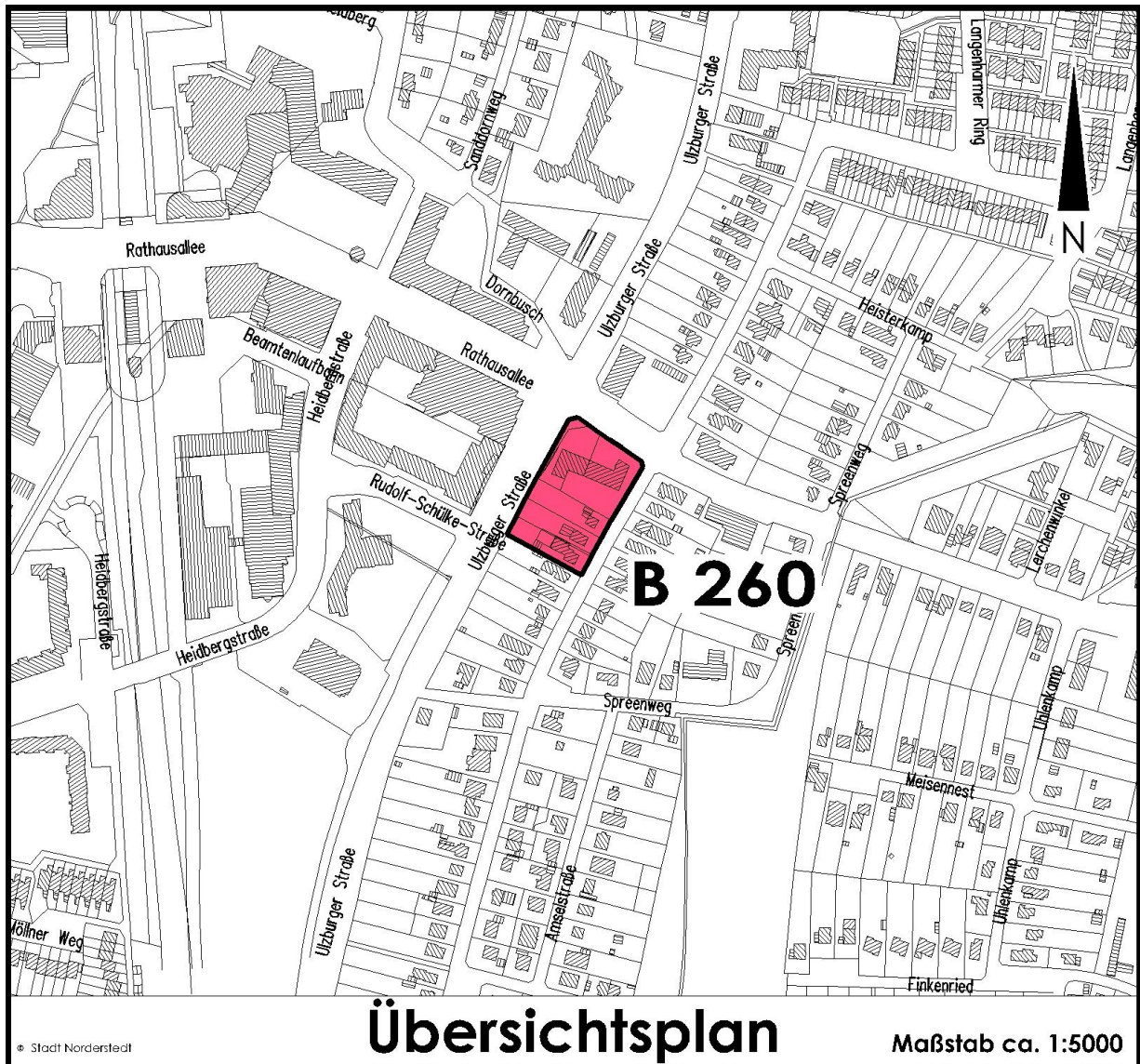


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor"

Gebiet: Ecke Alter Kirchenweg / Ulzburger Straße / westlich Kiebitzreihe / nördlich Kiebitzreihe Nr. 43



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor"
Gebiet: Ecke Alter Kirchenweg / Ulzburger Straße / westlich
Kiebitzreihe / nördlich Kiebitzreihe Nr. 43

Stand: 12.04.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Bestand	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1. Städtebauliche Konzeption	4
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3. Gestalterische Festsetzungen	4
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	4
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung	4
3.6. Ver- und Entsorgung	5
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	5
3.8. Immissionsschutz	6
3.9. Altlasten	6
4. Umweltbericht	6
5. Abwägung	17
6. Städtebauliche Daten	18
7. Kosten und Finanzierung	18
8. Realisierung der Maßnahme	18
9. Beschlussfassung	18

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungs-gesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359) und zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
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 01.05.2009 (GVObL Schl.-H. S. 6).
LNatSchG	Landesnatschutzgesetz LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObL Schl.-H. S. 301) .
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP · 2020).
Planungsrecht	Der am Alten Kirchenweg liegende, bebaute Teil, beruht auf den Festsetzungen des B 16 Harksheide.
Lage in der Stadt	1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich Das Plangebiet liegt im Zentrum Norderstedts, im Eckpunkt der Hauptverkehrsstraßen Rathausallee und Alter Kirchenweg.
Geltungsbereich	Das Plangebiet umfasst die Grundstücke an der Ecke Alter Kirchenweg / Ulzburger Straße / westlich Kiebitzreihe / nördlich Kiebitzreihe Nr. 43
Plangebiet Bebauung Topografie Umgebung	1.3. Bestand Am Alten Kirchenweg ist das Grundstück gemäß dem B - Plan 16 Harksheide mit einem IV-geschossigen Baukörper bebaut. Dieser wird als Altenwohn- und Pflegeheim genutzt. An der Straße Kiebitzreihe befindet sich auf der Westseite eine Einfamilienhausbebauung deren Gärten bis an die Ulzburger Straße reichen. Die Grundstücke sind eben und, soweit nicht bebaut, gärtnerisch genutzt. Außer einem Einzelbaum in der Kiebitzreihe und im Vorgarten vor dem Altenheim, befindet sich kein nennenswerter Grünbestand auf den Grundstücken.
Eigentumsverhältnisse	Die betroffenen Grundstücke stehen in Privateigentum, mehrheitlich im Besitz des Wohnheimbetreibers.
Planungsrechtliche	Im bebauten Eckbereich gilt der B 16 Harksheide, an der Kiebitzreihe

Situation	§ 34 BauGB.
Planungsanlass	<u>2. Planungsanlass und Planungsziele</u> Der Betreiber des Altenwohn- und Pflegeheimes an der Ecke Ulzburger Straße / Alter Kirchenweg hat den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung der Nutzung gestellt.
Planungsziele	Planungsziel ist die bauliche Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheimes Haus Hog'n Dor um es zeitgemäßen Nutzungsansprüchen anzupassen. Die Erweiterung soll entlang der Ulzburger Straße erfolgen.
Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch eine Versammlung mit anschließendem 4-wöchigen Planaushang durchgeführt. Grundsätzliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.
	<u>3. Inhalt des Bebauungsplanes</u> 3.1. Städtebauliche Konzeption Funktionsbedingt ergibt sich ein relativ schmaler, langgestreckter Baukörper entlang der Ulzburger Straße, der in der Kubatur dem vorhandenen Baukörper angepasst ist. 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung Der Eckbereich und die Fläche an der Ulzburger Straße sind als Mischgebiet festgesetzt. Der Bedeutung der städtebaulichen Situation gerecht werdend sind die zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die an dieser wichtigen Stelle im Stadtgebiet sich als störend erweisen würden. Die Grundstücke an der Kibitzreihe sind umgebungsgemäß als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, allerdings mit Ausschluss sich nicht harmonisch einfügender Nutzungen Maß der Nutzung Grundstücks- und baukörperbedingt ist das Maß der Nutzung an den Obergrenzen der BauNVO orientiert. Bauweise Entlang den Hauptverkehrsstraßen ist aus Lärmschutzgründen eine geschlossenen Bauweise festgesetzt; an der Kibitzreihe offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser gem. der Umgebung.. Baulinien und Baugrenzen Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt nach Vorgabe des geplanten Bauvorhabens. 3.3. Gestalterische Festsetzungen Zur Anpassung an die Fassadengestaltung von Norderstedt-Mitte sind Festsetzungen getroffen worden, die dem in Material und Farbe Rechnung tragen. 3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen Zusätzlicher Bedarf entsteht durch den B-Plan 260 nicht. 3.5. Verkehrsplanung und Erschließung Straßenverkehr Das Plangebiet ist unmittelbar an das Norderstedter Hauptverkehrsnetz angebunden. Ruhender Verkehr Stellplätze öffentliche Parkplätze Soweit zusätzlicher privater Stellplatzbedarf entsteht ist der auf dem Grundstück nachzuweisen. Zufahrten zu Stellplätzen von der Ulzburger Straße sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Ver-

	kehrs ausgeschlossen.
ÖPNV	Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle "Harksheide, Alter Kirchenweg" unmittelbar vor der Haustür an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) angeschlossen. In fußläufiger Distanz (ca. 500 m) liegt mit UA-Norderstedt Mitte außerdem ein Schnellbahnhalt der U1 und A2.
3.6. Ver- und Entsorgung	
Strom, Gas, Wasser-Versorgung	Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser, sowie mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.
Schmutzwasserentsorgung	Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Sielnetz.
Regenwasser	Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist grundsätzlich zu versickern. Sollte dies allerdings aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich sein, dürfen die Grundstücke an die Straßenentwässerung der Ulzburger Straße angeschlossen werden. Zur Versickerung gebrachtes Regenwasser von Bauteilen auf Dächern mit freiliegenden Metallflächen sollte so gering wie möglich gehalten werden.
Hinweis:	
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
Kabelmedien	Im Planbereich liegen Kabeltrassen entsprechender Telekommunikationsbetreiber die bei Baurealisierung zu beachten und rechtzeitig mit dem Betreiber abzustimmen sind.
Feuerwehrbelange	Die angrenzenden öffentlichen Straßen bieten hinreichend Platz im Einsatzfalle die Anleiterbarkeit des Gebäudes zu ermöglichen. Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m ³ /h vorzusehen.
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	
Eingriff und Ausgleich	Das Plangebiet weist Gartenbereiche mit normalem Gehölzbestand auf. Von besonderer Bedeutung und daher als zu erhaltend festgesetzt sind dabei die Buche an der Straßenkreuzung Ulzburger Straße, die Rotbuche vor Kiebitzreihe 47 und die zentral gelegene Birke. Die Neuversiegelung von Grund und Boden entsteht ein Ausgleichsbedarf von 900 m ² . Dieser wird als Grünlandextensivierungsfläche auf dem Ökokonto der Stadt in Garstedt, Flur 5, Flurstück 42/7 nachgewiesen.
Artenschutz	Bezüglich des Artenschutzes gehen zwar durch die Beseitigung von Bewuchs Lebensräume verloren, allerdings kann der Verringerung des Gartenanteils durch Aufwertungsmaßnahmen entgegengesteuert werden. Somit wird die Veränderung insgesamt als neutral eingestuft.

3.8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm	Da aufgrund der Lage an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen kein aktiver Lärmschutz möglich ist, muss der Bauherr entsprechend der vorliegenden lärmtechnische Begutachtung passive Maßnahmen vor- sehen. Besondere Festsetzungen im B-Plan regeln den passiven Lärmschutz am Gebäude.
Feinstaubbelastung	Nach dem im Rahmen der SUP erstellten Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2007 (Fa. METCON) ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung entlang der stark befahrenen Ulzburger Straße aktuell und auch bis 2020 ein Überschreiten der für Stickstoffdioxid und Feinstaub maßgeblichen Grenzwerte nicht zu erwarten.
Klimaschutz	Aufgrund der bereits bestehenden verdichteten Bebauung in der Nachbarschaft des Vorhabens sowie des relativ geringen Umfangs der zusätzlichen Bebauung sind weder im Gebiet selbst noch für angrenzende Bereiche erhebliche stadtklimatische Auswirkungen der Planung zu erwarten
Bodenschutz	3.9. Altlasten Für zwei Standorte konnte der Altlastenverdacht entkräftet werden, sie wurden nach Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg daher aus dem Prüfverzeichnis entlassen und archiviert. Weitere Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 Bundesbodenschutzgesetz wurden nicht ermittelt.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn / Glashütte.

4. Umweltbericht

4.1 Bescheinigung der Planung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Planungsziel ist die bauliche Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheimes Haus Hog'n Dor, um es zeitgemäßen Nutzungsansprüchen anzupassen. Die Erweiterung soll entlang der Ulzburger Straße erfolgen. Funktionsbedingt ergibt sich ein relativ schmaler, langgestreckter Baukörper entlang der Ulzburger Straße, der in der Kubatur dem vorhandenen Baukörper angepasst ist. Der Eckbereich und die Fläche an der Ulzburger Straße sind als Mischgebiet festgesetzt, die Flächen an der Kiebitzreihe umgebungsgemäß als Allgemeines Wohngebiet. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, an der Kiebitzreihe offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser.

4.1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2020) sind die betroffenen Flächen als gemischte Bauflächen und als Standort eines Altenheims/Altenpflegeheims dargestellt.

4.1.3 Geprüfte Planungsalternativen

Aufgrund der räumlichen Situation des Grundstücks und der funktionsbedingten Anbindung an den Gebäudebestand standen alternative Standorte nicht zur Auswahl.

4.2 Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte (Verordnung vom 18. Januar 2000).

4.3 Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB geforderten zusätzlichen Untersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt:

- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen des B-Plans Nr. 269 „Haus Hog'n Dor“ in der Stadt Norderstedt. Eggers, Biologische Gutachten, Oktober 2009
- Bauvorhaben „Erweiterungsbau Haus Hog'n Dor“ in Norderstedt – Schallschutznachweis der Außenbauteile nach DIN 4109. Lärmkontor GmbH, 12. August 2009.

4.4 Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Lärm

Straßenverkehrslärm

Der Schallschutznachweis nach DIN 4109 des Büros Lärmkontor vom 12.08.2009 ermittelt an den westlichen Fassaden des Seniorenheimes eine Belastung durch den Straßenverkehrslärm der Ulzburger Straße von 64 dB(A) tags. An der zum Alten Kirchenweg liegenden Fassade werden noch Lärmbelastungen von 63 dB(A) tags erreicht. Damit wird hier die Schwelle von 55 dB(A) weit überschritten, die im Norderstedter Leitbild Lärminderung für den ungestörten Aufenthalt im Freien enthalten ist. Die Schwelle von 65 dB(A) wird fast erreicht, die im Leitbild für den Gesundheitsschutz der Bevölkerung beschlossen wurde.

Nachts werden die Fassaden des Seniorenheimes durch den Straßenverkehr der Ulzburger Straße und des Alten Kirchenweges von Lärm mit 56 bis 59 dB(A) belastet. Damit kann hier ein ungestörter Schlaf bei schräg geöffnetem Fenster nicht mehr gesichert werden, zugleich wird der im Leitbild der Norderstedter Lärminderungsplanung beschlossene Nachtwert von 45 dB(A) deutlich überschritten.

Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an den stark befahrenen Straßen ebenfalls nicht eingehalten. Dies gilt auch für die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Der hö-

here Grenzwert der 16. BImSchV – Verkehrslärm-schutzverordnung – von tags 64 dB(A) für Mischgebiete (MI) wird zumindest an den zu den beiden stark befahrenen Straßen hinerreicht bzw. knapp unterschritten, der Grenzwert von nachts 54 dB(A) wird auf den zu bebauenden Flächen ebenfalls deutlich überschritten. Dies gilt auch für die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Diese Werte werden in der Fachliteratur als Obergrenze des Ermessensspielraumes angesehen.

Lediglich an der zur Kiebitzreihe gewandten Fassade wird nachts ein Immissionspegel von 37 dB(A) berechnet, sodass hier ein ungestörter Schlaf bei schräg geöffnetem Fenster möglich wäre.

Weitere lärmrelevante Quellen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet ist sehr gut an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Ulzburger Straße in etwa 50 m Entfernung, die zentrale Bahn- und Busstation Norderstedt-Mitte ist in etwa 300 m Luftlinie zu erreichen.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und besitzt nur in bezug auf das Ortsbild (vorhandener Baumbestand) und die vorhandene Gastronomie eine Bedeutung für die Naherholung.

Lärm

Straßenverkehrslärm

Der gültige Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet eine Mischgebietsfläche für ein Altenheim vor. Ohne Durchführung der Planung ist in absehbarer Zeit nicht mit einer wesentlichen Veränderung der Lärmbelastung des Gebietes zu rechnen, da für die Ulzburger Straße im diesem Abschnitt für 2020 kein Anstieg des Verkehrsaufkommens prognostiziert wird (s. Verkehrsentwicklungsplan VEP P8 2020). Auf dem Alten Kirchenweg wird auf dem maßgeblichen Abschnitt eine deutliche Verkehrszunahme von 12.500 Kfz/d auf 17.500 Kfz/d erwartet. Der beschlossene Lärmaktionsplan sieht für den betroffenen Abschnitt des Alten Kirchenweges eine nächtliche Temporeduzierung auf 30 km/h nach Einzelfallprüfung vor. Aktive Maßnahmen auf dem maßgeblichen Abschnitt der Ulzburger Straße zur Minderung des dortigen Verkehrslärms sind im beschlossenen Lärmaktionsplan der Stadt Norderstedt nicht enthalten.

Erholung

Keine Veränderung absehbar.

Lärm

Straßenverkehrslärm

Die zur Ulzburger Straße weisenden Fassaden der Erweiterung des Seniorenheimes werden einer sehr hohen Lärmbelastung mit Dauerschallpegeln von 64 dB(A) ausgesetzt sein. Damit sind aus Sicht des Lärmschut-

Prognose ohne
Durchführung der
Planung

Prognose mit Durch-
führung der Planung

zes hier keine gesunden Wohnverhältnisse nach Erkenntnissen der Lärmmedizin und gemäß den Leitzielen des Leitbildes der Lärminderungsplanung gegeben. Der ungestörte Aufenthalt im Freien (bei Lärmbelastungen < 55 dB(A)) kann jedoch auf der von der Ulzburger Straße abgewandten Gebäudeseite an der Kiebitzreihe sichergestellt werden.

Auch der Wert von 45 dB(A) - das im Norderstedter Leitbild Lärminderung formulierte Ziel zur Sicherstellung eines gesunden Schlafes - wird auf allen Grundstücken überschritten. Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schlafes durch Lärm zu erwarten. Ein gesunder Schlaf bei geöffnetem Fenster ist lediglich auf der lärmabgewandten Seite an der Kiebitzreihe möglich. Die Anlage 2 des Schallschutznachweises zeigt, dass mehr als 50 % der Seniorenwohnungen an der Ulzburger Straße liegen werden. Die Grundrisse sind so geplant, dass es hier keine zur lärmabgewandten Seite zu öffnenden Fenster geben wird.

Erholung

Durch Festsetzung der Ortsbildprägenden Bäume wird ein verstärkter Schutz erreicht und das Ortsbild so dauerhaft gesichert.

Lärm

Straßenverkehrslärm

Durch die mehrgeschossige Erweiterung des Seniorenheimes nach Süden wird zukünftig eine Lärm abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Wohnbebauung an der Kiebitzreihe erreicht.

Der Schallschutznachweis ermittelt für die Fenster der West- und Nordseite die höchstmögliche Schallschutzklasse V. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind nicht vorgesehen.

Bei der Planung von Aufenthaltsflächen im Außenbereich wie Balkonen und Terrassen ist auf eine ruhige Lage zu achten.

Erholung

Sicherung der Ortsbildprägenden Bäume durch Festsetzung im B-Plan.

Lärm

Straßenverkehrslärm

Gesunde Schlafverhältnisse bei schräg geöffnetem Fenster sind nur in den Wohnungen auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten zur Kiebitzreihe möglich. In über 50 % der Seniorenwohnungen können keine gesunden Schlafverhältnisse sicher gestellt werden, da sie über keine lärmabgewandte Gebäudeseite verfügen werden, an der ein Fenster geöffnet werden könnte. Eine ungestörte Kommunikation auf den zur Ulzburger Straße und zum Alten Kirchenweg hin liegenden Freiflächen kann nicht sichergestellt werden, da für diese Flächen keine passiven Schutzmaßnahmen innerhalb

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Einschätzung/
Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

des Plangebietes möglich sind.

Erholung

Die große Birke im Gartenbereich und der grüne Aspekt an der Ulzburger Straße können nicht gehalten werden. Dafür erfolgt jedoch eine Sicherung des bedeutsamen Baumbestandes an den ortsbildwirksamen Randbereichen. Somit wird die Veränderung als neutral eingestuft. Das Plangebiet ist Jagdraum für streng geschützte Fledermäuse und besonders geschützte Vogel- und Kleinsäugerarten. Aufgrund der starken gärtnerischen Nutzung sind Garten und Teich jedoch von geringer Bedeutung für die Tierwelt, die vorkommenden Arten sind vorwiegend auf den Baumbestand angewiesen. Keine Veränderung absehbar.

Schutzgut Tiere

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Prognose ohne
Durchführung der
Planung

Prognose mit Durch-
führung der Planung

Vermeidungs- und
Verminderungs-
maßnahmen

Einschätzung/
Bewertung der ver-
bleibenden Auswir-
kungen (posi-
tiv/negativ)

Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Prognose ohne
Durchführung der
Planung

Prognose mit Durch-
führung der Planung

Vermeidungs- und
Verminderungs-
maßnahmen

Einschätzung/
Bewertung der ver-
bleibenden Auswir-
kungen (posi-
tiv/negativ)

Sicherung der bedeutsamsten Bäume, aber Verlust von Gartenfläche.

Sicherung der ortsbildprägenden tierlebensraumbedeutsamen Bäume durch Festsetzung im B-Plan und Ausgleich des Nistplatzverlustes durch Anbringung künstlicher Nistmöglichkeiten bzw. Ausgleich der Minderung der Lebensraumeignung durch Aufhängung von Fledermauskästen.

Der Verringerung des Gartenanteils soll durch Aufwertungsmaßnahmen entgegengesteuert werden. Somit wird die Veränderung als neutral eingestuft.

Das Plangebiet weist Gartenbereiche mit Gehölzbestand und einen Zierteich auf. Alle sind stark gärtnerisch geprägt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Buche an der Straßenkreuzung Ulzburger Straße, die Rotbuche vor Kiebitzreihe 47, die zentral gelegene Birke und die Kieferngruppe an der Ecke Kiebitzreihe. Die Birke an der Straßenkreuzung Ulzburger Straße wurde bereits gefällt.

Keine Veränderungen absehbar.

Sicherung der bedeutsamsten Bäume bei gleichzeitigem Gartenverlust.

Erhalt der Buche an der Ecke Ulzburger Straße und der Blut-Buche vor Kiebitzreihe 47, Zuwachszone (Kronendurchmesser + 8 m) festsetzen und bei der Baugrenze berücksichtigen, Versiegelungsbilanz nötig für Berechnung Ausgleichsfläche und Nachweis.

An der Ecke Kiebitzreihe sollte ein geplanter Baum am Standort des vorhandenen dargestellt werden, um dort dauerhaft einen Baum zu sichern.

Neutral.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Altlasten

Im Plangebiet bzw. dessen Nachbarschaft befinden sich 2 Altstandorte.

Bei einem Standort handelt es sich um eine reine Büro-
adresse. Eine Produktion fand hier nicht statt.

Bei dem zweiten Standort handelt es sich um ein Ein-
familienhaus aus der Nachkriegszeit. Hier wurde ein
Malereibetrieb in kleinem Maßstab geführt. Nebenge-
bäude bzw. Lagerräume waren bis auf eine Garage
nicht vorhanden. Für diesen Standort wurde eine Erst-
bewertung mit Ortsbesichtigung und Zeitzeugenbefra-
gung durchgeführt und anhand der Nutzung und örtli-
chen Gegebenheiten der Altlastenverdacht entkräftet.
Für beide Standorte konnte der Altlastenverdacht ent-
kräftet werden, sie wurden nach Mitteilung der Unteren
Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg daher aus
dem Prüfverzeichnis entlassen und archiviert. Weitere
Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß § 2
Abs. 5 und 6 Bundesbodenschutzgesetz wurden nicht
ermittelt.

Prognose ohne
Durchführung der
Planung

Bodenfunktion

Unversiegelte Gartenbereiche sind vorhanden.

Altlasten

Ohne Durchführung der Planung ist keine Veränderun-
gen hinsichtlich des Bodens zu erwarten.

Prognose mit Durch-
führung der Planung

Bodenfunktion

Keine Veränderungen absehbar.

Altlasten

Auswirkungen von Altlasten auf das Vorhaben sind
nicht zu erwarten. Während der Bauphase können Bo-
denverunreinigungen z.B. durch Betankungsvorgänge
an Baufahrzeugen und unsachgemäße Reststoffentsor-
gung entstehen.

Vermeidungs- und
Verminderungs-
maßnahmen

Bodenfunktion

Die Verdichtung während der Bauarbeiten und die wei-
terführende Versiegelung führen zum Verlust von Bo-
den und Bodenfunktionen.

Altlasten

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind
nicht erforderlich. Die Entstehung neuer Bodenverun-
reinigungen wird durch die Einhaltung von wasser- und
abfallrechtlichen Vorschriften vermieden.

Einschätzung/
Bewertung der ver-
bleibenden Auswir-
kungen (posi-

Bodenfunktion

Durch die vorgesehene Neuversiegelung von Boden
entsteht ein Ausgleichsbedarf von 900 m². Dieser wird
als Grünlandextensivierungsfläche auf dem Ökokonto
der Stadt in Garstedt, Flur 5, Flurstück 42/7 nachgewie-
sen.

Altlasten

Der Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen
durch die 2 Altstandorte konnte in einer historischen

	tiv/negativ)	Recherche mit Prüfung der Sachverhalte entkräftet werden. Die Standorte wurden aus dem Prüfverzeichnis des Kreises entlassen. Eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse infolge der ehemaligen Nutzung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
Schutzgut Wasser	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<u>Bodenfunktion</u> Der Verlust an Bodenfunktion ist über die externe Ausgleichsfläche ausgeglichen. <u>Oberflächengewässer</u> Ein Zierteich ist im Garten vorhanden.
	Prognose ohne Durchführung der Planung	<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzzone III des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte (Verordnung vom 18. Januar 2000). Die Grundwasserfließrichtung ist Südwest. Das Grundwasser findet sich in ca. 4,10 m unter der Geländeoberfläche (Stichtagsmessungen aus 1992, 93 und 95). Der Untergrund besteht aus Fein-, Grob- und Mittelsanden. Der Grundwasserleiter wird durch die Mergelschicht in ca. 8,5 m Tiefe begrenzt. <u>Oberflächengewässer</u> Keine Veränderungen absehbar.
	Prognose mit Durchführung der Planung	<u>Grundwasser</u> Ohne Durchführung der Planung ist keine erhebliche Veränderung hinsichtlich des Grundwasserzustands zu erwarten. <u>Oberflächengewässer</u> Der Zierteich wird überplant.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<u>Grundwasser</u> Die Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Versiegelung führt zum Verlust von Boden und damit zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen Retention und Filterung des Grundwassers. <u>Oberflächengewässer</u> Kein
	Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<u>Grundwasser</u> Eine Versiegelung von Freiflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass wassergefährdenden Stoffen nicht in den Boden gelangen. Unter anderem sind Betankungsvorgänge von Baufahrzeugen eine Quelle für Verunreinigungen. <u>Oberflächengewässer</u> Der Zierteichverlust stellt keine bedeutsame Auswirkung dar.
Schutzgut Luft	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<u>Grundwasser</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. An der Ulzburger Straße wurden in orientierenden Messungen der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein nördlich vom Plangebiet (in Höhe Hausnum-

mer 425) im Jahr 2005 im Jahresmittel $30\mu\text{g}/\text{m}^3$ Stickstoffdioxid (NO_2) gemessen. Dies ist ein erhöhter Wert für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid, der jedoch noch deutlich unter dem Grenzwert gemäß 22. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) von $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 im Jahresmittel liegt (ab 2010 gültig).

Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) zum Flächennutzungsplan erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2007 (Fa. METCON) weist aufgrund der relativ geschlossenen Straßenrandbebauung und des schmalen Straßenraumprofils einen möglicherweise kritischen Straßenabschnitt an der Ulzburger Straße nördlich der Waldstraße aus (25.900 Kfz/d). Hier wird jedoch auch in Zukunft ein maximaler NO_2 -Gehalt von etwa $27\mu\text{g}/\text{m}^3$ und Feinstaub-Gehalt von $22\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) bis 2020 prognostiziert, so dass ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 22. BImSchV auch in Zukunft hier und damit auch an dem vom Plangebiet tangierten Straßenabschnitt nicht zu erwarten ist.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Der gültige F-Plan sieht eine Erweiterung des Seniorenpflegeheimes vor.

Gemäß den Prognosen des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) 2020 ist auf der Ulzburger Straße nicht mit einer Abnahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auf dem Alten Kirchenweg wird der Verkehr in Zukunft deutlich zunehmen (s. auch unter Lärm). Daher wird sich die Luftqualitätsgüte im Einwirkungsbereich des Plangebietes eher verschlechtern.

Der Lärmaktionsplan (LAP) sieht für den westlichen Bereich des Alten Kirchenweges einen Tempo-30-Abschnitt nach Einzelfallprüfung vor. Bei einem stetigen Verkehrsfluss kann es auch zu einer Minderung der Luftschadstoffe kommen. Weitere lärm mindernde Maßnahmen des LAP, die generell auf das Stadtgebiet wirken, wie die geplante Lkw-Lenkung auf den zukünftigen Stadtring und die Förderung des Umweltverbundes, werden die allgemeine Luftschadstoffsituation günstig beeinflussen.

Prognose mit Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung des Seniorenwohnheimes und der Wohnbebauung, den damit verbundenen Energieverbrauch sowie den verhältnismäßig geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens aus der zukünftigen Wohnbebauung ist in Zukunft eine relativ geringfügige Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die unter dem Bereich Klimaschutz vorgeschlagenen Maßnahmen zur Energieeinsparung würden sich ebenfalls mindernd auf den Gehalt an Luftschadstoffen, z.B. an Stickstoffdioxid oder Feinstaub, auswirken.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Nach dem im Rahmen der SUP erstellten Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2007 (Fa. METCON) ist im Bereich der geplanten

Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme
des derzeitigen
Umweltzustandes

Wohnbebauung entlang der stark befahrenen Ulzburger Straße aktuell und auch bis 2020 ein Überschreiten der für Stickstoffdioxid und Feinstaub maßgeblichen Grenzwerte nicht zu erwarten.

Stadtklima

Die betroffene Fläche liegt im Bereich des Stadtklimatotyps „Stadtrandklima mit überwiegender Einzelhausbebauung“, der aufgrund des Anteils versiegelter Flächen bereits Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse aufweist (insbesondere erhöhte Lufttemperatur im Vergleich zum Freiland).

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klimabündnis europäischer Städte und hat sich zu einer Minderung der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen um 50 % bis 2010 auf der Basis der Emissionen von 1990 verpflichtet.

Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden.

Von den derzeit nicht bebauten Flächen geht kein nennenswerter Klimaschutzeffekt aus.

Prognose ohne
Durchführung der
Planung

Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Klima in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Prognose mit Durch-
führung der Planung

Stadtklima

Aufgrund der bereits bestehenden verdichteten Bebauung in der Nachbarschaft des Vorhabens sowie des relativ geringen Umfangs der zusätzlichen Bebauung sind weder im Gebiet selbst noch für angrenzende Bereiche erhebliche stadtklimatische Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Klimaschutz

Die geplante Erweiterung des Haus Hog'n Dor und sonstige zusätzliche Wohnbebauung geht durch die Errichtung und den Betrieb der Gebäude mit zusätzlichen CO₂-Emissionen einher.

Vermeidungs- und
Verminderungs-
maßnahmen

Stadtklima

Festsetzungen zum Baumerhalt sowie zur Begrünung von Tiefgaragen tragen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens bei.

Klimaschutz

Eine motivierende Beratung soll dazu führen, dass der Wärmeschutzstandard das gesetzliche Maß bis hin zur Passivhausbauweise überschreitet.

Die durch die Grundstücksstruktur bei der Erweiterung des Haus Hog'n Dor vorgesehene Gebäudeausrichtung ist für die Solarenergienutzung eher ungünstig. Gerade aus diesem Grunde sollte ein erhöhter Wärmeschutz in Betracht gezogen werden, allein schon um den Anforderungen nach dem EEWärmeG nachzukommen. Der Anschluss an das bestehende bzw. im Ausbau befindliche Fernwärmenetz sollte geprüft werden.

	Einschätzung/ Bewertung der ver- bleibenden Auswir- kungen (posi- tiv/negativ)	Insbesondere für die Nachverdichtung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an der Kiebitzreihe sollte geprüft werden, ob selbige ggf. mit umfassenden energetischen Gebäudesanierungen einher gehen kann. Gerade in diesem Zusammenhang ist die Prüfung, erneuerbare Energien einzusetzen von Bedeutung. <u>Stadtklima</u> Aufgrund der nur relativ geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten der Bebauung sowie der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima - Stadtklima zu erwarten. <u>Klimaschutz</u> Durch die genannten Maßnahmen können die mit der Beheizung der Gebäude verbundenen zusätzlichen CO₂-Emissionen um bis zu 80 % vermindert werden. Geht Nachverdichtung mit energetischer Gebäudesanierung im Bestand einher, ist letztere geeignet, die zusätzlichen CO₂-Emissionen mindestens zu kompensieren.
Schutzgut Landschaft	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes Prognose ohne Durchführung der Planung	Das Plangebiet ist derzeit gut mit Gehölzbestand ein- und durchgegrünt. Keine Veränderungen absehbar.
	Prognose mit Durchführung der Planung	Sicherung der ortsbildprägendsten Gehölze- bzw. Gehölzstandorte unter Verlust der restlichen Gehölze, insb. an der Ulzburger Straße und im Garten.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Einschätzung/ Bewertung der ver- bleibenden Auswir- kungen (posi- tiv/negativ)	Festsetzungen der ortsbildprägendsten Gehölze- bzw. Gehölzstandorte. Nicht schwerwiegend.
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Schutzwürdige Kulturgüter respektive sonstige Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.
	Prognose ohne Durchführung der Planung	Keine Veränderungen absehbar.
	Prognose mit Durchführung der Planung	Keine Veränderungen absehbar.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Nicht erforderlich.
	Einschätzung/ Bewertung der ver- bleibenden Auswir- kungen (posi- tiv/negativ)	Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

4.4.2 Wechselwirkungen

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen

auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.3 Methodik der Umweltprüfung/Kennntnislücken

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurden 2009 eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Bewertung sowie ein Schallschutznachweis der Außenbauteile nach DIN 4109 durchgeführt.

4.4.4 Monitoring

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

4.5 Zusammenfassung

Planungsziel ist die bauliche Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheimes Haus Hog'n Dor, um es zeitgemäßen Nutzungsansprüchen anzupassen. Die Erweiterung soll entlang der Ulzburger Straße erfolgen. Funktionsbedingt ergibt sich ein relativ schmaler, langgestreckter Baukörper entlang der Ulzburger Straße, der in der Kubatur dem vorhandenen Baukörper angepasst ist. Der Eckbereich und die Fläche an der Ulzburger Straße sind als Mischgebiet festgesetzt, die Flächen an der Kiebitzreihe umgebungsgemäß als Allgemeines Wohngebiet. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, an der Kiebitzreihe offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser.

Schutzgut Mensch/Lärm: Das Gebiet ist durch Straßenverkehrslärm erheblich vorbelastet. Gesunde Schlafverhältnisse bei schräg geöffnetem Fenster können nur in den Wohnungen auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten zur Kiebitzreihe sichergestellt werden. In über 50 % der Seniorenwohnungen können keine gesunden Schlafverhältnisse sicher gestellt werden, da sie über keine lärmabgewandte Gebäudeseite verfügen werden, an der ein Fenster geöffnet werden könnte. Eine ungestörte Kommunikation auf den zur Ulzburger Straße und zum Alten Kirchenweg hin liegenden Freiflächen kann ebenfalls nicht gewährleistet werden, da für diese Flächen keine passiven Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich sind.

Schutzgut Mensch/Erholung: Es erfolgt eine Sicherung des bedeutsamen Baumbestandes an den ortsbildwirksamen Randbereichen. Somit wird die Veränderung als neutral eingestuft. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Sicherung der ortsbildprägenden tierlebensraumbedeutsamen Bäume durch Festsetzung im B-Plan, Ausgleich des Nistplatzverlustes durch Anbringung künstlicher Nistmöglichkeiten, Aufhängung von Fledermauskästen) sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Entsprechendes gilt auch für das Schutzgut Pflanzen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden/Altlasten konnte in einer historischen Recherche mit Prüfung der Sachverhalte der Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen durch 2 Altstandorte entkräftet werden. Die Standorte wurden aus dem Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg entlassen. Der Verlust an

Bodenfunktion ist über die externe Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind von den Planungen nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Luft ist nach dem im Rahmen der SUP erstellten Gutachten (Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitäts-güte Norderstedts gemäß 22. BImSchV vom 20. März 2007, Fa. METCON) im Bereich der geplanten Wohnbebauung entlang der stark befahrenen Ulzburger Straße aktuell und auch bis 2020 ein Überschreiten der für Stickstoffdioxid und Feinstaub maßgeblichen Grenzwerte nicht zu erwarten.

Aufgrund der nur relativ geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten der Bebauung sowie der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Stadtklima zu erwarten.

Klimaschutz: Durch die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die mit der Beheizung der Gebäude verbundenen zusätzlichen CO₂-Emissionen um bis zu 80 % vermindert werden. Geht Nachverdichtung mit energetischer Gebäudesanierung im Bestand einher, ist letztere geeignet, die zusätzlichen CO₂-Emissionen mindestens zu kompensieren.

Aufgrund der vorgesehenen Sicherung der ortsbildprägendsten Gehölze- bzw. Gehölzstandorte ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurden 2009 eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Bewertung sowie ein Schallschutznachweis der Außenbauteile nach DIN 4109 durchgeführt.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Abwägung

Planungsziel ist die bauliche Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheimes Haus Hog'n Dor, um es zeitgemäßen Nutzungsansprüchen anzupassen. Bedingt durch die räumliche Situation kann die Erweiterung nur entlang der Ulzburger Straße erfolgen, Alternativen bestehen daher nicht. Durch Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestandes und durch Anbringung künstlicher Nistmöglichkeiten sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Entsprechendes gilt auch für das Schutzgut Pflanzen.

Besondere passive Lärmschutzfestsetzungen tragen der exponierten

stark Lärm belasteten Situation Rechnung. Dabei sind im Zuge der Bauausführung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, um den Bewohnern gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere in den Nachtzeiten, zu garantieren

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	0.5793 ha
	Netto-Bauflächen	0.5536 ha

7. Kosten und Finanzierung

Kosten für die Stadt Norderstedt fallen nicht an.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Ca. 1.500 €
außerhalb des Plangebietes

8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung Sozialplan	Bodenordnende Maßnahmen und ein Sozialplan sind aufgrund fehlender Betroffenheit nicht erforderlich.
----------------------------	--

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 08.06.2010 gebilligt.

Norderstedt, den 16.06.2010

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

gez. Grote (D.S.)
Grote