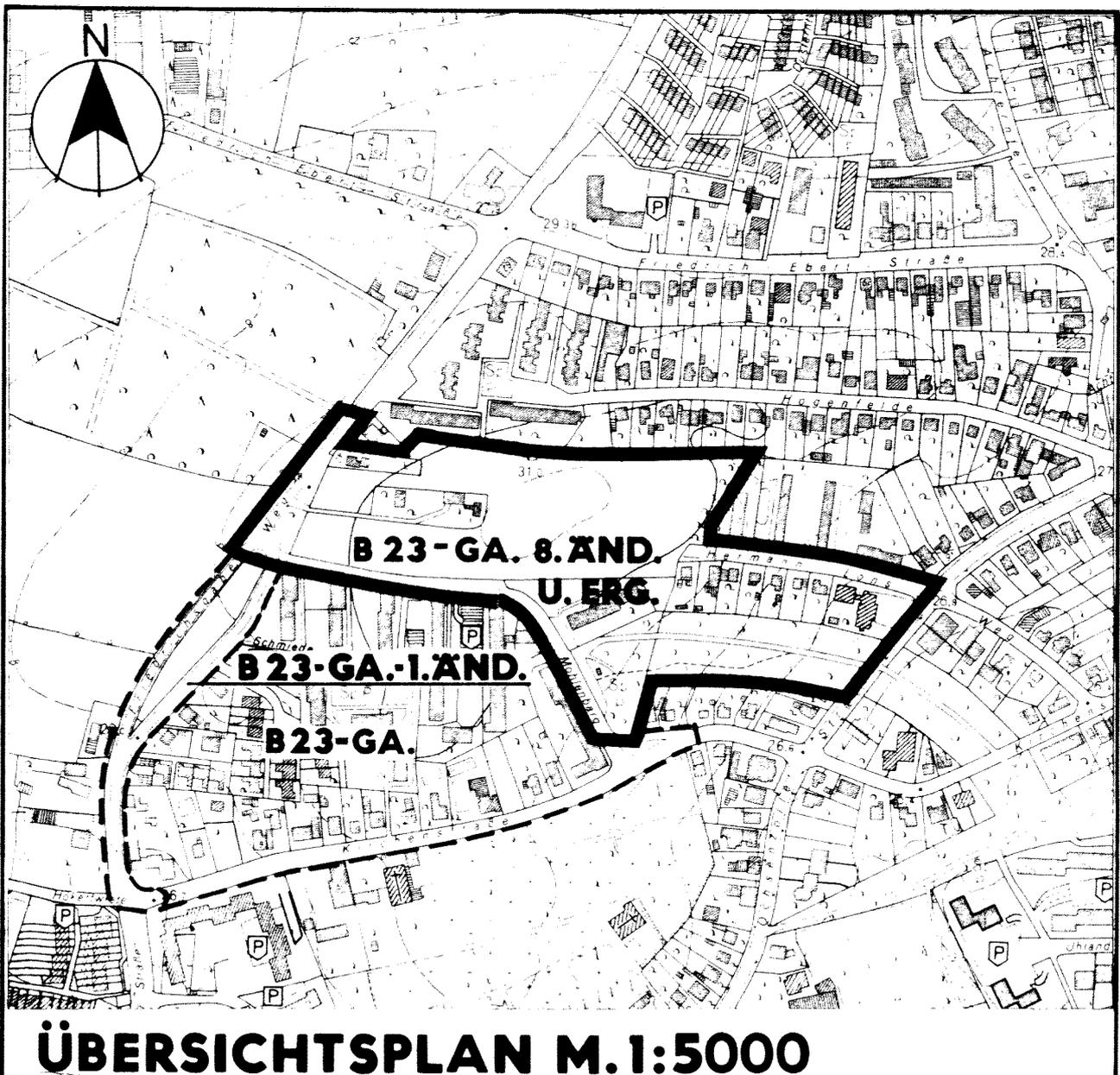


Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr.23 -Garstedt-  
-8.Änderung und Ergänzung-

Gebiet:"Möhlenberg - Teilfläche zwischen Friedrichsgaber Weg/  
Hermann-Löns-Weg/Ochsenzoller Straße/Möhlenberg"  
Stand:01.11.1995



## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 23 - Garstedt -

8. Änderung und Ergänzung

Gebiet: "Möhlenbarg

Teilfläche zwischen Friedrichsgaber Weg/  
Hermann-Löns-Weg/Ochsenzoller Straße/Möhlenbarg"

Stand: 01.11.1995

---

### 1.0 Grundlagen

#### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde:

BauGB	Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB).
BauGB Maßnahmen-G	Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch.
BauNVO	Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
LBO	Die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO)
FNP '84 Norderstedt	Der Bebauungsplan Nr. 23 - Garstedt -, 8. Änderung und Ergänzung stimmt mit den Darstellungen des am 15.06.1984 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan '84 der Stadt Norderstedt überein. Für das Plangebiet sind Wohnbau- und Grünflächen dargestellt.

## 1.2 Grenzen

Grenzen Das Bebauungsplangebiet überplant den nördlichen Bereich des B 23 - Garstedt - (rechtsverbindlich seit 06.02.1964) und des B 23 - Garstedt - 1. Änderung und Ergänzung (rechtsverbindlich seit 21.08.1969).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist wie folgt begrenzt:

Westgrenze eines Teilstückes des Friedrichsgaber Weges - Südgrenze der an der Straße Hogenfelde belegenen Einzel- und Reihenhausbauung - West- und Südgrenze des am Hermann-Löns-Weg belegenen Geschosßwohnungsbaus - Ochsenzoller Straße - Südgrenze des Grünzuges "Birkenwäldchen" einschließlich Spielplatz - West- bzw. Südgrenze der Straße Möhlenbarg einschließlich der Fußwegverbindung zum Friedrichsgaber Weg.

## 1.3 Bestand

Nutzung Das Grundstück Ochsenzoller Straße 85 (ehemaliges Rathaus Garstedt) wird z. Z. vom Sozialwerk Norderstedt e. V. genutzt.

Die Fläche südlich des Hermann-Löns-Weges und ein Grundstück östlich Möhlenbarg wird als Wohnbaufläche genutzt.

Der Grünzug "Birkenwäldchen" ist bereits heute als öffentliche Parkanlage und Spielplatz hergerichtet.

Gebäudebestand Die Brachfläche zwischen Friedrichsgaber Weg und Hermann-Löns-Weg diente für landwirtschaftliche Zwecke. Kennzeichnend für die Bebauung südlich des Hermann-Löns-Weges ist freistehende Einfamilienhausbebauung (eingeschossig) mit Ausnahme des ehemaligen Rathauses Garstedt (zweigeschossig) an der Ochsenzoller Straße.

Das zweigeschossige Wohngebäude Möhlenbarg 2 - 8 wird für Wohnzwecke genutzt.

Topographie Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von der Mitte der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ("Möhlenbarg" - ehemaliger Windmühlenstandort) - ca. 31 m über NN - in alle Richtungen auf.

Zum Friedrichsgaber Weg hin fällt das Gelände auf ca. 29,80 m über NN und zur Ochsenzoller Straße auf 26,80 m über NN ab.

- Vegetation Der vorhandene Baumbestand des Grünzuges "Birkenwäldchen" sowie die Pappelreihen am östlichen Gebietsrand, entlang der Straße Möhlenbarg einschließlich seiner Verlängerung bis zum Friedrichsgaber Weg sollte erhalten, ergänzt bzw. wieder hergestellt werden. Der Baumbestand im Bereich der Einzelhausbebauung ist nur teilweise entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt geschützt.
- Grundwasser Das Plangebiet weist einen Grundwasserstand von ca. 5,00 m unter Flur auf.
- Grundwasser-Hinweis zur Baugenehmigung Bedingt durch die am Nord-Ost-Rand, außerhalb des Plangebietes befindliche Altablagerung "Deponie Hogenfelde", nehmigung 4-112 hat bei Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bautätigkeiten eine Abstimmung geeigneter Planungsmaßnahmen mit der Wasserbehörde zu erfolgen.
- Umgebung Der Friedrichsgaber Weg stellt die Grenze zwischen freiem Landschaftsraum im Westen und Siedlungsbereich im Osten dar.

Das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt durch den Wechsel verdichteter mit lockerer Einfamilienhausstrukturen im Nordwesten und Südosten und durch Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten und Südwesten. Im Verlauf Ochsenzoller Straße sind reine Wohnungsnutzungen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durchmischt.

## 2.0 Planungsziele

- Planungsziele Planungsziele sind:
- Voraussetzungen zu schaffen, die Teilfläche zwischen Friedrichsgaber Weg/Hermann-Löns-Weg/Möhlenbarg in einer städtebaulichen Qualität zu bebauen, die heutigen Anforderungen entspricht;
  - Voraussetzungen zu schaffen, die Teilfläche zwischen Hermann-Löns-Weg/Ochsenzoller Straße/Möhlenbarg in seiner städtebaulichen Qualität zu erhalten
  - die Weiterführung des Grünzuges ("Birkenwäldchen") von der Ochsenzoller Straße bis zum Friedrichsgaber Weg in angemessener Form und Qualität zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

### 2.1 Städtebauliche Ziele

Bebauung/ Landschaft	Die neue Bebauung soll sich in das Landschaftsbild und in die vorhandene benachbarte Bebauung einfügen.
Struktur	Die angestrebte städtebauliche Struktur der Neubebauung erklärt sich aus dem Ziel, für die Bewohner der jeweiligen Wohnquartiere in Angrenzung an die öffentliche Grünfläche geschützte Innenbereiche zu schaffen.
Nutzung	Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen. Soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte, Sozialpflegestation) sollen ermöglicht werden.

### 2.2 Ziele der Wohnungspolitik

Um eine Mischung verschiedener Wohn- und damit Sozialstrukturen zu erreichen, sind Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser bestandsorientiert gesichert bzw. neu vorgesehen.

### 2.3 Landschaftsplanerische Ziele

Grünflächensystem	Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche fügt sich in das übergeordnete System von Grünzügen ein.
Standortgerechte, artenreiche Vegetation	Eine standortgerechte und artenreiche Vegetation sowohl im privaten als auch im öffentlichen Freiraum schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Ermittlung des Eingriffs und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	<p>Die getroffenen Festsetzungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen dazu, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen.</p> <p>Aufgrund der durchgeführten Bilanzierung wurde ermittelt, daß der Eingriff durch die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 - Garstedt - 8. Änderung und Ergänzung nicht vollständig ausgeglichen werden kann.</p> <p>Da der nicht kompensierte Anteil des Eingriffes (0,520 WE) lediglich 2,9 % des Gesamteingriffes nach dem angewendeten Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück beträgt und das Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung eigentlich bereits abgeschlossen war und mögliche Ausgleichsflächen im Geltungsbereich der Änderung nicht mehr verfügbar sind, scheint in diesem Fall der Verzicht auf die Kompensation des Resteingriffes über die formale Darstellung in der Bebauungsplan-Satzung möglich.</p>

### 3.0 Bauliche Nutzung/Planungsinhalte

Allgemeines  
Wohngebiet

Für das Grundstück Ochsenzoller Straße 85 (ehemaliges Rathaus Garstedt) wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um die vorhandene Nutzung des Sozialwerkes mit Betreuungs- und Verwaltungsfunktionen planungsrechtlich zu sichern. In diesem Sinne werden Anlagen für die Verwaltung und Betriebe des Beherbergungswesens als Ausnahme ausdrücklich zugelassen. Die festgesetzten Indices mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,8 orientieren sich am derzeitigen Maß der Nutzung.

Nicht zulässig sind sonstige nicht störende Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um einer in dieser Lage städtebaulich nicht gewollten Entwicklung mit eindeutig gewerblichem Charakter entgegenzuwirken.

Reines  
Wohngebiet

In den Reinen Wohngebieten (WR) - Baugebiete 1, 3, 4, und 6 sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) der BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um der Wohnruhe in diesem Bereich Rechnung zu tragen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Infrastruktur-Ausstattung in fußläufig erreichbarer Entfernung im Bereich der Ochsenzoller Straße.

Das mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete 3, 4 und 5 soll eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten und grünplanerischen Belangen angemessene Wohnraumverdichtung ermöglichen. Mit derselben Zielsetzung und mit Rücksicht auf die Grundstückssituation wird für das Baugebiet 6 eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Baugebiete 1 und 7 mit lockeren Einfamilienhausstrukturen werden bestandsorientiert mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt.

Gemeinbedarfs-  
fläche - KiTa -

Dem Bedarf an Kindertageseinrichtungen entsprechend wird im Westen des Plangebietes Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Die Erschließung erfolgt vom Friedrichsgaber Weg.

Ballspielplatz

Entsprechend dem Kinderspielplatzbedarfsplan der Stadt Norderstedt, in dem für das Gesamtgebiet "Möhlenbarg" der Bedarf an einem Ballspielplatz ermittelt wurde, ist ein Standort hierfür am Friedrichsgaber Weg festgesetzt worden.

#### 4.0 Bauliche Gestaltung/Planungsziele

- Gebäudehöhe Um eine städtebauliche Einbindung der neu geplanten Bebauung zu gewährleisten, wird in Anlehnung an den angrenzenden Gebäudebestand, überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Wohnungsbau mit möglichen Dachausbauten bei einer maximalen Dachneigung von 35 Grad festgesetzt. Dieser Zielsetzung dient auch die Begrenzung der Sockelgeschoßhöhe.
- Von einer Nutzung des Dachraumes ausgeschlossen wird der dreigeschossige Anbau im Baugebiet 6, um gestalterisch eine angepaßte Gebäudehöhe an den zweigeschossigen Gebäudebestand sicherzustellen. Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur in den Baugebieten 1 und 7 wird die Höhenentwicklung auf ein Vollgeschoß eingeschränkt.
- Gestaltung Für die Errichtung baulicher Anlagen werden gestalterische Anforderungen gestellt, damit das Erscheinungsbild des Neubaugebietes eine Einheitlichkeit aufweist. Der Ausschluß von Flachdächern, die Vorgabe der Farbtöne und der Materialien für die Dächer und Fassaden der Wohngebäude sowie die Anforderung zur gestalterischen Abstimmung der Garagen mit den dazugehörigen Hauptgebäuden lassen ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche.

#### 5.0 Grün- und Freiflächen

- Grünordnungsplan Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte mitübernommen wurden.
- Ergänzende landschaftsplanerische Untersuchung In Ergänzung des Grünordnungsplanes von 1991 wurde im Rahmen einer ergänzenden landschaftsplanerischen Untersuchung eine detaillierte Ermittlung der durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt und eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück, erarbeitet.  
(s. Anlage zur Begründung)
- Für das Baugebiet 7 und 8 wurden Eingriffe nicht bilanziert, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Baurechte geschaffen wurden, die nicht auch bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB als Erweiterungsmöglichkeiten zulässig wären.  
(Vorhaben gem. § 34 BauGB sind nicht als Eingriff anzusehen gem. § 8 a Abs. 6 BNatSchG.)
- Bei der durchgeführten Bilanzierung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde ermittelt, daß alle Grünmaßnahmen, d. h. alle künftig anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen in die Bilanzierung einzubeziehen sind, um die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. (2,9 % des Eingriffes sind nicht ausgleichbar)

Ausgleichs-  
flächen

Folgende Flächen werden als Ausgleich angerechnet:

- öffentlicher Grünzug (Eichen-Birkenwald)
- bepflanzter Knickwall
- öffentliche Grünfläche (südlich Baugebiet 1)
- sonstige öffentliche Grünfläche den Ballspielplatz umgebend

eingriffs-  
minimierende  
Flächen

Folgende Flächen werden als eingriffsminimierend gewertet:

- private Grünflächen auf den Tiefgaragen
- private Grünflächen auf gewachsenem Boden
- Grünanteile wie Baumpflanzungen auf mind. 15 % der verkehrsberuhigten Bereiche

Um die erforderliche Wertigkeit der genannten Flächen zu erreichen, wurden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

### 5.1 Private Freiflächen

Einfriedung

Zur Freiflächenabgrenzung sind Hecken, Mauerwerk oder mit Schling- und Kletterpflanzen berankte Zäune entsprechend den textlichen Festsetzungen möglich.

Geschoßwohnungs-  
bau

Die Freiflächen des grünzugbegleitenden Geschoßwohnungsbaus sollten zum Park hin Elemente des Grünzuges aufnehmen, so daß der Grünzug bereichsweise vom optischen Eindruck her bis an die Bebauung heranreicht.

Mit derselben Zielsetzung, den Eindruck zusammenhängender Grünflächen aus öffentlichem und privatem Grün zu erreichen, sind bei Geschoßwohnbauten die privaten Spielplätze den Hauseingängen und Wohnwegen zugeordnet anzulegen.

Hinweis zur  
Baugenehmigung

Die vorgesehene Nutzung der Grundstücksfreiflächen und die erforderliche Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der als Bauvorlage dem Bauantrag beizufügen ist.

### 5.2 Öffentliche Freiflächen

Öffentlicher  
Grünzug

Der Grünzug als landschaftliches Element in Angrenzung an bereits vorhandene und neue Wohnbebauung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Er dient der ungestörten und naturnahen Führung des Rad- und Fußweges und nimmt auch öffentliche Kinderspielplätze auf.

Grundsätzlich soll auf gepflasterte Flächen im Grünzug verzichtet werden. Statt dessen sind wassergebundene Decken bei Wegen und Spielplätzen herzustellen.

Standortgerechte Vegetation Der Grünzug wird mit standortgerechten Gehölzen (Birke, Kiefer, Vogelbeere, Stieleiche als Bäume; Spindelstrauch, Haselnuß, Faulbaum, verschiedene Beeren, Waldgeißblatt, Stechpalme als Sträucher) bepflanzt, so daß sich heimische Gräser, Kräuter und Tiere entsprechend den gegebenen Standortbedingungen ansiedeln können.

Baumpflanzungen im Straßenraum - aber auch im öffentlichen Grünzug - sollen so groß sein, daß sie nicht leicht zerstört werden können.

Auch die privaten Hausgärten, die Außenanlagen des Geschoswohnungsbaus, Fassaden- und Dachbepflanzungen sollen eine biologische Ausgleichsfunktion für die durch Bebauung reduzierte Landschaft übernehmen. (Eingriffsminimierung)

Abschirmung der Bebauung Hogenfelde Zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Bebauung Hogenfelde ist an der Nordseite der Neubebauung östlich der Stellplatzanlage ein durchgängig 3,00 m breiter Grünstreifen als kleiner beplanter Knickwall mit einer Höhe von 1,0 m anzulegen.

## **6.0 Verkehr/Erschließung**

### **6.1 Fahrverkehr**

Äußere Erschließung Eine übergeordnete Erschließung des Gebietes erfolgt über den Friedrichsgaber Weg im Westen und die Ochsenzoller Straße im Osten bzw. die Kirchenstraße im Süden.

Der vorhandene Wohnblock auf den Grundstücken 10/29 und 10/44 wird über den Möhlenbarg erschlossen.

Innere Erschließung Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen - vom Friedrichsgaber Weg und dem Hermann-Löns-Weg her.

Beide Stichstraßen sind als Mischverkehrsfläche auszubilden mit entsprechender Einordnung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze und straßenbegleitendem Grün.

Die verkehrsberuhigten Bereiche stellen aber auch Spiel- und Kommunikationsbereiche dar und lassen eine vielfältige Benutzung durch die Anwohner zu.

Der Verbindungsweg zwischen den beiden Stichstraßen ist für den allgemeinen Fahrverkehr ausgeschlossen und lediglich für Versorgungsfahrzeuge (Müll-, Krankentransporte etc.) zu befahren. Er hat eine Breite von 3,50 m.

Der Möhlenbarg im Süden des Gebietes ist als Tempo-30 km/ Stunde-Zone auszubilden.

### 6.2 Fuß- und Radwege

- Radverkehr Es werden keine getrennten Radwege im Gebiet geführt.
- Fußwege Die Fußwegverbindung von der Ochsenzoller Straße zum Friedrichsgaber Weg in die freie Landschaft wird in einer Breite von ca. 2,40 m im öffentlichen Grünzug geführt.

### 6.3 Ruhender Verkehr

- Stellplätze privat Zur Weiterführung des öffentlichen Grünzugs in größtmöglicher Breite und bei dem Grundwasserstand von ca. 5,00 m unter Flur wird die überwiegende Anzahl privater Stellplätze in drei Tiefgaragen untergebracht.
- Darüber hinaus ist eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage östlich der Neubebauung vorgesehen.  
Eine genaue Ausgestaltung wird erst im Rahmen der Ausbauplanung möglich.
- Es wird von einem Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen.
- Stellplätze öffentlich Darüber hinaus sind weitere 10 % der Gesamtstellplatzanzahl als öffentliche Parkplätze nachzuweisen.
- Für die vorgesehene Kindertagesstätte sind öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe vorgesehen.

### 7.0 Städtebauliche Daten

		ha	%
- Fläche des Gesamtgebiets = Bruttobauland	-	5,91	100,00
- Verkehrsfläche (gesamt)	-	1,19	20,14
- Grünfläche (gesamt)	-	2,10	35,53
- Gemeinbedarfsfläche (KiTa)	-	0,19	3,21
- Nettobaulandfläche			
. vorhanden	-	1,02	17,25
. geplant	-	1,41	23,85
- gesamt	-	2,43	41,12

### Anzahl der Wohneinheiten

- Einzelhäuser	ca. 7 Wohneinheiten (vorhanden)
- Einzelhäuser	ca. 4 Wohneinheiten (geplant)
- Geschößwohnungsbau	ca. 180 Wohneinheiten (geplant)
- Geschößwohnungsbau	ca. 18 Wohneinheiten (vorhanden)
	<hr/> <hr/>
	ca. 209 Wohneinheiten

### Einwohner

bei 2,3 Einwohnern je WE	ca. 480 Einwohner
pro ha Nettobauland	ca. 197 Einwohner/ha
pro ha Bruttobauland	ca. 81 Einwohner/ha

## 8.0 Einrichtungen der Allgemeinheit

### 8.1 Öffentliche Einrichtungen

Schulen	Zur nächstgelegenen Grundschule Niendorfer Straße beträgt die Entfernung ca. 500 m, zur Realschule Aurikelstieg 2 km, zur Gesamtschule Lütjenmoor und zum Copernicus-Gymnasium ca. 1,5 km.
Kindertagesstätte	Die Kindertagesstätte soll der Bedarfsdeckung an Kindertagesheimplätzen im Einzugsbereich dienen.
Öffentliche Spielplätze	Im öffentlichen Grünzug - östlich der Straße Möhlenberg - ist ein Kinderspielplatz für die Altersgruppe 6-12 Jahre in der Größe von 2.340 qm vorhanden.  Gemäß Kinderspielplatzbedarfsplan wird ein Ballspielplatz für Kinder der Altersstufe 12-18 Jahre am Friedrichsgaber Weg ausgewiesen (ca. 1.000 qm).

## 9.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom	Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze im Friedrichsgaber Weg und Hermann-Löns-Weg sichergestellt.
Oberflächenentwässerung	1. Straßen und Parkplatzflächen  Die Oberflächenentwässerung für die westliche Stichstraße erfolgt über durch Regenwassersiele über Friedrichsgaber Weg, Ohlenhoff in den Garstedter Graben und von dort in die Mühlenau. Abscheider oder Reinigungsanlagen sind derzeit noch nicht zwischengeschaltet.

Die östliche Stichstraße entwässert über ein noch herzustellendes Siel im Hermann-Löns-Weg in das Regenwassersiel Ochsenzoller Straße. Von dort über das Regenwassersiel Kirchenstraße in den Scharpenmoorgraben, Rugenwedelsau in die Mühlenau. Reinigungsanlagen sind mit Ausnahme eines kleinen Rückhaltebeckens östlich der Bundesstraße B 155 nicht vorhanden.

## 2. Privatgrundstücke

Die Oberflächenentwässerung von Dach- und Terrassenflächen erfolgt durch Versickerung in Sickerschächten auf dem Grundstück. Für extrem stark auftretende Niederschläge, die von den Sickerschächten nicht aufgenommen werden können, sind Überlaufrohre in die Regenwassersiele im Straßenraum vorgesehen.

**Schmutzwasser** Eine Übernahme des Schmutzwassers ist nur in Richtung Hermann-Löns-Weg möglich, da im Friedrichsgaber Weg kein Schmutzwassersiel liegt. Die gesamten Abwasserleitungen sind in Richtung Hermann-Löns-Weg - Westteil - zu konzipieren.

**Abfallbeseitigung** Die Müllbeseitigung obliegt der Stadt Norderstedt. Über die Müllumschlagstation Harkshörn, die in der Zuständigkeit des Kreises Segeberg liegt, erfolgt die weitere Beseitigung zur zentralen Deponie.

### **10.0 Immissionsschutz**

**Lärmtechnische Untersuchung** Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der durch den Flughafen bedingten Lärmschutzzone II. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen in einer Entfernung von >80 m vom Rand dieser Schutzzone. Darüber hinaus wird das Bebauungsplangebiet durch den Verkehr auf dem Friedrichsgaber Weg beeinträchtigt.

Gegenüber dem Straßenverkehrslärm in Verbindung mit dem Fluglärm sind passive Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen. Zur Berechnung der Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen dienen die im Bebauungspln festgelegten Lärmpegelbereiche. Die Berechnung der Schalldämmmaße erfolgt unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach DIN 4109.

**11.0 Kosten und Finanzierung, Bodenordnung**

Bodenordnung Die Grundstücke gehören teilweise Einzeleigentümern sowie der Stadt Norderstedt.

Kosten Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind von den Vorhabensträgern zu tragen. Dies beinhaltet sowohl die Bereitstellung der Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind, als auch die zur Erzielung der Ausgleichsfunktionen erforderlichen Herstellungskosten.

Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche anhand der festgesetzten GRZ ermittelt und bei der Kostenverteilung prozentual zugeordnet.

- Herstellungskosten für

Verkehrsgrün 320 qm

Grünbereich am  
Ballspielplatz 780 qm

öffentlicher  
Grünzug 6.745 qm

Knick und  
sonstiges  
öffentliches  
Grün 844 qm

30 Straßenbäume ca. 350.000 DM

-

- Erschließungskosten

(Schmutzwasser -  
Regenwasserkanal,  
Verkehrsflächen und  
öffentliche Straßenbe-  
leuchtung, nicht  
enthalten ggfls.  
erforderliche Wieder-  
herstellung des bereits  
vorhandenen Teilaus-  
baus des Hermann-  
Löns-Weges)  
(100 % Kostenübernahme  
durch Erschließer)

ca. 1.400.000 DM

- Grunderwerbskosten  
für Gemeinbedarfs-  
flächen (Ballspie 1-  
platz 680 qm  
und Kita 1.940 qm)

abhängig von  
entsprechenden  
Vertragsverhand-  
lungen

**12. Erhaltung baulicher Anlagen  
und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)  
gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den  
Bereich "Altes Rathaus Garstedt"**

---

**12.1 Räumlicher Geltungsbereich**

räumlicher  
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke:

Flurstücke

- 24/17
- 393/24
- 403/44
- 404/44
- 414/46

sämtlich gelegen Flur 17 der Gemarkung Garstedt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit Gebiet "A" gekennzeichnet.

**12.2 Erhaltungsgebiet**

Erhaltungsgebiet

In dem mit "A" gekennzeichneten Gebiet ("Altes Rathaus Garstedt") sind zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der Eigenart des Gebiets (Erhaltungssatzung) der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung der baulichen Anlagen genehmigungsbedürftig gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ziel der Festlegung eines Erhaltungsgebiets ist der Schutz eines städtebaulichen Ensembles im Verlauf der Ochsenzoller Straße im Bereich des "Alten Rathauses Garstedt".

Wegen der gebietsprägenden Eigentümlichkeit und der historischen Bedeutung dieses Ensembles für das Ortsbild soll mit Hilfe der Satzung sowohl die städtebauliche Eigenart des Gesamtgebietes als auch die Gestalt des zentralen Bauwerks dieses Ensembles, das "Alte Rathaus Garstedt" geschützt werden.

Besondere und schützenswerte städtebauliche Eigenart des Bereichs:

Die straßenbegleitende Bebauung aus Einzelhäusern entlang der Ochsenzoller Straße wird vor dem "Alten Rathaus Garstedt" zurückgenommen und zu einem Platzraum aufgeweitet. In der Blickachse der Ochsenzoller Straße wird das ehemalige Rathausgebäude durch seine zurückgesetzte Lage mit freigehaltenem Vorplatz herausgehoben und durch eine leichte Drehung aus der Straßenparallelität in der Blickachse noch einmal besonders markant.

Zentrale bauliche Anlage ist das Gebäude des "Alten Rathauses Garstedt", das zusammen mit dem Vorplatzbereich eine gestalterische Einheit bildet. Nachdrücklich hervorgehoben wird dies z. B. durch die im Verhältnis zum Baukörper äußerst großzügig bemessene Freitreppe des Rathauses bezogen auf die Mittelachse des Platzes, die damit den repräsentativen Charakter der Platzanlage unterstreicht.

Weitere bestimmende Merkmale für das o. g. Ensemble sind die weitestgehende Einheitlichkeit in bezug auf Material und Farbe der Außenwände und der Dacheindeckung (rot-rotbraun).

Da das Gebäude im Blickpunkt verschiedener Sichtachsen liegt und zusammen mit dem davorliegenden Platzraum den prägenden Kern des o. g. Ensembles bildet, würden auch Änderungen der Farbe und des Materials von Dachhaut, Außenwänden und Freitreppe sowie der Farbe der Fenster und Türen die ästhetische Wirkung des Gebäudes, welche hier städtebauliche Dimensionen erreicht, erheblich beeinträchtigen können.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 07.05.96 gebilligt.

Norderstedt, den 07.05.1996

Stadt Norderstedt  
Der Magistrat



Bürgermeister



Anlage 1  
zur Begründung  
B 23 – Garstedt – 8. Änderung und  
Ergänzung

“Untersuchung der zu erwartenden  
Verkehrslärmimmissionen“

Stand: Mai 92

- . Teil 1: Text
- . Teil 2: Lageplan M:1:1000
- . Teil 3: Schalldämm-Maße gem. DIN 4109

D I P L . P H Y S . T H O M A S J . M E Y E R  
B E R A T U N G S B Ü R O F Ü R A K U S T I K U N D B A U P H Y S I K  
A M T L I C H A N E R K A N N T E P R O F S T E L L E F O R D I E D U R C H F Ö H R U N G V O N S C H A L L M E S S U N G E N

U N T E R S U C H U N G D E R Z U E R W A R T E N D E N V E R K E H R S L Ä R M I M M I S S I O N  
A U F D E M G E L Ä N D E D E S B E B A U U N G S P L A N S N R . 2 3 I N G A R S T E D T

H O L Z T W I E T E 8 · 2 0 0 0 H A M B U R G 5 2 · T E L E F O N 8 2 6 9 2 0

N O R D D . H Y P O T H E K E N - U . W E C H S E L B A N K H A M B U R G ( B L Z 2 0 1 1 0 4 0 1 ) K T O . 2 0 5 7 4 6 P O S T S C H E C K H A M B U R G 2 5 4 1 5 9

## 1. Ausgangssituation

Die Stadt Norderstedt hat auf einem Gelände zwischen dem Friedrichsgaberweg und der Ochsenzollerstraße die achte Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 23 - Garstedt - vorgelegt. Das Gelände befindet sich 6,1 bis 6,4 km hinter dem Anrollpunkt zum Start auf der Bahn II des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel in einer seitlichen Entfernung zwischen 1.000 und 1.500 m von der Startbahnverlängerung. Die Flugzeuge haben hier eine Höhe von durchschnittlich 700 m und strahlen aus einer Entfernung von 1200 bis 1600 m den Fluglärm frei in das Bebauungsgelände ein.

Auf dem Friedrichsgaberweg ist nach Untersuchungen der Ingenieurgemeinschaft Dr. Schnüll/Dr. Haller mit einer Straßenverkehrsdichte zwischen 1400 und 1700 Kfz in der Spitzenstunde zu rechnen.

Beide Verkehrslärmimmissionen sind in ihrer Gesamtwirkung zu summieren und hieraus eine grobe Gesamtbeurteilung der auf dem Baugelände zu erwartenden Verkehrslärmbelastung vorzunehmen.

## 2. Ermittlung der zu erwartenden Fluglärmimmission

Um beide Verkehrslärmarten mit dem gleichen Beurteilungsmaß zu gewichten, ist für die Fluglärmimmission abweichend von der Berechnungsmethode nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm von der energieäquivalenten Fluglärmimmission auszugehen. Sie führt zu etwas höheren Werten als nach der gesetzlich geregelten Berechnungsmethode. Zur Beurteilung wird sowohl der auf das Jahr 1989 abgestellte Ist-Zustand als auch die künftig zu erwartende Entwicklung herangezogen.

In den 6 verkehrsreichsten Monaten des Jahres 1989 lag die Fluglärmimmission auf dem Bebauungsgelände je nach Entfernung zur Flugschneise zwischen 61 und 64 dB(A). Im Tagesdurchschnitt des Gesamtjahres lag sie zwischen 60 und 63 dB(A). In den Stunden mit dem stärksten Flugverkehr kann sie jeweils um bis zu 5 dB(A) höher liegen.

Bezogen auf die 6 verkehrsreichsten Monate des Prognosejahres 1994 geht die Fluglärmimmission auf 59 bis 63 dB(A) zurück. Bezogen auf die theoretische Endkapazität des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel kann zu einem allerdings im voraus nicht bestimmaren Zeitpunkt eine Fluglärmimmission von 60 dB(A) auf dem Baugelände nirgends mehr überschritten werden. Dies hängt mit dem zunehmenden Einsatz leiserer Flugzeuge zusammen, die trotz einer Vergrößerung der Zahl der Flugbewegungen zu einer Verringerung der Gesamtmission führen wird.

Der jeweils einwirkende Maximalpegel ist bei der Ermittlung des zur Beurteilung herangezogenen Dauerschallpegels (Mittelungspegel nach DIN 45641 und DIN 45643) im Verhältnis zur Häufigkeit und zur Dauer des einzelnen Fluglärmereignisses die am stärksten durchschlagende Größe. Die Maximalpegel des Fluglärms liegen im Bebauungsgebiet derzeit noch überwiegend im Bereich zwischen 75 und 85 dB(A). Mit zunehmendem Einsatz leiserer Flugzeuge wird ein Maximalpegel von 80 dB(A) auf dem gesamten Baugelände immer seltener überschritten werden. In Landerichtung 15 landende Flugzeuge sind auf dem Baugelände nur abseits von Straßenverkehrslärmimmissionen noch wahrnehmbar. Diese Landerichtung wird allerdings nur selten benutzt.

### 3. Straßenverkehrslärm

Für den Straßenverkehr auf dem Friedrichsgaberweg lassen sich anhand der Angaben in der unter 1. erwähnten Verkehrsprognose verschiedene Szenarien entwickeln. Geht man von einem Durchschnittsverkehr von 1.400 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil von 2 % aus, so ergibt sich bezogen auf 25 m Abstand von der Straßenmitte bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nach DIN 18005 ein Immissionspegel von 63,8 dB(A). Ein DTV-Wert von 25.000 Kfz/Tag mit 2 % Lkw-Anteil ergibt einen Immissionspegel von 64,1, ein DTV-Wert von 20.000 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 5 % würde nach den gleichen Berechnungsgrundlagen einen Immissionspegel von 64,7 dB(A) ergeben. Bei der energetischen Addition wird im Folgenden von einem auf 25 m Entfernung bezogenen Immissionspegel von 64,3 dB(A) ausgegangen.

#### 4. Ermittlung der Gesamtmission

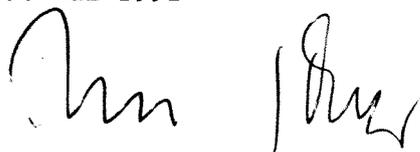
Für die Ermittlung der Gesamtmission werden vorsorglich die in den verkehrsreichsten 6 Monaten des Prognosejahres 1994 zu erwartenden Fluglärmimmissionen berücksichtigt, da eine weiter zurückgehende Immission bei Annahme einer theoretischen Endauslastung des Flughafens einem zu ungewissen Zukunftshorizont zuzuordnen ist. Durch energetische Addition mit den unter 3. ermittelten Teilimmissionen des Straßenverkehrslärms ergibt sich für die südliche Begrenzung des Bebauungsgebietes die im anliegenden Diagramm in der oberen durchgezogenen Linie dargestellte Abhängigkeit der gesamten Verkehrslärmimmission vom Abstand zum Friedrichsgaberweg. Für die nördliche Begrenzung ist diese Abhängigkeit in der unteren durchgezogenen Linie des Diagramms dargestellt. Die durch die durchgezogenen Linien dargestellten Werte sind allerdings nur insoweit realistisch, als sie sich auf den geringsten Abstand einer Bebauung zum Friedrichsgaberweg beziehen. Hinter dieser ersten Bebauungsreihe wird der Straßenverkehrslärm je nach Anordnung der Baukörper mehr oder weniger abgeschirmt, so daß nur noch die Fluglärmimmission übrig bleibt, deren Abhängigkeit vom Abstand zum Friedrichsgaberweg in den Diagrammen jeweils als gestrichelte Linie zusätzlich eingetragen ist, wobei auch hier die obere gestrichelte Linie die Situation an der südlichen, die untere an der nördlichen Begrenzungslinie des Bebauungsgebietes wiedergibt. Die Gesamtmission auf dem Baugelände liegt somit jeweils in dem zwischen der durchgezogenen und der zugehörigen gestrichelten Linie dargestellten Bereich.

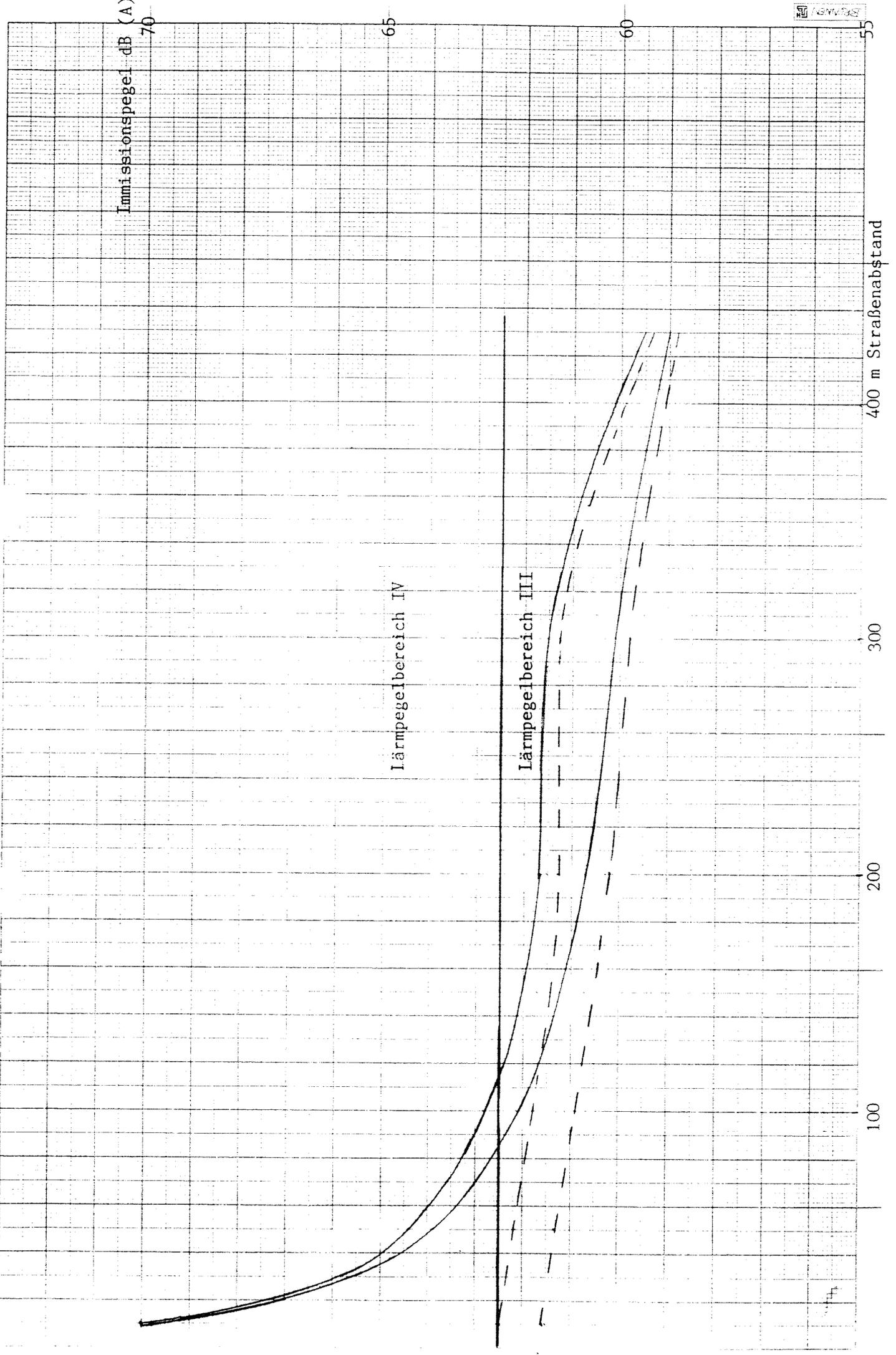
##### 5. Bewertung nach DIN 4109

Zur Abschätzung des Erfordernisses passiver Schallschutzmaßnahmen ist eine Einstufung der Gesamtimmission in die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 erforderlich. Hierzu ist zu den Immissionspegeln nach 4. ein Zuschlag von 3 dB(A) vorzunehmen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind, jedenfalls für Vollgeschosse, im Lärmpegelbereich III und darunter bei konventioneller Bauweise nicht mehr erforderlich. Aus dem Diagramm der Anlage ergibt sich, daß der Fluglärm für sich allein genommen den Lärmpegelbereich IV in mehr als 10 m Abstand vom Friedrichgaberweg nicht erreicht. Somit ist davon auszugehen, daß nur die erste Bebauungsreihe entlang des Friedrichgaberweges auf den zu dieser Straße hin gelegenen Gebäudeseiten passiven Schallschutz erhalten muß, der mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109, in einem Straßenabstand von weniger als 35 m sogar den für den Lärmpegelbereich V festgelegten Schallschutzanforderungen zu genügen hat. Im Falle von Baulücken in der ersten Bebauungsreihe kann auch für die zweite Bebauungsreihe passiver Schallschutz in dem für den Lärmpegelbereich IV festgelegten Umfang nicht ausgeschlossen werden. Ferner werden auf den Gebäuderückseiten je nach Gebäudeanordnung Reflektionseinflüsse zu beachten sein. Genaue Aussagen hierzu lassen sich nur nach Vorliegen einer genauen Baukörperanordnung machen. Diese gestatten unter Zuhilfenahme von Computerprogrammen auch eine Optimierung der Gebäudeanordnung mit dem Ziel einer insgesamt möglichst geringen Verkehrslärmimmission an den Gebäudeaußenflächen des Bebauungsgebietes. Auch ohne genauere Untersuchung läßt sich jedoch die Aussage treffen, daß bei Straßenabständen von mehr als 80 m (Nordrand) bzw. 110 m (Südrand) passiver Schallschutz gegen den einwirkenden Verkehrslärm in den Vollgeschossen nicht mehr erforderlich ist.

Von einer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit für die Freibereiche (Gärten und Balkons) sowie von Kommunikationsstörungen bei ganz oder teilweise geöffneten Fenstern ist im gesamten Untersuchungsgebiet auszugehen.

Hamburg, den 29. Mai 1992

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name and a last name, written in a cursive script.



Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume 1) und ähnliches
Zeile		dB(A)	erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtl. Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämm-Maße erf. R'<sub>w,res</sub> von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	ert. R' <sub>w,res</sub> in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/40
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	--

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R'<sub>w,res</sub> des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2dB nach Tab. 9, Zeile 2.



Amt für Hochbau, Tiefbau  
und Grünflächen  
- Grünflächenabteilung -  
623.9

---

Norderstedt, 28.09.1993

Anlage zur Begründung des B 23 - Garstedt, 8. Änderung und Ergänzung  
Ergänzende landschaftsplanerische Untersuchung zum  
B 23 - Garstedt, 8. Änderung und Ergänzung  
hier: Ermittlung des Eingriffs und der erforderlichen  
Ausgleichsmaßnahmen

#### I N H A L T S Ü B E R S I C H T

- A Einleitung
- B Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
- C Ermittlung des Kompensationswertes  
auf der Eingriffsfläche
- D Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- E Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahmen
- F Kostenverteilung

#### A Einleitung

Kurz vor dem Inkrafttreten des BauGB-MaßnahmenG 1993 war die Bebauungsplanänderung des B 23 Garstedt zum Satzungsbeschluß fertiggestellt. Aus Sicht der Verwaltung war das Maß des Eingriffs in die (überwiegend) Ackerflächen durch die geplante waldartige Grünfläche und die weiteren Anpflanzungsgebote im Geltungsbereich der Satzung ausgeglichen, ohne das dies durch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im bereits 1991 erarbeiteten Gutachten zum Grünordnungsplan nachgewiesen wurde.

Nachdem durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes das Bundesnaturschutzgesetz ab 01.05.1993 geändert worden ist, regeln die neu eingefügten §§ 8 a bis c das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Baurecht.

Außerdem ist am 1. Juli 1993 das Landesnaturschutzgesetz in Kraft getreten: § 8 a LNatSchG verweist auf § 8 a und c BNatSchG.

Für die Bauleitplanung bestimmt § 8 a Abs. 1 BNatSchG folgendes:

- Wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-MaßnahmenG in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.  
(Der Begriff des "Eingriffs" ergibt sich aus § 8 Abs. 1 BNatSchG).
- Bei der Entscheidung sind entsprechend anzuwenden die Eingriffsregelung in § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i.S. von § 8 Abs. 9 BNatSchG.
- Zu der Entscheidung gehört auch, daß beim B-Plan über Festsetzungen nach den § 9 BauGB entschieden wird, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, und zwar auf den Grundstücken selbst, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes.

Bei Bebauungsplänen können die Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich den Grundstücksflächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Diese "Zuordnung" ist eine Ergänzung des Festsetzungskatalogs in § 9 BauGB.

- Die Durchführung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist Sache des Vorhabenträgers.  
"Zugeordnete Festsetzungen" soll die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer durchführen, soweit die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist.  
Zur Kostenverteilung und Satzungsregelung wird auf § 8 a Abs. 4, 5 BNatSchG verwiesen.

Deshalb wurde der Satzungsbeschluß zur 8. Änderung und Ergänzung des B 23 - Garstedt - so lange zurückgestellt, bis durch die Grünflächenabteilung die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet wurde und die ermittelten Eingriffe den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet wurden.

Die Satzung des Bebauungsplanes wurde um Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen ergänzt (BauGB § 9 (1) 20. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Festsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen soll durch einen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden. (s. Anlage 1)

Bei der Quantifizierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen arbeitete die Grünflächenabteilung nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, daß ihr u. a. von Herrn Ministerialrat Scharrel, Referat 350 des Ministeriums für Natur und Umwelt empfohlen wurde.

Das Kompensationsmodell, dessen Aufbau und Anwendung in einem Schreiben des Landkreises Osnabrück vom 05.05.1992 erläutert wird (s. Anlage), ist ein Hilfsmittel, um den Kompensationsbedarf für den durch den Bauleitplan ermöglichten Eingriff nach Größe und Umfang zu beziffern.

Angewandt für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des B 23 - Garstedt - ergibt sich folgendes:

## **B Ermittlung des Eingriffsflächenwertes \*)**

- I. Die Eintragung von Baugrenzen im Bereich des Hermann-Löns-Weges ermöglicht keine Bebauung, die über die heutigen Erweiterungsmöglichkeiten im § 34 Bereich hinausgeht. Deshalb werden Eingriffe im Gebiet 7 nicht bilanziert.

---

\*) Hinweis: Die Flurstücke sind zusammen 28.406 qm groß. Die einzelnen Flächengrößen der kartierten Biotoptypen wurden mittels Planimeter aus dem Bestandsplan im Maßstab 1:1000 ermittelt. Ihre Gesamtgröße beträgt danach 28.423 qm. Diese Abweichung von 0,6 o/oo ist für die Eingriffsbewertung unerheblich.

II. Grundstück Lewinski, Friedrichsgaber Weg 36,  
Acker und Hofgrundstück, Flurstücke 9/3, 9/15, 9/11, 9/12 u. 9/7.

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Acker	2,5703	0,6	1,5422
Hof+Weg (Schotterfläche)	0,0560	0,1	0,0056
Gebäude	0,0380	0,0	-
Hecke	0,0085	1,0	0,0085
Garten	0,1585	1,0	0,1585
Garten (Ecke H.-Löns-Weg)	0,0045	1,0	0,0045
Ruderalvegetation	0,0065	1,6	0,0104
Eingriffswertsumme			1,7297 WE

III. Grundstück Friedrichsgaber Weg 40, Flurstück 9/13

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Garten	0,0180	1,0	0,0180
Eingriffswertsumme			0,0180 WE

Anmerkung: 0,0180 WE entspricht 1,0 % des Gesamteingriffs im B-Plan

IV. Grundstück Plambeck, Möhlenberg 2,  
Flurstücke Nr. 10/29, 10/30, 10/31, 10/33, 10/34

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Garten	0,0486	1,0	0,0486
Eingriffswertsumme			0,0486 WE

Anmerkung: 0,04386 WE entspricht 2,7 % d. Gesamteingriffs im B-Plan

Ergebnis: Eingriffswertsumme B. / I. - IV. 1,7963 WE

### C Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Da der Kompensationswert nach dem angewandten Berechnungsmodell sich aus dem Produkt der Kompensationsfläche und dem zugeordneten Wertfaktor ergibt, müssen die als Kompensationsflächen angerechneten Grundstücksteilflächen in einer Weise angelegt und bepflanzt werden, daß ihre Qualität dem Wertfaktor genügt.

Bei der durch die Grünflächenabteilung durchgeführten Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs erwies es sich als notwendig, alle Grünmaßnahmen, d. h. alle künftig anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen in die Bilanzierung einzubeziehen, um den Eingriff durch die Bebauung und Erschließung innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen.

Folgende Flächen wurden dabei als eingriffsminimierend bewertet oder als Ausgleich angerechnet:

- private Grünflächen auf Tiefgarage (eingriffsminimierend)
- private Gartenflächen auf gewachsenem Boden (eingriffsminimierend)
- Grünanteile wie Baumpflanzungen auf mindestens 15 % der verkehrsberuhigten Bereiche (eingriffsminimierend)
- öffentlicher Grünzug (Eichen-/Birkenwald) (Ausgleich)
- sonstige Grünflächen am Bolzplatz und südlich Friedrichsgaber Weg 40 (Ausgleich)
- Knick am Nordrand (Ausgleich)

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Ausführungsplan vom Vorhabenträger darzustellen. Die für ihre Konkretisierung notwendigen Detailauflagen sind der Anlage zu diesem Vermerk zu entnehmen.

(Flächenermittlung durch Einzelflächenaufmaß aus farbig markiertem B-Plan im Maßstab 1:1.000 durch Planungsabteilung und Grünflächenabteilung)

I. Öffentliche Grünfläche

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Verkehrsgrün (Fläche 1)	0,0320	1,3	0,0416
Knick+Vorfläche (Fläche 4)	0,0884	1,5	0,1326
Waldart.Grünzug (Teilflächen von 2) und 3)	0,0780 0,6289	1,3 1,3	0,1014 0,8176
Aufwertung Garten - waldartiger Grünzug (private Grünfläche östlich Möhlenbarg 8)		(1,0 - 1,3)	
Teilfläche von 3	0,0456	0,3	0,0137
Kompensationswertsumme			1,1069 WE

II. Gartenfläche Gebiet 2 (Kita)

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Garten	0,0985	0,9	0,0886 WE

III. Gartenfläche Gebiet 3

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Garten	0,1520	1,0	0,1520
Garten auf TG	0,1128	0,2	0,0226
Kompensationswertsumme			0,1746 WE

IV. Gartenfläche Gebiet 4

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Garten	0,1405	1,0	0,1405
Garten auf TG	0,1246	0,2	0,0249
Kompensationswertsumme			0,1654 WE

V. Gartenfläche Gebiet 5

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Garten	0,1170	1,0	0,1170
Garten auf TG	0,1190	0,2	0,0238
Kompensationswertsumme			0,1408 WE

VI. Begrünte TG Gebiet 6

Biotoptyp	Flächengröße/ha	Wertfaktor	Werteinheit
Garten auf TG	0,120	0,2	0,0024
Kompensationswertsumme			0,0024 WE

Ergebnis: Kompensationswertsumme C / I. - VI. 1,6787 WE

D Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Eingriffswertsumme (aus B. / II. - IV.)	1,7963 WE
Kompensationswertsumme (aus C. / I. - VI.)	./. <u>1,6787 WE</u>
Kompensationsdefizit:	<u>0,1176 WE</u>

Erläuterungen zum Gesamtergebnis:

Der Eingriff wird durch die Kompensationsmaßnahmen im Gebiet des B 23 - Garstedt -, 8. Änderung und Ergänzung nicht vollständig ausgeglichen.

Das Ausgleichsdefizit wird sich voraussichtlich noch durch Baum- und Strauchpflanzungen in den Verkehrsflächen der verkehrsberuhigten Bereiche und auf der Stellplatzanlage zum Gebiet 4 und 5 reduzieren.

Verkehrsfläche im Neubaugebiet	2.631 qm
Stellplatzanlage zum Gebiet 4 + 5	<u>735 qm</u>
	3.366 qm
Grünflächenanteil ca. 15 % = 505 qm	
Wertfaktor 1,3; d.h. 1,3 x 0,0505 =	0,0656 WE.
Zwischenergebnis:	
Ursprüngliches Kompensationsdefizit	0,1176 WE
./. begrünzte Verkehrsflächen	<u>0,0656 WE</u>
restliches Defizit	<u>0,0520 WE</u>

**Um das restliche Kompensationsdefizit auszugleichen wären folgende Maßnahmen außerhalb des derzeitigen B-Plan-Gebietes erforderlich:**

- a) Aufwertung einer Ackerfläche (Wertfaktor 0,6) durch Umwandlung in Grünland (Wertfaktor 1,3).  
Differenz der Wertfaktoren = 0,7

$$0,0520 \text{ WE} : 0,7 \text{ WF} = 0,0743 \text{ ha} = 743 \text{ qm}$$

- b) Aufwertung einer Ackerfläche (Wertfaktor 0,6) durch Anpflanzung eines Feldgehölzes (Wertfaktor 1,5).  
Differenz der Wertfaktoren = 0,9

$$0,0801 : 0,9 = 0,0578 \text{ ha} = 578 \text{ qm}$$

Da der nicht kompensierte Anteil des Eingriffs (0,0520 WE) lediglich 2,9 % des Gesamteingriffs nach dem angewendeten Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück beträgt und das Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung eigentlich bereits abgeschlossen war und mögliche Ausgleichsflächen im Geltungsbereich der Änderung nicht mehr verfügbar sind, scheint in diesem Fall der Verzicht auf die Kompensation des Resteingriffs über die formale Darstellung in der B-Plan-Satzung möglich.

Die Anwendung dieses Kompensationsmodells liefert einerseits "exakte" Eingriffswertzahlen mit einer vermeintlichen Genauigkeit im Bereich eines Quadratmeters, andererseits muß man sich darüber im klaren sein, daß die Werteinheiten lediglich eine Größenordnung angeben und bei der Anwendung eines anderen quantifizierenden Kompensationsmodell durchaus abweichende Zahlen bei in etwa gleicher Größenordnung das Ergebnis wären.

**Zwei Möglichkeiten des Umgangs mit dem rechnerischen Kompensationsdefizit wären denkbar:**

- Das rechnerisch ermittelte Restdefizit wird vernachlässigt, d.h. nicht im Sinne der obenstehenden Berechnung ausgeglichen. Argument dafür: der geringe prozentuale Anteil liegt im Bereich der Unschärfe des Kompensationsmodells.
- Die Stadt verpflichtet sich, außerhalb des Satzungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung - d.h. aber ohne Veränderung des B-Plan-Geltungsbereichs, was zu einer beträchtlichen Verzögerung der Rechtskraft des Planes führen würde - einen Ausgleich des rechnerischen Kompensationsdefizits z. B. durch die Anpflanzung eines 580 qm großen Feldgehölzes auf einer Ackerfläche oder eines 60 m langen Knicks mit Randstreifen (10 m breit) an einem Acker vorzunehmen.

#### **E Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahme**

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück für den Geltungsbereich der 8. Änderung des B 23 - Garstedt - wurden alle privaten Grünflächen und mit einem geringeren Faktor auch alle Gartenflächen über den Tiefgaragen als Eingriffskompensationsflächen berücksichtigt. Aufgrund der Berechnungen (s. o.) sind jedoch weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Bewertung der im Geltungsbereich der Satzung geplanten öffentlichen Grünflächen, gem. Kompensationsmodell, hat ergeben, daß diese öffentlichen Grünflächen den Eingriff, der nach Abzug der privaten Kompensationsmaßnahmen (Begrünung der privaten Baugrundstücke) verbleibt, bis auf 2,9 % ausgleichen (vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde).

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind von den Vorhabenträgern zu tragen. Da die öffentlichen Grünflächen vollständig Ausgleichsfunktionen übernehmen, sind ihre Herstellungskosten sowie die Grundstückskosten zu ermitteln und auf die Vorhabenträger aufzuteilen. Die Grundstückskosten sind nicht durch die Grünflächenabteilung zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Erfahrungswerten (30,00 DM/qm) geschätzt, da eine genauere Kostenschätzung erst beim Vorliegen von Ausführungsplänen möglich sein wird. Die Herstellungskosten werden wie folgt geschätzt:

1. Verkehrsgrün	320 qm	
2. Grün am Bolzplatz	780 qm	
3. Öffentl. Grünzug	6.745 qm	
4. Knick u. Randstreifen	844 qm = 8.689 qm x 30 DM/qm	= 260.670,00 DM
5. 30 Straßenbäume im verkehrsberuhigten Bereich mit Pflanzbeet und Unterpflanzung a 2.500 DM		= 75.000,00 DM
	Summe	335.670,00 DM
	aufgerundet	<u>350.000,00 DM</u>

### F Kostenverteilung

Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen schlägt die Grünflächenabteilung die "zulässige Grundfläche" (Grundstücksfläche \* GRZ) vor, die wie folgt ermittelt wurde:

Baugebiet Nr.	zul. Grundfläche	%
1	185 qm	2,95
2	579 qm	9,24
3	1.776 qm	28,33
4	1.850 qm	29,51
5	1.700 qm	27,12
6	179 qm	2,85

Im Baugebiet 6, in dem schon ein Gebäude steht, wurde die "zul. Grundfläche" wie folgt ermittelt:

Neubau	194,5 qm	entspricht 20,9%
vorh. Gebäude	737,5 qm	entspricht 79,1%

Baugrundstück Gebiet 6	= 3.430	qm
davon 20,9%	= 715	qm
715 qm * GRZ 0,25	= 178,7	qm
aufgerundet	179	qm

Im Auftrage

*Reher*

Reher

**ANLAGE zur Anlage vom 28.09.1993**

Für den Vertrag zwischen der Stadt Norderstedt und dem Vorhabenträger über die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Erarbeitung von Ausführungsplänen erforderlich, um sicherzustellen, daß die Ausgleichsflächen dem bilanzierten Wertfaktor entsprechen.

Folgende Rahmenbedingungen sind dabei zu beachten:

- Der öffentliche Grünzug ist als Eichen-Birkenwald herzustellen, mit einem 2,50 m breiten Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke ohne Kantensteine.

An den Außenrändern, d. h. am Südrand und am Nordrand ist eine Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen des Eichen-Birkenwaldes im Pflanzraster 1 m x 1 m vorzunehmen (z. B. als versetzte Reihenpflanzung; Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1 m).

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.

Artenliste:      *Betula pendula*, *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*,  
(Hauptarten)    *Quercus petraea*, *Carpinus betulus*, *Corylus avellana*,  
*Crataegus div. spec.*, *Ilex aquifolium*, *Lonicera*  
*periclymenum*, *Sorbus aucuparia*, *Prunus spinosa*,  
*Rubus div. spec.*, *Frangula alnus*, *Euonymus euro-*  
*paeus*, *Acer campestre*.

Unmittelbar im Randbereich des Weges sollte die Pflanzung aufgelockerter sein, d. h. dort sollte ein Landschaftsrasen wegeparallel angelegt werden, in den die Gehölzpflanzung wellenförmig hineinfließt, so daß die dichte Strauchpflanzung zum Weg hin aufgelockert ist.

Am Wegrand sollen im Abstand von ca. 12 - 18 m einzelne Bäume wie *Betula*, *Fagus*, *Quercus*, *Carpinus*, *Prunus avium* und *Sorbus aucuparia* in den Landschaftsrasen gepflanzt werden (in der Größe 18 - 20 cm Stammumfang).

- Der Knick am Nordrand des Baugebietes ist in Anlehnung an das Merkblatt Knick des Landesamtes für Naturschutz anzulegen.

Wie im Systemschnitt dargestellt, müssen die Seitenböschungen des Knickwalls mit Soden aufgesetzt werden, da die zur Erreichung einer Höhe von 1 m in dem nur 3 m breiten Grünstreifen erforderlichen Böschungen so steil sein müssen, daß sie anderenfalls erodieren würden.

Der Knickwall ist zweireihig mit heimischen Knicksträuchern gemäß Artenliste "Eichen-Birken-Knicks" und "Schlehen-Hasel-Knicks" des o. g. Merkblattes zu bepflanzen. Pflanzung zweireihig versetzt. Reihenabstand 0,5 m und Abstand innerhalb der Reihe 0,5 bis 0,8 m.

Zusätzlich sind im Bereich des neuen Knickwalls je zur Hälfte größere Gehölze der Baumarten *Quercus robur* = Stieleiche und *Carpinus betulus* = Hainbuche zu pflanzen. Pflanzabstand: 20 m, Pflanzgröße: 12 bis 14 cm Stammumfang.

- Im Pflanzstreifen südlich des Friedrichsgaber Weges Nr. 40 sind neben überwiegend heimischen Sträuchern drei Laubbäume der Größe 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen (z. B. *Tilia cordata*).
- Die Pflanzfläche um den Bolzplatz herum soll ebenfalls mit heimischen Laubgehölzen durchgeführt werden. Der Bolzplatz soll ca. 1 m gegenüber der Umgebung abgesenkt und zusätzlich mit einer Lärmschutzwand oder einem Lärmschutzwall zur KiTa und zur südlich benachbarten Wohnbebauung abgeschirmt werden. Diese Pflanzung wird erst nach Bau der KiTa und des Bolzplatzes angelegt werden können.
- Mindestens 15 % des verkehrsberuhigten Bereiches sind als Grünflächen und insbesondere zur Anpflanzung von Straßenbäumen vorzusehen, da diese u. a. als Flächen zur Eingriffsminimierung mitangerechnet werden mußten.

Artenvorschlag je nach Platzverhältnissen:

*Tilia cordata*, *Corylus colurna*, *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Acer campestre* "Elsryk", *Crataegus prunifolia*, *Pyrus calleryana* "Chanticleer".

Pflanzgröße bei Großbäumen            20 - 25 cm Stammumfang,  
"    "            kleineren Bäumen 18 - 20 cm " .