

Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße/ Rüsternweg"

Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kohtla-Järve-Straße

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung, die Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße/ Rüsternweg" beigefügt wird, beinhaltet eine Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Planverfahren des **Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße / Rüsternweg"** die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind im Umweltbericht dargestellt.

1.2 Untersuchungsrahmen

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im April bis Mai 2016. Die Ergebnisse sind in der Scoping Tabelle vom 13.06.2016 dokumentiert. Die dort zusammengefassten Ergebnisse zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 07.07.2016 zur Kenntnis genommen.

Ergänzend zu bereits vorliegenden Untersuchungen:

- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: Januar 2014
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärmaktionsplan 2018-2023 inkl. strategischer Lärmkartierung
zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm Stand: 05/2020
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenspläne / Flurabstandspläne Stand: 2016/2017
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000

- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora 2017 bis 2021

Wurden folgende Gutachten:

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt, 04.05.2021
- Energetisches Konzept zum B-Plan Verfahren B 314 Mai 2021
- Verschattungsstudie Neubau eines Wohnquartieres Ulzburger Straße, Norderstedt, Juni 2019 / September 2019
- Grünplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 314 mit faunistischer Potenzialabschätzung zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Baumgutachten Stand: 19.05.2021
- Bebauungsplanverfahren B 314 in 22850 Norderstedt, Ulzburger Straße, Baugrundbeurteilung, 22.08.2019
- Untersuchung des Oberbodens einer Grünfläche im Rahmen der Bauleitplanung in Norderstedt, B-Plan 314, 17.03.2021
- Norderstedt Ulzburger Straße, Altlasten- und Baugrunduntersuchung, 20.09.2007
- Verkehrstechnische Untersuchung der Anbindung der Bebauungspläne Nr. 314 und 324 an die Ulzburger Straße in Norderstedt Dezember 2019
- Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept Projekt: Bebauungsplanverfahren 314 Norderstedt, Ulzburger Straße Mai 2021

in Auftrag gegeben bzw. veranlasst.

1.3 Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch / Lärm

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, in Form von Festsetzungen zum Schallschutz sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Mensch / Erschütterung

Mit Umsetzung ggf. erforderlicher Maßnahmen zum Erschütterungsschutz, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Mensch / Verschattung: Die Verschattung der angrenzenden Grundstücke durch die Neubebauung ist gering, insbesondere, da die Grundstücke durch vorhandenen und wertvollen Baumbestand bereits verschattet sind. Daher sind hier keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch / Erholung

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

Schutzgut Tiere

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein und somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

Schutzgut Pflanzen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und externen Ausgleichsmaßnahmen sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden / Bodenfunktion

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit den festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen, sind die Eingriffe in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Schutzgut Boden / Altlasten

Mit Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zur Sanierung, sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Altablagerungen werden fachgerecht entsorgt und somit wird der Zustand erheblich verbessert.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist nur eingeschränkt möglich. Der Abfluss erfolgt zur Moorbek. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen, Dachbegrünung, kann eine Abflussreduzierung bzw. –verlangsamung erzielt werden. Da die Moorbek hydraulisch dafür ausgebaut wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/Oberflächenwasser zu erwarten.

Schutzgut Luft

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

Schutzgut Klima / Stadtklima

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation verbessert werden. Darüber hinaus sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima / Klimaschutz

Durch die im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesicherten Maßnahmen, Anschluss an das Fernwärmenetz, KfW-Effizienzhaus-55 nach GEG 2020, Unterbringung von Car-Sharing-Plätzen können die CO₂-Emissionen im Quartier reduziert werden. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

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

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben, nach einer gewissen Anwachsphase, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

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.

Erhebliche negative Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes N 314 Norderstedt „Ulzburger Straße / Rüsternweg“ werden nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Ausgleichsflächen werden planextern erbracht. Auch für den Verlust von Waldflächen wird externer Waldersatz nachgewiesen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (inklusive Abwägungsergebnis)

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive Abwägungsergebnis

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form einer Veranstaltung am 14.04.2016 im Plenarsaal des Rathauses Norderstedt mit anschließendem Planaushang vom 15.04.2016 bis 13.05.2016 stattgefunden. Es lag kein wichtiger Grund vor, die Auslegungsfrist zu verlängern. Parallel wurden die Behörden gehört.

Für die frühzeitige Beteiligung wurden vier Varianten erstellt, um ein Meinungsbild aus Politik, Öffentlichkeit und den Fachbehörden einzuholen. Mit den Varianten sollte geprüft werden, ob im Plangebiet Wohnbebauung (WA), Mischnutzung (MI) oder eine Mischung (Wohnen im Norden, Mischnutzung im Süden bzw. Mischnutzung im Norden, Wohnen im Süden) als favorisierte Nutzungen abzusehen sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende relevanten Anregungen abgegeben:

- **Es wird lediglich der nördliche Bereich der Ulzburger Straße betrachtet, während der südlich Abschnitt bis zum Schmuggelstieg vernachlässigt wird.**

Die Stadt Norderstedt betrachtet die Ulzburger Straße in ihrer Gesamtheit und überplant bzw. ändert sie in Abschnitten. Hierzu liegen eine Planung und politische Beschlüsse vor. Der Fokus wird derzeit auf den Bereich Rathausallee bis Harckesheyde gerichtet, da hier keine Radwege vorhanden sind.
Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt.

- **Entlang der Ulzburger Straße, zwischen Schmuggelstieg und Rathausallee sollten mehr Bauflächen für Einzelhandel freigegeben werden. Auch braucht es hier dringend einen Bäcker.**

Die Stadt will gemäß Einzelhandelskonzept die Zentren stärken. Eine Neuansiedlung von Einzelhandel im südlichen Abschnitt der Ulzburger Straße wird daher nicht verfolgt. Die Ansiedlung von einem Bäcker im Plangebiet ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig, daher wurde die Anregung berücksichtigt.

- **Es sollen mehr Bäume am Straßenrand gepflanzt werden.**

Aufgrund der vorhandenen Leitungen und teilweise der erforderlichen Flächen, sind weitere Baumpflanzungen nicht möglich.
Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

- **Das neue Gebäude am Buchenweg / Ulzburger Straße soll mit Straßenbäumen verdeckt werden.**

Baum- und Heckenpflanzungen sind festgesetzt, daher wird die Vegetation noch entstehen.
Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Bei der Entwicklung der Fläche sollte die Fußgängerbrücke über die U-Bahntrasse hergestellt werden, damit der Rüsternweg eine Anbindung an die Ulzburger Straße erhält.**

Inwieweit die Brücke über die U-Bahn realisiert werden kann, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.
Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Kann die GRZ im Mischgebiet auf 0,4 herabgesetzt werden?**

Die genannten GRZ Werte orientieren sich an den Empfehlungen der BauNVO. Diese sieht für ein Mischgebiet eine höhere bauliche Ausnutzung vor, als für ein allgemeines Wohngebiet. Da es sich hier um eine innerstädtische Lage in Norderstedt Mitte handelt, soll an einer GRZ von 0,6 festgehalten werden.
Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

- **Sind die Zufahrten zum Plangebiet festgelegt und ist an der Ulzburger Straße eine Ampellösung vorgesehen?**

Die verkehrliche Erschließung, auch in Bezug auf Lichtsignalanlagen, wird im weiteren Verfahren geprüft.
Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Ab wann werden Höhe und Art der Bebauung feststehen?**

Beides wird im weiteren Verfahren geprüft und im Entwurf festgehalten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

- **Die Heidbergstraße ist bereits jetzt stark belastet und eine mögliche Zufahrt wurde sie weiter beeinträchtigen. Besonders im Bereich der Kurve ist die Sicht stark eingeschränkt.**

Die verkehrliche Erschließung wird im weiteren Verfahren geprüft, insbesondere auch die Situation an der Heidbergstraße. Derzeit sind der Stadt keine Vorkommnisse in der Heidbergstraße bekannt.

Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt.

- **Das Gebiet wird regelmäßig als Festplatz genutzt. Wurden bereits alternative Standorte geprüft?**

Es stehen derzeit keine alternativen Flächen in Norderstedt-Mitte zur Verfügung. Die Frage muss übergeordnet im gesamten Stadtgebiet diskutiert und gelöst werden.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Sind im Plangebiet Tiefgaragenstellplätze vorgesehen, wenn ja, sind diese durch den U-Bahn-Tunnel möglich?**

Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob Tiefgaragen für den Bereich vorzusehen sind. Dieses ist auch in Abhängigkeit mit der geplanten Nutzung zu betrachten. Der U-Bahn-Tunnel liegt nicht auf Höhe des Bebauungsplanes, die U-Bahn fährt oberirdisch an der Fläche vorbei. Daher ist hier nicht von Störungen auszugehen.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Ist die geplante Anbindung an die Ulzburger Straße mit der Umgestaltung vereinbar?**

Die Zufahrt ist mit der Situation vereinbar.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Wurde für das Mischgebiet eine Bedarfsanalyse in Auftrag gegeben?**

Eine Bedarfsanalyse wurde nicht in Auftrag gegeben. Es handelt sich um innerstädtische Flächen in Norderstedt Mitte, für die ergänzenden Nutzungen vorgesehen sind. Ein Branchenmix kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

- **Ist neben den Segeberger Kliniken ein Parkhaus vorgesehen?**

Es ist dort kein Parkhaus vorgesehen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

- **Bleibt der Radweg im Westen des Gebietes erhalten?**

Der Radweg wird nicht verändert, sondern planungsrechtlich gesichert.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Gibt es im Plangebiet einen Spielplatz?**

Ein öffentlicher Spielplatz ist nicht vorgesehen, Kleinkinderspielplätze müssen jedoch gemäß Landesbauordnung bei Geschosswohnungsbauten vorgesehen werden.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Kann der parallel zur Ulzburger Straße verlaufende Weg als Zubringer genutzt werden?**

Der genannte Weg würde durch die Grünfläche mit Baumbestand führen, der erhalten werden soll. Daher soll über diesen Weg keine Zuwegung erfolgen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf das Protokoll der Informationsveranstaltung, sowie die Abwägungstabelle der eingegangenen privaten Anregungen verwiesen (Anlagen zum Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung).

Von Seiten der Behörden wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

- **Von Seiten des Kreises wurden folgende Anregungen vorgebracht:**

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt zu allen Varianten die Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter.

Die Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind entsprechende Maßnahmenflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzusehen oder geeignete vertragliche Regelungen zu Kompensation festzusetzen.

Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen und gegebenenfalls vertraglich gesichert.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Es ist zu prüfen, ob es Hinweise auf artenschutzrechtliche Vorkommen von Arten gibt, die durch den Bauleitplan betroffen sein können. Sofern es Hinweise auf die Lebensstätten von besonders und / oder streng geschützten Arten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 7 BNatSchG vorliegen, ist zu prüfen, ob ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegt und ggf. eine Ausnahme erteilt werden kann. Gibt es keine weiteren Hinweise, erscheint eine Potenzialabschätzung ausreichend.

Die faunistische Potenzialabschätzung wird durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse wird geprüft, ob Verbotstatbestände vorliegen könnten und einer Ausnahme bedürften.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung sind in den weiteren Planungsschritten verbindliche Aussagen zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet zu treffen. Die Versickerung ist zu prüfen und bei Eignung ist das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung geogen nicht möglich sein, so ist der Verbleib/die geordnete Beseitigung nachzuweisen.

Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren geprüft und eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Das Sachgebiet Bodenschutz weist darauf hin, dass im Plangebiet und angrenzend keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt sind. In der Umweltprüfung sind die Belange des Bodenschutzes ausreichend zu berücksichtigen.

Die genannten Punkte werden im weiteren Verfahren geprüft.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Aus Sicht des Sachgebietes Grundwasserschutz wird darauf hingewiesen, dass sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen

Sollten entsprechende Maßnahmen notwendig werden, wird die wasserrechtliche Erlaubnis vor Baubeginn beantragt.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Die Stromnetz Hamburg GmbH weist darauf hin, dass am Rande des Bebauungsplan-Gebietes sich die Schutzkabel R 50 und R 41 der Stromnetz Hamburg GmbH befinden. Dieses soll in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.**

Die Leitungen liegen nicht im Bebauungsplangebiet, sondern im Bereich der Ulzburger Straße (Verkehrsflächen und Gehweg). In die Begründung wird dennoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Der Landrat des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass sich die Stadt Norderstedt intensiv mit dem Schallschutz auseinandersetzen muss. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB notwendigen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sicher zu stellen. Die notwendigen Festsetzungen sind zu treffen.**

Vor Auslegung wird ein Lärmgutachten erstellt, welches die Situation, auch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, darstellt. Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet und Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Die IHK Lübeck weist darauf hin, dass eine Nutzung der Freifläche als Wohngebiet aus ihrer Sicht nicht sinnvoll erscheint, da im südlichen Bereich bereits eine Mischgebietsnutzung vorliegt, ebenso nördlich des Plangebietes.**

Die Nutzung des Gebietes wird im weiteren Verfahren, unter Berücksichtigung aller Belange, abgestimmt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen wird auf die Abwägungstabelle der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verwiesen (Anlagen zum Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat über die Behandlung der eingegangenen Anregungen Privater und der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 07.07.2016 beschlossen

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive Abwägungsergebnis

Am 18.01.2018 wurde der Grundsatzbeschluss zur Nutzungsstruktur gefasst. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 wurde beschlossen, dass ein Bauträgerverfahren durchgeführt werden sollte. Das planerische Ziel für den Bebauungsplan Nr. 314 war die Realisierung von Wohnen und Servicewohnen.

Das Bauträgerverfahren wurde mit Beschluss vom 03.05.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr eingeleitet.

Eine Jury hat am 06.11.2018 die Beiträge ausgewertet und einen Sieger ausgewählt. Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 20.06.2018 wurde der Wettbewerbsentwurf des Gewinners öffentlich vorgestellt.

Da sich durch die Zielsetzung des Grundsatzbeschlusses und somit durch die Auslobung zum Bauträgerverfahren, die Planungsziele etwas verändert hatten, wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Aufstellungsbeschluss am 03.06.2021 neu gefasst. Nunmehr soll die Fläche als neues Wohnquartier entwickelt werden, mit einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau. In diesem Zuge wurde der Plangeltungsbereich um den Bereich der angrenzenden Ulzburger Straße vergrößert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.06.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Pläne hingen zu Jedermanns Einsicht vom **28.06.2021 bis 13.08.2021** im Rathaus aus und waren zusätzlich im Internet unter www.norderstedt.de/bebauungsplan sowie über den Digitalen Atlas Nord als Landesportal von Schleswig-Holstein einsehbar.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen folgende relevante Stellungnahmen ein:

Im Rahmen der Offenlage gingen 4 private Stellungnahmen gleichen Wortlauts ein.

Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und Anlage der Beschlussvorlage B 21/0365. Nach Fertigstellung und Versand der Vorlage, ging eine weitere Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Um auch diese Stellungnahme in die Abwägung einbeziehen zu können, wurde die Beschlussvorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 02.09.2021 von der Tagesordnung genommen und eine erneute Beschlussvorlage B 21/0365/1 für den Ausschuss am 16.09.2021 gefertigt.

- **Die Einwender äußerten Bedenken hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke beidseits der Kiebitzreihe, der Gärten sowie der Vegetation. Weiterhin wurde kritisiert, dass der massive Gebäudeschatten mit lichtem und natürlichem Schatten von Bäumen gleichgesetzt wurde. Auch wird kritisiert, dass in Ermangelung einer rechtlichen Vorgabe als Bemessungsgrundlage die Besonnung von Innenräumen gleichgesetzt wird, mit der notwendigen Helligkeit, die Bäume benötigen.**

Für die Verschattung im Bebauungsplanverfahrens hat sich in der Praxis die Zugrundelegung der DIN 5034-1 – Tageslicht in Innenräumen als adäquates und anerkanntes Mittel herausgestellt.

Das Gutachten wurde auf Grundlage eines vereinfachten, digitalen Modells erstellt. Hier wurde auch der Baumbestand abstrakt eingepflegt. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Besonnungsdauer von 4 Stunden gegeben ist. Das heißt, es erfolgt keine unzumutbare Verschattung der Gebäude westlich der Kiebitzreihe.

Hinsichtlich der Verschattung der Gärten und der vorhandenen Vegetation wurden neben den genannten Daten auch der Schattenwurf am 21. Juni betrachtet, da die Sommerzeit in der Regel für die Gartennutzung relevant ist. Bei Betrachtung der Verschattung der Gärten kann festgehalten werden, dass auch hier keine unzumutbare Verschattung eintritt. Die relativ langen Gärten, ca. 60 m sind nach wie vor gut nutzbar.

Es wurde bemängelt, dass die Höchstwerte der BauNVO überschritten wurden.

Im Bebauungsplan werden die Obergrenzen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) in den Baugebieten WA 3 und 4 geringfügig überschritten und in allen Baugebieten hinsichtlich der Tiefgaragen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in allen Baugebieten überschritten. Diese Überschreitungen erzeugen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Die bauliche Ausnutzung wird über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kompensiert und führt nicht zu städtebaulichen Missständen oder negativen Umweltauswirkungen.

Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

- **Es wurde bemängelt, dass die lärmtechnische Untersuchung die Auswirkungen auf die Kiebitzreihe nicht ausreichend berücksichtigt. Außerdem wurden gravierende Verschlechterungen der Verkehrssituation durch die Neubebauung und auch durch die Unterflur-Entsorgung, nicht ausreichend berücksichtigt.**

Für den Plangeltungsbereich wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist mit keiner Nutzung zu rechnen, die Lärm emittiert und daher negative Auswirkungen auf benachbarte Gebiete hat. Da sich durch das neue Wohnquartier an die Ulzburger Straße die Verkehrsmenge nicht wesentlich erhöht, sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Quartiere zu erwarten. Die Müllcontainerstandorte, die für ein Wohnprojekt dieser Größe zwingend erforderlich sind, aber nicht explizit festgesetzt werden müssen, erzeugen keinen Lärm, der die angrenzende Wohnbebauung erheblich beeinträchtigt.

Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

- **Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Ulzburger Straße hoch belastet ist.**

Das Verkehrsgutachten sagt in der Tat, dass die Ulzburger Straße eine hochbelastete Straße im Netz der Stadt darstellt. Aber es kommt zu dem Ergebnis, dass ein noch stabiler Verkehrszustand gegeben ist.

Es werden keine Lösungsansätze für die Verkehrsproblematik hinsichtlich der Müllentsorgung aufgezeigt. Es bleibt offen, wo die geplanten Standorte sind.

Die Müllcontainerstandorte müssen nicht explizit festgesetzt werden. Die Müllentsorgung wird in den Tageszeiten, außerhalb der Spitzenzeiten erfolgen, so dass die Behinderung des Verkehrs auf ein Minimum reduziert wird. Es handelt sich um üblichen Lärm, der hinzunehmen ist.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

- **Es werden die Absenkung der Bebauungshöhe zur Beseitigung der Verschattungsproblematik, eine deutliche Reduzierung der Wohneinheiten, der Wegfall der Müllentsorgungsstellen, sowie notwendige und angemessene Schutzmaßnahmen gegen die Verkehrslärmbelastung gefordert.**

Die Bauhöhe wird nicht abgesenkt. Dieses ist nicht erforderlich, da aus der an diesem Standort gewünschten Gebäudehöhe keine Beeinträchtigung der Grundstücke an der Kiebitzreihe resultiert. Eine Reduzierung der Wohneinheiten soll ebenfalls nicht erfolgen, da dieser Standort für eine bauliche Verdichtung prädestiniert ist. Die Müllentsorgung führt ebenfalls nicht zu einer signifikanten Verschlechterung der verkehrlichen Funktion der Ulzburger Straße und zu keiner unzumutbaren Lärmbelästigung und wird aus diesem Grund nicht angepasst. Erforderliche Schutzmaßnahmen zum Verkehrslärm resultieren nicht aus dem Bebauungsplan.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

- **Es wird die Einrichtung einer 30 km/h Zone gewünscht.**

Hierfür liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß Straßenverkehrsordnung weder für die Anordnung einer Tempo-30-Zone, einer streckenweisen Geschwindigkeitsbeschränkung noch einer Beschränkung aus Lärmschutzgründen vor.

Die Anregung wurde daher nicht berücksichtigt.

- **Es wird eine Vergrößerung der Abstände der Baugrenzen zur Ulzburger Straße gewünscht und eine parallele Erschließung.**

Eine Verschiebung der Bebauung nach Westen ist städtebaulich nicht wünschenswert, da mit der Bebauung der Straßenraum gefasst werden soll. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich, da die verkehrliche Untersuchung aufzeigte, dass der Verkehr auch mit drei Anbindungspunkten abgewickelt werden kann. Zudem würde eine parallele Erschließung eine große Flächeninanspruchnahme bedeuten, die nicht erforderlich und auch nicht nachhaltig wäre.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

- **Es wird eine akustisch wirksame Auflockerung der Fassaden gewünscht.**

Die Fassade entlang der Ulzburger Straße wird Versprünge aufweisen. Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die einen Spielraum hierfür geben. Die Ansichten sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Die Vorgaben zur Verwendung von roten und rotbraunen Verblendziegeln soll aufgelockert werden, da es zu monumental wirkt.**

Roter bzw. rotbrauner Verblendziegel stellt einen typischen norddeutschen Baustein dar. Außerdem ist dieser Stein ein charakteristisches Gestaltungsmerkmal von Norderstedt-Mitte. Daher ist es wichtig, diesen letzten großen Baustein des Quartiers Norderstedt-Mitte in dieses Gesamtbild einzufügen, um eine harmonische Einheit entstehen zu lassen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

- **Es wurde gewünscht, die Gebäudehöhen zu reduzieren, insbesondere der Gebäude entlang der Ulzburger Straße, um die Verschattung und die Schallverstärkung zu verringern.**

Die vorgesehenen Gebäudehöhen stellen eine angemessene Verdichtung und Höhenentwicklung, am Eingang nach Norderstedt-Mitte, dar. Die Verschattung der Gebäude ist nicht signifikant, eine gewisse Verschattung der Gärten ist hinzunehmen. Pegelerhöhungen durch die geplante Bebauung sind im Bereich oder unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Abwägungstabelle der eingegangenen privaten Anregungen verwiesen (Anlagen zum Beschluss über das Ergebnis der Offenlage).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende relevante Stellungnahmen ein:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2021 wurde eine weitere Stellungnahme des BUND abgegeben. Nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in selbiger Sitzung ging eine weitere Stellungnahme der Hamburger Hochbahn ein. Da beide Stellungnahmen (erneutes Schreiben BUND und Stellungnahme Hamburger Hochbahn) zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes führten, wurde der Ausschuss hierüber lediglich informiert und eine erneute Beschlussvorlage B 21/0365/2 mit neuer Abwägung für die Sitzung der Stadtvertretung am 09.11.2021 gefertigt.

- **Die Stromnetz Hamburg GmbH bitte um Ergänzung der Begründung mit dem Hinweis, dass Kabel der Stromnetz Hamburg in der Straßenfläche liegen.**

Klarstellend wird die Begründung um diesen Hinweis ergänzt.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Die 50Hertz Transmission GmbH weist darauf hin, dass das in Anspruch genommene Ökokonto teilweise mit einer 380-KV- Leitung überspannt wird.**

Im genannte Ökokonto ist keine „aktive“ Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Rahmen des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme geplant. Vielmehr handelt es sich im Bereich der Freileitungen um Bestand. Die Freileitung wurde beachtet.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Die Untere Forstbehörde stellt die im Verfahren beschriebene Waldumwandlung in Aussicht und erkennt die genannte Ersatzaufforstung an.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Die Handwerkskammer Lübeck bittet darum, dass bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben durch Flächenfestsetzungen sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Betriebe erfolgt.**

Durch die Flächenfestsetzungen werden keine Handwerksbetriebe betroffen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

- **Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich Telekommunikationsleitungen des Unternehmens liegen. Außerdem weisen sie darauf hin, dass sich das Plangebiet auf Grundstücken der Deutschen Bahn AG befindet.**

Der Investor wird über die Leitungen informiert. Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie U1. Die Grundstücke gehören der Verkehrsgesellschaft Norderstedt, die im Verfahren beteiligt wurde und keine Bedenken vorbrachte.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

- **Von Seiten des Kreises wurden folgende Anregungen vorgebracht:
Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass die festgesetzten Maßnahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages vollumfänglich umzusetzen sind.**

Die Maßnahmen werden im Zuge der Realisierung umgesetzt.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Das Sachgebiet Abwasser weist auf die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser hin. Das Sachgebiet Geothermie weist auf die wasserrechtliche Erlaubnis für den Bau und die Nutzung geothermischer Anlagen hin.

Beide Hinweise sind bereits unter Hinweisen auf dem Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Das Sachgebiet Gewässerschutz weist auf ein Gewässer an der nördlichen Flurstücksgrenze der externen Ausgleichsfläche hin. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme darf nicht dazu führen, dass die Gewässerunterhaltung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Bei dem Ökokonto handelt es sich nicht um eine geplante, sondern um eine hergestellte und abgenommene Ausgleichsmaßnahme. Im Rahmen der Anlage wurden Ausbaugenehmigungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz eingeholt. Ein erforderlicher Räumstreifen wurde eingehalten.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Der BUND LV Schleswig-Holstein wünscht, dass der südliche Redder vollständig in den Plangeltungsbereich eingezogen wird, um diesen ausreichend schützen zu können.**

Der Schutz des Redders mit seinem Gehölzbestand ist durch den Bebauungsplan ausreichend gegeben. Der Knick ist mit einem Knickschutzbereich festgesetzt. Im südlich angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 324 Norderstedt wird der Knick ebenfalls planungsrechtlich entsprechend geschützt.

Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt.

- **Der BUND LV Schleswig-Holstein wünscht ebenfalls, dass die im Redder befindlichen Einbauten, wie Schaltkästen und Hydranten sind aus Gründen des Naturschutzes zu verlegen.**

Der Bebauungsplan stellt keine rechtliche Grundlage dar, zu fordern, dass vorhandene Anlagen zurückzubauen sind. Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplanes wird jedoch eine Verlegung der angesprochenen Anlagen eingehend geprüft, um die Ziele des Knickschutzes weitestgehend zu verfolgen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- **Der BUND LV Schleswig-Holstein wünscht weiterhin, dass die Trampelpfade durch den südlichen und nördlichen Knick beseitigt werden.**

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird der nördliche Trampelpfad zurückgebaut. Die Anregung wird berücksichtigt.

- **Der BUND LV Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass die Fledermausuntersuchungen unzureichend sind. Dem Gutachten von Planula liegt nur eine Begehung zu Grunde und es ist 14 Jahre alt und daher fachlich nicht mehr verwertbar. Es hätte eine eingehendere Fledermausuntersuchung erfolgen müssen. Es wird eine aussagekräftige Fledermausuntersuchung gefordert, die sämtliche fledermausrelevanten Zeiträume abdeckt.**

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung zu dem Bebauungsplan wird eine Potenzialabschätzung des vorkommenden Arteninventars mit einer Analyse der Habitatqualitäten als ausreichend erachtet. Hierbei wurde die ältere Untersuchung von Planula nicht als Grundlage, sondern als Ergänzung für die Beurteilung herangezogen. Die Potenzialanalyse ohne weitergehende Fledermaus-Kartierungen ist zulässig, da für die Stadt Norderstedt ein ausführliches Artenmonitoring für zahlreiche Tierarten vorliegt, die Bäume im Plangebiet durch einen Baumkontrolleur einzeln im Hinblick auch auf ihre Qualität als potenzieller Habitatbaum / Quartiersbaum begutachtet wurden, durch die innerstädtische und verinselte Lage des Plangebietes nicht von störungsempfindlichen und stark gefährdeten Fledermaus-Arten auszugehen ist und die Freifläche mit einer blütenreichen Stadtwiese, die jedoch regelmäßig gemäht wird und temporär für Zirkusse genutzt wird, nicht dauerhaft als Jagdrevier für Fledermäuse geeignet ist / zur Verfügung steht.

Die ökologische Funktion der Nahrungsräume bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der als Quartier geeignete Baumbestand (Redder, Einzelbäume) wird erhalten und nachhaltig gesichert. Die Flugstraßen / Jagdreviere entlang des Redders und der Bahnböschungen bleiben unverändert. Die Verminderung der Jagdreviere durch den Verlust der Stadtwiese stellt keinen essentiellen Verlust dar. Ein Verbotstatbestand im Sinne von § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine systematische Fledermaus-Untersuchung zu anderslautenden Eingriffsbeurteilungen und Maßnahmen führen würde.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

- **Die Hamburger Hochbahn wies darauf hin, dass in die Schalltechnische Untersuchung auch die Verdichtung der Taktfrequenz eingestellt werden sollte und entsprechende Textfestsetzungen aufzunehmen sind und dass ein Erschütterungsgutachten erforderlich ist.**

Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt und auch die Prognose 2030 der Hamburger Hochbahn eingestellt. Erforderliche Festsetzungen wurden aufgenommen.

Es wurde mit dem Investor abgestimmt, dass ein Erschütterungsgutachten erstellt wird.
Dieses wurde in einer Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Abwägungstabelle der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verwiesen (Anlagen zum Beschluss über das Ergebnis der Offenlage).

Die Entscheidung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen Privater und der Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2021 beschlossen.
Die Stadtvertretung hat am 09.11.2021 den Satzungsbeschluss gefasst.

3. Abwägung anderer Planalternativen

Die Fläche des Plangebietes stellt eine der letzten großen Bauflächen im Rahmenplangebiet Norderstedt-Mitte dar. Aufgrund der zentrumsnahen Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ist die Fläche für die Entwicklung eines neuen Wohnquartieres bestens geeignet.

Im Rahmen des Bauträgerverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte erstellt und bewertend verglichen. Eingereicht wurden 11 Arbeiten, die von einer Jury analysiert wurden. Das vorliegende und dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept, gewann seinerzeit den Wettbewerb. Der Entwurf überzeugte mit seiner klaren und gut ausdifferenzierten Grundkonzeption, den attraktiven Freiräumen und der hohen Wohnqualität. Durch die Staffelung der Hofränder wird eine optimale Besonnung der Gebäude erzielt. Die längeren Gebäuderiegel an der Ulzburger Straße übernehmen eine lärmabschirmende Wirkung und tragen dazu bei, ruhige Innenhöfe zu schaffen. Ebenso überzeugte das Mobilitätskonzept, das neben Car-Sharing auch reichlich Fahrradabstellplätze vorsieht.

Norderstedt, den 04.03.2022

Im Auftrage

gez. Rimka
(Fachbereichsleiterin / Amtsleiterin)