachverdichtung im innerstädtischen Raum der Neunutzung von Bauland in den Außenbezirken auch aus Sicht des Bodenschutzes Vorrang einzuräumen. Der großräumige Flächenverbrauch wird auf diese Weise minimiert.

Insgesamt errechnet sich für den B-Plan 110, 21. Änd. unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen tatsächlichen baulichen Ausnutzung ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von insgesamt 4.975 m². Maßnahmen, die auf den Ausgleich anrechenbar sind, sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Zur Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits von insgesamt 4.975 m² für das Schutzgut Boden wird auf eine Teilfläche der anerkannten Ökokontofläche „Norderbeste 2“ der Stiftung Naturschutz zugegriffen. Das insgesamt ca. 3,2 ha große Ökokonto umfasst die Flurstücke 123 und 125 der Flur 2 in der Gemarkung Itzstedt. Auf den bezeichneten Flächen ist die Entwicklung von artenreichem mesophillem Grünland auf frischen bis nassen Standorten bereits durchgeführt worden. Mit der genannten Ausgleichsfläche sind die Eingriffe der 21. Änderung des B-Plans 110 der Stadt Norderstedt in quantitativer und

qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

Für den erforderlichen Baumersatz wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, innerhalb dessen der Nachweis für Ersatzpflanzungen zu erbringen ist.

Artenschutz

Unter Artenschutzgesichtspunkten wirken die festgesetzten Verbotsfristen für die Gehölzrodungen und den Gebäudeabriss minimierend. Der Verlust von potentiellen Quartieren für Fledermäuse und Vögel wird durch künstliche Fledermaushöhlen und Nistkästen kompensiert.

3.8. Immissionsschutz

Mit der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Norderstedt sollen für die Grundstücke nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide geänderte planungsrechtliche Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung als Ersatz für die Bestandsbebauung geschaffen werden.

Für das Plangebiet ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), am Alten Kirchenweg / Am Exerzierplatz als Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Die Teilbereiche des Plangebietes liegen direkt westlich bzw. östlich des Quartierszentrums Harksheider Markt, das als Mischkerngebiet einzustufen ist. Hier befinden sich u.a. ein Discounter, ein Textildiscounter sowie mehrere kleinere, sonstige Betriebe. Letztere finden sich auch nördlich und nordwestlich des Harksheider Marktes.

Nördlich des Alten Kirchenwegs, gegenüber dem westlichen Ende des Plangebietes, befindet sich eine Tankstelle.

Für die Gewerbebetriebe rund um den Harksheider Marktplatz sowie die Tankstelle sind im Plangebiet aufgrund der räumlichen Situation und der Schutzbedürftigkeit der Bestands-Wohnbebauung keine Immissionskonflikte zu erwarten. Eine detaillierte Schallprognose für diese Bereiche ist daher nicht erforderlich.

Das Gebiet grenzt direkt an die Straßen Alter Kirchenweg bzw. Stonsdorfer Weg und der Straße Am Exerzierplatz. Weiterhin sind die Straßen Falkenbergstraße sowie Fadens Tannen als weitere Hauptverkehrsstrassen im näheren Umfeld gelegen.

Im Bereich des Marktplatzes Harksheide befinden sich drei öffentliche Parkplätze, welche für das Plangebiet von Relevanz sind: direkt auf dem Marktplatz (81 Stellplätze) sowie nördlich (24 Stellplätze) und südlich (36 Stellplätze) des Markplatzes.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind zwei, im östlichen Bereich eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Aufgrund der räumlichen Lage

sind nur für die Tiefgaragenzufahrt an der Straße „Alter Kirchenweg“ und die Tiefgaragenzufahrt im östlichen Bereich Immissionskonflikte mit der benachbarten Bestandsbebauung möglich. Für diese Tiefgaragen-Zufahrten wurde daher eine detaillierte Schallprognose gemäß TA Lärm durchgeführt.

3.8.1. Straßenverkehrslärm

Bereich
„Alter Kirchenweg“

Die höchsten Schallimmissionen werden im Bereich des Knotenpunktes „Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz“ erreicht: die straßenseitigen Beurteilungspegel betragen dort bis zu 71 dB(A) am Tage und 64 dB(A) in der Nacht. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird am Tage in Teilbereichen, in der Nacht in größeren Fassadenbereichen überschritten. Am Tage kann außerdem das Oberziel des Lärminderungsplans Norderstedt zur Vermeidung von gesundheitsgefährdendem Lärm von 65 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden nicht erreicht werden.

Im weiteren Verlauf des Alten Kirchenwegs Richtung Westen bleiben die straßenseitigen Beurteilungspegel am Tage meist unterhalb von 65 dB(A), in der Nacht unterhalb von 60 dB(A). Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel werden nur an wenigen Fassadenabschnitten erreicht. Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts sowie die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäß 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts werden aber ausnahmslos überschritten.

An den straßenparallel ausgerichteten Baukörpern am Alten Kirchenweg sowie dem U-förmigen Baukörper am Knotenpunkt werden die SOW an den lärmabgewandten Gebäudeseiten überwiegend eingehalten. An den senkrecht zum Alten Kirchenweg ausgerichteten Baukörpern werden die SOW und teilweise auch die IGW überschritten.

Bereich
„Stonsdorfer Weg“

Im östlichen Teil des Plangebietes werden die Schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete an den zum Stonsdorfer Weg orientierten Fassaden (am vorderen Baukörper auch an den seitlichen Fassaden) überwiegend überschritten. An den lärmabgewandten Fassaden werden die SOW eingehalten. An den rückwärtigen Baukörpern werden zudem die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts ausnahmslos unterschritten. An der lärmzugewandten Seite des straßenparallelen Baukörpers werden die IGW gemäß 16. BImSchV überschritten. Die Beurteilungspegel bleiben aber am Tag ausnahmslos unterhalb von 65 dB(A), in der Nacht unterhalb von 60 dB(A). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird somit nicht erreicht und das Oberziel der Lärminderungsplanung erreicht.

Ergebnis

Aufgrund der Lärmbelastung an den straßenseitigen Fassaden sind Maßnahmen erforderlich, um gesundheitsverträgliche Wohnverhält-

nisse zu gewährleisten. Besonders hohe Anforderungen ergeben sich für die Gebäude mit Überschreiten der Obergrenze von 65 dB(A) gemäß Lärminderungsplan Norderstedt, insbesondere den Baukörper am Knotenpunkt Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz.

Bestandsbebauung

Aufgrund der teilweise straßenparallelen Ausrichtung der geplanten Bebauung kommt es an einigen Immissionsorten zu Pegelsteigerungen, die aber mit maximal 0,2 dB(A) sehr gering ausfallen.

3.8.2. Tiefgaragen-Zufahrten

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind zwei, im östlichen Bereich eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Aufgrund der räumlichen Lage sind nur für die Tiefgaragenzufahrt an der Straße „Alter Kirchenweg“ und die Tiefgaragenzufahrt im östlichen Bereich Immissionskonflikte mit der benachbarten Bestandsbebauung möglich. Für diese Tiefgaragen-Zufahrten wurde daher eine detaillierte Schallprognose gemäß TA Lärm durchgeführt. Dabei wurden auch die geplanten Besucher-Stellplätze am Alten Kirchenweg und Stonsdorfer Weg sowie die vorhandenen Besucher-Stellplätze „Am Exerzierplatz“ berücksichtigt.

Bereich „Alter Kirchenweg“

Die Tiefgaragen-Zufahrt im Bereich „Alter Kirchenweg“ verursacht am direkt gegenüberliegenden Wohngebäude Beurteilungspegel bis zu 45 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsrichtwert tags von 50 dB(A) wird somit unterschritten. Der Immissionsrichtwert nachts von 35 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der direkt benachbarten Tankstelle kann für das betroffene Gebäude von einer Gemengelage ausgegangen werden. Somit erscheint eine Beurteilung des Gebäudes gemäß der nächsthöheren Schutzkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ vertretbar. Die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ von 55/40 dB(A) tags/nachts werden eingehalten.

Ergänzend sei angemerkt, dass die während der lautesten Nachtstunde durch die Tiefgaragenzufahrt verursachten Lärmimmissionen am betroffenen Gebäude um mindestens 20 dB(A) unterhalb der durch den nächtlichen Verkehrslärm verursachten Immissionen liegen. Die Lärmsituation wird durch die zusätzlichen Geräusche aus dem Bereich der TG-Zufahrt (12 Fahrzeugfahrten in der lautesten Nachtstunde) nicht spürbar verändert.

Durch die Besucher-Stellplätze „Am Exerzierplatz“ wird der zulässige Immissionsrichtwert nachts von 35 dB(A) teilweise um 1 dB(A) überschritten. Diese geringfügigen Überschreitungen sind vertretbar, zumal der Parkplatz bereits vorhanden ist.

Bereich „Stonsdorfer Weg“

Die Tiefgaragen-Zufahrt im Bereich Stonsdorfer Weg verursacht am östlich gelegenen Wohngebäude Beurteilungspegel bis zu 45 dB(A) am Tage und bis zu 41 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsrichtwert tags von 50 dB(A) wird unterschritten. Der Immissionsrichtwert nachts

von 35 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Mit Ausnahme eines Obergeschosses werden aber die Immissionsrichtwerte der um eine Stufe geringeren Schutzkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten. Vor dem Hintergrund der deutlich – um mindestens 10 dB(A) – höheren Verkehrslärmimmissionen sind die ermittelten Überschreitungen vertretbar.

Durch die Besucher-Stellplätze werden keine Überschreitungen verursacht.

Ergebnis

Die durch die TG-Zufahrten an der benachbarten Bestandsbebauung verursachten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind vertretbar, da die Immissionsrichtwerte der nächsten Schutzkategorie „Allgemeine Wohngebiete“ fast ausnahmslos eingehalten werden und die durch die TG-Zufahrten verursachten Lärmimmissionen deutlich geringer als die Verkehrslärmimmissionen sind. Vorausgesetzt wird, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Tiefgaragen bedeutet dies, dass TG-Tor und Regenrinne dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen und die Decke im Bereich des TG-Tores schallabsorbierend gestaltet wird.

3.8.3. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Bereich „Alter Kirchenweg“

Die höchsten Anforderungen ergeben sich erwartungsgemäß im Knotenpunktbereich „Alter Kirchenweg/Am Exerzierplatz“. Hier ist teilweise der LPB V anzuwenden. In den übrigen Bereichen ist an den lärmzugewandten Gebäudefassaden der Lärmpegelbereich IV anzuwenden.

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten bestehen dagegen nur Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II, die in der Regel bereits aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt werden.

Bereich „Stonsdorfer Weg“

Im Bereich „Stonsdorfer Weg“ ergeben sich an den lärmzugewandten Gebäudeseiten des vorderen Baukörpers Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV, an den seitlichen Gebäudeseiten Anforderungen des LBP III. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie an den rückwärtigen Baukörpern bestehen nur Anforderungen der LPB I und II die in aller Regel zu keinen zusätzlichen Anforderungen aufgrund des Schallschutzes führen.

Ergebnis

Die Lärmpegelbereiche III bis V für die lärmzugewandten und seitlichen Gebäudeseiten können nach sinnvoller Generalisierung in die Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen werden. An den rückwärtigen Gebäudeseiten sowie den rückwärtigen Baukörpern am Stonsdorfer Weg sind keine Festsetzungen erforderlich, da sich für die dort erforderlichen LPB I und II in der Regel keine zusätzlichen Anforderungen an die Außenbauteile ergeben.

3.9. Altlasten

Altstandorte	Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen hier keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.
Altablagerungen	Falls wider Erwarten bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind eine ordnungsgemäße Beprobung und die fachgerechte Entsorgung sicher zu stellen. Dabei sind die geltenden Arbeitsschutzbedingungen einzuhalten.
Grundwasser	Aufgrund von Grundwasserstandsmessungen im Stadtgebiet Norderstedt in den Jahren 2014 und 2015 wurden für das Plangebiet eine großräumige Grundwasserfließrichtung in Richtung Süden und Grundwasserstände bei ca. 7 m unter Geländeoberkante abgeleitet. Eine Nutzung des Grundwassers sollte erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen.

3.10. Energiekonzept

Die Neubauten werden an das Fernwärmenetz angeschlossen und durch neue Haustechnikkomponenten ergänzt, um damit den KfW-Standard 55 zu erreichen. Über das energetische Gesamtkonzept soll eine klimaneutrale Energieversorgung für das Quartier gesichert werden.

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 beigelegt (§ 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.

4.1. Beschreibung der Planung

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Das Ziel der Planung ist die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers durch eine Nachverdichtung durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der Schaffung von zusätzlichen Woh-

nungsangeboten. Dafür werden elf Gebäude durch acht Neubauten ersetzt, und es erfolgt eine Erhöhung der Wohnungsanzahl von 223 auf 291.

Zusätzlich soll der vorhandene Baumbestand gesichert und fortentwickelt werden.

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

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes 2020 und des Flächennutzungsplanes 2020 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

4.1.3. Geprüfte Planungsalternativen

Da Altgebäude auf dem Grundstück durch eine Neubebauung ersetzt werden sollen, ist die Prüfung von Standortalternativen entbehrlich.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet angesichts der innerörtlichen Lage und der Bestandsbebauung nicht vor.

Die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016 ist zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind Bäume vorhanden, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind.

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 2226-306 "Glasmoor" mehr als 1,5 km Luftlinie.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Es wurden folgende weitere Untersuchungen durch externe Gutachter durchgeführt:

- Baumgutachterliche Stellungnahme (12/2015)
- Gebäudeüberprüfung auf Fledermausquartierpotenzial sowie Vogelbesatzkontrolle in Gebäuden im Rahmen des B-Planes Nr. 110 „Alter Kirchweg / Stonsdorfer Weg“ in Norderstedt (2016)
- Grünordnungsplan inkl. artenschutzrechtlicher Prüfung für den Bebauungsplan (2017, erstellt durch ein externes Landschaftsplanungsbüro unter Auswertung der vorhandenen Gutachten)

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Der betroffene Abschnitt des Alten Kirchenwegs gehört gemäß der strategischen Lärmkartierung 2012 zu den Straßen, an denen die Anwohner tags von einer Lärmbelastung bis zu mehr als 65 dB(A) an den zur Straße zugewandten Fassaden- berechnet als L_{den} – betroffen sind. Nachts liegen die Lärmbelastungen über 55 dB(A) - berechnet als L_{night} . Damit liegen die Lärmbelastungen über der Gesundheitsschwelle des Norderstedter Leitbildes zur Lärminderungsplanung, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm nicht mehr auszuschließen sind.

Erholung

Das Plangebiet ist gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes 2020 als Siedlungsbereich mit geringem Anteil an Flächen für die landschaftsbezogene Erholung im Wohnumfeld gekennzeichnet.

Für die Erholungseignung für die Allgemeinheit haben die Flächen des Plangebietes selbst keine Bedeutung, da die Zuwegungen privat sind und keine öffentliche Durchwegung besteht. Die Abstandsflächen sind lediglich Bestandteil des direkten Wohnumfelds der Anwohner der überplanten Quartiere. Die Freiraumausstattung beschränkt sich allerdings auf Wege und die beiden Kinderspielbereiche. In Ermangelung von Aufenthaltsbereichen und Angeboten ist die Freiraumqualität insofern nur von mäßiger Bedeutung.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Lärm

Der gültige Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet Wohn- und Mischbebauung vor. Allerdings könnte der Umfang geringer ausfallen als jetzt in Vorbereitung.

Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergibt sich für das Plangebiet keine wesentliche Veränderung hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose mit Durchführung der Planung

Lärm

Durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl von 223 auf 291 wird es vermutlich gleichzeitig zu einem Anstieg der zugelassenen Fahrzeuge im Quartier - und damit verbunden - des Anliegerverkehrs kommen.

Erholung

Durch Abriss und Neubau wird es über einen längeren Zeitraum zu Belastungen durch Lärm, Baufahrzeuge, Materiallagerungen etc. kommen. Insbesondere der Abriss der Gebäude wird mit relativ großer Lärmentwicklung verbunden sein. Die Neubauphase wird sich dann über mehrere Jahre erstrecken.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

Der LAP 2008-2013 sieht für den Alten Kirchenweg eine Anordnung für eine nächtliche Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo-30 nach Einzelfallprüfung vor (Einzelfallprüfung aus 2009 ist vorhanden).

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zudem sind Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Sozialeinrichtungen und medizinische Angebote zumeist fußläufig zu erreichen, sodass durch verbesserte Angebote des Umweltverbundes ein Teil der Kfz-Fahrten reduziert werden könnten. Insbesondere sollten folgende Maßnahmen im Rahmen der Planung weiter verfolgt werden:

- Vorhandene Fuß- und Radwege auf 2,50 m verbreitern, da Fußwege 1. Ordnung, insbesondere im Zugangsbereich zur Seniorenwohnanlage/Kreuzungsbereich Harksheider Markt (Konflikt zwischen Rollatoren, Rad- und Fußverkehr)
- Am Exerzierplatz sollen die Gehwege auf 2,50 m verbreitert und gradlinig geführt werden,
- Stellplatzschlüssel von 1,0 realisieren,
- Mittelinseln zur Verbesserung der Querung und als geschwindigkeitsdämpfende Elemente im Bereich der Tiefgarageneinfahrten prüfen (die Verziehung muss jedoch mindestens die Fahrstreifenbreite von ca. 3,25 m aufweisen, um eine Geschwindigkeitsdämpfung zu erreichen).

Weitere Maßnahmen im Gebäudebereich:

- Geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Straße weiter verfolgen, möglichst in U-Form im Westen und Osten (Feuerwehrezufahrten möglichst im 1. OG überbauen),
- Grundrisse so planen, dass empfindliche Nutzungen wie Wohn-

und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite liegen (gilt auch für Balkone und Terrassen)

- Auf reflexionsarme Fassadengestaltung entlang Alter Kirchenweg achten
- Abstand zu den südlich gelegenen Reihenhäusern als ruhigen Bereich nutzen/freihalten (TG oder Parkplätze in Parkpalette bündeln und abschotten)

Erholung

Im Zuge der baulichen Veränderungen werden die Grün- und Freiflächen sukzessive neu gestaltet, so dass sich mittel- bis langfristig die Freiraumausstattung gegenüber der Bestandssituation deutlich verbessern wird.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Lärm

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes könnte der Anstieg an Pkw-Verkehr im Quartier möglichst gering gehalten werden. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen bei der Gebäude- und Grundrissgestaltung könnte ein ungestörter Aufenthalt im Freien auf der lärmabgewandten Seite und ein ungestörter Schlaf bei allen vorhandenen Wohngebäuden im Einflussbereich des Alten Kirchenwegs erreicht werden. Maßnahmen zur Minderung der hohen Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr des Alten Kirchenwegs alleine sind über diese Planungen nicht zu erreichen.

Erholung

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet bietet gemäß der Biotoptypen-Bewertung des Landschaftsplanes 2020 Lebensräume für robuste, unspezifische Pflanzen- und Tierarten. Es kommen kaum gefährdete oder seltene Arten vor. Die Vielfalt wird durch einheitliche Flächenpflege und sehr hohe Pflege- und Nutzungsintensität der Grünflächen eingeschränkt.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt beschränkt sich auf weit verbreitete und störungstolerante Kulturfolger. Besondere Habitatstrukturen, die ein Vorkommen von anspruchsvolleren Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum besitzen, lassen sich durch die Struktur und Lage des Plangebietes nicht ableiten. Durch das Fehlen von Gewässern sind Fortpflanzungsstätten für u.a. Libellen und

Amphibien auszuschließen.

Fledermäuse:

Eine Habitatanalyse zur Bedeutung der Gebäude als Quartiere für Fledermäuse wurde im Plangebiet durch einen beauftragten Fachgutachter durchgeführt. Es besteht an drei Gebäuden ein Potenzial für Fledermausquartiere.

Durch das Vorhaben werden auch Bäume gefällt, die Strukturen besitzen, die für Fledermäuse als Quartier in Frage kommen. Diese Strukturen deuten jedoch ausschließlich auf kleinere Tagesquartiere, im Einzelfall ggf. auf kleinere Wochenstuben hin.

Das Vorhandensein von Winterquartieren für Fledermäuse, die in Bäumen überwintern (Großer Abendsegler), kann aufgrund der geringen Größe bzw. Ausstattung der potenziellen Quartiere in Verbindung mit den Stammdurchmessern der betreffenden Bäume ausgeschlossen werden, weiterhin deuten keine Strukturen auf größere Wochenstuben hin.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Biotopstruktur und seiner Lage eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat. Potenzielle Flugstraßen für strukturgebunden fliegende Arten im Streckenflug sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vögel:

Durch die Lage des Plangebietes inmitten von bebauten Flächen sind lediglich weit verbreitete, störungstolerante und häufige Vogelarten der Siedlungen zu erwarten. Dies sind vorwiegend gehölz- oder gebüschbrütende Arten, die jährlich neue Nester bauen und keine besonderen Bindungen an spezielle Habitatstrukturen haben.

Weiterhin könnten in Baumhöhlen, Spalten oder auch künstlichen Nistkästen gehölz-nischen- und höhlenbrütende Arten vorkommen.

Ein Anflug von gebäudebrütenden Arten auf die Gebäude konnte nicht festgestellt werden, jedoch ein einzelnes Schwalbennest. Ein Potenzial für die verbreiteten Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Haussperling oder Bachstelze ist nicht ausgeschlossen.

Sämtliche potenziell vorkommenden Arten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Streng geschützte Vogelarten werden im Plangebiet nicht erwartet.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur sowie der innerörtlichen Lage keine Bedeutung als Rastgebiet für Vögel.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wären kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, d.h. die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, wurden für die ermittelten Arten aus den Gruppen der Vögel und der Säugetiere (Fledermäuse) abgeprüft.

Durch die Planung kommt es zu einem Gebäudeabriss der Wohngebäude mit Mietwohnungen sowie zu einem Verlust von Gehölz- und Baumbestand. Dadurch kommt es zu Habitatverlusten für gehölzfrei- und höhlenbrütende und gebäudebrütende Vogelarten. Außerdem gehen potenzielle Winterquartiere, Wochenstuben und Tagesquartiere für Fledermäuse verloren.

Zur Vermeidung von Tötungen in potenziellen Quartieren von Bäumen und Gebäuden sind Fristen und Maßnahmen einzuhalten.

Durch die Vorbelastungen des Plangebietes mit den innerstädtischen Lärm- und Lichtquellen sowie optische Reize durch Anwesenheit von Menschen, Haustieren, Fahrzeugen etc. sind sowohl in der Gruppe der Fledermäuse als auch bei den Vögeln nur diesbezüglich angepasste und unempfindliche Arten zu erwarten. Durch das Vorhaben wird es während der Abriss- und Bauzeiten zu erhöhten Lärmemissionen kommen. Ein Ausweichen der vorkommenden Arten in die Umgebung wäre in dieser Zeit möglich.

Nach Fertigstellung der Neubebauung ist nicht mit erkennbar höheren als derzeitigen Störungen zu rechnen. Es ist somit für beide Tiergruppen nicht damit zu rechnen, dass der Fortpflanzungserfolg durch das Vorhaben so weit zurückgeht, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Fristen für den Abriss von Gebäuden

- Uhlenkamp 1 - 3: nur nach vorheriger Begutachtung im Inneren durch einen Fledermaussachverständigen, der Zeitraum ist nach dem Ergebnis der Begehung festzulegen.
- Am Exerzierplatz 4 - 10, Stonsdorfer Weg 2b: Abriss im Winter zwischen dem 1.12. und dem 28.2. bzw. außerhalb dieser Frist

nur nach vorheriger Begutachtung auf Fledermausbesatz

- Alle weiteren Gebäude: Abriss möglich zwischen dem 1.8. und dem 28.2. bzw. außerhalb dieser Frist nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Ornithologen, ob es auf/an den Gebäuden Brut- und Aufzuchtaktivitäten gibt.

Fristen für Gehölzfällungen

- Bäume mit potenziellen Tagesquartieren nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. bzw. nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausbesatz
- alle weiteren Bäume: im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen im Plangebiet oder räumlichen Umfeld bis zu 2 km:

- 10 Stück Großraum- und Überwinterungshöhle bzw. Fassaden-Winterquartiere für Fledermäuse
- 15 Stück sonstige künstliche Fledermaushöhlen
- 10 Stück Vogelnistkästen

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Unter Artenschutzgesichtspunkten wirken die festgesetzten Verbotsfristen für die Gehölzrodungen und den Gebäudeabriss minimierend. Der Verlust von potentiellen Quartieren für Fledermäuse und Vögel wird durch künstliche Fledermaushöhlen und Nistkästen kompensiert. Durch diese Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden, so dass keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich sind.

Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Bereich des Plangebietes wird gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes 2020 im Rahmen der Biotoptypenkartierung als Biotoptyp „Siedlungsbiotop mit Blockrand- und Zeilenbebauung“ erfasst.

Die Vegetation im Geltungsbereich wurde durch die Baumkartierung im Dezember 2015 erfasst und im April 2016 bzgl. der Biotoptypen ergänzt.

Das Artenspektrum des Baumbestandes ist breit gefächert. Insgesamt kann der Baumbestand als Bestand aus heimischen Laubbäumen bezeichnet werden. Die größten Stammdurchmesser liegen bei 60 bis 96 cm, die Kronendurchmesser bei 15 bis 20 m. Dieser markante Baumbestand befindet sich zum großen Teil an den vorderen und rückwärti-

gen Grundstücksrändern, teilweise aber auch zwischen den Gebäudezeilen. Mit Inkrafttreten der städtischen Baumschutzsatzung (1.9.2016) unterliegt mehr als die Hälfte der Bäume im Geltungsbereich einem formalen Schutz.

Die nicht von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen beanspruchten Flächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt, d.h. als weitläufige arten- und strukturarmen Rasenflächen mit Einzelbäumen ausgebildet. Die hausnahen Abstandsflächen (Eingangsbereiche und gestaltete Flächen) werden von Ziergebüschen aus überwiegend nicht heimischen Arten und Staudenbeeten eingenommen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wären kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der weitergehenden Bebauung zu rechnen. Mit den betroffenen artenarmen und intensiv gepflegten Grünflächen sind gemäß Runderlass MI/MELUR jedoch nur Biototypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Während der randliche Gehölzbestand weitgehend erhalten bleibt, wird der Baumbestand in den Abstandsflächen anlagebedingt vollständig beseitigt, besonders durch die geplante Unterbauung der Flächen durch Tiefgaragen und Anforderungen durch rückwärtige Feuerwehrezufahrten. Baubedingt besteht zudem die Gefahr von Beeinträchtigungen der Wurzel- und Kronenbereiche des wertvollen zu erhaltenen Baumbestands.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur nachhaltigen Sicherung des schützenswerten Baumbestandes werden Festsetzungen getroffen, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörungen ausschließen sollen.

Die Erhaltungsgebote betreffen die wertvollen Baumbestände insbesondere an den vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Infolge der gegenüber dem Bestand veränderten Stellung der geplanten Baukörper, der großflächigen Tiefgaragen und der Anforderungen an die rückwärtigen Feuerwehrezufahrten kann ein Großteil des Baumbestandes im heutigen Abstandsgrün nicht erhalten werden. Hier wird der kompakten unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Vorrang vor dem Baumschutz eingeräumt. Die ersten Bebauungsentwürfe wurden dahingehend optimiert, den Abstand zu den zu erhaltenen

den Bäumen durch veränderte Gebäudelage im Einzelfall zu vergrößern und die Tiefgaragenzufahrten zu verlegen

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Im Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrezufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen

Im Entwurfsplan des Fachbeitrages sind diejenigen Bäume gekennzeichnet, bei denen bei den Rückbaumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus und den Neubaumaßnahmen besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Für die Ausführungsplanung wird auch auf das planungsbegleitend erstellte Baumgutachten und die darin enthaltenen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen verwiesen

Vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten sollte ein Baumsachverständiger benannt werden, der die Umsetzung der Vorgaben zum Baumschutz begleitet. Ein Baustelleneinrichtungsplan ist vor Beginn der Bauarbeiten in Bezug auf die Belange des Baumschutzes durch den Baumsachverständigen zu prüfen.

Für Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungsflächen sollten bestehende, versiegelte Flächen im Traufbereich zu erhaltender Bäume während der Bauphase genutzt werden und erst mit dem Abschluss der Arbeiten zurückgebaut werden.

Es werden keine spezifischen, standörtlichen Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen. Als Ersatz für die eintretenden unvermeidbaren Baumverluste sind gemäß Freiflächenplanung zwar anteilige Baumpflanzungen in den rückwärtigen Freiflächen möglich, diese sollen im B-Plan jedoch nicht festgesetzt werden, da der Baumerhalt bei der Neubebauung hohe Priorität (mit entsprechenden hohen Anforderungen) hat.

Es wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Freiflächengestaltung vorgesehenen Baumpflanzungen die neuen Freiflächen gliedern und weiter durchgrünen und die Gebäude und Stellplatzanlagen einbinden.

Für die unvermeidbaren Verluste von durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren

ren auf der Grundlage von Ausnahmeanträgen Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Satzung nachzuweisen. Diese werden anteilig im Plangebiet möglich sein. Angesichts des umfangreich erhaltenen Baumbestandes und der mit der Planänderung weitergehenden Bebauung ist ein vollständiger Baumersatz im Plangebiet unwahrscheinlich, so dass die Ersatzpflanzungen an anderer Stelle, notfalls Ausgleichszahlungen durchzuführen sind.

Bei Gehölzschnittmaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Maßnahmen erfolgen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen.

Weiterhin sollen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm an den festgesetzten Bäumen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Durch die vorangestellten Maßnahmen sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Für den erforderlichen Baumersatz wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, innerhalb dessen der Nachweis für Ersatzpflanzungen zu erbringen ist.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktion

Aus dem sandigen Ablagerungsmaterial haben sich nach den Darstellungen der Bodenkarte des Landschaftsplans Gley-Podsol mit Orterde oder Ortstein aus Fließerde über Sand als Bodentypen entwickelt, als Bodenart ist schwach lehmiger Sand (mit Geröllen durchsetzt) verzeichnet. Diese sind regionaltypisch, nicht selten und unempfindlich. Die Sandböden haben nur eine geringe bis mäßige Ertragsfähigkeit, infolge der guten Durchlässigkeit ein geringes bis mäßiges Retentionsvermögen für Wasser, gleichzeitig auch nur eine mäßige Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist mittelmäßig. Allerdings sind die Böden durch die bestehende Bebauung und Versiegelung deutlich überformt und die Bodenfunktionen daher auf wesentlichen Flächenanteilen eingeschränkt.

Altlasten

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Kurz- bis mittelfristig wären im Plangebiet keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Altlasten

Ohne Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Durch die Festsetzungen der 21. Änd. des B-Plans 110 ergeben sich gegenüber dem bisher zulässigen Maß der Nutzung (Ursprungsplan) weitergehende Versiegelungen durch Über- und Unterbauung der Grundstücke, wodurch zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen werden: Es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet teils bebaute, teils gärtnerisch genutzte Flächen betroffen. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUR) nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Altlasten

Mit Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bodenfunktion

Grundsätzlich ist der Nachverdichtung im innerstädtischen Raum der Neunutzung von Bauland in den Außenbezirken auch aus Sicht des Bodenschutzes Vorrang einzuräumen. Der großräumige Flächenverbrauch wird auf diese Weise minimiert.

Die Minimierung der Versiegelungsrate wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen mittels der GRZ und die Anordnung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erreicht. Eine vollständige Überlagerung von Gebäudeflächen und Tiefgaragen kann dabei allerdings nicht realisiert werden. Alle nicht von den Gebäuden eingenommenen Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen etc. sind ohnehin gärtnerisch zu gestalten.

Insgesamt errechnet sich für den B-Plan 110, 21. Änd. unter Berück-

sichtigung der bereits vorhandenen tatsächlichen baulichen Ausnutzung ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von insgesamt 4.975 m². Maßnahmen, die auf den Ausgleich anrechenbar sind, sind im Plangebiet nicht festgesetzt

Zur Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits von insgesamt 4.975 m² für das Schutzgut Boden wird auf eine Teilfläche der anerkannten Ökokontofläche „Norderbeste 2“ der Stiftung Naturschutz zugegriffen. Das insgesamt ca. 3,2 ha große Ökokonto umfasst die Flurstücke 123 und 125 der Flur 2 in der Gemarkung Itzstedt. Auf den bezeichneten Flächen ist die Entwicklung von artenreichem mesophilem Grünland auf frischen bis nassen Standorten bereits durchgeführt worden.

Altlasten

Falls wider Erwarten bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind eine ordnungsgemäße Beprobung und die fachgerechte Entsorgung sicher zu stellen. Dabei sind die geltenden Arbeitsschutzbedingungen einzuhalten.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Bodenfunktion

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der externen Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Mit der genannten Ausgleichsfläche sind die Eingriffe der 21. Änderung des B-Plans 110 der Stadt Norderstedt in das Schutzgut Boden in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

Altlasten

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Aufgrund von Grundwasserstandsmessungen im Stadtgebiet Norderstedt in den Jahren 2014 und 2015 wurden für das Plangebiet eine

großräumige Grundwasserfließrichtung in Richtung Süden und Grundwasserstände bei ca. 7 m unter Geländeoberkante abgeleitet. Die kleinräumige Grundwasserfließrichtung und der tatsächliche Grundwasserstand im Plangebiet wurden nicht ermittelt.

Informationen über die chemische Zusammensetzung des Grundwassers im Plangebiet liegen nicht vor.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Grundwasser

Ohne Durchführung der Planung ist für das Schutzgut Wasser im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Grundwasser

Durch zusätzliche Versiegelungen kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Grundwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, um einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes zu leisten.

Eine Nutzung des Grundwassers sollte erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Grundwasser

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Die Versickerung von Niederschlagswasser gleicht den Flächenverlust diesbezüglich aus.

Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (SUP) erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts vom 20. März 2007 (Fa. METCON) weist im Einwirkungsbereich des Plangebietes keinen kritischen Straßenabschnitt aus, an dem jetzt oder in Zukunft ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV zu erwarten wäre.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Aufgrund der erwarteten allgemeinen Verkehrszunahme ist mit einem geringen Anstieg der Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Diese ist angesichts der Verkehrsbelastung nicht erheblich. Durch die geplante abschnittsweise Anordnung von Tempo 30 nachts auf dem Alten Kirchenweg im Rahmen der Lärminderungsplanung ist auch eine Minderung der NO_x-Belastung aus dem Straßenverkehr möglich.

Prognose mit Durchführung der Planung

Durch die Entwicklung der Wohnnutzung, den damit verbundenen Energieverbrauch sowie den Anstieg des Verkehrsaufkommens aus der zukünftigen Wohnbebauung ist in Zukunft eine zusätzliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Allerdings werden auch dann die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreicht bzw. überschritten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie emissionsfreien Energieerzeugung (s. unter Klimaschutz) und zur Förderung des Umweltverbundes wirken sich ebenfalls positiv auf die Luftschadstoffproblematik aus.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Der Gehalt an Luftschadstoffen wird vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Stadtklima

Für den westlichen Teil des Plangebietes stellt die Stadtklimaanalyse 2014 aktuell eine weniger günstige bioklimatische Situation fest: Es handelt sich um einen Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung. Im östlichen Teil des Plangebietes hingegen herrschen

günstige bioklimatische Verhältnisse mit nur geringen Belastungen, da diese Flächen noch im Einwirkungsbereich des Kaltluftentstehungsgebietes der Tarpenbekniederung liegen und über ein lokal entstehendes Strömungssystem von den Kaltluftlieferungen aus den Freiflächen profitieren.

Klimaschutz

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 – Klimaneutralität bis 2040 – zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden und die Energieerzeugung so weit wie möglich auf regenerative, CO₂-arme Energieträger ausgerichtet werden.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele muss die Stadt Norderstedt klimagerechte Baugebiete entwickeln.

Das Plangebiet ist derzeit mit einer dreigeschossigen Zeilenbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren bebaut. Am Marktplatz befindet sich eine straßenbegleitende Riegelbebauung. Es ist davon auszugehen, dass die Bestandsgebäude aufgrund ihres Alters schlechte energetische Kennwerte aufweisen (hoher Heizenergieverbrauch, hoher Primärenergieverbrauch, hohe CO₂-Emissionen).

Prognose ohne Durchführung der Planung

Stadtklima

Die aktuell herrschenden bioklimatischen Verhältnisse werden nach Aussagen der Prognosekarten der Stadtklimaanalyse 2014 auch nach der Realisierung der Planungen des FNP 2020 unverändert bestehen bleiben. Erhebliche Veränderungen der stadtklimatischen Situation sind ohne Durchführung der Planung daher nicht zu erwarten.

Klimaschutz

Bei weiterhin unsaniertem Gebäudebestand bliebe die aus Sicht des Klimaschutzes unbefriedigende energetische Situation ohne Durchführung der Planung unverändert bestehen.

Prognose mit Durchführung der Planung

Stadtklima

Die westlichen Plangebietsflächen haben als bioklimatisch mäßig belastete Flächen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen, hier sollte daher nach Aussagen der Stadtklimaanalyse 2014 möglichst keine weitere Verdichtung erfolgen. Der östli-

che Plangebietsteil weist hingegen eine nur mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen auf. Durch die vorgesehene Nachverdichtung sind in beiden Bereichen negative Veränderungen der bioklimatischen Situation zu erwarten. Das Ausmaß wird jedoch voraussichtlich in keiner der Teilflächen erheblich sein, da eine Erhöhung der Geschossigkeit nur in geringem Umfang erfolgt und die absoluten Gebäudehöhen die der Bestandsgebäude nur unwesentlich übersteigen werden. Zudem wird die Sicherung und Fortentwicklung des vorhandenen Baumbestandes durch entsprechende Festsetzungen angestrebt

Klimaschutz

Werden die zukünftigen Gebäude im Plangebiet mit einem die Anforderungen der EnEV unterschreitender Wärmeschutzstandard bis hin zum Plusenergiestandard errichtet, kann aus Sicht des Klimaschutzes eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation im Plangebiet erzielt werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Stadtklima

Die vorgesehene dauerhafte Sicherung des vorhandenen Baumbestandes durch die entsprechenden Festsetzungen kann die Auswirkungen des Vorhabens mindern. Darüber hinaus können der Erhalt möglichst großer Freiflächenanteile, die weitgehende Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen durch Nebenanlagen sowie weitere Festsetzungen zu Anpflanzungen und Dach- und Fassadenbegrünungen die zu erwartenden negativen bioklimatischen Auswirkungen der weiteren Verdichtung weiter verringern.

Klimaschutz

Angeregt wird eine Bauweise, die einen möglichst geringen Einsatz von „grauer“ Energie beansprucht und nachhaltige Baustoffe wie Holz bevorzugt. Angestrebt werden sollte eine kompakte Bauweise in Kombination mit solarem Bauen (Ausrichtung Gebäude, Dachform, etc.) incl. Verschattungsanalyse für die Gebäudekörper.

Ziel sollte ein die Anforderungen der EnEV unterschreitender Wärmeschutzstandard bis hin zum Plusenergiestandard sein (vgl. Nearly Zero Emission House Standard der EU-2021).

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Stadtklima

Aufgrund der zusätzlichen Verdichtung sind negative Auswirkungen

des Vorhabens auf die bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet zu erwarten, deren Ausmaß bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen jedoch gering bleiben dürfte.

Klimaschutz

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann aus Sicht des Klimaschutzes eine Verbesserung der Situation im Plangebiet erzielt 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 ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Im Landschaftsplan 2020 werden als wertbestimmende Faktoren die Gehölzbestände im Westen des Plangebietes aufgeführt.

Das Landschafts- und Ortsbild des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts ist durch die gleichmäßige Gebäudeanordnung mit dazwischenliegenden ähnlich strukturierten Freiflächen und den insgesamt umfangreichen (Alt-) Baumbestand geprägt. Insofern macht das Quartier einen gut durchgrünten Eindruck. Aufgrund der höchsten Baumhöhen von 16 bis 23 m überragen etliche Bäume die derzeitigen Gebäudfirste und bilden so einen guten Maßstab zwischen gebauter und gewachsener Umgebung im besiedelten Bereich.

Die betrachteten Siedlungsflächen des Plangebietes und damit auch die gute Durchgrünung sind von den umgebenden Straßen infolge der spezifischen Gebäudeanordnung gut einsehbar und wahrnehmbar. Auch aus der Sicht der südlich angrenzenden Reihenhausgrundstücke am Heidestieg sind die randlichen Baumkulissen bedeutsam, da sie eine Nutzungsgrenze zwischen den Quartieren bilden und die Reihenhausgrundstücke selbst üblicherweise kein vergleichbares Grünvolumen aufweisen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Kurz- bis mittelfristig wären im Plangebiet keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es durch die veränderte Bebauung auch zu Veränderungen des Landschafts- bzw.

Ortsbildes. Da es sich jedoch nicht um eine erstmalige Bebauung und zudem erneut um eine Wohnbebauung mit ähnlichen Gebäudehöhen handelt, fügen sich die Baukörper in die umgebende Bebauung ein. Das randliche Großgrün bleibt überwiegend erhalten. Lediglich im Bereich des geplanten Mischgebietes auf dem Grundstück Alter Kirchweg/Am Exerzierplatz tritt eine weitgehende Überformung der Situation ein: Hier sind max. 5 Geschosse zulässig. Zudem wird hier nur in sehr geringem Umfang Baumbestand erhalten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch die in den Randbereichen, d.h. zu den Straßen und zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, des erneuerten Wohngebiets erhaltenen markanten Baumreihen wird das Vorhaben gut in das Landschafts- bzw. Ortsbild aus der Sicht der umgebenden Nutzungen eingebunden. Innerhalb des Quartiers trägt die gärtnerisch geprägte Freiflächengestaltung zu einer Untergliederung und Gestaltung des Ortsbildes bei.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und des städtischen Landschaftserlebens ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Besondere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen, da es sich bei der Maßnahme teilweise um die Schaffung von Ersatzwohnraum für eine in die Jahre gekommene, nicht mehr zeitgemäße Wohnbebauung handelt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Die Planungen führen zu einer Wertsteigerung der Grundstücke aufgrund der Schaffung neuer Baurechte und der Ermöglichung einer Steigerung der Zahl der Wohneinheiten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Die Planungen führen zu einer Wertsteigerung der Grundstücke.

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

Für den maßgeblich betroffenen Baumbestand wurde im Dezember 2015 eine Baumaufnahme durch einen Baumsachverständigen erstellt, in der eine Bewertung des Baumbestandes (Vitalität, Verkehrssicherheit) vorgenommen und Maßnahmenempfehlungen zum Schutz und zur Sicherung gegeben wurden.

Für den Bebauungsplan wurde durch ein externes Büro ein Grünordnungsplan erstellt. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im April 2016.

In dem Grünordnungsplan ist eine artenschutzrechtliche Prüfung integriert. In einer Relevanzprüfung werden darin zunächst die artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten ermittelt, anschließend die vom Vorhaben betroffenen relevanten Arten abgeprüft und dann für diese eine Konfliktanalyse hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen finden Eingang in den Grünordnungsplan und in den Bebauungsplan.

Eine Habitatanalyse zur Bedeutung der Gebäude als Quartiere für Fledermäuse wurde im Plangebiet durch einen beauftragten Fachgutachter im Jahre 2016 durchgeführt. Weiterhin wurden die Bäume im Sommer 2016 sowie auch im Januar 2017 auf ein Vorkommen von Höhlungen untersucht, die als Quartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Im Zuge der Fledermausuntersuchungen 2016 wurde der Gebäudebestand auf seinen aktuellen Besatz von gebäudebrütenden Vögeln von außen untersucht. Bei einer Begehung im Januar 2017 wurden die Bäume darüber hinaus im laublosen Zustand auf das Vorhandensein von Nestern bzw. Horsten begutachtet.

Für den erforderlichen Baumersatz wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, innerhalb dessen der Nachweis für Ersatzpflanzungen zu erbringen ist.

4.4.4. Monitoring

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

4.5. Zusammenfassung

Das Ziel der Planung ist die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers durch eine Nachverdichtung durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten. Dafür werden elf Gebäude durch acht Neubauten ersetzt, und es erfolgt eine Erhöhung der Wohnungsanzahl von 223 auf 291.

Zusätzlich soll der vorhandene Baumbestand gesichert und fortentwickelt werden.

Schutzgut Mensch/Lärm: Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes könnte der Anstieg an Pkw-Verkehr im Quartier möglichst gering gehalten werden. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen bei der Gebäude- und Grundrissgestaltung könnte ein ungestörter Aufenthalt im Freien auf der lärmabgewandten Seite und ein ungestörter Schlaf bei allen vorhandenen Wohngebäuden im Einflussbereich des Alten Kirchenwegs erreicht werden. Maßnahmen zur Minderung der hohen Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr des Alten Kirchenwegs alleine sind über diese Planungen nicht zu erreichen. Schutzgut Mensch/ Erholung: Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere: Unter Artenschutzgesichtspunkten wirken die festgesetzten Verbotsfristen für die Gehölzrodungen und den Gebäudeabriss minimierend. Der Verlust von potentiellen Quartieren für Fledermäuse und Vögel wird durch künstliche Fledermaushöhlen und Nistkästen kompensiert. Durch diese Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden, so dass keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich sind.

Schutzgut Pflanzen: Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Erhaltungsgebote für die wertvollen Baumbestände/Festsetzungen, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörungen ausschließen) sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Für den erforderlichen Bauersatz wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, innerhalb dessen der Nachweis für Ersatzpflanzungen zu erbringen ist.

Schutzgut Boden/Bodenfunktion: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der externen Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erhebli-

chen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Boden/Altlasten: Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Schutzgut Wasser/ Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgut Wasser/Grundwasser: Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Die Versickerung von Niederschlagswasser gleicht den Flächenverlust diesbezüglich aus.

Schutzgut Luft: Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (SUP) erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zu-künftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts vom 20. März 2007 (Fa. METCON) weist im Einwirkungsbereich des Plangebietes keinen kritischen Straßenabschnitt aus, an dem jetzt oder in Zukunft ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV zu erwarten wäre.

Schutzgut Klima/ Stadtklima: Aufgrund der zusätzlichen Verdichtung sind negative Auswirkungen des Vorhabens auf die bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet zu erwarten, deren Ausmaß bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen jedoch gering bleiben dürfte. Klimaschutz: Es ist davon auszugehen, dass die Bestandsgebäude aufgrund ihres Alters schlechte energetische Kennwerte aufweisen (hoher Heizenergieverbrauch, hoher Primärenergieverbrauch, hohe CO₂-Emissionen). Werden die zukünftigen Gebäude im Plangebiet mit einem die Anforderungen der EnEV unterschreitender Wärmeschutzstandard bis hin zum Plusenergiestandard errichtet, kann aus Sicht des Klimaschutzes eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation im Plangebiet erzielt werden.

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: Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und des städtischen Landschaftserlebens ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Die Planungen führen zu einer Wertsteigerung der Grundstücke.

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 Wechsel-

wirkungen nicht zu erwarten.

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 durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, werden nicht erwartet. Es handelt sich bei der Planung um die Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche, die bereits bebaut ist. Somit wird einer neuen Flächenversiegelung der freien Landschaft entgegengewirkt.

Innerhalb des Gebietes kommt es zu einer weiteren Verdichtung, allerdings kann durch den Abriss des alten Gebäudebestandes und der Errichtung von Neubauten eine bessere Energieeffizienz und die Minderung von Emissionen erreicht werden.

Die geprüften Schutzgüter weisen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots der vorhandenen erhaltenswerten Bäume wird die Sicherung eines erheblichen Anteils des vorhandenen Baumbestands vorgenommen.

Die zusätzliche Zahl an Wohneinheiten führt voraussichtlich zu einer leichten Zunahme des Kfz-Verkehrs, wodurch es zu einer leichten Erhöhung des Lärms kommt. Allerdings ist diese Erhöhung als geringfügig zu betrachten.

Durch die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes kommt es zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktion und des Grundwasserhaushaltes, die jedoch durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleich an externer Stelle kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Die Eingriffe werden vollständig durch Ökokontopunkte ausgeglichen.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebiets

36.941 m²

Fläche der WA-Baugebiete	22.231 m ²
davon bebaubare Fläche	4.066 m ²
davon Stellplatzfläche	335 m ²
davon Fläche für Tiefgaragen	4.230 m ²
Fläche des MI-Baugebiets	6.666 m ²
davon bebaubare Fläche	2.410 m ²
davon Stellplatzfläche	200 m ²
davon Fläche für Tiefgaragen	1.134 m ²
Straßenverkehrsfläche	8.044 m ²
Bisher bebaubare Fläche	5.579 m ²
Zusätzliche bebaubare Fläche	686 m ²
Neue Wohneinheiten	68
davon in Reihenhäusern	0
davon in Einzel- und Doppelhäusern	0
davon Geschosswohnungsbau	68

7. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	Das Wohngebiet ist vollständig über die bereits bestehenden Straßen erschlossen.	0 €
Innere Erschließung	Die Innere Erschließung wird vom Erschließungsträger erstellt. Der Stadt entstehen keinerlei Kosten.	0 €
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Der flächige Ausgleich für Versiegelung von 4.975 m ² erfolgt über Ökokontoflächen der Stiftung Naturschutz des Landes Schleswig-Holstein: Norderbeste 2 (Nienwohlder Moorerweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 2, Flurstücke 123 und 125. Hier ist noch ausreichend Fläche vorhanden, um die durch den Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung verursachten Ausgleichserfordernisse umzu-	0 €

setzen. Die Kosten erstattet der Projektträger.

8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung

Sozialplan

Die Planungen sehen vor, dass zunächst die Gebäude Am Exerzierplatz 2 - 8 und 10 - 12 abgebrochen und durch die Seniorenwohnungen ersetzt werden. Der 2. Bauabschnitt umfasst die Gebäude am Alten Kirchenweg, der 3. Bauabschnitt die Gebäude am Stonsdorfer Weg.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 05.09.2017 gebilligt.

Norderstedt, den 20.09.2017

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez. Anette Reinders (D.S.)
Zweite Stadträtin