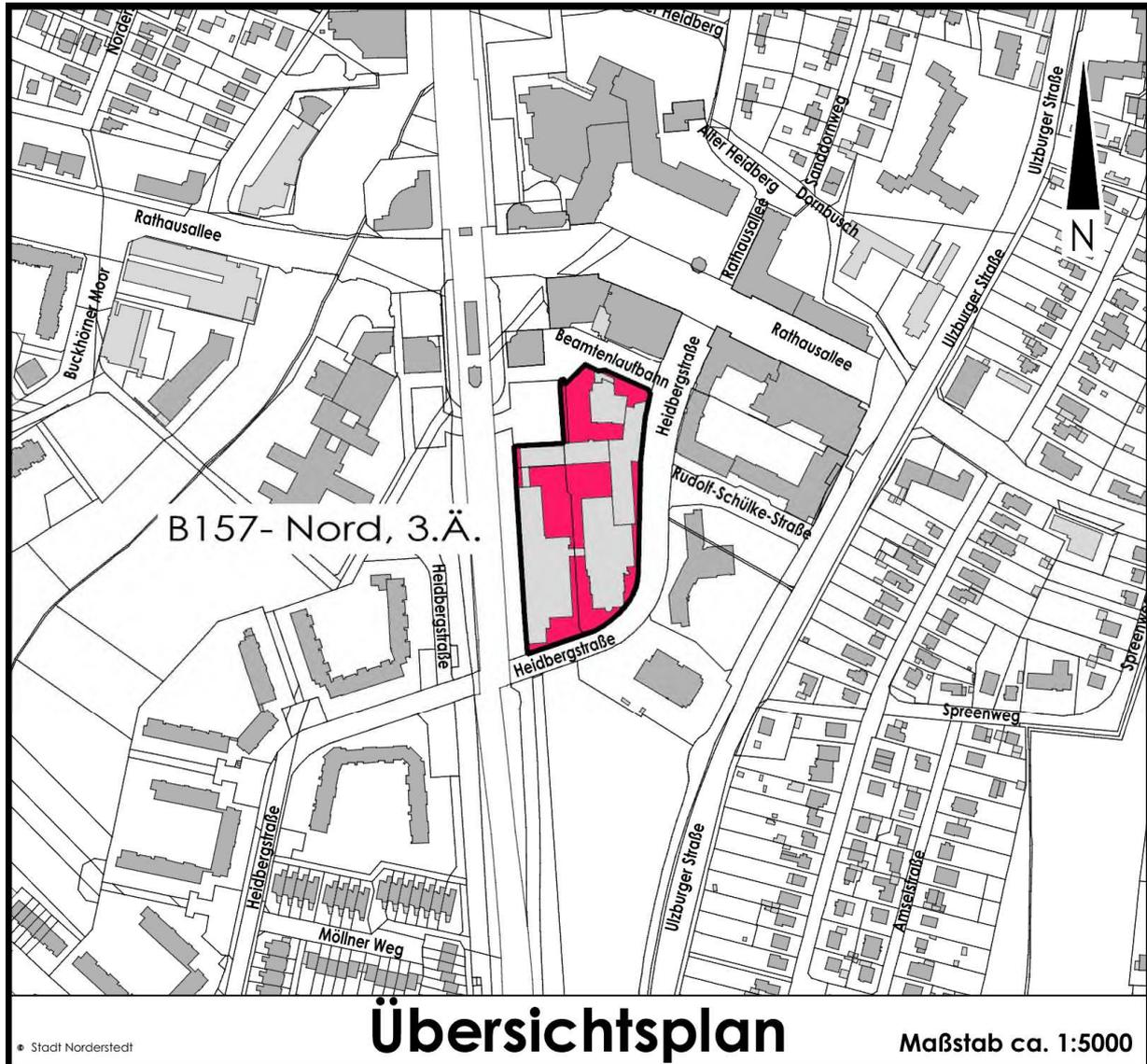


# Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke"  
Gebiet: nördlich und westlich Heidelbergstraße, östlich der U-Bahn-Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte

Stand: 26.01.2017



## **Begründung**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke"**

**Gebiet: nördlich und westlich Heidbergstraße, östlich der U-Bahn-  
Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte**

**Stand 26.01.2017**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2. Verfahren .....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	4
1.4. Bestand.....	4
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3. Gestalterische Festsetzungen .....	7
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung.....	7
3.5. Ver- und Entsorgung .....	7
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	8
3.7. Immissionsschutz .....	10
3.8. Altlasten/Grundwasser .....	11
<b>4. Schutzgutbetrachtung und Abwägung der negativen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Beschlussfassung.....</b>	<b>15</b>

## **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	Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020) entwickelt. Dieser stellt gemischte Baufläche mit einem Bereich für öffentliche Verwaltung und Fernwärme dar.
Planungsrecht Baumschutzsatzung	Es gilt der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan 157 Nord. Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016

### **1.2. Verfahren**

Verfahren	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.</p> <p>Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 16.12.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gern. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 14.04.2016 mit anschließendem Planaushang vom 15.04.2016 bis zum 13.05.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.2016 bis 01.06.2016 durchgeführt.</p> <p>Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gern. § 3 Absatz 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.</p>
Verfahrensart	<p>Zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird die Verfahrensart gewechselt. Der Bebauungsplan wird nun nicht mehr im Regelverfahren, sondern als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB behandelt.</p> <p>Dies bietet sich vor allem aufgrund der Tatsache an, dass es sich um eine bereits vollständig überbaute Fläche handelt und diese im Bereich der Innenentwicklung, umgeben von Bebauung, liegt.</p>

### 1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt in Norderstedt-Mitte in direkter Nachbarschaft zur U-Bahn Haltestelle. Der Bereich gehört zum Zentrumsbereich des Stadtteils.
Geltungsbereich	<p>Der Geltungsbereich des B 157-3.Änderung liegt nördlich und westlich der Heidbergstraße sowie östlich der U-Bahn-Linie. Nördlich grenzt die Stichstraße Beamtenlaufbahn an das Plangebiet an</p> <p>Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nrn. 571,572, 41/280 und 41/262 auf der Gemarkung Garstedt, Flur 06 und liegt im zentralen Bereich von Norderstedt-Mitte.</p>

### 1.4. Bestand

Plangebiet Bebauung	Das Gelände der Stadtwerke wird im südlichen Bereich durch Werkhallen und ein Blockheizkraftwerk genutzt. Der nördliche Bereich dient der Verwaltung mit 1-4 geschossigen Bürogebäuden.
Umgebung	Die Umgebung ist gemischt genutzt. Westlich angrenzend befindet sich eine Freifläche, die als öffentliche Parkanlage genutzt wird; darunter verläuft die U-Bahn Strecke in Richtung Hamburg. Nordwestlich wird derzeit der sog. „Rundling“ errichtet, der Einzelhandel und Wohnnutzung beinhaltet. Nördlich angrenzend an das Gelände befinden sich gemischt genutzte 4-geschossige Gebäude (Wohnen, Dienstleistungen, Handel) mit Belegenheit an der Rathausallee. Die östlich gelegene ebenfalls 4 geschossige Bebauung umfasst Büros und Dienstleistungen sowie ein Ärztehaus mit Belegenheit an der Heidbergstraße.
Topographie	Das Plangebiet ist überwiegend eben, fällt jedoch von Ost nach West um ca. 1 m ab. Der Höhenunterschied im Bereich Beamtenlaufbahn und Heidbergstraße wird durch eine Treppen- und Rampenanlage ausgeglichen.
Eigentumsverhältnisse	Das gesamte Gelände der Stadtwerke ist im Eigentum der Stadt Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Es gilt der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan 157 Nord. Die heute bestehenden Gebäude sind unter Zugrundelegung dieses Bebauungsplans, aber auch der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans entstanden. Da das Planungsrecht für diese Änderungen jedoch entfallen ist, bildet der heute anzuwendende Bebauungsplan Nr. 157 Nord nicht mehr den Gebäudebestand ab.
Überlagerte und benachbarte Bebauungspläne	Der Bebauungsplan Nr. 157-3. Änderung überlagert den westlichen Bereich (Gebiet der Stadtwerke) des Bebauungsplans Nr. 157 Nord.

Nördlich grenzt der B 159 Nord „Zentrum Norderstedt-Mitte“, südwestlich der B 156 Nord „Heidbergstraße“ an den Bereich der vorliegenden Änderung an. Südlich des B 157-3. Änderung Nord liegt der B 314 Nord, welcher sich derzeit noch im Verfahren befindet.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte. Entsprechende Verordnungen sind einzuhalten.

Planungsanlass

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Die geplanten Erweiterungen des Gebäudebestandes der Stadtwerke geben Anlass, den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern. Zudem soll der Gebäudealtbestand planungsrechtlich gesichert werden, da die damals zugrunde gelegten Bebauungsplanänderungen nicht mehr wirksam sind.

Planungsziele

- Anpassung des Planungsrechtes an den tatsächlichen Gebäudebestand der Stadtwerke.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen der Stadtwerke

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Der Gebäudebestand soll planungsrechtlich gesichert werden. Dies entspricht den Darstellungen des Rahmenplanes Norderstedt-Mitte. Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches ergeben sich gegenüber der heutigen bestehenden Situation keine Änderungen. Der mittlere Bereich soll eine bessere Ausnutzung der Grundstückflächen durch Aufstockung und die Möglichkeit weiterer Gebäudeanbauten erhalten.

Hinsichtlich des Bebauungsmaßstabes wird sich an der maximal bis zu 4-geschossigen Bebauung von Norderstedt-Mitte orientiert, so dass eine homogene Höhe im Stadtgebiet erreicht wird.

### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der Nutzung

Nutzungsbeschränkungen

Es ist ein Baugebiet vorgesehen, das weiterhin die vorhandene Nutzung der Stadtwerke ermöglicht und keine Konflikte mit dem Umfeld erzeugt. Eine dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Festsetzung als Kerngebiet wird angestrebt. Dies entspricht auch den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung in den benachbarten Baugebieten.

Im Gebiet wurden Vergnügungsstätten und Tankstellen (im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, um Trading-down-Effekten in diesem zentralen Bereich der Stadt entgegenzuwirken. Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen entstehen können, wurden zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen (in Form von Türenschielen, häufigen An- und Abfahrgeräuschen etc.) nicht zugelassen.

Betriebsleiterwohnungen und sonstige Wohnungen wurden für den Bereich des Plangebiets allgemein und auch ausnahmsweise ausgeschlossen, um Konflikte in Bezug auf Lärmimmissionen (z.B. Lüftungsanlagen) aus dem Gebiet selbst zu minimieren und die Nutzungsmöglichkeit der Stadtwerke nicht weiter einzuschränken.

Nebenanlagen sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufenster nicht zulässig, um den öffentlichen Straßenraum nicht zu beeinträchtigen.

Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen samt ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der jeweils dafür festgesetzten Fläche zulässig. Somit kann gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum vom ruhenden Verkehr der Stadtwerke nicht beeinträchtigt wird.

#### Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung (GRZ und GFZ) bietet den nötigen Entwicklungsspielraum für die geplante Gebäudeaufstockung und auch zukünftig weitere Entwicklungen der Gebäude z.B. im inneren Bereich des bestehenden Hofes. Die Festsetzung von maximalen Höhen und Geschossigkeit stellt dabei sicher, dass auch in Zukunft eine angepasste Entwicklung erfolgt, welche keine Beeinträchtigung für die Umgebung darstellt. Zu den Gebäuden gegenüber der Beamtenlaufbahn ist maximal eine III-Geschossigkeit festgesetzt, um den nördlich bestehenden Gebäuden in ca. 80 m Entfernung, in Kombination mit der Neuerrichtung des „Rundling“, moderat entgegenzutreten.

Direkt zum nordwestlich angrenzenden Bauvorhaben wurde die Gebäudehöhe auf maximal 39,2 m ü NN festgesetzt, um die Außenwohnbereiche des angrenzenden Nachbargebäudes nicht zu beengen.

Die im Nordwesten gelegenen Ausbildungswerkstätten sollen aktuell um ein weiteres Geschoss auf zwei Vollgeschosse ergänzt werden. Der hieran östlich anschließende Gebäudetrakt im Übergang zum Hauptverwaltungsgebäude soll auf 3 Vollgeschosse erhöht werden. Das Hauptverwaltungsgebäude an der Heidbergstraße wird weiterhin mit 4 Vollgeschossen festgesetzt und entspricht damit dem städtebaulichen Rahmen von Norderstedt-Mitte.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Dach- und Technikaufbauten (Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlage etc.) dürfen die maximal festgesetzten Gebäudehöhen auf maximal 15 % der Geschossfläche um maximal 3,0 m überschreiten. Entsprechend können diese, gerade für die dauerhafte Nutzung von Büro und Rechenzentren, aber auch der erneuerbaren Energiegewinnung wichtigen Aufbauten, auf den Dachflächen der Gebäude untergebracht werden.

**Bauweise** Um markante Gebäudekanten, z.B. zum öffentlichen Grünzug im Westen zu erhalten, wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m entstehen können. Gleichzeitig müssen die Gebäude bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

**Baulinien und Baugrenzen** Die Baugrenzen sind mit Spielraum an den heutigen äußeren Gebäudekubaturen orientiert, lassen jedoch auch im inneren auf der derzeit bestehenden Hoffläche eine Erweiterung zu. Insbesondere zu den öffentlichen Räumen hin besteht kein Anlass dazu, Baugrenzen stark abweichend vom Gebäudebestand festzusetzen, da die intakte Blockrandbebauung ein vom öffentlichen Raum ansprechendes und städtisches Erscheinungsbild erzeugt. Um an dieser Entwicklung festzuhalten, wurde zur Heidbergstraße hin eine Baulinie festgesetzt.

### **3.3. Gestalterische Festsetzungen**

**Werbung** Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden getroffen, um eine einheitliche Gestaltung im Bereich Norderstedt-Mitte zu gewährleisten und gleichzeitig Lichtemissionen auf benachbarte Nutzungen vorzubeugen.

**Fassadenmaterial** Die Fassaden sind in rotem Ziegel herzustellen, damit sich das Gebäude gestalterisch in die Umgebung von Norderstedt-Mitte einfügt. Zudem sind Glas, Metall oder Holz zulässig, um sich gestalterisch an den bereits bestehenden Gebäuden der Stadtwerke anlehnen zu können.

### **3.4. Verkehrsplanung und Erschließung**

**Straßenverkehr** Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Heidbergstraße) sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

**Ruhender Verkehr Stellplätze** Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in Tiefgaragen unter den Gebäuden der Stadtwerke und durch Stellplätze im Innenhof nachgewiesen.

### **3.5. Ver- und Entsorgung**

**Strom, Gas, Wasser-Versorgung** Die Versorgung ist über die bereits bestehenden Anschlüsse gesichert.

**Schmutzwasserentsorgung** Die Entsorgung von Schmutzwasser ist über die bereits bestehenden Leitungen und deren Anschlüsse gesichert.

**Niederschlagswasser** Das Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Da die Gebäude aktuell lediglich aufgestockt werden, fällt kaum zusätzliches Niederschlagswasser im Vergleich zur vorherigen Bebauung an. Allerdings wird durch die Zurücknahme von begrünten Dachflächen etwas mehr

Niederschlagswasser eingespeist werden müssen als derzeit, da Rückhaltung und Verdunstung entfallen.

Telefonanschluss	Ein Telefonanschluss ist durch den Bestand bereits gegeben.
Feuerwehrelange	Die Belange der Feuerwehr sind berücksichtigt. Zum einen kann der Innenhof von Osten und bzw. zum Teil aus Süden befahren werden, zum anderen kann eine Zufahrt im Westen entlang des Gebäudes erfolgen.
Leitungsrecht	<p>Die über das Grundstück verlaufenden, überörtlichen Versorgungsleitungen der Stadtwerke werden jeweils mit Leitungsrechten gesichert. Es handelt sich im Norden um eine Telekommunikationsleitung, welche mit einem 4 m breiten Leitungsrecht gesichert wird.</p> <p>Im Süden verlaufen mehrere Leitungen (Nieder- und Mittelspannungsleitung, Fernwärme, Gas), welche gemeinsam innerhalb des Leitungsrechtes gesichert werden. Dieses beträgt an der breitesten Stelle 15,50 m.</p>
	<b>3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen</b>
Eingriff und Ausgleich	Das Gelände ist bereits heute fast vollständig bebaut. Aufgrund der Regelung des § 13a BauGB ist für diesen Bebauungsplan keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
Grünordnerische Festsetzungen Erhaltung von Bäumen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)	Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze im Süden des Plangebiets sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Schutz des Wurzelbereiches von Bäumen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.2)	<p>Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass zur langfristigen Sicherung des wertvollen Baumbestandes innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume grundsätzlich Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen von offenen Bodenbereichen unzulässig sind.</p> <p>Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich vorhandener Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.</p>
Dachbegrünung (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3)	<p>Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn</p> <p>a) Technische Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technische Aufbauten für die kontrollierte Be- und Entlüftung erforderlich sind oder</p>

- b) die Tragfähigkeit bei Gebäudeaufstockungen nicht gegeben ist.

Begrünung von Tiefgaragen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.4)

Tiefgaragenzufahrten, die zum öffentlichen Straßenraum hin liegen, sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgaragen müssen mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Sofern Tiefgaragenbereiche nicht überbaut sind, muss eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,5 m erfolgen und begrünt werden.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz gelten diese Zugriffsverbote lediglich für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.

Als vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind für das Plangebiet ggf. Brutvögel auf der Dachbegrünungsfläche zu erwarten. Für keine weitere artenschutzrelevante Art (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) sind Nachweise bekannt. Die Lebensraumsprüche oder die natürliche Verbreitung der meisten europarechtlich geschützten Arten lassen ein aktuelles Vorkommen auf der begrüneten Dachfläche ausschließen.

Im Bereich der bestehenden Dachbegrünung könnten unter Umständen Vogelarten des Siedlungsraumes und zwar Brutvögel der Gehölze (Gehölzfreibrüter) vorkommen. Durch die Einhaltung von Verbotsfristen für den Zeitpunkt der Entnahme der Gehölzstrukturen kann eine Tötung von Individuen und Störung zu relevanten Zeiten vermieden werden. Somit werden die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten. Aufgrund der weiten Verbreitung und der Anspruchslosigkeit der ggf. vorkommenden Vogelarten kann eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Von den im Untersuchungsgebiet ggf. vorkommenden Brutvogelarten sind keine Arten dauerhaft vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben betroffen, da sie jedes Jahr ihre Nester aufs Neue und an wechselnden Stellen anlegen. Sie können in die Umgebung des Plangebietes ausweichen. Eine Verwirklichung des Bebauungsplanes würde somit nicht gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1

BNatSchG verstoßen.

Maßnahmen:

- Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Generelle Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften bei Umbau- und Abbrucharbeiten.

Umsetzung im Bebauungsplan:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Ziffer 2 BNatSchG ist es in der Zeit vom 01. März bis 30. September aus Gründen des Artenschutzes verboten, Bäume, Knicks, Hecken, anderes Gebüsch und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, auf den Stock zu setzen oder auf sonstige Weise zu beseitigen.
- Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften bei Umbau- und Abbrucharbeiten werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens als Auflage formuliert.

Erhaltenswerter  
Baumbestand

Im Plangebiet liegen mit Ausnahme der vier im Süden festgesetzten keine erhaltenswerten Bäume.

Neuanpflanzungen

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig überbaut ist und der Innenbereich aktuell als Betriebshof genutzt wird, wurden von weiteren Pflanzgeboten, z.B. auf den oberirdischen Stellplätzen im Hof, abgesehen.  
Von der Festsetzung von Fassadenbegrünung auf der westlichen Gebäudeseite wurde abgesehen, da diese zum einen große Fensteröffnungen enthält und zum anderen dem Einbruchsschutz des dort angesiedelten Rechenzentrums entgegenwirken. Bäume können auf dieser Gebäudeseite in Richtung öffentlicher Grünfläche ebenfalls nicht gepflanzt werden, da sich dort eine Feuerwehrezufahrt für das Gebäude befindet.

Dachbegrünung

Die bisher im Plangebiet vorhandenen Dachbegrünungen entfallen durch die geplante Aufstockung; sie waren allerdings nicht festgesetzt sondern sind von den Stadtwerken aus eigenem Anlass angelegt worden.  
Die Bebauungsplanänderung setzt eine Dachbegrünung fest. Von dieser kann jedoch ausnahmsweise abgesehen werden, wenn technische Anlagen oder Aufbauten auf den Dachflächen vorgesehen sind oder die Tragfähigkeit der bestehenden Gebäude bei einer Aufstockung nicht gegeben ist.

### **3.7. Immissionsschutz**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind überwiegend Kerngebiete mit ihren typischen Nutzungen festgesetzt. Da auch die

Nutzung im Plangebiet der eines Kerngebiets entspricht, ist davon auszugehen, dass keine Immissionskonflikte auftreten.

Im Einzelfall muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass eine beantragte Nutzung mit der Umgebung verträglich ist.

### **3.8. Altlasten/Grundwasser**

Altlasten

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

Grundwasser

Aufgrund des U-Bahnbaus und –betriebs sind die Grundwasserverhältnisse gestört. Das Grundwasser der näheren Umgebung liegt bei 29 m ü. NN; Wasserstände und Fließrichtung können nicht benannt werden.

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

### **4. Schutzgutbetrachtung und Abwägung der negativen Umweltauswirkungen**

Betrachtung der Schutzgüter

Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB ist das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen. Entsprechend werden die Schutzgüter nachfolgend betrachtet.

Schutzgut  
Mensch - Lärm

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind überwiegend Kerngebiete mit ihren typischen Nutzungen festgesetzt. Da auch die Nutzung im Plangebiet der eines Kerngebiets entspricht, ist davon auszugehen, dass keine Immissionskonflikte auftreten.

Im Einzelfall muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass eine beantragte Nutzung mit der Umgebung verträglich ist. Im Bebauungsplangebiet selbst werden Betriebsleiterwohnungen etc. ausgeschlossen, um u.a. dem möglichen Konflikt durch Lärmimmissionen vorzubeugen oder die Stadtwerke in Ihrer Nutzung einzuschränken.

Schutzgut  
Mensch – Erholung

Das Grundstück der Stadtwerke ist nicht für öffentliche Erholungszwecke bestimmt. Es stellt mit seiner westlichen Gebäudeseite eine prägende städtebauliche Kante zum öffentlichen Park dar, welche durch die geplante Aufstockung der Gebäude gestärkt wird. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, welche eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m ermöglicht, stützt die städtebauliche Absicht; die Parkanlage selbst ist im angrenzenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gesichert.

Schutzgüter  
Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist nahezu vollflächig versiegelt; Ausnahme bildet eine Grünfläche mit künstlich angelegtem Teich im nördlichen Bereich des Plangebiets. Zudem sind Teile der Dachflächen begrünt und vereinzelt wurden Baumpflanzungen zum öffentlichen Straßenraum hin durchgeführt. Im Osten des Plangebietes wurden hauptsächlich Kugelbäume gepflanzt. Im Süden des Plangebietes sind 4 größere Eichen vorhanden. Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung ergeben sich keine großen Veränderungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die bestehenden vitalen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt und ihre Kronenbereiche geschützt.

Schutzgut  
Boden - Bodenfunktion

Das Plangebiet ist derzeit, mit Ausnahme einer Grünfläche mit Teich im Norden, nahezu vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad für Hauptanlagen kann sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf eine GRZ von 0,8 und somit maximal 11.200 m<sup>2</sup> belaufen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden teilweise neue Baurechte in die Höhe und in die Fläche vorbereitet. Da allerdings der Innenhof als Betriebshof genutzt wird und dieser damit bereits vollflächig versiegelt wurde, ist auch durch eine mögliche Überbauung keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgut Boden zu befürchten. Im Bereich des Teiches wurde keine hochbauliche Möglichkeit geschaffen.

Schutzgut  
Boden – Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Betriebstankstelle der Stadtwerke. Nach Auswertung der Fakten und der Klassifizierung nach den Vorgaben des Altlastenleitfadens Schleswig Holsteins durch die Untere Bodenschutzbehörde besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen, die mit der bestehenden oder geplanten Nutzung unvereinbar sind.

Den möglichen Belastungen des Bodens mit Schadstoffen im Bereich der Tankanlagen sind im Rahmen von Tiefbauarbeiten durch Maßnahmen zu begegnen.

Tiefbauarbeiten sind von einem Fachingenieur für Altlasten zu begleiten, ausgekoffertes Material ist zu analysieren und entsprechend seines Belastungsgrades geordnet zu entsorgen. Umbaumaßnahmen im Bereich der Tankanlagen sind zu dokumentieren.

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.

Schutzgut  
Wasser – Grundwasser/  
Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist nahezu vollflächig versiegelt; Ausnahme bildet eine Grünfläche mit künstlich angelegtem Teich im nördlichen Bereich des Plangebiets. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird

bereits derzeit in den Regenwasserkanal in der Heidbergstraße eingeleitet. Nach der geplanten Aufstockung der Gebäude werden wahrscheinlich Gründachflächen zugunsten von solaren Anlagen entfallen. Entsprechend ist mehr Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuspeisen, welches über das Rückhaltebecken in die Moorbek geleitet wird.

Durch den Verlust der Gründächer kann der Niederschlag nicht mehr aufgenommen, versickert oder verdunstet werden, sodass der Verdunstungseffekt und damit der positive Beitrag zum Kleinklima entfällt.

Aufgrund des U-Bahnbaus und –betriebs sind die Grundwasserverhältnisse gestört. Das Grundwasser der näheren Umgebung liegt bei 29 m ü. NN; Wasserstände und Fließrichtung können nicht benannt werden. Durch die vorliegende Planung sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

#### Schutzgut Luft

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. Aufgrund der erwarteten allgemeinen Verkehrszunahme ist mit einem geringen Anstieg der Luftschadstoffbelastung zu rechnen, der Gehalt an Luftschadstoffen wird jedoch vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

Die Möglichkeiten zur Errichtung technischer Anlagen zur Energieeinsparung sowie emissionsarmen Energieerzeugung auf den Dachflächen werden sich ebenfalls positiv auf die Luftschadstoffproblematik auswirken.

#### Schutzgut Klima - Stadtklima

Im Plangebiet wurde die bioklimatische Situation im Bereich des Stadtwerkegrundstückes durch die Stadtklimaanalyse bereits 2014 als ungünstig beschrieben, gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad und unzureichende Durchlüftung. Diese Einstufung erfolgte, obwohl zum Zeitpunkt der Untersuchung die nordwestlich und südlich des Plangebietes gelegenen Freiflächen noch als Ausgleichsräume klassifiziert wurden, denen als Grünflächen mit Bezug zu bereits belasteten Wohngebieten in Norderstedt-Mitte eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zukam. Zukünftig werden auch diese Ausgleichsräume entfallen. Die Stadtklimaanalyse prognostiziert nach Realisierung der Ausweisungen des FNP 2020 (gemischte Bauflächen) weniger günstige (westlich/Bebauung entsteht bereits) bis günstige bioklimatische Verhältnisse (südlich/B 314, im Verfahren), die Situation im Plangebiet selbst bleibt weiterhin ungünstig.

Positiv zu bewerten ist, dass Betriebsleiterwohnungen und sonstige Wohnungen für den Bereich des Plangebiets allgemein und auch ausnahmsweise ausgeschlossen wurden, um eine Belastung für Bewohner auszuschließen.

Die Situation im Plangebiet wird durch die zu erwartenden negativen klimatischen Auswirkungen in Folge der Umsetzungen der Ausweisungen des FNP 2020 im Westen und Süden möglicherweise weiter verschlechtert. Umgekehrt haben die jetzt durch die Stadtwerke vorgelegten Neu- bzw. Umbauplanungen keinen maßgeblichen Anteil an den zu erwartenden negativen Veränderungen der bioklimatischen Verhältnisse der Umgebung.

Schutzgut  
Klima – Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO<sub>2</sub>-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, wird durch die Zulässigkeit von Anlagen auf den Dachflächen unterstützt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt zentral in Norderstedt Mitte und ist bereits bebaut. Durch die vorliegende Änderung wird eine Aufstockung des Gebäudebestands und auch eine Erweiterung der Gebäude ermöglicht, welche sich jedoch in die Umgebung einfügen und unter der 4-Geschossigkeit des östlichen Gebäudeteils der Stadtwerke bleiben werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu befürchten.

Schutzgut  
Kulturgüter und sonstige  
Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.

Fazit

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung, welche großteils bereits den Bestand abbildet, zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung und den getroffenen Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung der Schutzgüter verhindert.

### **5. Städtebauliche Daten**

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes (MK)	ca. 1,4 ha
davon überbaubare Fläche	ca. 1,1 ha
davon Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten	ca. 0,1 ha

### **6. Kosten und Finanzierung**

Äussere Erschließung

Das Gebiet ist vollständig über die bereits bestehenden Straßen Beamtenlaufbahn und Heidbergstraße erschlossen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Stadtwerke Gebäude erfolgt über die bereits bestehenden Anlagen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

## **7. Beschlussfassung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 14.03.2017 gebilligt.

Norderstedt, den 15.06.2017

STADT NORDERSTEDT  
Der Oberbürgermeister

Gez. Grote DS

Grote