

**Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad
und Tarpenbekstraße"**

Gebiet: östl. Glojenborg, südl. Querpfad, nördl. Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung, die dem Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße" 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 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. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße" 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 Juni 2019 bis Juli 2019. Die Ergebnisse sind in der Scoping Tabelle vom 29.07.2019 dokumentiert. Die dort zusammengefassten Ergebnisse zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 21.11.2019 zur Kenntnis genommen.

Ergänzend zu bereits vorliegenden Untersuchungen, wie insbesondere

- | | |
|---|--------------------|
| • Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: | Stand: Januar 2014 |
| • Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: | 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 Grundwassergleichnepläne / Flurabstandspläne | Stand: 2016/2017 |
| • Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt | Stand: 2007 |
| • Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten | Stand: 2000 |

wurden

- Energiekonzept zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 18.08.20; KApus Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde
- Verschattungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 26.08.20; Paloh Architekten, Hamburg / Patzelt-Rieffel Vermessungsbüro, Norderstedt
- Potenzialabschätzung, faunistische Erfassung (Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel, sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 22.08.20; Björn Leupolt Bestandserfassung, Gutachten und Monitoring, Heidmühlen
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 10.09.20; Landschaftsplanung Jacob/Fichtner Landschaftsarchitekten bdla, Norderstedt
- Wassertechnischer Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 27.08.20; Waack + Dähn Ingenieurbüro Norderstedt / GSB Grundbauingenieure Schnoor + Bauer GmbH & Co. KG
- Elektro-Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 25.08.20; Adlershorst Baugenossenschaft eG, Norderstedt

in Auftrag gegeben bzw. veranlasst.

1.3 Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch Lärm:

Aufgrund der geringen Lärmbelastung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind aufgrund der geringen Lärmbelastung nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch/Erholung:

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

Schutzgut Mensch/Verschattung:

Im Ergebnis der Verschattungsanalyse werden die Nachbargebäude deutlich länger besonnt als nach den zulässigen Grenzwerten der DIN 5034-1 erforderlich. Somit sind keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Tiere:

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Fristen für Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabriss, Kompensation von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln) treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein und somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Artenschutzrechtliche Defizite verbleiben nicht.

Schutzgut Pflanzen:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Sicherung des vorhandenen Baumbestandes, Festsetzung Baumneupflanzung) sind von dem 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 externen Ausgleichsmaßnahmen, sind die Eingriffe in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Schutzgut Boden/Altlasten:

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

Schutzgut Wasser/Grundwasser:

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Die Versickerung von Niederschlagswasser gleicht den Flächenverlust diesbezüglich aus.

Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vollständige Versickerung des Oberflächenabflusses in Mulden und Mulden-Rigolen-Anlagen mit Speicherboxen auf dem Grundstück mindert die Eingriffe in den Wasserhaushalt. Es sind keine Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu erwarten.

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. Es sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Schutzgut Klima/Stadtklima:

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation verbessert werden. Über die heutige Situation hinausgehende negative Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Klimaschutz:

Im Plangebiet soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Langfristig ist diese Maßnahme durch Abriss und Neubau voraussichtlich mit einer Minderung der CO₂-Emissionen verbunden. Die vorhandenen Bestandsgebäude weisen aufgrund ihres Alters schlechte energetische Kennwerte (hoher Heizenergieverbrauch, hoher Primärenergieverbrauch, hohe CO₂-Emissionen) auf.

Für die zukünftigen Gebäude ist der Wärmeschutz Standard KfW-Effizienzhaus 55 vorgesehen, wodurch der Wärmeschutzstandard der geltenden EnEV unterschritten wird. Bei der Wahl der Baustoffe wird darauf geachtet, dass der CO₂-Verbrauch bei der Herstellung möglichst gering ausfällt und die ökologische Bilanz verbessert wird. Die zukünftigen Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedts angeschlossen. Die Fernwärme ist mit einem Primärenergiefaktor von 0,28 sehr effizient. Mit den genannten Maßnahmen können die CO₂-Emissionen verringert werden. Durch die Errichtung der neuen Fernwärmetrasse ist es zudem möglich, auch die benachbarten Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen und somit auch bei diesen die CO₂-Emissionen zu verringern.

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. 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.

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes werden derzeit nicht erwartet. Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Der erforderliche externe Ausgleich für den Bebauungsplan erfolgt durch die anteilige Inanspruchnahme der Ökokontoflächen Nienwohlder Moor der Stiftung Naturschutz S-H. Die Stiftung übernimmt auch die fachlichen Entwicklungsmaßnahmen und das Monitoring.

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 20.08.2019 mit anschließendem Planaushang vom 21.08.2019 bis 18.09.2019 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen abgegeben:

- Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.
- Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung ging es um folgende Themen:
 - Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und der erforderlichen Stellplätze
 - Abstand zur Nachbarbebauung
 - Ausbau der umliegenden Straßen
 - Fragen zum zeitlichen Ablauf des Verfahrens
- Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung ergaben sich keine abwägungsrelevanten Themen und es blieben keine Fragen unbeantwortet.

Von Seiten der Behörden wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht, Mit denen wie folgt umgegangen wurde:

- Von der AG 29 wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.

Im weiteren Verfahren werden die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes aufgenommen und bewertet sowie ggf. entsprechende Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt.

- Von der Hamburger Verkehrsverbund GmbH wurde redaktionell darauf hingewiesen, dass die Buslinie 191 (U Garstedt - U Niendorf Markt - Grothwisch) Mo-Fr im 20-/40-Minuten-Takt verkehrt. Die Buslinie 278 (U Norderstedt Mitte - U Garstedt - U Ochsenzoll - Glashütte) fährt Mo-Fr überwiegend im 20-Minuten-Takt (vgl. Begründungstext S. 8).

Die Begründung des Bebauungsplanes 338 wurde redaktionell überarbeitet und die Fahrzeiten der Buslinien entsprechend der Anregung angepasst.

- Vom Landrat des Kreises Segeberg – Untere Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass der Bestand an innerstädtischem Grün sowohl für den

Naturhaushalt, als auch für das Landschaftsbild von großer Bedeutung ist, ist bei der Aufarbeitung der Belange von Natur und Landschaft besonderer Wert auf die Erhaltung vorhandenen Baumbestandes und die Anpflanzung neuer Gehölze zu legen.

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wurden vorhandene Bestandsbäume soweit möglich erhalten und durch zeichnerische Festsetzung (insbesondere entlang der Straße Heimpfad) gesichert.

Zudem wird im derzeitigen Bebauungsplanentwurf textlich festgesetzt, dass mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen sind und dauerhaft zu erhalten sind.

Im weiteren Verfahren werden die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange in die Begründung und in den noch zu erstellenden Umweltbericht aufgenommen und bewertet sowie ggf. entsprechende Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt.

- **Vom Landrat des Kreises Segeberg – Sozialplanung wurden Bedenken bezüglich des ausreichenden Bedarfes an Kitaplätzen für das Vorhaben geäußert. Durch die geplanten zusätzlichen 30 Wohneinheiten ist mit einem erhöhten Bedarf an Kindertagesbetreuung im Umfang von mind. einer altersgemischten Gruppe zu rechnen. Aufgrund der sich weiter verstärkenden Nachfragesituation für Kinder unter 3 Jahren und in Abhängigkeit zur demographischen Veränderung in diesem Wohngebiet ist mit einem wahrscheinlich höheren Bedarf zu rechnen, dies müsste frühzeitig intensiv untersucht werden. Spätestens mit Bezug der ersten neuen Wohneinheiten sollten die ggf. zusätzliche nötigen Plätze in den umliegenden Kitas zur Verfügung stehen.**

Auch die Verwaltung der Stadt Norderstedt sieht in dem Stadtteil Garstedt zukünftig einen erhöhten Bedarf an Kitaplätzen.

Das Plangebiet dieses Verfahrens ist allerdings für einen Kitastandort nicht zentral genug im Stadtteil gelegen, da eine Kita auch Kinder aus anderen Wohnquartieren aufnehmen muss.

Die Verwaltung plant daher in zentraler gelegenen Neubauprojekten die sich derzeit in der Entwicklung befinden zusätzliche Kitastandorte im Stadtteil Garstedt zu schaffen. Diese Standorte sollen auch den zusätzlichen Bedarf des Plangebietes decken.

- **Vom Landrat des Kreises Segeberg – Wasser-Boden-Abfall erfolgt der Hinweis, dass Die unterirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Entsprechende Anträge wären rechtzeitig vor Baubeginn der unter Wasserbehörde vorzulegen.**

Der Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

- **Vom Landrat des Kreises Segeberg – Wasser-Boden-Abfall erfolgt der Hinweis, dass Sollte für die Herstellung der Tiefgaragen eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn ein Antrag auf Erlaubnis zur Grundwassernutzung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.**

Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufgenommen und dem Vorhabenträger übermittelt.

- **Vom Landrat des Kreises Segeberg – Wasser-Boden-Abfall erfolgt der Hinweis, dass die Möglichkeit besteht Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beider unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden. Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich des**

Trinkwassergewinnungsgebietes des Wasserwerkes Schnelsen. Hier können besondere Auflagen für die Nutzung von Erdwärme erfolgen.

Das Entwurfskonzept sieht bisher nicht vor eine Anlage zur Nutzung von Erdwärme zu installieren.

Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufgenommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat über die Behandlung der eingegangenen Anregungen Privater und der Behörden mit oben genannten Abwägungsergebnis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 21.11.2019 beschlossen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusiv Abwägungsergebnis im Rahmen der Beteiligung nach Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Pläne hingen zu Jedermanns Einsicht vom 09.11.20 bis 10.12.20 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:

- **Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Die 50Hertz Transmission GmbH, Schleswig-Holstein Netz AG, Vodafone GmbH und IHK Lübeck haben keine Anregungen vorgebracht.

- **Der Hamburger Verkehrsverbund GmbH und SVG Südwestholstein ÖPNV Verwaltungsgemeinschaft weist redaktionell darauf hin, dass die Haltestelle „Garstedt,Tarpenbekstraße“ (Buslinie 191) nur etwa 300 Meter von der Mitte des Plangebiets entfernt liegt, während die Haltestelle „Dortmunder Straße“ (Buslinie 278) rund 380 Meter entfernt ist.**

Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend den getätigten Hinweisen redaktionell geändert.

- **Die Global Connect Netz GmbH bittet darum, die ihre Anfragen für das Bundesland Schleswig-Holstein zukünftig ausschließlich über das Portal www.infrest.de zu senden**

Die Sendung der Anfragen über das Portal hat bisher technisch nicht funktioniert. Wenn die Sendung der Unterlagen zukünftig möglich ist, wird die Beteiligung über das Portal erfolgen.

- **Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus SH fordert die aus dem Plangebiet resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt „Ohechaussee“ / „Rugenbarg“ sind durch eine verkehrstechnische**

Untersuchung (VTU) nachzuweisen und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, Fachbereich 462 zur Prüfung vorzulegen.

Der städtebauliche Entwurf zu dem Bebauungsplan sieht die Errichtung von 120 Wohneinheiten vor. In dem derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Wohnungsbestand befinden sich 90 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten wird durch die Planung um 30 Wohneinheiten erhöht. Eine überschlägige Berechnung ergab durch diese lediglich 85 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag; von diesen entfallen nur 9 auf die verkehrliche Spitzenstunde (Grundlagen dieser Berechnung: Verfahren sowie Tagesganglinien nach Bosserhoff sowie SrVBefragung 2018 für den Teilbereich Norderstedt- Garstedt).

Die kritische Verkehrsbelastung in einigen Bereichen der Magistralen im Stadtgebiet und auch am Knotenpunkt Rugenbarg / Ohechaussee ist der Verwaltung der Stadt Norderstedt bekannt. Aus Sicht der Verwaltung ist es allerdings nicht sinnvoll in diesem Zusammenhang ein einzelnes Vorhaben und seine Auswirkungen auf den Verkehrsfluss eines bestimmten Straßenabschnittes isoliert zu betrachten. Daher befindet sich derzeit ein gesamtstädtisches Verkehrskonzept (VISUM-Verkehrsmodell) in der Erarbeitung, welches neben weiteren geplanten Vorhaben auch dieses Planungsverfahren berücksichtigt, als auch die verkehrliche Situation am Knotenpunkt Ohechaussee / Rugenbarg mit dem weiteren Verkehrsfluss der Magistrale Ohechaussee in Beziehung setzt. Ziel des Konzeptes ist es, gesamtstädtische, in ihren Wechselwirkungen miteinander abgestimmte Maßnahmen zu entwickeln, um die Verkehrsbelastung auf den Magistralen insgesamt zu reduzieren und den Verkehrsfluss zu erhöhen. Die genannten geringfügigen Verkehre, welche an dem Knotenpunkt Ohechaussee / Rugenbarg durch die 30 Wohneinheiten entstehen, führen aus Sicht der Verwaltung nicht dazu, dass sich die dargestellte, angespannte verkehrliche Situation an dem Knotenpunkt in einem beachtenswerten Maße zusätzlich verschlechtert. Von der Erstellung eines Gutachtens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird aufgrund des aus Sicht der Verwaltung mangelnden Erkenntnisgewinns abgesehen. Eine gesamtstädtische, verkehrliche Betrachtung, einschließlich des hier behandelten Vorhabens, befindet sich derzeit in der Bearbeitung.

- **Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus SH geht davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 432 („Ohechaussee“) berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.**

Anhand der strategischen Lärmkartierung der Stadt Norderstedt wurde nachgewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, der einer geringen Lärmbelastung ausgesetzt ist. Der Straßenverkehrslärm wurde bei der Prüfung berücksichtigt.

Die Entscheidung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen Privater und der Behörden hat, die Stadtvertretung am 02.03.2021 beschlossen.

Die Stadtvertretung hat am 02.03.2021 den Satzungsbeschluss gefasst.

ABWÄGUNG ANDERER PLANALTERNATIVEN

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um innerstädtische Flächen, die nachverdichtet werden sollen. Die Flächen sind bereits durch die vorhandene Bestandsbebauung großflächig

baulich verändert und teilweise versiegelt. Die Erhöhung der Nutzung auf der Fläche stellt einen Baustein zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum dar.

Durch das dem Bebauungsplan zugrundeliegendem Konzept wird eine bauliche Verdichtung innerhalb des Quartiers angestrebt. Planungsalternativen zu dem bestehenden Entwurf hätten bei gleicher baulicher Ausnutzung zufolge, dass eine Erhöhung der Gebäude an den Quartiersrändern erforderlich wäre, was zu einer stärkeren Beeinträchtigung der Nachbarbebauung führen würde.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre für einen Großteil des Gebietes eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich, was zu einer ungeordneten Entwicklung führen würde, welche städtebaulich nicht gewünscht ist.

Norderstedt, den 30.03.2021

Im Auftrage



Rimka
(Fachbereichsleiterin / Amtsleiterin)