

Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt „Südlich und nördlich Kösliner Weg“

Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung, die dem Bebauungsplan Nr. 341 „Südlich und nördlich Kösliner Weg“ beigelegt 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 nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, alternativen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 341 Norderstedt "Südlich und nördlich Kösliner Weg" die voraussichtlich 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 Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im April 2020. Die Ergebnisse sind in der Scoping-Tabelle vom 10.08.2020 dargestellt und die dort zusammengefassten Ergebnisse zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 17.09.2020 zur Kenntnis genommen.

Ergänzend zu bereits vorliegenden **gesamstädtischen Untersuchungen**, wie insbesondere:

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Lärmaktionsplan 2018-2023 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm, Stand: 05/2020
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt, Stand: Januar 2014
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne / Flurabstandspläne, Stand: 2016/2017
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2018, Korrigierte Fassung Dezember 2019
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 18. August 2016
- 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 und Untersuchungen** durch externe Gutachter erarbeitet:

- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt, Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH, Stand: 22.03.2021
- Gutachten über die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen zur Erfassung der Ausbreitung von chlorierten Kohlenwasserstoffen auf dem Grundstück Kösliner Weg 5-9 in Norderstedt im November 1995, Slomka und Harder
- Gutachten zu den Ergebnissen der Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück „Kösliner Weg 5-7“ im Gewerbegebiet Kohfurt“ in Norderstedt, Slomka und Harder, Stand: 12.03.1997
- F11-Schaden am Kösliner Weg, Norderstedt, IGU, Stand: 06.05.1998
- Grundstück Kösliner Weg 5-9, 22850 Norderstedt, Kontaminationsuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers, BEYER Beratende Ingenieure und Geologen, Stand: 27.10.2009
- Quartiersentwicklung Kösliner Weg, Kösliner Weg 3-9,16, 22850 Norderstedt, PINGEL, Stand: 04.09.2018
- Ergänzende Orientierende Untersuchung Altstandort Kösliner Weg 2285 Norderstedt Flurstück 57/25, Hanseatisches Umwelt-Kontor, Stand: 21.09.2020
- Wassertechnischer Entwurf für die privaten Wohngebiete und für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 12.01.2021
- Energiekonzept im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 341, Weist Energieberater Architekt, Stand: 11.03.2021
- Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt „Südlich und nördlich Kösliner Weg“ – Mobilitätskonzept, Instone Real Estate, Stand: 12.01.2021
- Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Dirk Matzen, Stand: 16.02.2021
- Faunistische Bestandserfassung und Potentialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung, Dipl. Biologe K. Lutz, Stand: 06.06.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand, Baumsachverständigenbüro Zemke, Stand: 23.04.2019

1.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Lärm: Aufgrund der Lärmbelastung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden, die auch textlich festgesetzt sind, erreicht. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Erholung: Die festgesetzten grünplanerischen Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Freiraumqualität des Wohnumfeldes im zukünftigen Wohnquartiers bei. Von der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere: Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Fristen für Gehölzbe-seitigungen und Gebäudeabriss, Kompensation von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln)

treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein und somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

Pflanzen: Mit Realisierung der Planung geht ein geringer Anteil des Gehölzbestands und Teile der freiflächegeprägten, wenn auch artenarmen Biotopstrukturen, auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes verloren. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Gehölze und des östlichen Knicks, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Steigerung der Knickqualität, Anpflanzungs- und Begrünungsgebote) sind von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bodenfunktion und Flächenverbrauch: Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung durch die gewerbliche Vornutzung des Plangebiets und der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen) sind von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktion und den Flächenverbrauch zu erwarten.

Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche mit einer Auffüllung, die Auswirkung auf den Pfad Boden – Nutzpflanze hat. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Separierung, ordnungsgemäße Beprobung und fachgerechte Entsorgung oder mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Verwertung vorgefundener Auffüllungen im Rahmen der Aushubarbeiten) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Grundwasser: Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Ausschluss Grundwassernutzung aufgrund bekannter benachbarter Grundwasserbelastungen, Berücksichtigung wasserrechtlicher Genehmigungserfordernisse und Auflagen für erforderliche Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bautätigkeiten) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Durch die neue Bebauung wird die Grundwasserneubildung aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nicht verringert. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wird soweit möglich (Kleinstflächen wie Hauseingangsbereiche oder Lichtschächte) in dafür geeigneten Bodenbereichen durchzuführen, um einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes zu leisten.

Oberflächengewässer: Durch die Reduzierung der Einleitmengen durch die Schaffung von Rückstauräumen auf den Dach- und Tiefgaragenflächen ist mit einer Verringerung der abzuleitenden Mengen gegenüber der bisherigen Bebauung und damit einer Verbesserung der Auswirkungen auf die Moorbek zu rechnen. Weiterhin wird das Gefährdungspotential für eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen verringert.

Schutzgut Luft

Nach dem Bericht „Luftqualität 2018 des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) Schleswig-Holstein“ ist nicht mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach der 39./22. Bundes Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft entstehen.

Schutzgut Klima

Stadtklima: Die auf der Fläche neugeplanten Wohnungen werden vermutlich einer ungünstigen bioklimatischen Situation aufgrund der städtischen Lage und der direkten Nähe zum Gewerbegebiet Kohfurth ausgesetzt sein. Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie der geplanten Durch- und Begrünung der Flächen, kann die bioklimatische

Situation für das Quartier jedoch verbessert werden. Über die heutige Situation hinausgehende negative Wirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Klimaschutz: Für die zukünftigen Gebäude mit Eigentumswohnungen ist der Wärmeschutzstandard KfW-Effizienzhaus 55 vorgesehen, bei den Gebäuden mit sozial geförderten Wohnungen der für diesen Wohnungstypus hohe Wärmeschutzstandard KfW-Effizienzhaus-40. Bei der Wahl der Baustoffe wird darauf geachtet, dass der CO₂-Verbrauch bei der Herstellung möglichst gering ausfällt und die ökologische Bilanz verbessert wird. Zusätzlich werden dezentrale, maschinelle Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingesetzt und ein Luftdichtheitstest durchgeführt. Die zukünftigen Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedts angeschlossen. Die Fernwärme ist mit einem Primärenergiefaktor von $fP=0,28$ sehr effizient. Mit den genannten Maßnahmen können die CO₂-Emissionen verringert werden.

Wirkungsgefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Erhaltungs- und Anpflanzgebote) sind von dem Vorhaben, nach einer gewissen Anwachsphase, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die Gesamtgestaltung der Baufläche ist als positive Veränderung zu werten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat pandemiebedingt anstelle einer Informationsveranstaltung in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zeitraum vom 18.06.2020 bis 30.07.2020 stattgefunden. Die Unterlagen hingen im Rathaus der Stadt Norderstedt öffentlich aus und waren zusätzlich im Internet unter www.norderstedt.de/bebauungsplan sowie über den Digitalen Atlas Nord als Landesportal von Schleswig-Holstein einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 14.04.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen abgegeben:

- Die einzige aus der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme bezog sich auf die räumliche Nähe der geplanten Wohnnutzung zu dem angrenzenden Lebensmitteleinzelhandel und verwies auf dadurch befürchtete Gewerbelärmkonflikte.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung in dessen Rahmen insbesondere die Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung an die gewerblichen Nutzungen in der Umgebung geprüft worden ist. Im Ergebnis wurden entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Verträglichkeit sicherstellen.

Von Seiten der Behörden wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

- Hamburger Verkehrsverbund GmbH mit Hinweisen zur Berücksichtigung der Belange sehbehinderter und blinder Menschen in Hinblick auf die Konzeption der Planstraße als „Shared Space“. Da die Belange über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans nicht gesichert werden können, erfolgt eine Prüfung im Zuge der weiteren Erschließungsplanung.
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein mit allgemeinen Hinweisen zum Thema Kampfmittel, die bereits als Hinweise in der Begründung enthalten sind.
- Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zum Erfordernis artenschutzrechtlicher Untersuchungen, die im weiteren Verfahren durchgeführt wurden. Sowie mit Hinweisen zum Knickschutz, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.
- Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Segeberg zum Erfordernis einer Oberbodenuntersuchung für den nördlichen Teil des Plangebiets, die im weiteren Verfahren vorgenommen worden ist.
- Sachgebiet Grundwasserschutz / Geothermie des Kreises Segeberg mit Hinweisen bezüglich einer zu erhaltenden Grundwassermessstelle im Gebiet. Die Grundwassermessstelle ist durch die Planung nicht betroffen, eine Sicherung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist jedoch nicht möglich. Weiterhin Hinweise zur Bauwasserhaltung und zur Geothermie, die in die Begründung übernommen wurden.
- Sozialplanung des Kreises Segeberg zur Größe der geplanten Kita im Plangebiet. Da die geplante Kita dem entstehenden Bedarf an Betreuungsplätzen aus dem Gebiet Rechnung trägt und größere Flächen sowie Außenbereiche für eine größere Kita mit dem vorliegenden Bebauungskonzept nicht vereinbar sind, konnte die Stellungnahme nur teilweise berücksichtigt werden.
- Handwerkskammer Lübeck zur Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben und zur potentiellen Betroffenheit von umliegenden Handwerksbetrieben durch die heranrückende schutzbedürftige Wohnnutzung.
An dem Ausschluss nicht störender Handwerksbetriebe wurde im Ergebnis der Abwägung festgehalten, da die vorgesehene Bauungs- und Erschließungsstruktur vorrangig auf Wohnnutzungen ausgelegt ist und Konflikte durch Verkehrs- und Immissionserzeugung mit der geplanten und angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden sind. Des Weiteren wurde die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum vor dem Hintergrund der Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum und der Lagegunst des Plangebiets höher gewichtet als eine gewerbliche Nutzung. Es wurde zudem auf umliegende Gewerbegebiete mit Nachverdichtungspotentialen und neuen Flächenentwicklungen auf denen gewerbliche und handwerkliche Nutzungen zukunftsfähig möglich sind. Im Zuge des weiteren Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in dessen Rahmen insbesondere die Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung an die gewerblichen Nutzungen in der Umgebung geprüft worden ist. Im Ergebnis wurden entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Verträglichkeit sicherstellen.
- Freie und Hansestadt Hamburg mit Hinweisen zur Oberflächenentwässerung speziell zu Einleitbeschränkungen für in Richtung Hamburg fließende Gewässer, die im Rahmen des Entwässerungskonzepts berücksichtigt wurden.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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 Stellungnahmen ein:

- Eine Stellungnahme bezog sich auf die Obergrenzen nach § 17 BauNVO und schätzt die zulässige Grundflächenzahl von 0,48 als zu hoch ein.

Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 in seiner aktuellen Fassung anzuwenden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 341 wurde die BauNVO im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes aktualisiert und ist auf Bebauungspläne, deren Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht bis zum 23.06.2021 durchgeführt worden ist (§ 25d BauNVO), anzuwenden. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall, da die öffentliche Auslegung erst am 28.06.2021 gestartet wurde. Dies ist insofern relevant, als dass sich die Begrifflichkeiten geändert haben und der letzte verbliebene Ausnahmetatbestand des § 17 Abs. 2 BauNVO abgeschafft wurde: Die bisherigen Obergrenzen (Altfassung) sind nun als Orientierungswerte (Neufassung) anzusehen und es bedarf im Grundsatz keiner städtebaulichen Begründung einer Überschreitung oder Maßnahmen zum Ausgleich mehr. Eine städtebauliche Begründung für die höheren Werte liegt dennoch vor und durch entsprechende Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden (Neufassung weggefallen).

- Eine Stellungnahme wies auf ein Missverhältnis zwischen Grünflächen und versiegelten Flächen hin und vermutete einen „Gefälligkeits-B-Plan“ zugunsten des Investors. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB), der einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung leistet und Neuversiegelungen bisher noch un bebauter Flächen mit potentiell höherer Biodiversität vermeidet. Es handelt sich damit übergeordnet betrachtet um eine zeitgemäße umweltpolitische Vorgehensweise. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird eine Vielzahl der Flächen im Gebiet begrünt und vorhandene Bäume größtenteils erhalten sowie der vorhandene Knick aufgewertet. Der Eindruck eines „Gefälligkeits-B-Plan“ ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan wurde nach den geltenden Rechtsvorschriften erstellt und begründet. Der Investor musste in diesem Zuge Einschränkungen hinnehmen. Diese sind sowohl seitens der Verwaltung als auch der Politik benannt und umgesetzt worden. So hat der Investor neben den Vorgaben zu Gebäudehöhen, Schutz und Schaffung von Grünstrukturen auch eigene Flächenanteile als neue hergestellte Straßenfläche kosten- und lastenfrei an die Stadt abzugeben, wodurch sich die Baufläche des Investors deutlich reduziert.
- Eine Stellungnahme forderte eine Erhöhung des Abstands zu den südlich angrenzenden Grundstücken an der Garstedter Feldstraße. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, da die Gebäude einen Abstand von mindestens 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze einhalten und damit die bauordnungsrechtlich festgelegten Mindestabstandsflächen von 3 m. Nach geltendem Planrecht des Ursprungsbebauungsplan wäre eine Bebauung mit einem Abstand von nur 3 m möglich gewesen. Aufgrund des großen Abstandes zu den vorhandenen Gebäuden und auch der Lage nördlich von diesen Grundstücken erfolgt keine nachbarliche Beeinträchtigung im Sinne des Planungsrechtes. Eine Vergrößerung der Abstände war u.a. aufgrund der Ausbildung einer neuen Erschließungsstraße nicht möglich. Durch die Eingrünung zu den Nachbarn sowie des vorhandenen Baumbestands ist davon auszugehen, dass eine gegenseitige Einsehbarkeit reduziert wird. Im Zuge der Entwicklung des Baugebiets WA 3b wurde bereits auf die nachbarlichen Belange eingegangen. So wurde die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt, das geplante Staffelgeschoss ist zurückversetzt zur geplanten neuen Erschließungsstraße. Dadurch wird das Gebäude niedriger als eine bisher über das bisher anzuwendende Planungsrecht mögliche Bebauung. Diese sähe für das gesamte Grundstück, und damit auch zur südlichen Grundstücksgrenze, eine IV-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 12,00 m vor. Weiterhin wurde in diesem Bereich, anders als am Kösliner Weg, eine offenere bzw. kleinteiliger und damit durchlässigere Baustruktur gewählt.
- Eine Stellungnahme befasste sich mit der an der südlichen Plangebietsgrenze bestehenden Hecke und deren Bewertung im grünorderischen Fachbeitrag. Hierbei soll die Bestandsaufnahme fehlerhaft gewesen sein und die vorhandene Hecke, anders als dargestellt, grenzständig sein. Es wurden im Zuge der Bestandsaufnahme sämtliche Belange in Bezug auf Fauna und Flora aufgenommen und entsprechend des Bestandes dargelegt. Zusätzlich wurde, auch

im Zuge von Vermessungen, der Standort der Hecke auf dem Grundstück des Investors festgestellt. Dafür wurden auch die relevanten Grenzsteine ermittelt, freigelegt und die Lage festgestellt. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens für den Baugenehmigungsantrag wird zu klären sein, wie mit der Bestandshecke umgegangen wird bzw. werden kann. Sie ist überwiegend als nicht zukunftsfähig aufgrund fehlender Pflege bewertet worden. Der Bebauungsplan setzt deswegen anstatt einer Fläche zur Erhaltung von Sträuchern ein Anpflanzgebot in einer Breite von 1,50 m fest. Dies soll zum einen weiterhin die Eingrünung des Gebietes zur Garstedter Feldstraße und auch den Bereich als Lebensraum für die heimische Tierwelt sichern. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Anpflanzungen zulässig, so dass davon ausgegangen wird, dass ansässige bzw. heimische Tiere sich dort ansiedeln bzw. weiter ihren Lebensraum finden können.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende wesentliche Stellungnahmen ein:

- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit erneuten Hinweisen zu Pflichten bei dem Auffinden von Kulturdenkmälern.
Die Hinweise waren bereits in der Begründung enthalten und damit berücksichtigt.
- Hamburger Verkehrsverbund GmbH mit erneuten Hinweisen zur Berücksichtigung der Belange sehbehinderter und blinder Menschen in Hinblick auf die Konzeption der Planstraße als „Shared Space“.
Da die Belange über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans nicht gesichert werden können, erfolgt eine Prüfung im Zuge der weiteren Erschließungsplanung, die ein separates Verfahren darstellt.
- Handwerkskammer Lübeck mit dem Hinweis, dass ein grundsätzlicher Ausschluss von Handwerksbetrieben im Plangebiet nicht erfolgen soll sowie etwaiger Beeinträchtigungen bestehender Handwerksbetriebe durch die Planung.
Der Anregung konnte nur teilweise berücksichtigt werden, da es sich zwar um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dieser jedoch basierend auf einem städtebaulichen Konzept zu einem Wohnquartier entwickelt wurde. Folglich sind die Bedarfe bspw. für Flächen oder die Erschließung von handwerklichen Betrieben nicht berücksichtigt worden. Vielmehr würde ein neues Konfliktpotenzial über den Bebauungsplan geschaffen. Eine Benachteiligung vorhandener Betriebe kann ausgeschlossen werden. Dies ist auch über eine Lärmtechnische Untersuchung nachgewiesen, welche auch Aussagen zu entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden trifft, die über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert sind. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Betriebe, die einen Wertausgleich erfordern würde, kann nicht erkannt werden. Da es sich bereits um ein durch Wohnbebauung umschlossenes gewerblich genutztes Gebiet handelt, das planungsrechtlich in Bezug auf Lärm- und Luftemissionen von gewerblichen Betrieben deutliche Einschränkungen vorsieht. Eine weitere Beeinträchtigung durch die neue Wohnbebauung entsteht nicht.
- Untere Naturschutzbehörde mit Hinweisen zum Knickschutz.
Für die geringfügige Knickbeeinträchtigung wird ein Ausgleich in Form von Revitalisierungsmaßnahmen vorgesehen und über Festsetzungen gesichert. Im Bebauungsplan wurden der Knick und der definierte Knickschutzbereich zudem durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche zeichnerisch aufgenommen. Nur ausnahmsweise kann in diesem Bereich eine über Festsetzung definierte bauliche Nutzung erfolgen. Dabei hat auch eine Beteiligung der zuständigen Stellen zu erfolgen. Ansonsten ist der Knick aufzuwerten und dauerhaft zu schützen. Dies ist über entsprechende Festsetzungen gesichert. Somit ist die Anregung schon in die Planung eingeflossen.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung. Lediglich redaktionelle Anpassungen wurden durchgeführt.

Die Entscheidung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am

21.10.2021 beschlossen. Die Stadtvertretung hat den Satzungsbeschluss am 09.11.2021 gefasst.

ABWÄGUNG ANDERER PLANALTERNATIVEN

Das Plangebiet liegt innerhalb eines hochagglomerierten Stadtbereichs der Stadt Norderstedt. Die Plangebietsfläche liegt zwar derzeit brach, ist jedoch seit Jahrzehnten baulich erschlossen. Die Flächen waren Teil des Gewerbegebiets Kohfurth und konnten nach geltendem Planrecht hochversiegelt und durch gewerbliche Nutzungen genutzt werden. Da es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen in zentrumsnaher Lage für den Wohnungsbau und eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Prüfung von Standortalternativen entbehrlich.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs wurden drei Planungsvarianten für eine Wohnbebauung auf der Plangebietsfläche entwickelt. Die Entscheidung für das weiterverfolgte städtebauliche Konzept wurde insbesondere aufgrund seiner städtebaulichen Struktur und der Erschließungsvariante gewählt. Dieses sieht eine abgestufte Gliederung vor, und schafft so einen baulichen Übergang von der im Norden des Gebietes geprägten gewerblichen Struktur und den eher größeren Baukörpern hin zu der kleinteiligen Einzelhausbebauung an der Garstedter Feldstraße. Während entlang des Kösliner Wegs eher abschirmende Gebäudestrukturen vorgesehen werden, sind weiterhin zur angrenzenden Bebauung Zeilenstrukturen geplant, die in ihrer kammartigen Ausrichtung eine Durchlässigkeit nach Süden ermöglichen – sowohl baulich wie auch in Bezug einer Grünanbindung und Durchlüftung.

Ein weiterer Aspekt der Wahl war die Planung einer neuen Erschließungsstraße, während die beiden anderen Planungsvarianten nur Wegeverbindungen zum Kösliner Weg vorsahen. Auch wenn diese insgesamt zu einer höheren Versiegelung des Quartiers führt, so ermöglicht diese gute Erschließung des Quartiers sowie eine bessere Adressbildung und Erreichbarkeit der einzelnen Baukörper. Des Weiteren führt die Erschließungsstraße zu einer Entlastung des Kösliner Wegs durch die Anordnung zusätzlicher öffentlicher Parkstände und die Erschließung der südlichen Tiefgarage über diese.

Eine weitere gewerbliche Nutzung des Standorts ist für die Fläche nicht anzustreben, da sie in südlicher Richtung bereits von Wohnbebauung begrenzt ist und hier von einer weiteren Verfestigung einer bereits heute vorhandenen Gemengelage auszugehen wäre, die stadtentwicklungstechnisch nicht wünschenswert ist.

Norderstedt, den 23.01.2022

Im Auftrage

gez. Rimka (DS)
(Fachbereichsleiterin / Amtsleiterin)