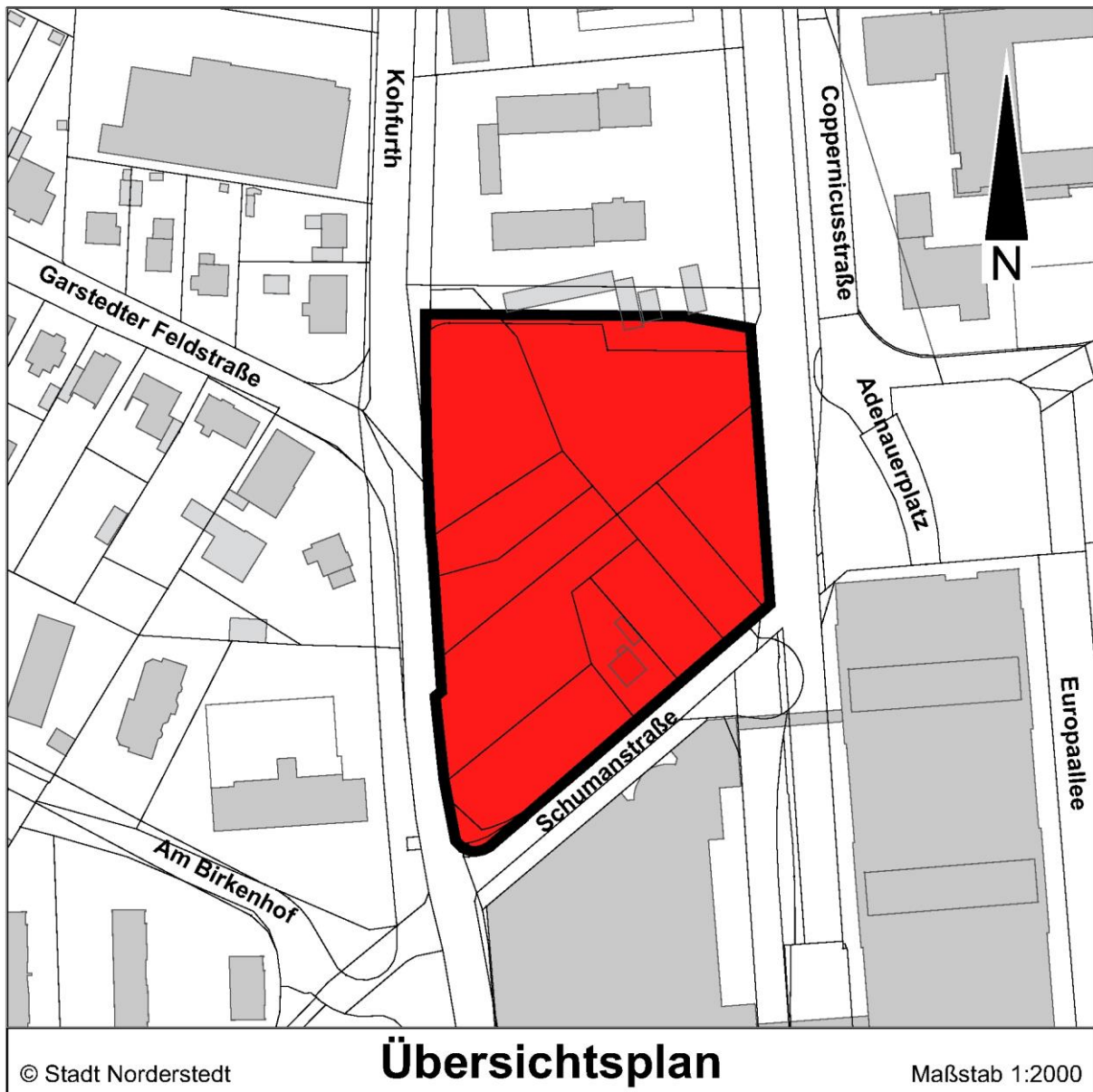


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt „zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz“

Gebiet: östlich Berliner Allee / nördlich Schumanstraße / westlich Adenauerplatz - Linie U1 / südlich der Wohnbebauung Kohfurth 4 - 6a

Stand: 7.11.25



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt

„zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz“

**Gebiet: östlich Berliner Allee / nördlich Schumanstraße / westlich
Adenauerplatz - Linie U1 / südlich der Wohnbebauung Koh-
furth 4 - 6a**

Stand:07.11.25

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	4
1.3. Historische Entwicklung des Plangebietes	5
1.4. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	6
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren.....	8
2.1. Planungsanlass.....	8
2.2. Planungsziele.....	9
2.3. Planverfahren.....	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	10
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	10
3.2. Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche	11
3.3. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen	14
3.4. Gestalterische Festsetzungen	15
3.5. Festsetzungen zu Verkehrserschließung und Verkehrsflächen	16
3.6. Ver- und Entsorgung	16
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	17
3.8. Immissionsschutz.....	19
3.9. Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts.....	19
3.10. Altlasten	19
3.11. Hinweise	20
3.12. Energiekonzept	20
3.13. Verschattungsanalyse	21
3.14. Geothermie	21
4. Umweltbericht.....	21
5. Städtebauliche Daten	21
6. Kosten und Finanzierung.....	21
7. Beschlussfassung	21
8. Anhang	22

1. Grundlagen

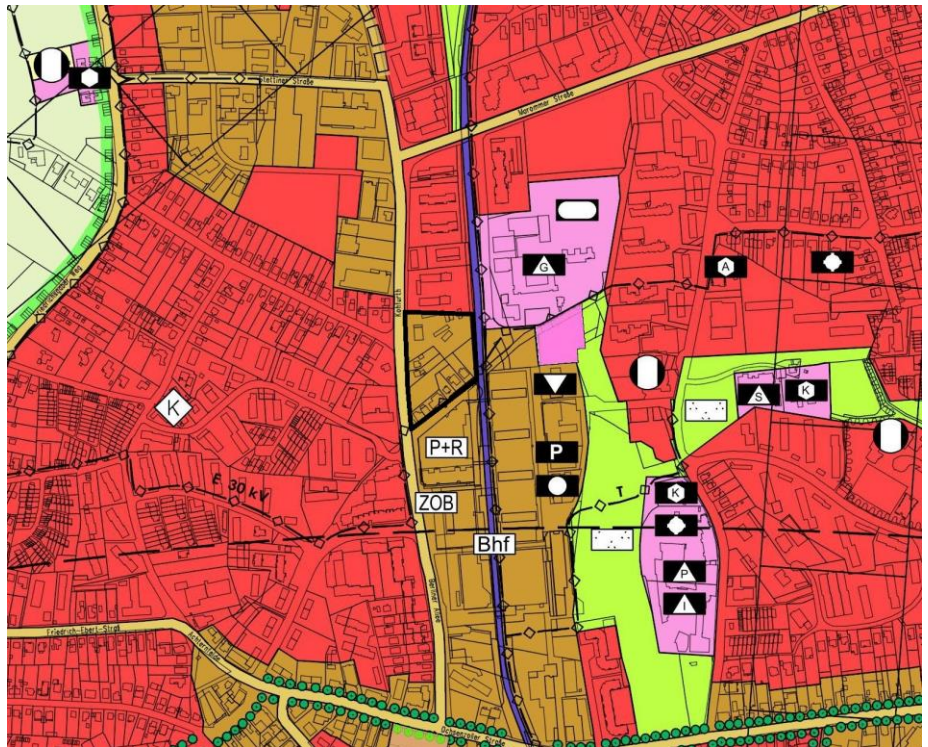
1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 2017	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanZV	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, in der zuletzt geänderten Fassung.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504) in der zuletzt geänderten Fassung.
BNatSchG	Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zuletzt geänderten Fassung.
BBodSchG	Es gilt das Bundes-Bodenschutz-Gesetz und die Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S 2598, 2716)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) von 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Trinkwassergewinnungsgebiet	Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet WW Schnelsen.
Planungsrechtliche Situation	<p>Der Bebauungsplan Nr. 339 „zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz“ überplant mit seinem Geltungsbereich die seit 1970 rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt.</p> <p>Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt setzt für die Fläche des Plangebietes Gemeinschaftsgaragen, als Baugrundstücke für besondere Anlagen privatwirtschaftlicher Art, als Parkpalette oder Parkhaus fest.</p>

Benachbarte Bebauungspläne	<p>Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal drei festgesetzt.</p> <p>Da diese Nutzung als nicht mehr zeitgemäß angesehen wird, soll für das Quartier eine neue Nutzung mit zentrumsnahem Wohnen angestrebt werden.</p> <p>An das Plangebiet grenzt im Norden die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt an. Diese setzt dort zwei ein Reines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung mit zwei zweigeschossigen Gebäuderiegeln in offener Bauweise, die senkrecht zur Straße Berliner Allee angeordnet sind.</p> <p>Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt an. Diese setzt für das Gebiet Flächen für Bahnanlagen fest. Heute verläuft hier unterirdisch die U-Bahnlinie 1.</p> <p>Weiter östlich der Bahnanlage setzt der Bebauungsplan Nr. 313 eine öffentliche Grünfläche und den Adenauer Platz als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung fest.</p> <p>Südlich des Plangebiet liegt der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt. Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt setzt für die Fläche des Plangebietes Gemeinschaftsgaragen, als Baugrundstücke für besondere Anlagen privatwirtschaftlicher Art, als Parkpalette oder Parkhaus fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal drei festgesetzt.</p> <p>Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 11 Garstedt an das Plangebiet an. Dieser setzt nordwestlich an der Berliner Allee ein Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,35 fest.</p> <p>Westlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 11 Garstedt eine Mischgebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,4 festgesetzt.</p> <p>Südwestlich des Plangebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einem zwingenden achtgeschossigen Gebäuderiegel und einer GRZ von 0,125 und GFZ von 1,0, sowie daran nördlich angrenzend eine Stellplatzanlage und eine Grünfläche festgesetzt.</p>
Regionalplan 1998	<p>1.2. Übergeordnete Planwerke</p>
Landschaftsplan 2020	<p>Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998) im Bereich der Stadt Norderstedt dargestellten Siedlungsachse. Der Regionalplan stellt hier ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar.</p> <p>Der Landschaftsplan 2020 stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Zudem sind zu schützende und zu pflegende landschaftsbestimmende Einzelbäume im Geltungsbereich dargestellt.</p>

Flächennutzungsplan
2020

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt stellt aktuell für das Gebiet des Bebauungsplanes gemischte Baufläche dar. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, wird dieser im parallelen Verfahren geändert und dort Wohnbaufläche dargestellt.



Wohnungsmarktkonzept
2025

Das Wohnungsmarktkonzept Norderstedt aus dem Jahr 2025 weist auf einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt und auf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kleineren Wohnungen, hin. Als wesentliche Handlungsempfehlung sieht das Konzept die Errichtung weiteren Wohnraums insbesondere durch die Aktivierung von nachverdichtungspotenzialen in Bestandsquartieren vor.

Zudem sollen insbesondere Wohnungsangebote für Ein- und Zweipersonenhaushalte, für Senioren sowie familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Diese Empfehlungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Kommunale Wärmeplanung
2024

Ziel der Kommunalen Wärme und Kälteplanung Norderstedt 2024 ist es, das Plangebiet an das vorhandene Fernwärmnetz der Stadtwerke anzuschließen. Das Plangebiet ist als Teilgebiet FW_12, Schumanstraße in der Kommunalen Wärmeplanung aufgeführt.

1.3. Historische Entwicklung des Plangebietes

1971 wurde in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes das Heroldcenter und die damit in Verbindung stehenden U-Bahn- Garstedt

auf der grünen Wiese errichtet. In der Folge kam es zu einer sprunghaften städtebaulichen Entwicklung des umliegenden Stadtquartieres und der Schaffung einer Vielzahl an Wohneinheiten.

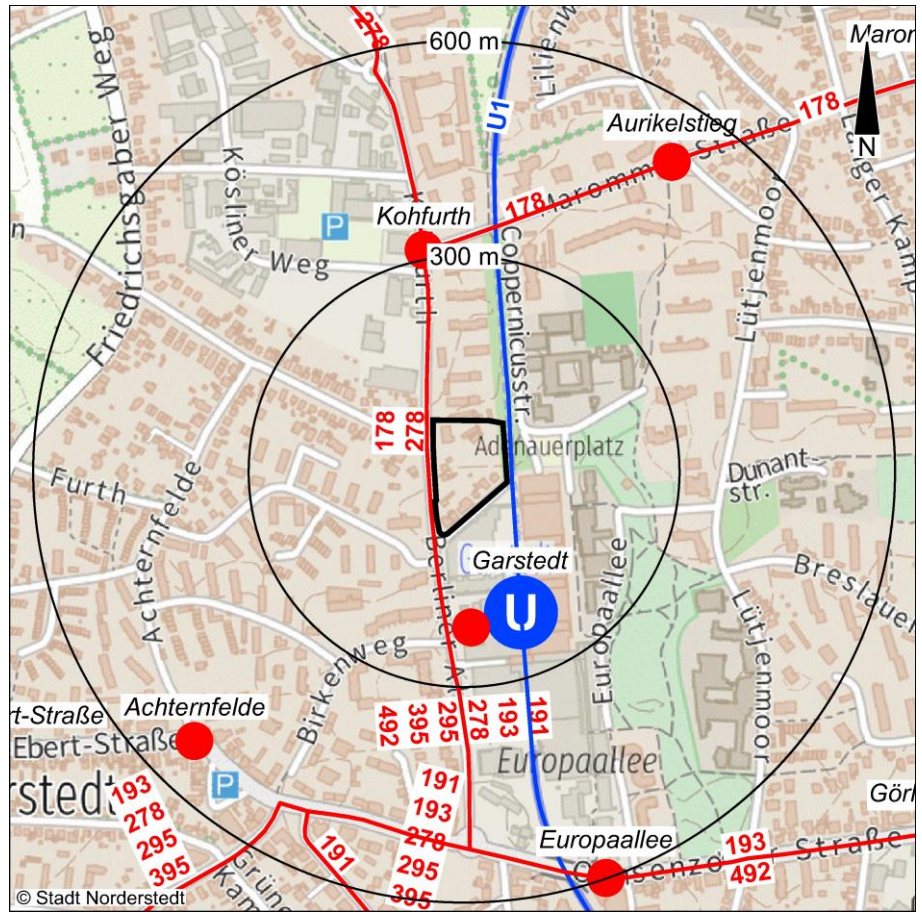
Auf der Fläche des Plangebietes befand sich bisher eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern, die in der Struktur noch dem ehemaligen dörflichen Charakter des Ortsteils Garstedts entsprach.

Bis auf ein Gebäude, welches Bestandsschutz genießt, wurde die Fläche des Plangebietes geräumt.

Mit dem Bebauungsplan soll nun eine städtebaulichen Nachverdichtung des Plangebietes erfolgen, welche in ihrem städtebaulichen Charakter dem umliegenden Quartier entspricht.

1.4. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Lage in der Stadt	Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Garstedt und grenzt unmittelbar nordöstlich an das Heroldcenter und die U-Bahn-Station Garstedt an. Östlich an das Plangebiet grenzt der Adenauer Platz an. Westlich befindet sich die Magistrale Berliner Allee.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich erstreckt sich östlich der Berliner Allee, westlich des Adenauer Platzes, nördlich der Schumanstraße und südlich der Gebäude Kohfurth 4 - 6a.
Äußere Erschließung	<p>Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz.</p> <p>Durch die unmittelbare angrenzende Magistrale Berliner Allee erfolgt eine optimale Anbindung des Plangebietes.</p> <p>Unmittelbar südlich vom Plangebiet in ca. 200 m Entfernung liegt die U-Bahn-Station Garstedt der Linie U1.</p> <p>Auch der Busbahnhof Garstedt liegt in 250 m Entfernung südlich vom Plangebiet. Hier fahren diverse Buslinien (Linie 178, 191, 193, 278, 295 395 und 492) ab.</p> <p>Nördlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle Garstedt, Kohfurth. Hier fährt die Linie 278 im 20 Minuten-Takt sowie die Linie 178 im 45 Minuten Takt.</p> <p>Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.</p>



Umgebung

Die nördliche Umgebung des Plangebietes ist durch zwei bis dreigeschossige Gebäuderiegel mit Satteldach geprägt.

Östlich des Plangebietes befinden sich der Adenauerplatz sowie das Herold-Center mit den darauf befindlichen 8-geschossigen Hochhauszeilen. Nordöstlich befindet sich der ein- bis zweigeschossige Gebäudekomplex des Copernicus-Gymnasiums.

Südlich an der Schumanstraße befindet sich ein dreigeschossiges Parkhaus.

Südwestlich an der Berliner Allee befindet sich eine 8-geschossige Hochhauszeile. Nördlich daran schließen sich ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser an.

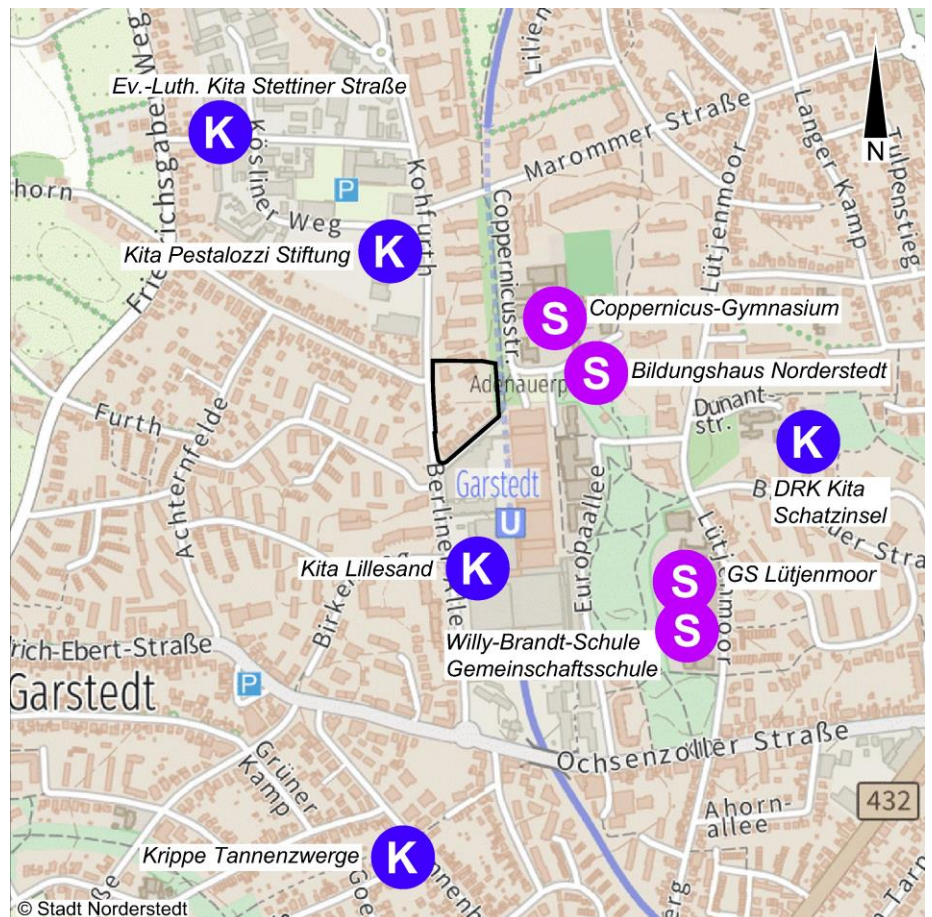
Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht vor, dass in dem südlichen Gebäude an der Ecke Schumanstraße / Berliner Allee eine Kindertagesstätte eingerichtet wird. Diese erhält direkt angelagerte ebenerdige Außenspielbereiche.

In der näheren Umgebung liegen nördlich und südlich des Plangebiets an der Berliner Allee, in 200 bis 400 m Entfernung, jeweils eine Kindertagesstätte. Etwas weiter entfernt vom Plangebiet befinden sich zudem weitere Kitaeinrichtung, so dass insgesamt von einer guten Versorgung auszugehen ist.

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt das Copernicus-Gymnasium.

Südlich des Plangebietes in ca. 600 m fußläufiger Entfernung liegt die Grundschule Lütjenmoor an der gleichnamigen Straße westlich des Willy-Brandt-Parks.

Etwas 200 m weiter liegt die Willy-Brandt-Schule, eine Gemeinschaftsschule mit Oberstufe.



Bebauung	Im Plangebiet ist an der Schumanstraße Hausnummer 7 noch ein Einfamilienhaus vorhanden, welches Bestandsschutz hat. Die übrige Fläche des Plangebiets ist bereits geräumt worden.
Topografie	Das Gelände des Plangebietes ist eben, die Topografie ist kaum bewegt.
Eigentumsverhältnisse	Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Privateigentum.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg. Die Einwohnerzahl steigt stetig an. Das Land Schleswig-Hol-

stein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung¹ als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept (2025) der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnungen fehlen und der Bedarf dauerhaft hoch bleiben wird. Die Schaffung von Wohnraum und der Schutz von Wohnraum vor Umwandlung in z. B. Ferien- und Monteurswohnungen wird als dringende Aufgabe der Stadt verstanden.

Das Plangebiet war bisher eher mit einer kleinteiligere Einfamilienhäusern bebaut. Diese wurden bis auf ein Gebäude vom Vorhabenträger entfernt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Heroldcenter, in einer der zentralsten Lagen der Stadt Norderstedt. Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet ist in einer solchen Lage nicht mehr zeitgemäß.

Die Firma Plambeck ist an die Stadt Norderstedt herangetreten und beabsichtigt, im Plangebiet die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 230 Wohneinheiten.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Grundfläche im Plangebiet soll eine Verdichtung des Quartiers ermöglicht werden, um damit seiner zentralen Lage im Stadtgebiet gerecht zu werden.

2.2. Planungsziele

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele sind:

- Schaffung von Baurechten für verdichteten Geschosswohnungsbau
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnraum
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes
- Errichtung einer Kindertagesstätte

2.3. Planverfahren

Der Plan stellt eine Maßnahme der Innentwicklung dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 339 werden in diesem zentralen innerstädtischen Bereich die Möglichkeit einer zeitgemäßen verdichteten Bebauung geschaffen um dringend benötigten Wohnraum zu entwickelt.

¹ Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 24. Januar 2023

Am 15.11.2018 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ein Grundsatzbeschluss über das Bebauungskonzept gefasst.

In seiner Sitzung am 16.04.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr dann den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 339 gefasst.

Am 02.05.2024 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung einen Stellplatzschlüssel von 0,3 pro Wohneinheit für das Vorhaben beschlossen.

Aufgrund einer ersten Lärmtechnischen Vorprüfung sowie einer detaillierten Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet wurde das städtebauliche Konzept nochmals überarbeitet und in der Sitzung am 06.11.25 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet sieht eine Neugliederung der Flächen vor.

Das derzeitige Baurecht sieht für das Gebiet eine Bebauung mit einer Parkpalette oder einem Parkhaus vor. Da diese Nutzung als nicht mehr zeitgemäß angesehen wird, soll für das Quartier eine neue Nutzung mit zentrumsnahem Wohnen angestrebt werden.

Geplant ist ein vielseitiger Mix an unterschiedlichen Wohntypologien. Durch Angebote für Familien, Single-Haushalte und barrierefreie Wohnungen für Senioren entsteht ein bunt durchmischtes Wohngebiet mit Mehrgenerationenwohnen und je nach Wohnungsmix ca. 230 Wohneinheiten.

Da die festgesetzte Parkpalette nicht realisiert wurde waren auf dem Plangebiet noch die kleinteilige Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern vorhanden, die noch aus einer Zeit stammen, als auch das umliegende Gebiet noch dörflich geprägt war.

Das neue städtebauliche Konzept sieht nun einen Übergang von den großen Strukturen im Süden des Plangebietes zu der kleinteiligeren Bebauung im Norden vor.

Das Konzept sieht vier neue Gebäudekörper in abweichender Bauweise als Riegelbauten vor.

Im südlichen Gebäuderiegel soll an der Kreuzung Berliner Allee / Schumanstraße ein 8-geschossiger Hochpunkt integriert werden. Nördlich von dem Hochpunkt soll dieser Gebäuderiegel fünf Vollgeschosse mit Staffelgeschoss erhalten.

Der östlich im Plangebiet gelegene Gebäuderiegel soll ebenfalls fünf Vollgeschosse mit Staffelgeschoss erhalten. Auf dem Grundstück

Schumanstraße Nr. 7 sieht der Bebauungsplan einen direkten Anbau an diesen Gebäuderiegel vor, sollte das Grundstück vom Vorhabenträger erworben werden können.

Für den nördlich im Plangebiet gelegenen Gebäuderiegel sind nur vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss vorgesehen, um einen verträglichen Übergang zur nördlichen Nachbarbebauung zu gewährleisten.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, welche von der Schumanstraße erschlossen wird.

Oberirdisch werden vier Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der geplanten Kita sowie fünf Stellplätze für Pflegedienste und Lieferverkehre untergebracht.

Das Konzept sieht zudem eine fußläufige Verbindung von der Garstedter Feldstraße durch das Quartier und den östlichen Gebäuderiegel zur Europaallee und dem Herold-Center vor.

Ebenso berücksichtigt das Konzept den umfangreichen Erhalt des schützenswerten Baumbestandes im Plangebiet, welcher durch den Bebauungsplan langfristig gesichert wird.

Für das Vorhaben ist ein Anteil von 30 % geförderter Wohnungen vorgesehen.

Der aktuelle Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 22.10.2019 legt fest, dass bei der Ausweisung neuer Wohngebiete und Änderungen bestehender B-Pläne 50 % der Wohnfläche nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus anzubieten sind.

Da das Verfahren bereits deutlich vor dem Beschluss der Stadtvertretung startete und zu diesem Zeitpunkt der Stadtvertretungsbeschluss 30 % geförderten Wohnungsbau vorsah, soll der Bebauungsplan mit einem Ansatz von 30 % gefördertem Wohnungsbau fortgeführt werden. In den städtebaulichen Verträgen werden entsprechende Regelungen aufgenommen.

3.2. Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche

3.2.1. Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient gemäß § 4 (1) BauNVO überwiegend dem Wohnen.

Nutzungsbeschränkungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Das Quartier soll überwiegend dem Wohnen dienen, um den für die Stadt dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Diese Funktion soll nicht durch weitere flächenintensiven Nutzungen eingeschränkt werden. Zudem sollen zusätzliche Verkehre in dem Quartier vermieden

werden und somit eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung verhindert werden.

Ferienwohnungen

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden in allen Baugebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. In dem, auch gemäß Landesverordnung vom 24. Januar 2023, angespannten Norderstedter Wohnungsmarkt ist es besonders wichtig, die Bevölkerung ausreichend mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können. Weil Ferienwohnungen zu einer Verknappung des Wohnungsangebots führen können und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenstehen, sind sie hier nicht zulässig.

3.2.2. Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1,3 und 4 auf 0,4 festgesetzt und entspricht somit den für diese Gebietsform üblichen Orientierungswerte gemäß § 17 (1) BauNVO.

Für das Baugebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,53 festgesetzt, womit die Orientierungswerte nach § 17 (1) BauNVO geringfügig überschritten werden. Diese geringfügige Überschreitung ist notwendig, da in diesem Baugebiet nach dem, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ein größerer Gebäuderiegel vorgesehen ist.

Da die in den anderen Baugebieten festgesetzte GRZ von 0,4 durch das städtebauliche Konzept nicht vollständig ausgenutzt wird, wird im gesamten Plangebiet über alle Baugebiete hinweg, eine GRZ von 0,4, wie im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 (1) BauNVO als Orientierungswert angegeben, nicht überschritten.

Die genannten GRZ-Festsetzungen ermöglichen eine dichtere Bebauung an dem Standort, um so zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und somit den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Norderstedt gerecht zu werden. In Hinblick auf die stadträumliche Lage des Quartiers ist die daraus mögliche Bebauungsdichte als adäquat anzusehen.

Mit der vorgesehenen Bebauung werden die erforderlichen Stellplätze zugunsten der Freiraumqualität in einer Tiefgarage konzentriert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50% überschritten werden. Im Falle einer festgesetzten GRZ von 0,4 in den Baugebieten WA 1,3 und 4, ergibt sich damit eine Überschreitungsmöglichkeit durch die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ

von 0,6. Für das Baugebiet WA 2 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,795.

Gemäß vorliegendem städtebaulichem Konzept kommt es im allgemeinen Wohngebieten WA 1,2 und 4 zu entsprechenden zusätzlichen Versiegelungen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen durch Tiefgaragen, Zuwegungen sowie Feuerwehraufstellflächen. Insgesamt ergibt sich daraus, einschließlich der überbaubaren Grundfläche der Hauptanlagen, eine rechnerische Versiegelung durch bauliche Anlagen ober- und unterhalb der Geländeoberfläche von ca. 72 %. Um bei der weiteren Umsetzung der Planung flexibel auf etwaige Abweichungen bzw. Anpassungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ in den Baugebieten Nr. 1, 2 und 4 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Die bestehende Kappungsgrenze gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,8 zur baulichen Ausnutzung der Bauflächen werden somit eingehalten (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1).

Für das Baugebiet WA 3 wird die zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO eingehalten.

Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird für die einzelnen Baugebiete separat festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets im Baugebiet WA 1 ist ein Hochpunkt mit achtgeschossiger Bebauung vorgesehen, welcher in die fünfgeschossige Riegelbebauung zuzüglich Staffelgeschoss des Baugebietes WA 4 integriert ist. Dieser bauliche Akzent nimmt Bezug auf das gegenüberliegende Gebäude an der Berliner Allee, welche ebenfalls eine achtgeschossige Bebauung aufweist.

Im nördlichen Baugebiet WA 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert, um einen entsprechenden Übergang zu der dort an das Plangebiet angrenzenden Nachbarbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen zu gewährleisten.

Die übrigen Baugebiete WA 2 und WA 5 setzen eine fünfgeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss fest. Diese Festsetzung sorgt für eine adäquate Gebäudehöhe im zentralen Teil des Plangebiet die weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier sichert.

Das gesamte Baugebiet fügt sich mit der Festgesetzten Geschossigkeit gut in die umliegende Bebauung ein, die insbesondere mit den Hochhäusern am Herold-Center eine deutlich höhere Geschossigkeit aufweist.

3.2.3. Erläuterungen zur Bauweise

Bauweise

Das Ziel des Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung in einer zentralen Lage im Stadtgebiet um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen auch größere Gebäudekörper die eine Länge von 50 m überschreiten, im Plangebiet errichtet werden

können. Daher wird für die Baugebiete WA 2 und WA 3 eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, d.h. seitliche Grenzabstände einhält, jedoch länger als 50,00 m ist.

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise als halboffene Bauweise festgesetzt, was bedeutet, dass die Gebäude an der zwischen den Baugebieten liegenden Grenze aneinandergelagert werden, zu den anderen Grenzen jedoch Grenzabstände einzuhalten sind. Damit kann zum einen eine Raumkante zur Berliner Allee ausgebildet werden, die den Raum fasst und betont, Zum anderen wird damit ermöglicht, dass straßenabgewandt ruhigere Bereiche entstehen, die eine Nutzung der Innenhöfe mit höherer Aufenthaltsqualität gestatten.

3.2.4. Erläuterungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine Bebauung mit drei Zeilenbauten im Plangebiet. Diese sind am Rand des Plangebietes um einen zentralen Platz in der Mitte des Quartieres angeordnet.

Durch die Festsetzung wird eine Sichtachse von der Garstedter Feldstraße in das Quartier ermöglicht.

Die Baugrenzen berücksichtigen weitestgehend den vorhandenen Baumbestand, so dass dieser langfristig gesichert werden kann.

3.3. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen

Private Stellplätze/ Garagen

Die privaten 70 Stellplätze für die ca. 230 Wohneinheiten sind in einer unterirdischen Tiefgarage untergebracht.

Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen in der Planzeichnung Teil A zulässig, um den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet nicht zu gefährden und das Maß an versiegelter Fläche möglichst gering zu halten.

Für die Wohnungen des Quartiers wird somit ein Stellplatzschlüssel von 0,3 erreicht.

Wie bereits unter Kap. 1.4 Beschreibung des Plangebietes und Umgebung beschrieben, zeichnet sich das Plangebiet durch eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV aus. Aufgrund der Lage des Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zum Herold-Center ist zudem eine sehr gute Versorgungssituation gegeben.

Auf Grundlage dieser Lagegunst erfüllt das Vorhaben gemäß § 49 Abs. 1 Satz 3 LBO die Anforderungen für einen reduzierten Stellplatzschlüssel.

sel von 0,3 Stellplätze je Wohneinheit. Dem Anstreben des Projektträgers zur Reduzierung des Stellplatzschlüssel wurde durch einen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 02.05.2024 gefasst.

Zusätzlich zu den Stellplätzen für die Quartiersbewohner werden sechs Stellplätze für die Kita sowie zwei Stellplätze für Handwerker und Pflegedienste in der Tiefgarage untergebracht.

Oberirdisch werden vier Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kita sowie fünf weitere Stellplätze für Lieferverkehr und Pflegedienste untergebracht.

3.4. Gestalterische Festsetzungen

Auf Grundlage des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit dem § 86 der LBO Schleswig-Holstein werden nachstehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlage und Einfriedungen als örtliche Gestaltungsvorschriften getroffen.

Werbeanlagen

Zur Erhaltung des Ortsbildes und der angestrebten hohen Wohnqualität wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Hierdurch kann vermieden werden, dass auf den privaten Grundstücken städtebaulich unattraktive Fremdwerbung platziert wird. Sofern Werbeanlagen für eventuelle Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete errichtet werden, sind diese nur als Flachwerbeanlagen an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig, um freistehende Werbeanlagen auszuschließen und die Beeinträchtigung des Ortsbildes gering zu halten. Zudem sind die zulässigen Werbeanlagen blendfrei auszuführen. Weiterhin sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht ausgeschlossen.

Ziel ist es die Werbeanlagen insoweit zu beschränken, als dass sie nur die örtlich vorhandenen Leistungen bewerben können. Dabei sollen diese möglichst die Wohnruhe berücksichtigen und entsprechend zurückhaltend ohne sich bewegende oder blendende Elemente gestaltet sein. Eine Blendwirkung wird dadurch ausgeschlossen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken aus heimischen Laubgehölzen auszubilden. Mit der Festsetzung wird ein grünes Erscheinungsbild des Quartiers zugunsten des Ortsbildes verfolgt. Sollte eine erweiterte Abgrenzung durch Zäune erfolgen müssen, so sind diese in die Hecke zu integrieren. Die als negativ eingestufte optische Wirkung eines Zauns zum Straßenraum wird damit verhindert. Aus ebendiesem Grund sind Sichtschutzzäune wie Lamellen- und Flechtzäune im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Um das Sicherheitsgefühl im Quartier zu stärken, sind die Höhen der Hecken auf maximal 1,50 m begrenzt, um somit eine Sichtbeziehung zu den dahinterliegenden Flächen zu gewährleisten.

Dachgestaltung Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, um eine gestalterische Homogenität sicherzustellen. Mit der Festsetzung wird zudem, in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Höhenentwicklung in dem Quartier beschränkt. Weiterhin wird durch die Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 die Ausstattung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie eine extensive Begrünung der Dachflächen (vgl. textlichen Festsetzung Nr. 7.10) angestrebt.

3.5. Festsetzungen zu Verkehrserschließung und Verkehrsflächen

Straßenverkehr Die Haupteerschließung erfolgt über die Schumanstraße an die Berliner Allee. Es sind keine öffentlichen Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein kleiner Teil der Schumanstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser wird bereits heute als öffentliche Verkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr genutzt.

Diese öffentliche Verkehrsfläche wird nach Norden parallel zur Berliner Allee verlaufend erweitert. Hier sollen Flächen gesichert werden um zukünftig den weiteren Ausbau der Berliner Allee zu ermöglichen.

Ein- und Ausfahrten An der Berliner Allee wird die nördliche Zufahrt zum Plangebiet zeichnerisch festgesetzt. Da es sich bei der Berliner Allee um eine stark befahrene Magistrale im Stadtgebiet handelt sind weitere Zufahrt in diesem Bereich ausgeschlossen.

Um brandschutztechnisch notwendige Feuerwehrezufahrten ggf. auch an anderer Stelle zu ermöglichen sind diese, bei Einhaltung entsprechender Schutzabstände zu erhaltenswerten Bäumen oder bei gutachterlichem Nachweis von geeigneten Maßnahmen zum Baumerhalt, ausnahmsweise zulässig.

Im nördlichen Bereich der weniger stark befahrenen Schumanstraße können die erforderlichen Zufahrten zu den Stellplätzen und der Tiefgarage flexibel erfolgen, solange die entsprechenden textlichen Festsetzungen zum Baumschutz beachtet werden.

Mobilitätskonzept Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept erstellt.

3.6. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung Die Versorgung des Gebietes mit Strom kann durch Anschluss an das vorhandenen Leitungssystem gewährleistet werden.

Wärmeversorgung Beim Plangebiet handelt es sich um ein Ausbaugbiet der kommunalen Wärmeplanung (Teilgebiet FW_12 Schumanstraße). Somit ist vorgesehen, dass das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen wird.

Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
Wasserversorgung	Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet.
Schmutzwasserentsorgung	Die Schmutzwasserbeseitigung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz gewährleistet.
Niederschlagswasser	Das Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet wird erstellt.
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. Im städtebaulichen Konzept sind ausreichend Müllstandorte für das Quartier berücksichtigt.
Feuerwehrbelange	Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr können nachgewiesen werden.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünfläche	Es sind keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet vorhanden.
Private Grünfläche	Es sind keine privaten Grünflächen im Plangebiet vorhanden.
Erhaltenswerter Baumbestand	Der Baumbestand im Plangebiet ist überwiegend nach Baumschutzsatzung geschützt, teilweise auch als erhaltenswert eingestuft. Vorhabenbedingt kann ein Teil des Baumbestandes nicht erhalten werden. Betroffen sind die Bäume im südöstlichen Plangebiet an der Berliner Allee sowie im östlichen Bereich des Plangebietes am Adenauerplatz. Im zentralen Bereich des Plangebietes fällt aufgrund der Tiefgarage ebenso ein Bestandsbaum weg. Der übrige vorhandene Baumbestand im Plangebiet wird zur dauerhaften Sicherung in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzt und durch Neupflanzungen an der Schumanstraße ergänzt. Bei Abgang der mit Erhaltungsgebot oder Anpflanzbindung festgesetzten Gehölze ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung an derselben Stelle vorzunehmen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie ergänzende textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Kronentraufbereich der Bäume von über- und unterbaubaren Flächen freigehalten wird und der erhaltenswerte Baumbestand somit langfristig gesichert wird.

Neuanpflanzungen

Zum Ersatz des fortfallenden Baumbestandes und zur Eingrünung des Plangebietes werden auf der nördlichen Seite der Schumanstraße fünf neue Straßenbäume gepflanzt. Ausnahmsweise kann vom festgesetzten Standort in der Planzeichnung (Teil A) um bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn die Anlage von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen oder Nebenanlagen dies erforderlich macht und die Mindestanzahl der festgesetzten Straßenbäume eingehalten wird. Durch diese Flexibilität in der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die anzupflanzenden Bäume genug Wurzelraum erhalten und nicht durch andere bauliche Anlagen behindert werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie ergänzende textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Kronentraufbereich der anzupflanzenden Bäume von über- und unterbaubaren Flächen freigehalten wird und der erhaltenswerte Baumbestand somit langfristig gesichert wird.

Flächen im Plangebiet, die nicht Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sind, sollen soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.6 gärtnerisch angelegt werden. Hierdurch soll der grüne Charakter des Quartiers gewährleistet und die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück begünstigt werden.

Begrünungsgebote

Die Begrünung von Dachflächen und der Freiflächen auf Tiefgaragen mindert die negativen Auswirkungen der Freiflächen- und Gehölzverluste, schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere, hat kleinklimatisch und lufthygienisch positive Auswirkungen und reduziert durch Retentionswirkungen den Oberflächenabfluss.

Extensive Dachbegrünung von Hauptgebäuden

Die Dachflächen der Staffelgeschosse erhalten unter Berücksichtigung technischer Aufbauten eine extensive Begrünung. Die Festsetzung einer entsprechenden Substratschicht mit mindestens 0,15 m durchwurzelbarer Stärke sichert die Voraussetzungen für die vegetationsfähige Gestaltung dieser Dachflächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.10).

Begrünung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen

Ebenfalls aus ökologischen, aber auch gestalterischen Gründen sind flache oder flach geneigte Dachflächen (bis 10 Grad) von Nebenanlagen mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen und die Fassaden von Nebenanlagen mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Desgleichen sind freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. mit Ausnahme von Unterflurcontainern in voller Höhe dauerhaft einzugrünen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7.9).

Begrünung von Tiefgaragen

Als Voraussetzung für die Begrünung der Freiflächen auf Tiefgaragen ist eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,80 m festgesetzt, um eine qualitativ befriedigende gärtnerische Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen sicherzustellen. Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind dauerhaft mit Laubgehölzen (Schling- und Kletterpflanzen oder Hecken) einzugrünen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7.7 und 7.8).

Spielplätze

Im Plangebiet werden die Flächen zur Errichtung der erforderlichen Kleinkinderspielplätze nach LBO berücksichtigt. Die detaillierte Planung folgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Öffentliche Spielplätze finden sich unmittelbar östlich in fußläufiger Entfernung an das Plangebiet angrenzend im Willy-Brand-Park. Der Willy-Brand-Park wird aktuell neu gestaltet, so dass hier zukünftig für die unterschiedlichen Altersgruppen moderne Spielplatzflächen zur Verfügung stehen.

3.8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm / Gewerbelärm

Für das Vorhaben im Plangebiet wird eine Lärmtechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und das Vorhaben gegebenenfalls entsprechend angepasst.

3.9. Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Förderung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet wird die Versiegelungsrate der befestigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. So sind Zuwegungen und Terrassenbereiche mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Vollversiegelnde Beläge sind auf diesen Flächen nicht zulässig, um die Durchlässigkeit des Bodens und damit einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten bzw. befestigten Flächen wiederherzustellen, um die Entwicklung der Vegetation auf den gärtnerisch gestalteten Freiflächen zu gewährleisten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3).

3.10. Altlasten

Altstandorte

Nach dem aktuellen Stand liegen im Geltungsreich und angrenzend keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vor.

3.11. Hinweise

Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Archäologischen Interessengebiets.

Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern und Schutzzonen innerhalb des Plangebiets bestehen nicht. Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Archäologische Kulturdenkmale sind dabei nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Unabhängig davon ist § 15 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein zu beachten, auf dessen wesentliche Inhalte im Bebauungsplan hingewiesen wird:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

3.12. Energiekonzept

Alle nutzbaren Dachflächen, also abzüglich der Flächen für notwendige technische Aufbauten und Dachterrassen, werden zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie versehen (vgl. textliche Festsetzung 5,1). Der auf diese Weise erzeugte Strom soll vorrangig für die Selbstnutzung der Bewohner verwendet werden.

Ein detailliertes Energiekonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

3.13. Verschattungsanalyse

Eine Verschattungsanalyse wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

3.14. Geothermie

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet WW Schnelsen. Bei der Planung einer eventuell geothermischen Nutzung des Untergrundes ist, rechtzeitig vor Baubeginn, eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

4. Umweltbericht

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigelegt (§ 2 a BauGB).

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	1,15 ha
	Bauflächen (<i>netto</i>)	1,14 ha
	Straßenverkehrsfläche	134 m ²
	Neue Wohneinheiten	ca. 230

6. Kosten und Finanzierung

Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes ist bereits hergestellt. Somit fallen keine weiteren Erschließungskosten an.
Grünflächen	Es sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Somit fallen für diese keine Kosten an.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt „zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom X gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT

Die Oberbürgermeisterin

Katrin Schmieder

8. Anhang

Pflanzliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:

Für Einzelbäume an Verkehrsflächen (Straßenbäume)

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

Für Einzelbäume im Wohnquartier

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i> ***	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i> ***	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i> ***	Holzapfel
<i>Prunus padus</i> ***	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i> ***	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

*** kleinkronige Baumarten

Für Heckenpflanzungen

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Ligustrum vulgare

Liguster

Schling- und Kletterpflanzen zur Einbindung von Tiefgaragenzufahrten:

Solitär, 150-200 cm bzw. 60-80 cm bei Kletterhortensie

Clematis montana spec.

Berg-Waldrebe in Sorten

Hydrangea petiolaris

Kletter-Hortensie

Jasminum nudiflorum

Winter-Jasmin

Lonicera periclymenum

Wald-Geißblatt

Lonicera caprifolium

Jelängerjelleber

Lonicera henryi

Immergrünes Geißblatt