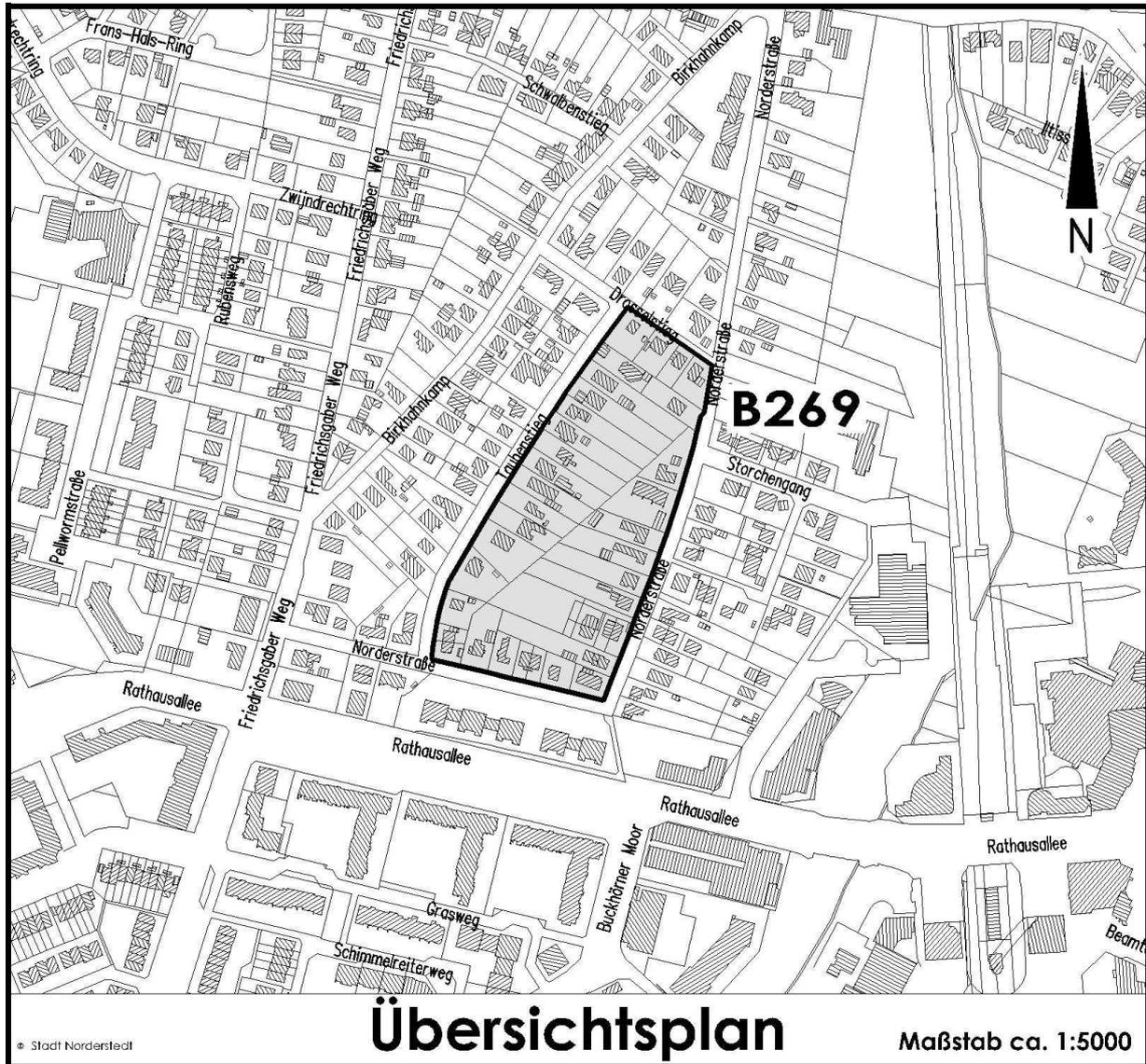


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 269 Norderstedt "Taubenstieg"

Gebiet: Östl. Taubenstieg/südl. Drosselstieg/nördl. und westl. Norderstraße

Stand: 04.09.2008



© Stadt Norderstedt

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:5000

Begründung

**Zum Bebauungsplan Nr. 269 Norderstedt "Taubenstieg"
Gebiet: Östl. Taubenstieg/südl. Drosselstieg/nördl. und westl.
Norderstraße**

Stand: 04.09.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Historische Entwicklung.....	3
1.4. Bestand.....	3
2. Planungsanlass und Planungsziele; Planverfahren	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1. Städtebauliches Konzept.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Gestalterische Festsetzungen	7
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	7
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung.....	7
3.6. Ver- und Entsorgung	8
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	8
3.8. Immissionsschutz.....	10
3.9. Altlasten	12
4. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	12
5. Städtebauliche Daten	12
6. Kosten und Finanzierung	12
7. Realisierung der Maßnahme	13
8. Beschlussfassung	13

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.03.2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP 2020	Der Bebauungsplan stimmt überein mit den Darstellungen des FNP 2020, wirksam seit 08.05.2008.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt im Stadtteil Friedrichsgabe, unmittelbar nördlich anschließend an den neuen Stadtteil Norderstedt-Mitte mit dem Stadtzentrum.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich liegt östlich des Taubenstiegs, südlich des Drosselstiegs und nördlich und westlich der Norderstraße.

1.3. Historische Entwicklung

Die Bebauung des Quartiers innerhalb des Straßengevierts geht auf die Nachkriegszeit zurück. Hier entstanden die ersten Siedlungshäuser mit tiefen Grundstücken. Weitere Bebauung entstand in den 60er und 70er Jahren. Im Jahr 2007 stellten mehrere Anwohner Anträge auf eine gartenseitige bauliche Nachverdichtung ihrer Grundstücke.

1.4. Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 3 ha.

Das Gebiet ist prägend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldach. Die Regelgrundstücksbreite der Grundstücke an den Längsseiten liegt bei ca. 15 m. Die Grundstückstiefen variieren durch die diagonal durch das Quartier verlaufende alte Flurgrenze, die die Flur 6, Friedrichsgabe, von der Flur 6, Garstedt, trennt.

Das Plangebiet trägt den Charakter eines reinen Wohngebiets.

Die Grundstücke sind eben und gärtnerisch genutzt.

Lediglich zwei Grundstücke weisen einen nennenswerten Baumbestand auf.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2. Planungsanlass und Planungsziele; Planverfahren

Planungsanlass	Seit dem Jahr 2007 liegen der Verwaltung mündlich und schriftlich geäußerte Anträge einiger Anwohner für eine gartenseitige bauliche Nachverdichtung einiger Grundstücke vor. Nach bisher geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) war eine Erweiterung des baulichen Bestandes nur in geringem Umfang möglich und zusätzliche Neubebauung in den Gartenbereichen gänzlich ausgeschlossen.
Planungsziele	<p>In dem von den städtischen Gremien am 05.06.2003 empfohlenen Nachverdichtungskonzept für bebaute Quartiere mit tiefen Grundstücken ist auch das Quartier am Taubenstieg enthalten. Es ist zur Nachverdichtung besonders geeignet durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum.</p> <p>Daher ist Planungsziel die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Einzel- und Doppelhäusern in den gartenseitigen Bereichen der bebauten Grundstücke. Der Gebietscharakter soll erhalten werden, daher soll sich die Bebauung in die vorhandene Struktur einfügen.</p>
Planverfahren	<p>Für das Jahr 2008 ist der Ausbau der Norderstraße vorgesehen, die das Plangebiet im Süden und Osten erschließt, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Straßenbaumaßnahmen werden voraussichtlich im November 2008 abgeschlossen.</p> <p>Zwischen dem Ausbau der Norderstraße und der Aufstellung des B-Plans 269 gibt es eine zeitliche Verknüpfung. Der B-Plan 269 soll sehr zügig aufgestellt werden, damit die Grundstücke an der Norderstraße, die neue Baurechte erhalten, mit entsprechenden Erschließungsbeiträgen veranlagt werden können und dadurch Grundstücke ohne neue Baumöglichkeiten entsprechend entlastet werden.</p> <p>Da der B-Plan die Voraussetzungen für einen B-Plan der Innenentwicklung erfüllt (Nachverdichtung, maximal zu erreichende Grundfläche: < 20.000 m²) und der zuvor dargestellte Sachverhalt ein zügiges Vorgehen bei der Aufstellung des B-Plans erfordert, wird der B-Plan im „beschleunigten Verfahren“ (gemäß § 13 a BauGB) aufgestellt.</p>
Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung	In einer öffentlichen Veranstaltung am 24.01.2008 wurde das Bebauungskonzept vorgestellt und erörtert. Die Resonanz bei der anwesenden Öffentlichkeit und auch während der folgenden Zeit des Planaushangs war positiv. Die mündlich geäußerten Anfragen und eine schriftlich eingegangene Stellungnahme waren

Öffentliche Auslegung
und eingeschränkte
Beteiligung

Verständnisfragen, die sich nicht gegen das Bebauungskonzept richteten.

Die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs fand statt vom 12.05.2008 bis zum 12.06.2008

Es folgte eine eingeschränkte Beteiligung, da aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme eine Festsetzung geändert wurde, die nicht die Grundzüge der Planung berührt. Weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen während der Auslegung nicht ein.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliches Konzept

Das im B-Plan festgesetzte großzügige Baufenster des Quartiers 1 soll möglichst vielen Anwohnern des Bauquartiers eine gartenseitige Bebauung ermöglichen. Es eröffnet auch für kleinere Grundstücke durch mögliche neue Grundstückszuschnitte in den Gartenbereichen die Chance einer zusätzlichen Bebauung. Einschränkungen für die Anordnung von neuen Gebäuden innerhalb des Baufensters bestehen lediglich durch den festgesetzten Erhalt von wertvollen Bäumen. Hier ist das Baufenster entsprechend ausgespart.

Im Quartier 2 ist ein Baufenster festgesetzt, das sich mit der Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes überlagert. Das Baufenster soll lediglich einen Bestandsschutz garantieren; eine Nachverdichtung oder Erweiterung des Bestands ist nicht möglich aufgrund des erforderlichen Erhalts des wertvollen Baumbestandes auf dem Grundstück.

Damit sich die zu erwartende rückwärtige Bebauung des Quartiers 1 in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert, sind durch die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung und durch die festgesetzte Bauweise Einschränkungen für die bauliche Entwicklung definiert.

Auch die Lage und Größe von untergeordneten Nebenanlagen ist begrenzt; die Begrenzung soll dazu dienen, eine städtebauliche Ordnung durch eine eindeutige Unterordnung der Nebenanlagen gegenüber der jeweiligen Hauptanlage auf den Grundstücken herzustellen.

Um die zu erwartende gartenseitige Bebauung koordiniert und platzsparend zu erschließen, sind die Zuwegungen/Zufahrten von jeweils zwei nebeneinander liegenden Grundstücken nach Möglichkeit zu einer schmalen Zuwegung/Zufahrt mit insgesamt 3 m Breite und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen, festgesetzt worden. Die durch die Bündelung entstehende Reduzierung der Anzahl von Zufahrten führt zu einer besseren Übersichtlichkeit des Straßenraums für Passanten und Kinder und zu flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum im Falle einer späteren Neugestaltung.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Zum Erhalt des Gebietscharakters und der Wohnruhe sind beide

Nutzungsbeschränkungen	Bauquartiere als Reine Wohngebiete festgesetzt. Die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
Maß der Nutzung	<p>Für das Bauquartier 1 ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet zusätzliche Baumöglichkeiten für zurzeit sehr tiefe, nur mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstücke; es bedeutet für bereits bebaute sehr kleine Grundstücke lediglich eine Sicherung des baulichen Bestands.</p> <p>Die festgesetzte GRZ von 0,3 (bezogen auf das Grundstück ohne Pfeifenstiel) darf bei Querteilung eines vorhandenen Grundstücks auf den Grundstücken mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten um die Grundfläche des jeweiligen Pfeifenstielanteils bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.</p> <p>Bei der Ermittlung der GRZ für ein Grundstück müssen alle versiegelten Flächen berücksichtigt werden. Da Grundstücke mit tiefen Pfeifenstielen gegenüber Grundstücken ohne Pfeifenstiel bei gleicher max. zulässiger GRZ von 0,3 erheblich benachteiligt wären, soll dieser Nachteil durch die zulässige Überschreitung der GRZ bis zu 0,6 für den Fall einer Pfeifenstielerschließung bei Querteilung eines Grundstücks ausgeglichen werden.</p> <p>Die bestehende Wohnqualität in dem Baugebiet ist u. a. auf die großen Grundstücke mit einer geringen Dichte zurückzuführen. Damit diese Großzügigkeit nicht durch Zerstückelung der großen Grundstücke gefährdet wird, sind Mindestgrundstücksgrößen von 350 m² festgesetzt.</p>
	Um die Größe der neuen Gebäude auf ein umgebungsverträgliches Maß zu beschränken, soll pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit zulässig sein.
	Gleichzeitig können jedoch bei einer GRZ von 0,3 und relativ großen Grundstücken größere Baukörper entstehen, die das Wohnen von mehreren Generationen oder auch (Senioren-)Wohngemeinschaften in einem Gebäude zulassen. Dies bietet älter werdenden Anwohnern die Möglichkeit, im Alter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben zu können.
	Das festgesetzte Maß der Nutzung von GRZ 0,18 im Bauquartier 2 dient lediglich der Bestandssicherung.
	Die festgesetzte Eingeschossigkeit für beide Quartiere begrenzt die Höhenentwicklung der Gebäude auf das bereits vorhandene Maß.
	Zur Beschränkung der Anzahl und Größe von Nebenanlagen siehe unter 3.1.
Bauweise	Die Festsetzung von Einzel-/und Doppelhäusern dient dem Erhalt des Siedlungsbildes.
Baulinien und Baugrenzen	Das in Bauquartier 1 nur mit einer Baugrenze festgesetzte großzügige Baufenster soll eine möglichst flexible Anordnung der neuen Gebäude innerhalb des Quartiers zulassen; siehe dazu unter 3.1.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf Aussagen zu Dachform, Fassadenmaterial und Art und Höhe von Einfriedungen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt aufrechtzuerhalten.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet weder vorhanden noch vorgesehen. Die in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen decken den im Gebiet vorhandenen Bedarf.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Die Abwicklung des aus dem Plangebiet resultierenden Verkehrsaufkommens erfolgt über das vorhandene Straßennetz der Norderstraße, des Taubenstiegs und des Drosselstiegs. Die Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Alle Straßen haben die Funktion und den Charakter reiner Wohnstraßen. Der Straßenausbau erfolgte im Zuge der Bebauung bereits vor vielen Jahren.

Da der Ausbauzustand der Norderstraße – auch in der Funktion als sichere Fußwegverbindung – nicht mehr zeitgemäß ist, wird die Norderstraße im Jahr 2008 als Wohnstraße neu ausgebaut.

Der Zustand der Straßen Taubenstieg und Drosselstieg reicht zunächst aus, um die zu erwartende Zahl von wenigen neuen Häusern mit ihren Stellplatz- und Parkplatzbedarfen und Fahr- und Fußwegbeziehungen aufzunehmen. Mittelfristig muss mit einem Ausbau des Taubenstiegs ggf. gerechnet werden.

Über die festgesetzten zusammengelegten privaten Wegeflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können die neu entstehenden gartenseitigen Grundstücke und Gebäude an die vorhandenen Wohnstraßen angeschlossen werden. Durch die Zusammenlegung wird die Zahl der Anschlüsse der Wege an die öffentlichen Straßen minimiert, was zur Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit für passierende Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer beiträgt.

Ruhender Verkehr,
Stellplätze
öffentliche Parkplätze

Die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den Privatgrundstücken.

Um eine Überlastung der Parkmöglichkeiten für Besucher im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird Bauherren empfohlen, auf ihrem Grundstück grundsätzlich zwei Stellplätze vorzusehen.

Darüber hinaus stehen die vorhandenen öffentlichen Parkplätze des Taubenstiegs und des Drosselstiegs und die z. Zt. bzw. nach Ausbau, vorhandenen öffentlichen Parkplätze der Norderstraße für Besucher zur Verfügung.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den etwa 300 m entfernten U-Bahnhof

Norderstedt-Mitte sowohl an das Schnellbahnnetz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) als auch an die AKN und das örtliche Busnetz unmittelbar angebunden.

Rad- und Fußverkehr Das Plangebiet ist über die angrenzenden vorhandenen und geplanten Fuß- und Radwege erschlossen. Es besteht eine direkte autofreie Fußwegverbindung zum Zentrum.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas,
Wasserversorgung,
Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationsdiensten erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze. Zur Sicherung der Versorgung der neu zu erschließenden gartenseitigen Baugrundstücke mit privaten Leitungen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Norderstedt im B-Plan festgesetzt.

Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin individuell; ein Anschluss an das BHKW mit einer zentralen Wärmeversorgung über Erdgas ist nicht vorgesehen.

Schmutzwasser-
entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschluss- und Sammelleitungen der öffentlichen Sielleitung zugeführt.

Niederschlagswasser

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Anschlüsse an das in den Straßen vorhandene städtische Regenwassersiel sind nicht vorgesehen.

Müllentsorgung

Die Stadt Norderstedt ist gemäß des öffentlich-rechtlichen Vertrages über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

Feuerwehrelange

Die privaten Erschließungswege dienen im Notfall auch als Rettungswege.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr und Rettungsdienste im Einzelfall verlangt werden.

Für Feuerlöschzwecke können aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Norderstedt maximal 48 m³/h bereitgestellt werden.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff/Ausgleich

Da der B-Plan 269 „Taubenstiege“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (siehe 2. Planverfahren), entfällt ein grünordnungsplanerischer Fachbeitrag mit Umweltbericht und detaillierter Bilanzierung von Eingriffen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung).

Gleichwohl wurde eine grünplanerische Stellungnahme erarbeitet, deren wesentliche Ergebnisse in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen wurden.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet weist im Wesentlichen meist intensiv genutzte Gartenflächen auf. Es verfügt nicht über streng geschützte Pflanzenarten.

Das Plangebiet ist vorwiegend durchsetzt mit Nadel-, Obst- und Ziergehölzen.

Vier Bäume wurden als erhaltenswert eingestuft und im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Zum Erhalt der beiden Bäume auf dem Flurstück 486/82 wurde das gartenseitige Baufenster für einen Neubau mit einem Abstand von 1,70 m von den Baumkronen festgesetzt.

Das Baufenster auf dem Flurstück 90/44 überschneidet sich teilweise mit einem der beiden als zu erhalten festgesetzten Bäume. Das Baufenster ist identisch mit den Außenwänden des vorhandenen Gebäudes und dient damit lediglich der Bestandssicherung des Gebäudes. Eine bauliche Erweiterung, die mit dem Baumschutz kollidiert, ist damit auf diesem Grundstück ausgeschlossen.

Im Teil B – Text – sind weitere Festsetzungen getroffen worden, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der in Zeichnung und Text festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von einer gartenseitigen Nachverdichtung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Die grünplanerische Stellungnahme weist auf nicht nachgewiesene, jedoch potenziell mögliche Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten und die möglichen Auswirkungen einer Nachverdichtung auf diese Vorkommen hin. Auf der Grundlage dieser Beschreibung ist für die Arten, bei denen eine Beschädigung oder Zerstörung der Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten durch Gehölzbeseitigung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht ausgeschlossen werden kann, eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG beim LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) beantragt worden. Die vom LANU genannten Befreiungsvoraussetzungen sind nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.

Danach ist im Rahmen einer Baugenehmigung festzulegen, dass „mehr als geringfügige Strauch- und Gehölzbestände“ nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 14. März) gerodet werden dürfen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Brutvögel in ihrem direkten Bruthabitat nicht betroffen werden (LNatSchG - § 34 (6)).

Das Vorliegen dieser „Befreiungslage“ ist eine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist diese vorliegende „Befreiungslage“ Voraussetzung für die eigentliche Befreiung durch das LANU im jeweiligen späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren.

Schutzgut Boden	Die im Teil B – Text festgesetzten Maßnahmen (1 Wohneinheit pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte; Wiederherstellung der Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung) mindern die erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Nachverdichtung auf das Schutzgut Boden.
Schutzgut Wasser	Um die Auswirkungen einer Nachverdichtung auf das Schutzgut Wasser gering zu halten, ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken festgesetzt. (siehe "Wasserschutzgebiet").
Schutzgut Landschaft	Durch die unter „Schutzgut Pflanzen“ aufgeführten Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.

3.8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm	<p>Durch die Nähe zur stark befahrenen Rathausallee ist das Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm der Rathausallee geringfügig beeinträchtigt.</p> <p>Die Ermittlung der Lärmwerte geht von einer zukünftigen Verkehrsbelastung der Rathausallee von 20.000 Kfz/d aus (VEP gemäß P 8 2020). Hinzu kommt der geringe Anstieg des Verkehrsaufkommens aus der zukünftigen Wohnbebauung des Plangebiets.</p> <p>Laut den strategischen Lärmkarten der Lärminderungsplanung liegen die Belastungen im gesamten Gebiet bei 45 bis 50 dB(A) nachts. An den zur Rathausallee zugewandten Gebäudeseiten der südlichen Bebauungsreihe (Norderstraße 2 bis 11 a) werden nachts 50 bis 55 dB(A) erreicht (ebenfalls ohne Lärmabschirmende Riegelbebauung entlang der Rathausallee).</p> <p>Damit kann danach im gesamten Plangebiet ein ungestörter Schlaf gemäß dem Leitbild der Lärminderungsplanung nicht sichergestellt werden. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR von nachts 40 dB(A) und WA von 45 dB(A) werden nicht eingehalten. Der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für WR und WA von 49 dB(A) wird vermutlich im Planungsgebiet, außer auf den zur Rathausallee zugewandten Häusern der Norderstraße 2 und 11 a, eingehalten. Ein schalltechnisches Gutachten liegt nicht vor.</p> <p>Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Lärmimmissionen wird im Teil B – Text – des B-Plans 269 festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, bezogen auf die Rathausallee, anzuordnen sind. Diese Maßnahme soll einen</p>
---------------------	--

ruhigen Schlaf bei schräg geöffnetem Fenster ermöglichen. Da dies nicht grundsätzlich möglich sein wird, kann ausnahmsweise passiver Lärmschutz gestattet werden (Teil B – Text –).

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB(A)) für alle Außenbauteile der Schlafräume und Kinderzimmer, die in diesem B-Plangebiet erhöhtem Straßenverkehrslärm ausgesetzt sind, ausreichend. Dies gilt auch für Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen.

Bezüglich der Freiflächen der Grundstücke an der südlichen Norderstraße kann eine ungestörte Kommunikation vermutlich nicht sichergestellt werden, da die Zeilenbebauung an der Rathausallee (Moorbek-Terrassen) zwar eine lärmabschirmende Wirkung hat, durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Rathausallee jedoch nicht die Zielwerte der Lärminderungsplanung bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 sicherstellen kann.

Luft

Das im Rahmen der SUP (Strategische Umweltprüfung) erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2007 (Fa. METCON) weist im Einwirkungsbereich des Plangebietes keinen kritischen Straßenabschnitt aus, an dem jetzt und auch in Zukunft ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV zu erwarten wäre.

Durch die Entwicklung der Wohngebiete, den damit verbundenen Energieverbrauch sowie den verhältnismäßig geringen Anstieg des Verkaufsaufkommens aus der zukünftigen Wohnbebauung ist in Zukunft jedoch tendenziell eine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Klima

Eine weitere Bebauung geht durch die Errichtung und den „Betrieb“ der Häuser immer mit zusätzlichen CO²-Emissionen einher und widerspricht damit den CO²-Minderungszielen der Stadt Norderstedt. Bei der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung handelt es sich überdies um eine durch den Freiland relativ energieaufwändige Wohnform.

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme wird eine Überschreitung des Energiestandards (Wärmeschutz und Anlagentechnik) über das gesetzliche Maß hinaus bis hin zur Passivhausbauweise angestrebt.

Hinsichtlich einer aktiven Solarenergienutzung bieten die Baugrenzen ausreichend Spielraum für die versetzte Anordnung von neuen Baukörpern und damit optimale Besonnungsverhältnisse durch die mögliche Anordnung von Dachflächen nach SSW. Die Nutzung von Erdwärme wird angestrebt.

Zusätzliche Bebauung ist stets dem Klimaschutz abträglich, da auch bei optimal klimaschutzorientierter Bau- und Nutzungsweise zusätzliche CO²-Emissionen anfallen. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die Wirkungen jedoch maßgeblich vermindert werden.

Mit den genannten Maßnahmen ist es möglich, die verursachten CO²-Emissionen um bis zu 80 % zu senken. Mittelfristig (< 10 Jahre) sind die dafür erforderlichen Investitionen in der Regel wirtschaftlich.

3.9. Altlasten

Altlasten

Altlasten liegen nicht vor.

Da im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.

4. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Mit der Festsetzung von Erweiterungsmöglichkeiten und damit einer Verdichtung der Bebauung im bestehenden innerörtlichen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 269 kommt die Stadt Norderstedt ihrem gesetzlichen Auftrag und dem Planerfordernis nach, innerörtliche Flächen zu verdichten, um einer weiteren Zersiedelung entgegen zu wirken.

Die Fläche des Plangebietes ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum sowie der guten Erschließung für diese Zwecke besonders geeignet.

Die – teilweise nur möglichen – negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind als nicht erheblich einzustufen. Sie sind in die Abwägung eingestellt worden. Da das Planungsziel dem gesetzlichen Auftrag zur Verdichtung innerstädtischer Bebauung nachkommt und das Plangebiet aufgrund der günstigen Erschließungssituation und der Lagevorteile innerhalb des Stadtgebietes von besonderer Bedeutung ist, wurden die Belange zur Schaffung neuer Wohnbauflächen im Plangebiet höher gewichtet als die Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 30.000 ha
Netto-Bauflächen	ca. 30.000 ha

6. Kosten und Finanzierung

Erschließung

Im B-Plan sind keine öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt.

Die Erschließungskosten für den Ausbau der Norderstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) werden nicht durch den B-Plan verursacht; Grundlage hierfür ist die Erschließungsplanung für die Norderstraße, die unabhängig vom Aufstellungsverfahren für den B-Plan 269

erfolgte.

Übrige Erschließungskosten für Maßnahmen auf den Privatgrundstücken tragen die Grundeigentümer.

7. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung
Sozialplan

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen und kein Sozialplan erforderlich.

8. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 269 Norderstedt „Taubenstieg“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 30.09.2008 gebilligt.

Norderstedt, den 14.10.2008

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Gez. Grote DS

Grote

Anlage (Pflanzliste)

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 269 - Norderstedt "Taubenstieg"

Pflanzliste

Bäume und Sträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Ber-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ilex aquifolium (Stechpalme)
 Malus-Wildarten oder Hochstammobstbäume
 Prunus-Arten [avium/padus/spinosa] (Kirsche, Schlehe, auch Hochstammobstbäume)
 Ribes-Arten (Johannisbeere)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rubus fruticosus aggr. (Brombeere)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Taxus baccata (Eibe)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Schling- und Kletterpflanzen

Clematis-Wildformen (Waldrebe)
 Hedera helix (Efeu)
 Lonicera heckrottii (Duftende Geißschlinge)
 Lonicera henryi (Schling-Knöterich)
 Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" oder quinquefolia (Wilder Wein)

Hecken

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rotbuche)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)