Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "Zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt der Berliner Allee

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017.
Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Teil A - Planzeichnung -

M 1:500

Katasterstand:
28.10.2022

Verbindliche Nebenzeichnung zu den textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis 17, M 1:1000

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung

1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung

Vorhabengebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)

GFZ 3,0 — Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

a VII — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GH 52,5 — Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

(A) — Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Verkehrsflächen, Gehrechte

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

G — Mit Gehrechten zu belastende Fläche

F — Mit Fahrrechten zu belastende Fläche

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Einzelbäumen

Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

TGA — Flächen für Tiefgaragen

Arkaden

z.B. LH mind. 3,5 m — Lichte Höhe als Mindestmaß d. Arkaden

(B) — Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 90/79 — Flurstücksbezeichnung

z.B. 30,0 — Vorhandene Geländehöhen

Vorhandene bauliche Anlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Das Vorhabengebiet dient insbesondere dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Es sind ausschließlich zulässig:
   - Wohngebäude
   - Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweiligen Verkaufsfläche unter 800 m²
   - Räume für freie Berufe
   - Büroräume
   - Schank- und Speisewirtschaften
   - Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen unzulässig. Eingangsbereiche sowie Nebenflächen in untergeordneten Maße für darüber liegende Wohnnutzungen sind zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 3 m ist zulässig. Dachzugänge und technische Anlagen müssen mindestens 1 m von der Traufkante abgerückt werden. Sie sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Dachzugänge und technische Anlagen dürfen maximal 130 m² der obersten Dachfläche ausmachen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

5. Im Vorhabengebiet dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Erker um bis zu 2 m überschritten werden.

6. Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Absatz 4 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,92 überschritten werden.

7. An dem mit (A) bezeichneten Fassadenabschnitt ist eine Überschreitung der Baugrenze für ein Schutzdach um bis zu 5 m zulässig.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

8. In den mit (B) bezeichneten Bereichen ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig, sofern die Belange des Brandschutzes gewahrt bleiben und eine Seite der sich gegenüberliegenden Fassaden keine Fenster aufweist.

Bauweise

9. Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

10. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Leitungsträgers unterirdische Leitungen sowie eine Trafostation herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

Gehrecht

11. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Stadt Norderstedt zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Fahrrecht

12. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis des Leitungsträgers das Grundstück zur Unterhaltung unterirdischer Leitungen sowie einer Trafostation zu befahren. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Fahrrecht können zugelassen werden.

Stellplätze

13. Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Fläche für Tiefgaragen zulässig.

14. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Licht- und Belüftungsschächte sowie erforderliche Fluchttreppen sind zulässig.

Immissionsschutz

15. Für jeden Aufenthaltsraum innerhalb der in der Nebenzeichnung mit (1) bezeichneten Fläche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mindestens ein Fenster zum Innenhof anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig für Aufenthaltsräume unter 8 m².

16. Für jede Wohnung innerhalb der in der Nebenzeichnung mit (2) bezeichneten Fläche ist für mindestens einen Aufenthaltsraum als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mindestens ein Fenster zum Innenhof anzuordnen.

17. Innerhalb der in der Nebenzeichnung mit (3) bezeichneten Fläche sind Fenster von Aufenthaltsräumen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von teilgeöffneten durchsichtigen Vorbauten (z.B. verglaste Loggien oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) mit einem Mindestabstand von 0,6 m auszustatten. Diese Vorbauten müssen eine Minderung des Außenpegels von mindestens 5 dB sicherstellen.

18. Entlang der nördlichen und westlichen Außenfassaden des Gebäudes sind Balkone und (Dach-)Terrassen nur mit einer schalldichten Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,2 m über der jeweiligen Fußbodenhöhe zulässig.

Erhaltungsgebote

19. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

20. Die Baumscheiben der zum Erhalt festgesetzten Gehölze an der Berliner Allee sind durch Entsiegelungsmaßnahmen zu vergrößern.

Anpflanzungsgebote

21. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

22. Auf den Freiflächen im Innenhof sind mindestens 15 Solitärsträucher anzupflanzen.

23. Für festgesetzte ebenerdige Baumpflanzungen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

24. Nicht überbaute Flächen des Innenhofs sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume und Solitärsträucher im Innenhof auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 9 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 80 cm betragen.

25. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind auf mindestens 1.100 m² mit einem mindestens 8-10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

26. Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

    a) Straßenbäume:
    Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 25-30 cm Stammumfang

    b) Bäume / Solitärsträucher im Innenhof:
    Solitär-Strauch (Amelanchier lamarkii), 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, b=200-300 cm
    Solitär-Strauch (Acer campestre, mehrstämmig), 5 x verpflanzt, mit Drahtballen, b=200-300cm

    c) sonstige Bäume:
    Hochstamm /Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

    d) Hecken
    Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
    3-4 Pflanzen pro lfm

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

27. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.

28. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

29. Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 25 Grad herzustellen.

30. Anlagen zum Satellitenempfang (Satellitenschüsseln) sind an Fassaden unzulässig. Auf Dachflächen sind sie nur zulässig, wenn sie von der dazugehörigen Erschließungsfläche / Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind.

HINWEISE
Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Entfernung von Bäumen und Gebüschen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Fällung der Alteichen im engeren Fällzeitraum vom 1.12. bis Ende Februar bzw. nach vorheriger Begutachtung durch einen Fledermaussachverständigen, um auszuschließen, dass sich Fledermäuse im Baum aufhalten.
- Abriss der Gebäude nicht innerhalb der Aktivitätszeiträume von Fledermäusen vom 1.3. bis zum 30.11. bzw. in diesem Zeitraum nur nach vorheriger Absuche auf Fledermausbesatz unmittelbar vor Abriss
- Die festgestellte AOX-Belastung des Grundwassers ist bei der Planung der Wasserhaltungsmaßnahmen für die Baugrube zu berücksichtigen. Zur Herstellung der geplanten Untergeschosse ist eine Baugrube mit wasserdichten Verbauwänden herzustellen, die den Grundwasserstauer einbinden. Folglich wird außerhalb der Baugrube keine Wasserhaltung erforderlich. Das der Baugrube noch zufließende Restwasser kann durch eine offene Wasserhaltung gefasst werden, wodurch die anfallenden Mengen gering sind. Das gefasste Baugrubenwasser ist zu reinigen und kann dann abgeleitet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.05.2018.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil am 22.08.2018 erfolgt.

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.09.2018 und vom 04.09.2018 bis 02.10.2018 durchgeführt.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.Vm. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 20.06.2019 die Änderung des Vorhabenplanes beschlossen.

   Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 21.11.2019 die Änderung des Vorhabenplanes beschlossen.

   Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 01.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 19.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (geänderter Vorhabenplan) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2022 bis 05.09.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.07.2022 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

   Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Norderstedt, den 15.12.2022
   Stadt Norderstedt
   gez. E.C.Roeder **DS**
   Roeder
   Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am 15.03.2023 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Elmshorn, den 15.03.2023
   gez. Dagmar Teten **DS**
   Landesamt für
   Vermessung und Geoinformation
   Schleswig-Holstein

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Norderstedt, den 15.12.2022
   Stadt Norderstedt
   gez. E.C. Roeder **DS**
   Roeder
   Oberbürgermeisterin

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.01.2023 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.01.2023 in Kraft getreten.

   Norderstedt, den 13.02.2023
   Stadt Norderstedt
   gez. E.C. Roeder **DS**
   Roeder
   Oberbürgermeisterin

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 13.12.2022 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1" für das Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15, Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt der Berliner Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

Übersichtsplan M 1: 5000

Stadt		Norderstedt
Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung Stadtplanung
Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "Zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1" Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15, Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt der Berliner Allee		Name / Datum
	Bearbeitet	Küssner / 24.01.2020
	Gezeichnet	Schwabe / 29.01.2020
	Geändert	Diercks / 07.05.2020
	Geändert	Diercks / 08.06.2020
	Geändert	Diercks / 21.07.2020
	Geändert	Diercks / 11.09.2020
	Geändert	Diercks / 22.07.2021
Maßstab 1: 500		Norderstedt, den 11.11.2022