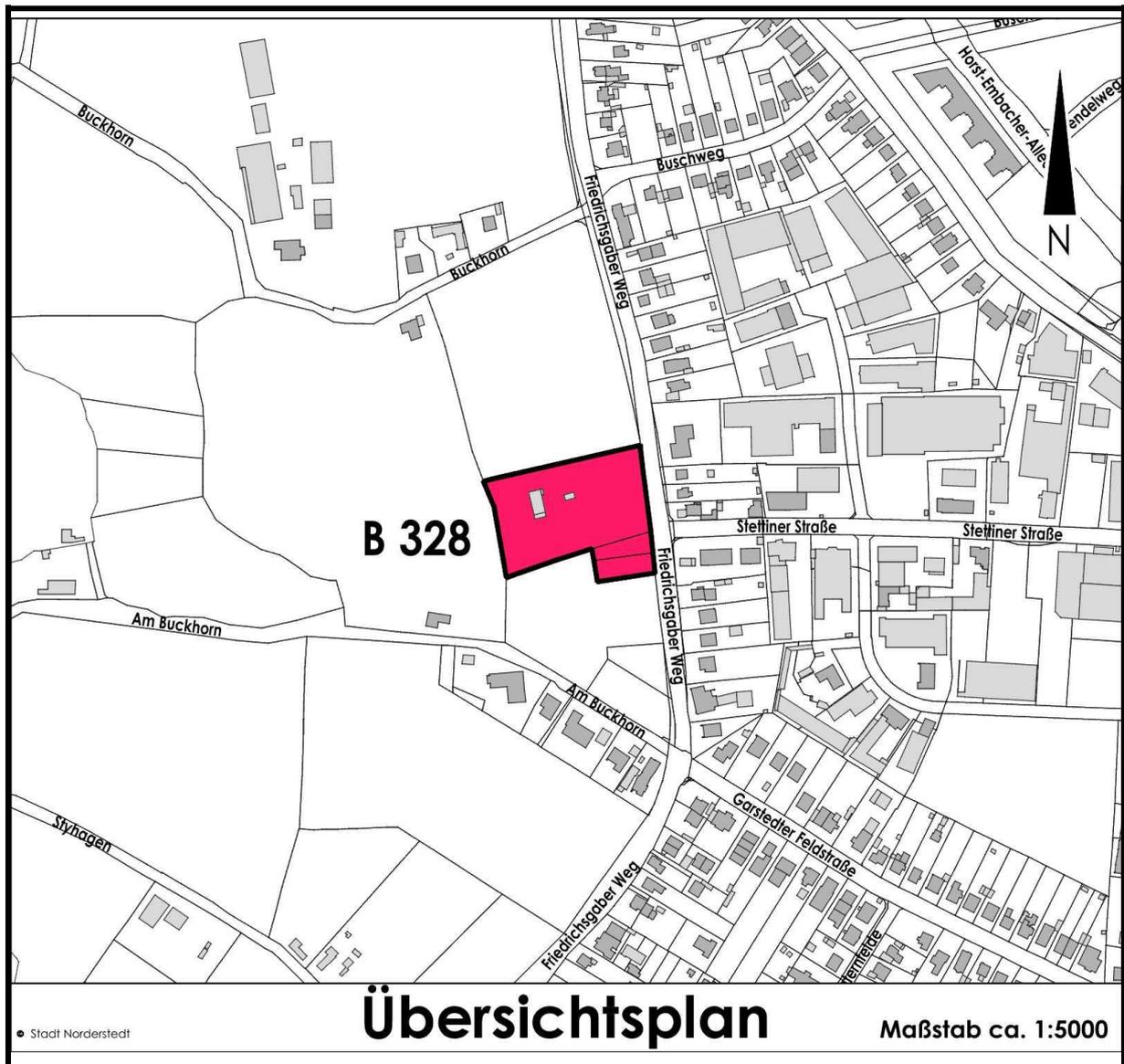


# Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 328 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Stettiner Straße"

Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Flurstück 67/4, Flur 12, Gemarkung Garstedt, östlich Flurstück 72, Flur 12, Gemarkung Garstedt, südlich Flurstück 69/2, Flur 12, Gemarkung Garstedt

Stand: 20.09.2017



## Begründung

### Zum Bebauungsplan Nr. 328 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Stettiner Straße"

**Gebiet:** westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Flurstück 67/4, Flur 12, Gemarkung Garstedt, östlich Flurstück 72, Flur 12, Gemarkung Garstedt, südlich Flurstück 69/2, Flur 12, Gemarkung Garstedt

**Stand: 20.09.2017**

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planungen .....	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>6</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	6
3.4. Anlagen der Versorgung.....	7
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung.....	7
3.6. Ver- und Entsorgung .....	7
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	8
3.8. Immissionsschutz .....	9
3.9. Altlasten .....	10
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>11</b>

## 1. Grundlagen

---

### 1.1. Rechtliche Grundlagen

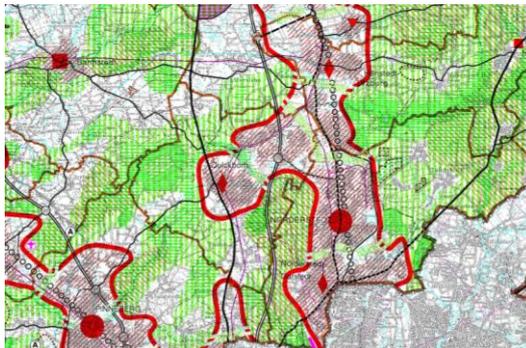
BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 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.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt für den Planbereich Fläche für Landwirtschaft dar und Landschaftsschutzgebiet in Planung.  Der Flächennutzungsplan wird im parallelen Verfahren geändert, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020) entwickelt ist. Die 12. Änderung zum Flächennutzungsplan Norderstedt wird Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen darstellen.
Baumschutzsatzung	Die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016 ist anzuwenden.
Wasserschutzgebiet	Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.
Planungsrechtliche Situation	Das Plangebiet liegt im Außenbereich der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.
Benachbarte Bebauungspläne	Östlich des Friedrichsgaber Weges liegen der Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt „Gewerbegebiet Kohfurth“ (Rechtskraft 17.08.1962) und der Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 3. Änderung „Gewerbegebiet Kohfurth“ (Rechtskraft 31.07.1987).

### 1.2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan	Der Regionalplan unterscheidet im Stadtgebiet Norderstedts zwischen den innerhalb der Siedlungsachse gelegenen Bereichen und denen
--------------	--

des regionalen Grünzugs. Die Abgrenzung dieser Signaturen ist auf der Ebene des Regionalplanes nicht parzellenscharf.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Siedlungsachse.



### 1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

#### Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Norderstedt im Stadtteil Garstedt. Es liegt unmittelbar am Friedrichsgaber Weg im Bereich der Einmündung Stettiner Straße.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle der Linie 193 in der Stettiner Straße.

In ca. 900 m Entfernung befindet sich das Herold-Center mit dem Zentralen Busbahnhof und der U-Bahn-Haltestelle Garstedt.

Am Herold-Center befinden sich zudem verschiedene Ärzte und ein Einkaufszentrum, das die Versorgung abdeckt. Ebenso befindet sich an diesem Standort eine Außenstelle der Norderstedter Bücherei.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die evangelische Kindertagesstätte Stettiner Straße. In ca. 950 m Entfernung liegen die Grundschule Lütjenmoor und die Gemeinschaftsschule „Willy-Brandt“ und in ca. 750 m Entfernung befindet sich das Copernicus-Gymnasium. Und in ca. 900 m Entfernung befindet sich die Horst-Embacher-Schule.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Grenzen gebildet:

- westlich Friedrichsgaber Weg
- nördlich Flurstück 67/4, Flur 12, Gemarkung Garstedt
- östlich Flurstück 72, Flur 12, Gemarkung Garstedt und
- südlich Flurstück 69/2, Flur 12, Gemarkung Garstedt.

### 1.4. Bestand

#### Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes, im rückwärtigen Bereich, befindet sich ein BHKW der Stadtwerke Norderstedt. Diesem BHKW sind einige Außenflächen und Nebenanlagen zugeordnet.

Unmittelbar angrenzend an den Friedrichsgaber Weg werden derzeit auf dem Grundstück vier Gebäude derzeit zur Unterbringung von Flüchtlingen errichtet. Die Gebäude sind zweigeschossig. Im

zentralen Bereich werden Außenanlagen zum Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude errichtet. Dazu gehörten ein kleinerer Spielplatz, ein kleiner Bolzplatz als auch Sitzmöglichkeiten. Diese sind nicht als öffentliche Einrichtung geplant. Die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze befinden sich im nördlichen Bereich.

Das BHKW und die vier Gebäude werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen.

Um das Plangebiet herum in nördlicher und westlicher Richtung befinden sich erhaltenswerte Knickbestände, die den äußeren Rahmen der Bebauung bilden. Die Knickabstände sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde definiert und bilden gleichzeitig den erforderlichen Ausgleich für das vorhandene BHKW.

#### Umgebung

Unmittelbar östlich grenzt der Friedrichsgaber Weg an, der als Straße aus dem Hauptverkehrsnetz der Stadt Norderstedt einen Teil der westlichen Ringerschließung darstellt. Am Friedrichsgaber Weg stehen überwiegend Einfamilienhäuser. Westlich davon schließt sich das Gewerbegebiet Kohfurt an.

In die anderen Richtungen schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an.

#### Topografie

Das Plangebiet ist überwiegend eben.

#### Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in städtischem Eigentum.

#### Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

---

#### Planungsanlass

Das Plangebiet stellt einen Baustein des Unterbringungskonzepts für Flüchtlinge und Asylbewerber dar, welches im Sozialausschuss am 19.06.2014 einstimmig beschlossen worden ist und mit Bericht im Sozialausschuss in der Sitzung am 20. Juli 2017 fortgeschrieben wurde.

Generell sehen die Ziele der Stadt Norderstedt im Rahmen des Unterbringungskonzepts für Flüchtlinge und Asylbewerber vor, dass, anders als früher, mehrere kleinere Standorte möglichst verteilt über das Stadtgebiet geschaffen werden. Die Nahversorgung (z. B. Lebensmittel, Ärzte, ÖPNV, aber auch Kita und Schule etc.) muss an dem jeweiligen Standort gewährleistet sein. Die Errichtung der Unterkünfte (u.a. Größe und Ausstattung) erfolgt nach zeitgemäßen Standards und orientiert sich gemäß Unterbringungskonzepts für Flüchtlinge und Asylbewerber weitgehend an den Empfehlungen des Flüchtlingsbeauftragten des Landes Schleswig-Holstein. Weiterhin werden die dauerhaften Unterkünfte nachhaltig errichtet und sollen ggfs. eine andere Nachnutzung (z.B. betreutes Wohnen im Alter)

---

ohne unverhältnismäßigen Umbauaufwand zu lassen.

Der Standort am Friedrichsgaber Weg erfüllt die stadträumlich geforderten Voraussetzungen bzw. Anforderungen eines Standortes zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

Über die Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung dieses Standortes, insbesondere für eine dauerhafte Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber, langfristig gesichert werden.

Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Baurechten für soziale Einrichtungen
- Festsetzung einer Fläche für ein BHKW
- Sicherung des vorhandenen Grünbestandes

Der Plan stellt keine Maßnahme der Innentwicklung dar. Hier geht es nicht um eine bauliche Verdichtung im unbeplanten Innenbereich sondern um die langfristige Sicherung von Gebäuden, die zurzeit zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

---

#### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Mit dem Bebauungsplan sollen an diesem Standort die gemäß § 246 BauGB befristeten Unterkünfte für die Unterbringung von derzeit Flüchtlingen planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Zu diesem Zweck soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche werden Baufenster festgesetzt, die im Wesentlichen den Bestand umfassen. Mit dieser Festsetzung ist sicher gestellt, dass kein allgemeines Wohnen zulässig ist.

Weiterhin soll das vorhandene BHKW als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme festgesetzt werden, um auch diese Nutzung langfristig am Standort zu sichern.

Außerdem sollen die Knicks mit ihren Knickschutzbereichen langfristig gesichert werden.

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

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

#### **3.3. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Das Gebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Damit wird die Unterbringung von derzeit Flüchtlingen ermöglicht, was eine wohnähnliche Nutzung darstellt, aber ausgeschlossen, dass reines Wohnen an diesem Standort möglich ist.

### **3.4. Anlagen der Versorgung**

Flächen für  
Versorgungsanlagen

Das Konzept der Stadtwerke sieht die Errichtung von weiteren Blockheizkraftwerken vor. Die Bewertungskriterien für Standorte sind insbesondere die Nähe zu bestehenden Wärmeverbrauchern bzw. dem Fernwärmenetz der Stadtwerke und gleichzeitig ein ausreichender Abstand von der bestehenden Bebauung, um die Lärmemissionen so gering wie möglich zu halten.

Im Rahmen der Genehmigung der im Bau befindlichen Gebäude wurden durch eine Schalltechnische Untersuchung zu Flüchtlingsunterkünften an der Stettiner Straße in Norderstedt die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft. Diese werden eingehalten mit passiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

Das vorhandene BHKW wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### **3.5. Verkehrsplanung und Erschließung**

Straßenverkehr /  
Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar am Friedrichsgaber Weg und bietet damit eine optimale Erschließung sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch einen optimalen Anschluss an das ÖPNV-Netz.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze nachgewiesen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Stettiner Straße“ der Linie 193 gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Fuß- und Radwege

Der Friedrichsgaber Weg hat aufgrund der vorwiegend einseitigen Bebauung lediglich auf der Ostseite einen durchgehend ausgebauten Seitenbereich für den Fuß- und Radverkehr. Die Anlage äußert sich als ein auf Hochbord geführter, getrennter Geh- und Radweg mit Benutzungspflicht in beide Richtungen für den Radverkehr. Auf der Westseite des Friedrichsgaber Wegs wurde ein auf Hochbord geführter Weg über die Länge des Bebauungsplans hergestellt. Als Querungshilfe über den Friedrichsgaber Weg dient eine Fußgängerlichtsignalanlage unmittelbar südlich an der Einmündung Friedrichsgaber Weg / Stettiner Straße.

### **3.6. Ver- und Entsorgung**

Strom, Gas, Wasser-  
Versorgung

Die Anbindung des Plangebietes an das Strom-, Gas- und Wassernetz erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt und durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Schmutzwasser-entsorgung	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den vorhandenen Kanal.
Niederschlagswasser	Eine das Gebiet querende Regenwassertransportleitung wird über ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert. Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück.
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebiets mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
Feuerwehrbelange	Dieses muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

### **3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen**

Grünflächen	<p>Die Grünfläche innerhalb des Plangebietes ist als private Grünfläche der Nutzung direkt zugeordnet.</p> <p>Innerhalb dieser Grünfläche werden Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche geschaffen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebäude zur Verfügung stehen, jedoch nicht der breiten Öffentlichkeit.</p>
Knicks	Das Plangebiet ist in nördliche, westliche und südliche Richtung von Knicks umgeben, die mit den entsprechenden Knickschutzbereichen planungsrechtlich gesichert werden.
Eingriff und Ausgleich	<p>Aufgrund der Lage der Gebäude im Außenbereich, BHKW als auch Flüchtlingsunterkünfte, wurden bereits im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen vorgenommen.</p> <p>Die zur Realisierung des Bauvorhabens der vier Flüchtlingsunterkünfte notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen werden über das Ökokonto Norderbest 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) der Stiftung Naturschutz kompensiert. Von dem Konto werden nach Erteilung der Baugenehmigung 1080 Ökokontopunkte (Das Ökokonto umfasst insgesamt die Flurstücke 123 und 125, Flur 2, Gemarkung Itzstedt)</p> <p>Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind auf dem Grundstück, entlang der Straße“ Friedrichsgaber Weg“, sechs heimische und standortgerechte Laubbäume mit Stützvorrichtung (Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang: 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die dazu erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.</p>

Im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zum Neubau BHKW ‚Stettiner Straße‘ - Friedrichsgaber Weg 149 sind entlang der vorhandenen Knicks 15 m breite Ausgleichsflächen festgesetzt. Von dem 15,00 m breiten Grünstreifen dienen die ersten 1,50 m dem Knickerhalt (Vermeidung), die anschließenden 5,00 m der Schaffung eines Schutzstreifens (Minimierung) und die folgenden 8,50 m dem Ausgleich von Eingriffen in den Boden. Die randlichen 15 m breiten Grünland-Streifen sind dauerhaft für jegliche anderweitige Nutzungen tabu. Diese „Knickschutzstreifen“ werden auch nicht durch den Neubau der vier Flüchtlingsunterkünfte beansprucht.

#### Artenschutz

Alte Lebensraumressourcen wie etwa die großen Eichen-Überhälterbäume können bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein.

Da ältere Bäume oft Höhlen und Spalten besitzen, können sie eine Funktion als Sommerquartier für sog. Baumfledermäuse oder spaltenbewohnende Fledermäuse übernehmen. Aufgrund der sehr großen Stammdurchmesser sind auch Winterquartiere nicht ausgeschlossen.

Neben den Bäumen können auch die Sträucher der Knicks Vögeln als Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten dienen.

Damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten und der heimischen Fledermausarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitäten (u.a. Wochenstubenzeit) der Fledermäuse, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Die randlichen Knicks mit den eingemessenen Überhälter-Eichen bleiben erhalten und Eingriffe in diese wertvollen Lebensräume werden durch Festlegung ausreichender Schutzabstände vermieden.

### 3.8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Genehmigung der im Bau befindlichen Gebäude wurden durch eine Schalltechnische Untersuchung zu Flüchtlingsunterkünften an der Stettiner Straße in Norderstedt die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Dabei wurden der Verkehrslärm als auch der Gewerbelärm durch das BHKW betrachtet.

#### Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Zur Beurteilung wird die Straßenverkehrslärmverordnung angewandt (16. BImSchV). Hier wurden der Friedrichsgaber Weg als auch die Stettiner Straße betrachtet. Bezüglich des Straßenverkehrslärms ergeben sich entlang des Friedrichsgaber Weges Überschreitungen der

Immissionsgrenzwerte.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grund der Rahmenbedingungen nicht realisierbar, daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Ergebnis werden Lärmpegelbereiche entlang des Friedrichsgaber Weges festgesetzt. Darüber hinaus wird zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Gewerbelärm BHKW

Im Rahmen der Untersuchung wurde weiterhin der Gewerbelärm, der durch die Nähe zur BHKW entsteht betrachtet. Zur Beurteilung des Gewerbelärms wird die TA Lärm verwendet.

Für den Betrieb des BHKW ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags nördlich des BHKW und im Umfeld des BHKW überschritten werden.

Aus der Betrachtung des Gewerbelärms ergeben sich Bereiche, in denen keine schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht werden dürfen. Die errichteten Gebäude liegen außerhalb dieser Bereiche und die Begrenzen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.9. Altlasten

Altstandorte  
/Altablagerungen

Eine erste Prüfung hat bisher keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet und der direkten Nachbarschaft ergeben. Dieses wird im weiteren Verfahren abschließend geprüft.

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

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.

## 4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt gefertigt.

## 5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes

ca. 8.510 m<sup>2</sup>

## **6. Realisierung der Maßnahme**

---

Die Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen sind derzeit im Bau. Die Genehmigung ist befristet erteilt. Das BHKW ist nach § 35 BauGB genehmigt und bereits errichtet sowie in Betrieb.