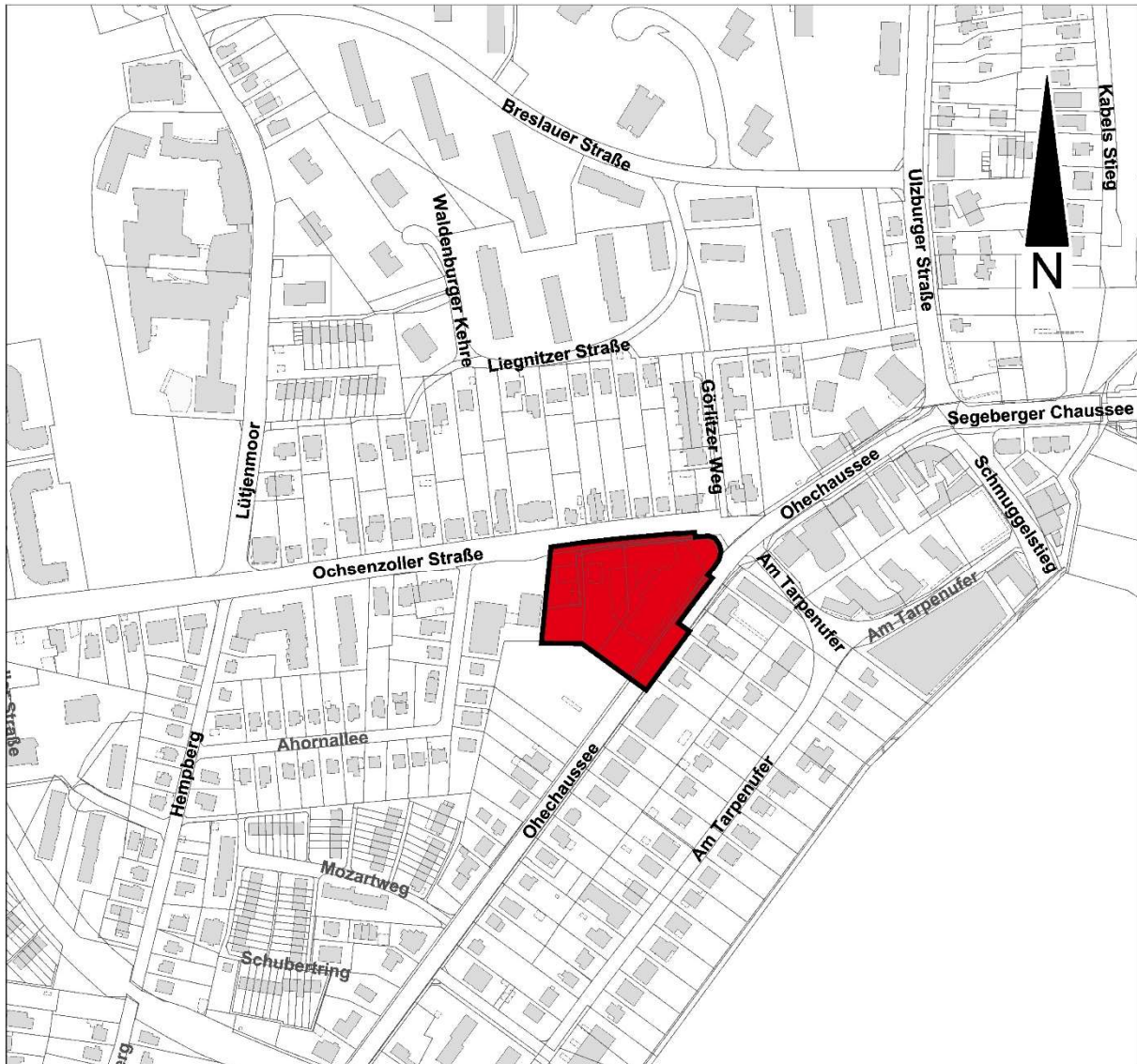


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller Straße"

Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee

Stand:10.11.25



© Stadt Norderstedt

Übersichtsplan

Maßstab 1:5 000

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 343 "Eckbebauung Ohechaussee/
Ochsenzoller Straße"

Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1. Übergeordnete Planwerke.....	4
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	8
1.3. Historische Entwicklung	10
1.4. Beschreibung des Gebiets	10
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren.....	11
2.1. Planungsanlass.....	11
2.2. Planungsziele.....	12
2.3. Planverfahren.....	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	13
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	13
3.2. Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung.....	14
3.3. Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.4. Erläuterungen zur Bauweise	17
3.5. Erläuterungen zu der überbaubaren Fläche	17
3.6. Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	18
3.7. Gestalterische Festsetzungen	18
3.8. Gemeinbedarfseinrichtungen	19
3.9. Verkehrsplanung und Erschließung.....	19
3.10. Ver- und Entsorgung	22
3.11. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	23
3.12. Immissionsschutz.....	24
3.13. Altlasten	26
3.14. Kampfmittel.....	27
3.15. Energiekonzept und Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	27
3.16. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen	28
4. Umweltbericht.....	29
4.1. Beschreibung der Planung	29
4.2. Bibliographie des Raums	31
4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping).....	34
4.4. Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
4.5. Zusammenfassung.....	55
4.6. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	58
4.7. Referenzliste der herangezogenen Quellen	58
5. Städtebauliche Daten	60

6. Kosten und Finanzierung	60
7. Realisierung der Maßnahme	60
8. Beschlussfassung	60

1. Grundlagen

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind insbesondere die folgenden Gesetze, Verordnungen und Satzungen als Rechtsgrundlagen heranzuziehen:

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.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.

1.1. Übergeordnete Planwerke

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sind seit 2010 im Landesentwicklungsplan (LEP) für Schleswig-Holstein niedergelegt.

Landesentwicklungsplan	Norderstedt zählt zum Ordnungsraum Hamburg. Damit verbunden ist das landesplanerische Ziel, die Siedlungsentwicklung durch Siedlungsachsen, zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren zu ordnen und zu strukturieren. Norderstedt hat den Status eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum und liegt auf einer von der hamburgischen Stadtgrenze bis Kaltenkirchen reichenden Siedlungsachse. Der Süden der Stadt (Stadtteil Garstedt) ist als Stadtrandkern gemäß Kap. 2.25 des LEP ausgewiesen. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem überregionalen Zentrum Versorgungsaufgaben wahrnehmen.
------------------------	---

Für Siedlungsachsen gelten insbesondere die folgenden landesplanerischen Ziele (siehe LEP Kap. 2.4.1):

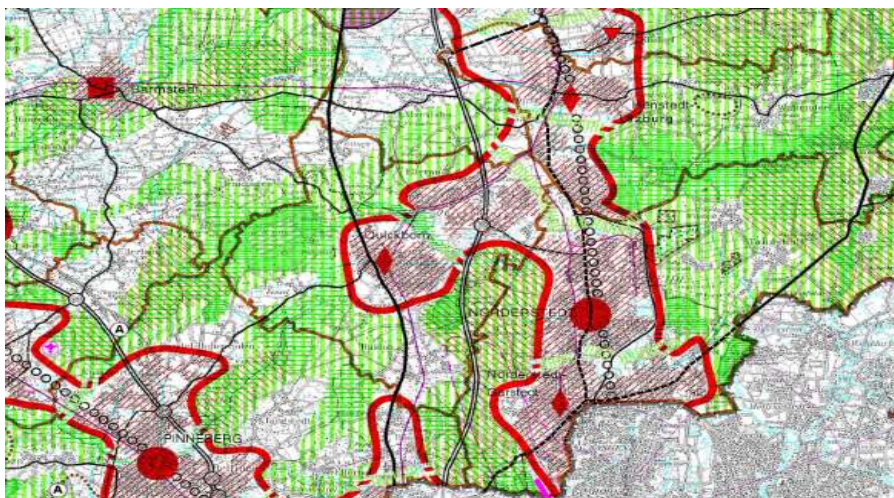
- Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig an den Siedlungsachsen auszurichten (1Z).
- Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen (3Z).

Dementsprechend ist das Plangebiet landesplanerisch grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Eine weitere Konkretisierung der Siedlungsachsen erfolgt in den Regionalplänen.

Regionalplan

Norderstedt liegt im Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ des Regionalplans aus dem Jahr 1998. Eine Fortschreibung ist vorgesehen. Der Regionalplan unterscheidet im Stadtgebiet Norderstedts zwischen den innerhalb der Siedlungsachse gelegenen Bereichen und denen des regionalen Grünzugs. Die Abgrenzung dieser Signaturen ist auf der Ebene des Regionalplanes nicht parzellenscharf.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Siedlungsachse.



Auszug aus dem anzuwendenden Regionalplan von 1998

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen den Ausweisungen des Regionalplanes somit nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan

Norderstedt liegt im Planungsraum III des Landschaftsrahmenplans von 2020. Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet.

Entlang der Ochsenzoller Straße sind im FNP 2020 und damit auch im Plangebiet Baumpflanzungen dargestellt.



Auszug aus dem FNP 2020 © Stadt Norderstedt

Wohnungsmarktkonzept

Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg. Die Einwohnerzahl steigt stetig an. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 6.540 Wohnungen fehlen. In keiner anderen Stadt in Schleswig-Holstein ist der Bedarf so hoch. Nur die Insel Sylt liegt bei der Wohnungsknappheit vor Norderstedt. Es ist also unsere gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu schaffen. Heute mehr als jemals zuvor.

Kommunale Wärme- und Kälteplanung 2024

Die im November 2024 beschlossene kommunale Wärme- und Kälteplanung für Norderstedt definiert das Plangebiet als Ausbaugbiet für ein Fernwärmenetz. Das Zielszenario gibt eine zusammenhängende Versorgung der Gebäude vor. Wärmenetze werden als das Mittel der Wahl angesehen, um Wärmequellen (Potenziale) und Wärmebedarfe (Verbraucher) zusammenzubringen.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

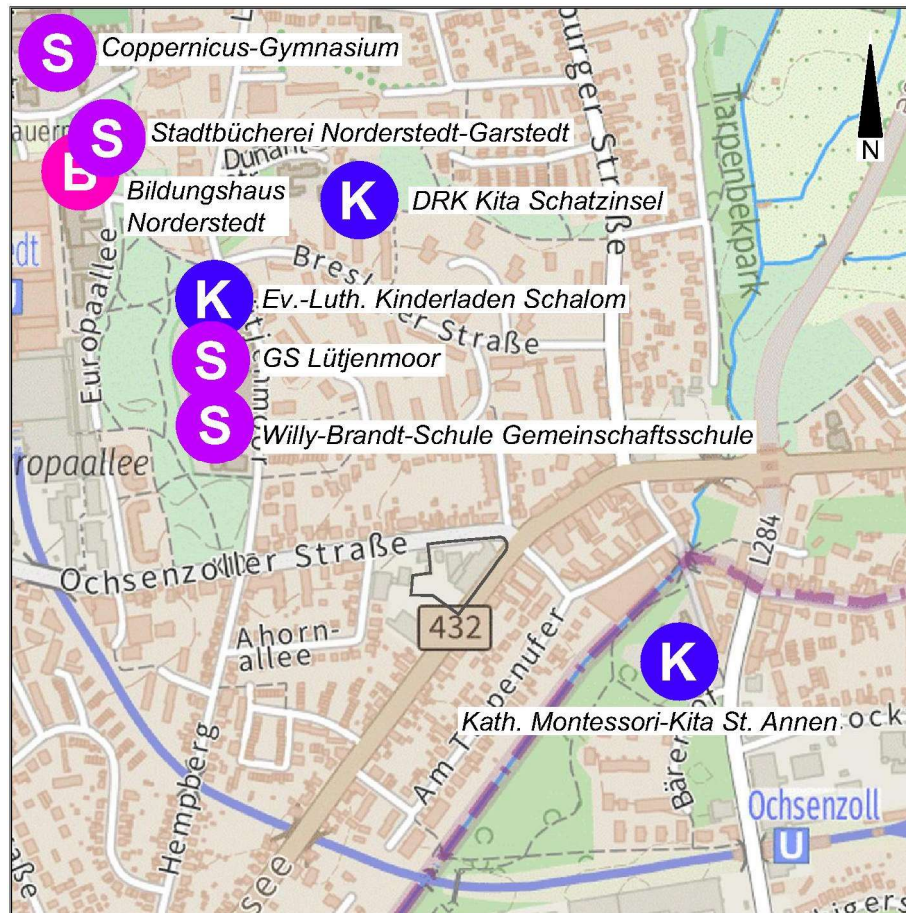
Das ca. 0,9 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 der Stadt Norderstedt befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteil Garstedt, in direkter Nähe zur Freien und Hansestadt Hamburg.

An das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird das Plangebiet von der im Norden des Geltungsbereichs verlaufenden Ochsenzoller Straße und im Süden verlaufenden Ohechaussee. Über diese Straßenzüge gelangt man in östliche Richtung an den Knotenpunkt des Ochsenzoller Kreisels auf die L 284. Die Bundesstraße B 432 (Ohechaussee) ermöglicht eine zügige Anbindung an die Bundesautobahn A7.

Ergänzt wird die verkehrliche Erschließung durch den ca. 700 m entfernt liegenden U-Bahnanschluss der Linie U1 (Garstedt) sowie den 600 m entfernten U-Bahnanschluss der Linie U1 (Ochsenzoll) die die Strecke von Ohlstedt / Großhansdorf über die Hamburger Innenstadt bis nach Norderstedt andient und eine Anschlussmöglichkeit nach Henstedt-Ulzburg (AKN A2) bietet. Die Bushaltestelle Görlitzer Weg (Linie 193, 492) befindet sich direkt nördlich angrenzend ans Plangebiet und bindet ans Zentrum Norderstedts (Norderstedt Mitte) an. Folglich ist eine hohe verkehrstechnische Erschließungsqualität gegeben.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Schmuggelstieg. Der Schmuggelstieg bietet in direkter Nähe zum Plangebiet Einrichtung zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Nördlich des Plangebietes sind Gemeinbedarfseinrichtungsflächen vorhanden. Schulen und Kindertagesstätten sind überwiegend nördlich des Plangebietes vorhanden. Lediglich die kath. Montessori Kita St. Annen befindet sich südöstlich des Plangebietes und befindet sich auf dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.



© Stadt Norderstedt

Geltungsbereich

Das etwa 0,9 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes 343 der Stadt Norderstedt liegt an der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße und umfasst die Flurstücke 53/3, 1405, 1406, 1413, 1414, 1415, 1415, 1416, 1417, 1418, 125/11 der Flur 15 der Gemarkung Garstedt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Ochsenzoller Straße
- Im Nord-Osten von der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße
- Im Süden von der Ohechaussee
- Im Westen von den Flurstücken 53/5 (Nahversoger Aldi), und den Flurstück 58/4 (gewerbliche Nutzung)

1.3. Historische Entwicklung

Im Jahre 1924 wird an der vielbefahrenen Kreuzung Ochsenzoller Straße/Ohechaussee auf dem Grundstück durch die Familie Meyer eine neuzeitliche Motormühle errichtet.

Das bestehende Strohdachhaus an der Ohechaussee gehörte Familie Meyer bereits. Hinzu kamen ein Wohnhaus und die erst mit Diesel- dann mit Elektromotoren gesteuerte Mühle – die erste elektrifizierte Mühle Schleswig-Holsteins.

Max Meyers Söhne, Johannes und Heinrich, führten die Mühle und ein Handelsunternehmen für Futter- und Düngemittel. Es wurden Roggenmehl, Getreide, Futterschrot und Krafftuttermittel für die Landwirtschaft von Garstedt und Umgebung gemahlen. Die Mühle stellt den wirtschaftlichen Mittelpunkt des Dorfes Garstedt dar.

Nach dem Zweiten Weltkrieg verliert die Landwirtschaft an Bedeutung, sodass das Müllergewerbe in Not gerät. 1966 wurde der Mühlenbetrieb eingestellt und das Unternehmen schrittweise in einen Landhandel für Gartenbedarf umgewandelt.

Seitdem ist mehrmals groß an- und umgebaut worden. Im Jahr 1977 entstand anstelle des Bauernhauses der moderne Bau mit seinen heute 2800 Quadratmetern Nutzfläche.

Das ehemalige Mühlengebäude erhält in dieser Zeit in der Frontfassade große Schaufenster und die Anbauten werden aufgestockt und zu Verkaufsfläche ausgebaut. Von dem ehemals freistehenden Backsteinmühlengebäude ist nach dem Um- und Anbau nicht mehr allzu viel erhalten geblieben. Aus diesen Gründen handelt es sich bei dem ehemaligen Mühlengebäude nicht um ein Kulturdenkmal.

Im Jahre 2019 wurde das gesamte Areal an einen Investor verkauft.

1.4. Beschreibung des Gebiets

Plangebiet

Das Plangebiet wurde zum überwiegenden Teil vom Gartenfachmarkt Meyers Mühle über Jahre genutzt. Zurzeit werden Teile dieser Flächen zwischengenutzt und an dritte vermietet.

Nur das Gebäude Ochsenzoller Straße 196 wird als Wohnhaus genutzt und soll weiterhin als dieses erhalten bleiben.

Bebauung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei zweigeschossige Backsteingebäude schätzungsweise aus den Jahren 1930/40.

Das ehemalige Mühlengebäude aus dem Jahr 1924 bildet den Kopfbau des ehemaligen Gartenfachmarktes. Das ehemalige Mühlengebäude wurde in der Mitte der 1970'er Jahre mehrmals um-

und angebaut. Angrenzend an das ehemalige Mühlengebäude folgt der dreigeschossige Gartenfachmarkt mit Wintergärten und Gewächshäusern aus den 70er und 80er Jahren. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich an diesem Standort aufgegeben. Alle Gebäude werden Abgerissen.

Topografie	Der Plangeltungsbereich ist weitestgehend eben.
Umgebung	<p>Die das Plangebiet direkt umgebende Bebauung ist heterogen geprägt und überwiegend aus der Epoche der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zugeordnet. Die Nutzungen sind quartiersbezogen vielfältig und reichen von Wohnen über Dienstleistungs- und Büronutzung bis hin zu gewerblichen Flächen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung mit einzelnen Laden-, Praxen- und Dienstleistungsnutzungen in offener Bauweise.</p> <p>Die Straßenecke Ohechaussee / Ochsenzoller Straße ist eine der prägnantesten Ecken im Norderstedter Stadtteil Garstedt. In Verbindung mit dem gegenüber liegenden Einzelhandelszentrum „Schmuggelstieg“ und den an der Ohechaussee gelegenen Nahversorgern markiert die Straßenkreuzung mit der umliegenden Bebauung das Ortszentrum von Garstedt. In der Verbindung von Langenhorner Chaussee, Ohechaussee und Ochsenzoller Straße handelt es sich um eine sehr verkehrsgünstige Lage, die aber auch durch das hohe Verkehrsaufkommen geprägt ist.</p>
Eigentumsverhältnisse	Die Flurstücke, die für eine neue Bebauung vorgesehen sind, sind im Eigentum des Investors. Teile der Straßenverkehrsflächen werden der Stadt Norderstedt übertragen. Alle weiteren Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 6.540 Wohnungen fehlen. In fast keiner anderen Stadt in Schleswig-

Holstein ist der Bedarf so hoch. Es ist also eine gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu schaffen.

Auf dem Grundstück Ohechaussee 20 / Ochsenzoller Straße auf dem sich das Gartencenter Meyer's Mühle befand, soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfes geleistet werden. Es soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 119 Wohnungen und 6-8 Gewerbe-Praxiseinheiten sowie einer Tiefgarage entstehen. 50 % der Wohneinheiten sollen als öffentliche geförderte Wohnungen entstehen.

2.2. Planungsziele

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Schaffung von 50 % öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ohechaussee
- Erhaltung des Baumbestandes entlang der Straßen
- Schaffung von Baumbestand entlang der Straßen

2.3. Planverfahren

In der Sitzung am 17.09.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahren gefasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt gefasst.

Eine erneute Billigung des hochbaulichen Entwurfs als Basis für die erarbeitenden Pläne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Sitzung des Ausschusses am 16.05.2024 in 1. Lesung und wurde in der Sitzung am 17.10.2024 beschlossen.

In der Sitzung am 05.12.2024 wurde durch den Ausschuss der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsarbeit gefasst. Die Veranstaltung fand am 30.01.2025 in der Mensa der Willy-Brand-Schule statt. Es waren 58 Einwohnerinnen und Einwohner anwesend. Anschließend hingen die Pläne zu Jedermanns Einsicht vom 31.01. – 03.03.2025 im Rathaus aus.

Am 03.04.2025 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung abgestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlange weiter zu arbeiten.

In der Sitzung am 18.09.2025 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Pläne wurden vom 25.09.2025 bis zum 05.11.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus zu Jedermanns Einsicht ausgehängt. Eine angemessene Verlängerung der Veröffentlichung der Unterlagen wurde vorgenommen, da sich der Zeitraum der Veröffentlichung sowohl über einen Feiertag sowie die zweiwöchigen Herbstferien, inkl. eines weiteren Feiertags, des Landes Schleswig-Holstein erstreckte.

Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und von den Beiräten mitgeteilte Hinweise wurde berücksichtigt und Fragen beantwortet.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.

Es wurden Anregungen zum Thema des geförderten Wohnungsbaus eingereicht. Weiterhin sind Anregungen zum Thema einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie die Versiegelung eingegangen.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung. Lediglich redaktionelle Anpassungen wurden durchgeführt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Der Gesamtentwurf besteht aus drei Teilen, dem Kopfbau und den Flügeln entlang der Straßen und dem Hofgebäude.

Der Kopfbau ist sechsgeschossig mit einer Fassadenzonierung für die Büro- und Praxisflächen und die Wohngeschosse. (Das 5. Obergeschoss ist zwar als Staffelgeschoss ausgebildet; es handelt sich jedoch um ein Vollgeschoss.) Es steht die solitäre Wirkung zu dem gegenüberliegenden Bestandsturm im Vordergrund.

Die Flügelbauten entlang der Hauptstraßen Ohechausse und Ochsenzoller Straße haben eine traditionelle, geschichtete Gliederung in Sockelgeschoss mit halböffentlichen Nutzungen, den Wohngeschossen und darüber dem Staffelgeschoss. Wichtig ist, dass die Staffel einen tatsächlichen baulichen Rücksprung erfährt und nicht nur durch das Material abgesetzt ist. Die vertikale Gliederung erfolgt über die Treppenhäuser. Das Bild eines langen, ungliederten Riegels wird so vermieden.

Das viergeschossige Hofgebäude kommt durch die ruhige Lage im Innenhof ohne Sockelzone aus, hier ist Wohnen auch im EG möglich.

Insgesamt gliedert sich der straßenbegleitende Neubau in sechs Eingänge und Zu- bzw. Ausfahrten zu einer Tiefgarage und für die

Feuerwehr. Das Hofgebäude gliedert sich in zwei Eingangsbereiche und wird über die Feuerwehrezufahrten erschlossen.

Die geplanten Fassaden werden mit zwei unterschiedlichen Klinkern im Bereich der Vollgeschosse definiert und in den Staffelgeschossen durch eine Putzfassade, die sich farblich zurücknimmt abgeschlossen.

Die Neubauten erhalten Gründächer, die zur Wasserrückhaltung genutzt werden können.

Der Innenhof ist durch die Tiefgarage voll unterbaut und erhält einen Aufbau von ca. 80 cm mit einem Gründach, auf dem in Teilbereichen kleinere Pflanztröge mit niedrigen Laubgehölzen vorgesehen werden können. Neben der Bepflanzung werden im Innenhof Spielflächen für Kinder und die Feuerwehrumfahrten hergestellt

50 % der Wohneinheiten wird als geförderter Wohnungsbau realisiert.

3.2. Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung und ergänzender gewerblichen Nutzungen an der Ohechaussee. Damit soll dem steigenden Wohnbedarf in Norderstedt nachgekommen werden. Mit einem Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen von 50 % und einem Mix von Wohnungen unterschiedlicher Größen soll zudem eine soziale Durchmischung des neuen Quartiers gefördert werden. Im Bebauungsplan wird daher im nördlichen Teil des Plangebiets ein Mischgebiet (MI) und im restlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Es ist städtebaulich gewünscht und Ziel der Planung, dass entlang der Ohechaussee eine über den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets hinausgehende Nutzungsmischung entsteht. Daher wird im südöstlichen Teil des Plangebiets ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung von Mischgebieten wird somit langfristig eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen, gewerblichen und weiteren anderen Nutzungsanteilen ermöglicht.

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan nördlichen des Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die geplante Nutzung trägt somit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Norderstedt bei.

Nutzungsbeschränkungen

Aufgrund der innerstädtischen bzw. sehr zentralen Lage im Stadtgebiet der Stadt Norderstedt sind einige allgemein zulässige Nutzungen für die Mischgebiete ausgeschlossen. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässige Nutzung.

Sowohl die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) als auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a

Abs. 3 Nr. 2 insgesamt, somit als allgemein zulässige (Nr. 8) und ausnahmsweise Nutzung (§ 6 Abs. 3 BauNVO), wird ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt aufgrund der räumlichen Lage im Kernbereich der Stadt Norderstedt, die bspw. für Gartenbaubetriebe kaum ausreichend Flächen verfügbar macht.

Ferienwohnungen

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen bzw. gesichert werden.

3.3. Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Maß der Nutzung

Das Plangebiet liegt in einem sehr zentralen Bereich der Stadt Norderstedt. Vor diesem Hintergrund, der Lage des Gebiets mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung, ist eine der sich der vorhandenen Bebauung großteiligen Bebauung angepassten und angemessenen Grundstücksnutzung vorgesehen. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung spiegelt diese angestrebte städtebauliche Struktur wider.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Für die Mischgebiete (MI 3 und MI 5) wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

Das Mischgebiet 4 (MI 4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 6) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,41

Die Überschreitung der GRZ II auf das Maß von 1,0 (MI) bzw. 0,9 (WA) ist erforderlich, um zusätzlich zum Hauptbaukörper auch unterbaute Bereiche, wie z.B. die geplante Tiefgarage und die erforderlichen Zufahrten/ Zuwegungen zu ermöglichen. Aufgrund der städtebaulichen Dichte ist es ein wesentliches Gestaltungsmerkmal, die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, den Innenhof gestalterisch aufzuwerten und somit eine Freiraumqualität zu schaffen. Mit dieser Festsetzung wird die Voraussetzung hierfür geschaffen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl GFZ wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jedoch aus den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit. Die Orientierungswerte für die GFZ liegen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete bei

1,2. Durch die Kombination der Festsetzungen zur GRZ und zur Geschossigkeit, die erforderlich sind, um an diesem Standort die gewünschte und verträgliche bauliche Dichte zu erzielen, wird die GFZ in einigen Baugebieten überschritten. Auch hier gilt, dass die Orientierungswerte aus städtebaulichen Gründen überschritten werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Daher ist die an diesem Standort geplante bauliche Dichte und vor allem die geplante Geschossigkeit städtebaulich wünschenswert. Da die Abstände der LBO eingehalten werden, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Etwaige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Vollgeschosse

Der Bebauungsplan trifft die zur Realisierung des oben beschriebenen Konzeptes Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit wird die planungsrechtliche Voraussetzung der städtebaulichen Dichte für diesen zentralen Stadtbereich vorbereitet.

Die Geschossigkeit für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht dem heutigen Bestand der Bebauung.

Die Geschossigkeit für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und die des Mischgebietes 3 (MI 3) wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht dem städtebaulichen Konzept zur Neubebauung des Plangebietes und fasst den Straßenraum der Ochsenzoller Straße städtebaulich ein.

Weiterhin ist eine vier Geschossigkeit für das Mischgebiet 5 (MI 5) festgesetzt. Der Kopfbau (MI 4) erhält die Festsetzung der sechs Geschossigkeit. Somit wird dem Knotenpunkt mit der Eckbebauung ein Höhenpunkt gesetzt. Entlang der Ohechaussee befinden sich Gebäude mit verschiedenen Höhe.

Das Hofgebäude im allgemein Wohngebiet 6 (WA 6) wird auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

Gebäudehöhen

Da die Höhe einzelner Geschosse grundsätzlich nicht beschränkt ist, wird ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen vorgesehen. In den Baugebieten wird eine Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt.

Bei einem bestehenden Geländeniveau von ca. 28,80 m über NHN im Norden und Osten sowie ca. 28,90 m über NHN im Süden des Plangebietes, werden die Gebäudehöhen der jeweiligen Baugebiete wie folgt dargestellt:

- Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) maximale Gebäudehöhe von 42,50 m über NHN, was eine absolute Höhe von 13,50 m entspricht.
- Mischgebiet 3 (MI 3) maximale Gebäudehöhe von 44,00 m über NHN, was eine absolute Höhe von 15,00 m entspricht.
- Mischgebiet 4 (MI 4) maximale Gebäudehöhe von 50,00 m über NHN, was eine absolute Höhe von 21,00 m entspricht.
- Mischgebiet 5 (MI 5) maximale Gebäudehöhe von 47,00 m über NHN, was eine absolute Höhe von 18,00 m entspricht.
- Allgemeines Wohngebiet 6 (WA 6) maximale Gebäudehöhe von 45,50 m über NHN, was eine absolute Höhe von 16,50 m entspricht.

Überschreitung
festgesetzten
Gebäudehöhen

der Um Oberhalb der Festgesetzten Gebäudehöhe die notwendigen technischen Einrichtungen auf den Dachflächen wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Kühlanlagen, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unterzubringen, werden für die genannten Anlagen entsprechende Festsetzungen zur Beschränkung der Höhenüberschreitung durch diese Anlagen getroffen.

Diese betragen nach den textlichen Festsetzungen durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten bis zu 2,00 m, wenn diese zusammengenommen nicht mehr als maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,50 zur Gebäudekante einhalten.

3.4. Erläuterungen zur Bauweise

Bauweise

Ziel ist es an der Ochsenzoller Straße und der Ohechaussee eine Bebauung zu ermöglichen die den Straßenraum fasst. Um dies zu ermöglichen, wird für das allgemeine Wohngebiet (WA 2) eine abweichende Bauweise als halboffene Bauweise festgesetzt. Somit sind nur einseitig seitliche Grenzabstände herzustellen. Das Mischgebiet (MI 3) wird als geschlossenen Bauweise festgesetzt. Somit wird es ermöglicht, ohne Grenzabstand das Gebäude zu realisieren. Der Kopfbau im Mischgebiet 4 und das Gebäude im Mischgebiet 5 erhalten wieder die Festsetzung der abweichenden Bauweise als halboffene Bauweise. Zwischen dem MI 4 und MI 5 kann somit ohne Grenzabstand gebaut werden.

3.5. Erläuterungen zu der überbaubaren Fläche

Baugrenzen Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Baugrenzen, die jeweils baukörperbezogen, die konkret geplanten Gebäude absichern und somit nur das eine planerisch gewünschte Konzept ermöglichen.

Abstandsflächen Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sollen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume sowie einen notwendigen Sozialabstand sichern. Darüber hinaus tragen sie zur Gewährleistung des Brandschutzes bei.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Überlagerungen von Abstandsflächen weitgehend ausgeschlossen. Aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs und der Umgang mit dem Bestandsgebäude Ochsenzoller Straße 198, ergibt sich jedoch eine minimale Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO zwischen dem Bestandsgebäude Ochsenzoller Straße 198 und dem Neubau. An dieser Stelle wurde eine Festsetzung (A) zur Unterschreitung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zusammenhang mit den Abstandsflächen relevanten Fragen, wie der Schutz der Privatsphäre bzw. Fragen des Sozialabstandes, werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht berührt. Insgesamt ist somit die partielle Überdeckung der Abstandsflächen vertretbar, da durch sie keine städtebaulichen Spannungen begründet werden.

3.6. Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Tiefgarage In der Tiefgarage werden neben technischen Funktions- und weiteren Nutzungsräumen insgesamt ca. 139 Stellplätze für den ruhenden Individualverkehr und ca. 255 Fahrradstellplätze hergestellt. Es ist vorgesehen, dass hier neben der Anwohnerschaft auch die Nutzer der Dienstleistungs- / gewerblichen Einheiten ihre benötigten Mitarbeiter- und Kundenstellplätze in einer ausreichenden Anzahl erhalten.

Ein- und Ausfahrten Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wird in der Ochsenzoller Straße definiert. Die erforderliche Feuerwehrezufahrt wird in der Ohechaussee definiert Diese erfolgt durch eine Tordurchfahrt. Die erforderlichen Höhen und Breiten werden eingehalten. In der Ochsenzoller Straße wird die Feuerwehrezufahrt zwischen den Baukörpern hergestellt.

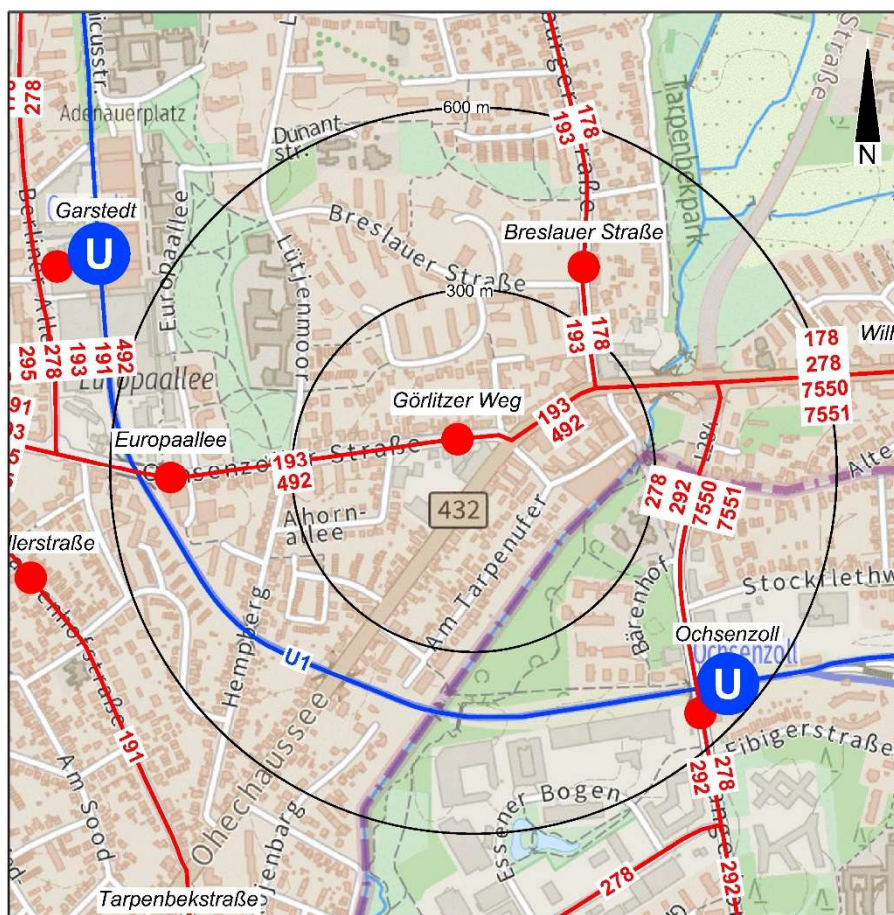
Im Kreuzungsbereich des Knotenpunktes Ochsenzoller Straße und Ohechaussee sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

3.7. Gestalterische Festsetzungen

Werbung Zur Sicherung eines homogenen Ortsbildes wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Dadurch

Überörtliche Erschließung & ÖPNV Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptverkehrsstraßennetz. Die Haupterschließung erfolgt über die Ochsenzoller Straße und die Ohechaussee (B 432), welche darüber an die Schleswig-Holstein Straße sowie die A7 angebunden sind. Die Erschließung wird durch die Bebauungsplanung nicht verändert und erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen Ohechaussee und Ochsenzoller Straße.

ÖPNV Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle Görlitzer Weg (Linie 193, 492) direkt erschlossen. Die U-Bahnstation Ochsenzoll befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m (13 Gehminuten) und die U-Bahn Station Gartstedt in einer Entfernung von ca. 700 m (10 Geminuten).



© Stadt Norderstedt

Fuß- und Radwege Das Plangebiet ist über bestehende Fuß- und Radwege erschlossen. Entlang der Ochsenzoller Straße und der Ohechaussee befinden sich Fuß- und Radwege. In der Ochsenzoller Straße erfolgt eine einseitige Erschließung für den Radverkehr, da dieser auf der Nordseite geführt wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 werden durch Festsetzungen von Verkehrsflächen diese erweitert.

Entlang der Ochsenzoller Straße werden zusätzlich 3,50 m für den Regelkonformen Ausbau von Geh- und Radwegen, sowie für den Ausbau der Bushaltestelle „Görlitzer Weg“ in Anspruch genommen.

Entlang der Ohechaussee werden zusätzlich 3,00 m dem Straßenraum durch Festsetzung einer Verkehrsfläche zu Verfügung gestellt. Der Ausbau sieht hier den Ausbau der Rad- und Fußwege, sowie für die Herstellung von Parkplätzen vor. Weiterhin werden Flächen für Straßenbegleitgrün hergestellt, auf denen Straßenbäume gepflanzt werden.

Gebietserschließung	Die Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt in die Ochsenzoller Straße. Diese Zufahrt wird definiert. Zur Sicherung der Einsehbarkeit der Einmündung in die Ochsenzoller Straße ist ein Sichtdreieck festgesetzt. Eine Feuerwehzufahrt befindet sich an der Ohechaussee und wird durch eine Tordurchfahrt gewährleistet. Diese Tordurchfahrt wird auch von den Müllfahrzeugen zum Abfahren genutzt.
Ruhender Verkehr: öffentliche Parkplätze	Öffentliche Parkplätze befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ochsenzoller Straße. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden nördlich der Ohechaussee einige wenige Kurzzeitparkplätze hergestellt. Eine weitere Ausweisung von Parkplätzen ist nicht vorgesehen.
Stellplätze	Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Der Stellplatzschlüssel für die geförderten Wohneinheiten wird mit 1:0,7 berechnet. Im freifinanzierten Wohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 1:1 anzuwenden. Die Stellplätze für die gewerblichen Betriebe werden anhand der Nutzungsintensität nach der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein berechnet. Weiterhin befinden sich Besucherstellplätze für die Wohneinheiten und die gewerblichen Betriebe in der Tiefgarage.
Mobilitätskonzept	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt. Dieses sieht vor, dass durch die Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote – wie beispielsweise Leihfahräder und Lastenräder – die Anzahl der notwendigen Stellplätze reduziert werden kann. Die Möglichkeit zur Stellplatzreduzierung wird zusätzlich durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Planung von sechs Carsharing-Stellplätzen in der Tiefgarage unterstützt. Darüber hinaus ist dort auch ein sozialer Stellplatz vorgesehen.
Sichtdreieck	Zur Sicherung der Einsehbarkeit der Ochsenzoller Straße wird ein Sichtdreieck festgesetzt. Das Sichtdreieck ist in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kfz und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Ergänzend wird

festgesetzt, dass hier keine Nebenanlagen zulässig sind. Bestandsbäume sind ausgenommen.

3.10. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasserversorgung	Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser, sowie mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.
Fläche für Versorgungsanlagen	Es sind insgesamt 2 Trafo-Häuschen der Stadtwerke Norderstedt erforderlich, die als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und somit langfristig planungsrechtlich gesichert werden.
Schmutzwasserentsorgung	Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Sielnetz. Hier stehen entsprechende Kapazitäten im Schmutzwasserhauptkanal zur Verfügung.
Niederschlagswasser	<p>Für das Plangebiet wurde ein Versickerungskonzept erstellt. Nach diesem Konzept soll das Oberflächenwasser zu 40 % auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Aufgrund der verhältnismäßig geringen zur Verfügung stehenden versickerungsfähigen Fläche wurde für das Konzept eine unterirdische Versickerung mittels Rigolenkörpersystem gewählt. Um das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser problemlos der Rigolen zuführen zu können, wurden zwei Rigolenstandorte gewählt. Bei der Positionierung der Rigolen wurde darauf geachtet, den Wurzelbereich der Bäume nicht zu verletzen.</p> <p>Dies wird über die textliche Festsetzungen wie folgt gesichert: Unbelastetes Oberflächenwasser der Baugebiete ist bis zu einem Anteil von 40 % im Plangebiet zu versickern.</p>
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 Plangeltungsbereich sind ausreichend Aufstellflächen, auf den privaten Grundstücken, für Müllcontainer vorhanden.
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und neuen Medien im Rahmen der Erschließung geregelt.
Feuerwehrbelange	<p>Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr können nachgewiesen werden.</p> <p>Für den Plangeltungsbereich kann eine Löschwassermenge von insgesamt 192 m³/h, bei der Einhaltung eines Fließdrucks von 1,5 bar, bereitgestellt werden. Davon ist je Hydrant eine maximale Wassermenge von ca. 48 m³/h unter normalen Betriebsbedingungen verfügbar.</p>

3.11. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünfläche	Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Grünflächen.
Erhaltenswerter Baumbestand	<p>Der Baumbestand im Plangebiet ist überwiegend nach Baumschutzsatzung geschützt und größtenteils erhaltenswert. Vorhabenbedingt kann ein Teil des Baumbestandes nicht erhalten werden.</p> <p>An der Ochsenzoller Straße sind 6 Bäume vorhanden, die durch die Festsetzungen dauerhaft gesichert werden. Auf dem Baugrundstück sind insgesamt 7 Bäume vorhanden von denen 6 gefällt werden.</p> <p>Hiervon betroffen sind drei Linden und eine Kastanie mittig im Plangebiet sowie zwei Blutbuchen im Nordwesten. Bei den Blutbuchen muss laut Gutachten mit einer eingeschränkten Reststandzeit ausgegangen werden. Bei den Linden ist ein längerfristiger Erhalt nicht möglich.</p> <p>Die alte Eiche im Westen des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass der Kronentraufbereich von über- und unterbaubaren Flächen freigehalten wird.</p> <p>Die Stadt Norderstedt ist per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt sieht den Bedarf an Wohnraum. Insgesamt wird gegenüber dem Erhalt der genannten Bäume der Schaffung von Wohnraum mehr Rechnung getragen.</p>
Neuanpflanzungen	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird für sechs nach der Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume ein Ausnahmetatbestand geschaffen. Die Höhe der Ersatzpflanzung bemisst sich gemäß § 9 der Baumschutzsatzung nach der Anzahl der Baumverluste. Es sind somit sechs Ersatzbäume nachzuweisen. Mangels geeigneter Standorte für Bäume im Plangebiet erfolgt ein Nachweis über Ersatzbaumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Als Ersatz ist die Zuordnung von 3 Bäumen an der S-H Straße (Nr. 1438, 1437, 1436) und 3 Bäumen auf der Fläche Nord am Henstedter Weg (Nr. 838, 839, 840) vorgesehen.</p> <p>Entlang der Ohechaussee ist die Pflanzung neuer Straßenbäume geplant.</p>
Spielplätze	Im Plangebiet werden die Flächen zur Errichtung der erforderlichen Kleinkinderspielplätze nach LBO berücksichtigt. Die detaillierte Planung folgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die öffentlichen Spielplätze Dunantstraße (Nr. 3005) und Lütjenmoor (Nr. 3118). Sie liegen beide im Spielbezirk 4.

Eingriff und Ausgleich
Baumersatz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird für sechs nach der Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume ein Ausnahmetatbestand geschaffen. Die Höhe der Ersatzpflanzung bemisst sich gemäß § 9 der Baumschutzsatzung nach der Anzahl der Baumverluste. Es sind somit sechs Ersatzbäume nachzuweisen. Mangels geeigneter Standorte für Bäume im Plangebiet erfolgt ein Nachweis über Ersatzbaumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Artenschutz

Für die Rodung von Gehölzen und den Beginn der Bauarbeiten sind die Schutzfristen zu beachten. Für den Abbruch der Gebäude und die Rodung der Linden sind die Winterquartierszeiten der Fledermäuse zu beachten oder vorab Fledermausbesatzkontrollen durchzuführen.

Der potentielle Verlust von Fledermausquartieren und Nischen für Gebäudebrüter kann durch künstliche Nisthilfen ausgeglichen werden.

3.12. Immissionsschutz

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (LTU) wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt, dargestellt und beurteilt. Dabei wurden die angrenzenden Straßen (Ochsenzoller Straße, Ohechaussee) berücksichtigt. Darüber wurde geprüft, inwieweit detaillierte Berechnungen zum Gewerbelärm (angrenzender Discounter) und zu den Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens in der Nachbarschaft erforderlich wurden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm im Plangebiet notwendig sind. Geeignete Festsetzungen sind im Teil B Text des Bebauungsplanes Nr. 343 festgesetzt.

Straßenverkehrslärm

Grundlage für die Ermittlung der Verkehrsbelastung waren Knotenpunktzählungen aus dem Jahr 2021. Die Zahlen sind auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Angegeben waren jeweils die Pkw- und Schwerverkehrsbelastungen tags und nachts. Die Anteile der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw 2 am SV-Anteil (Schwerverkehrs-Anteil > 3,5 t) wurden gemäß Tabelle 2 der RLS-19 ermittelt. Für Gemeindestraßen ergibt sich tags und nachts ein Verhältnis von 3:4 zwischen Lkw 1 (Lastwagen ohne Anhänger und Busse) und Lkw2 (Lastwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeug). Für Bundesstraßen beträgt das Verhältnis tags 3:7 und nachts 7:13. Die Aufteilung gemäß Tabelle 2 ist als Abschätzung auf der sicheren Seite anzusehen.

Für die lichtzeichengeregelten Knotenpunkt Ohechaussee/Ochsenzoller Straße und Ohechaussee/ Ulzburger Straße wurde eine Knotenpunktkorrektur gemäß RLS-19 berücksichtigt.

An den zur Ohechaussee und zur Ochsenzoller Straße orientierten Fassaden werden sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte

gemäß DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV deutlich überschritten.

An den zur Ohechaussee orientierten Fassaden betragen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 71 und 74 dB(A), in der Nacht zwischen 64 und 67 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts.

An den zur Ochsenzoller Straße orientierten Fassaden betragen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 67 und 71 dB(A), in der Nacht zwischen 57 und 61 dB(A). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) wird in Teilbereichen überschritten.

Im rückwärtig gelegenen Wohngebäude ergeben sich geringere Verkehrslärmimmissionen. Die Beurteilungspegel an der Südfassade bewegen sich um 58 bis 61 dB(A) am Tage und 51 bis 54 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts werden überschritten, die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts können am Tage teilweise eingehalten werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird deutlich unterschritten.

An den rückwärtig orientierten Fassaden ergeben sich aufgrund der geschlossenen Randbebauung deutlich geringere Verkehrslärmimmissionen. Die Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) in den Mischgebieten bzw. 59/49 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten können nahezu vollständig eingehalten werden. In den Mischgebieten werden darüber hinaus die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) überwiegend eingehalten.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen an den zur Ohechaussee und zur Ochsenzoller Straße orientierten Fassaden sollten die Treppenhäuser vorzugsweise an diesen Fassaden angeordnet werden. Einseitig zur Ohechaussee oder Ochsenzoller Straße orientierte Wohnungen sollten soweit möglich vermieden werden. Die Außenwohnbereiche sollten an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

Im Plangebiet sind geeignete Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplanes Nr. 343 festgesetzt

Gewerbelärm

Die Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet werden durch die angrenzenden Stellplätze des Discounters und des Tierbedarfshandels bestimmt. Weiter Schallquellen, insbesondere Ladezonen und Lieferverkehre, sind demgegenüber aufgrund der räumlichen Situation von untergeordneter Bedeutung.

Die Berechnungen der durch die Stellplätze verursachten Lärmimmissionen erfolgen nach dem Rechenverfahren der Parkplatzlärmstudie. Als Parkplatzart wurde gemäß Tabelle 33 „Discounter“ ausgewählt. Die Stellplätze wurden nach dem zusammengefassten Verfahren berechnet, bei dem die Parkvorgänge auf den Stellplätzen und dazugehörige Fahrten zu den

Stellplätzen zusammengefasst betrachtet werden. Es wurden folgende Bewegungshäufigkeiten je Stellplatz und Stunde angenommen:

Tag: $N = 2,0$

Nacht: keine Parkplatznutzung

Es wird von 109 Stellplätzen auf dem Parkplatz beim Discounter und Tierfachhandel ausgegangen. In den lärmtechnischen Berechnungen wird eine Nutzung der Stellplätze von 6:30 bis 21:30 Uhr berücksichtigt.

Da die schalltechnischen Berechnungen ergeben haben, dass die zulässigen Maximalpegel deutlich unterschritten werden, wird auf eine Darstellung der Maximalpegel verzichtet.

Am Haus 1/ Haus 2 werden an den nach Süden orientierten Fassaden Beurteilungspegel tags zwischen 58 und 63 dB(A) erreicht. Der maßgebliche Immissionsrichtwert tag von 55 dB(A) wird ausnahmslos überschritten. An der nach Westen orientierten Fassade betragen die Beurteilungspegel zwischen 57 und 60 dB(A), so dass der maßgebliche Immissionsrichtwert hier ebenfalls überschritten wird. Auch an der nach Südosten orientierten Fassade wird der maßgebliche Immissionsrichtwert teilweise überschritten. An den rückwärtigen Fassaden von Haus 1 /Haus 2 wird der Immissionsrichtwert eingehalten. An den übrigen Gebäuden werden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Im Plangebiet sind Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die TA Lärm eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in 0,5 Meter Abstand vor der Fassade fordert, so dass die Immissionskonflikte nicht durch gewöhnliche Schallschutzfenster gelöst werden können.

3.13. Altlasten

Altstandorte/
Altablagerungen

Im Plangeltungsbereich und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Informationen über die chemische Zusammensetzung des Grundwassers im Plangebiet liegen nicht vor. Eine Nutzung des Grundwassers sollte erst nach Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Bautätigkeit und die Baukörper keine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers erfolgt.

Aufgrund von Grundwasserstandsmessungen im Stadtgebiet wird eine großräumige Grundwasserfließrichtung in Richtung Süden abgeleitet.

Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe ab ca. 4.5 m unter der Geländeoberkante.

3.14. 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.

3.15. Energiekonzept und Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Der Neubau wird gem. den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuell gültigen Fassung konzipiert.

Eine Versorgung der Gebäude mit Wärme erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt. Nach der kommunalen Wärmeplanung liegt der Plangeltungsbereich in einem Bereich für einen Fernwärmeausbau. Das Fernwärmenetz wird daher im Zuge der Neubauten ausgebaut und erweitert.

Kommunale
Wärmeplanung

Der Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz steht im Einklang mit der kommunalen Wärmeplanung und stellt einen Baustein in der gesamtstädtischen Wärmeplanung dar.

Solare Strahlungsenergie

In allen Baugebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50 % zur Nutzung mit solarer Strahlungsenergie auszustatten. Diese Anforderung bezieht sich auf Neubauten im Plangebiet. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dächern sind nur in derselben Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien. Mit dieser Klimaschutznovelle 2011 ist in der oben genannten Rechtsgrundlage

klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. Anlagen solarer Strahlungsenergie haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keine CO₂-Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch Anlagen solarer Strahlungsenergie entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂- noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Die Festsetzung betrifft die nutzbaren Dachflächen. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile eines Daches mit einer Solaranlage genutzt werden können. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und rechtlichen Gründen verwendet werden kann.

Nicht nutzbare Dachflächen sind grundsätzlich nach dem derzeitigen Stand der Technik zu ermitteln.

Derzeit sind dies:

- Ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).
- Beschattete Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- weitere Dachnutzungen wie Dachfenster, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen. Die Anordnung solcher Dachnutzung soll so erfolgen, dass hinreichend Platz für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie verbleibt.

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die nach dem derzeitigen Stand der Technik nutzbare Dachfläche nachzuweisen.

3.16. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des archäologischen Interessensgebietes gemäß § 15 Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz).

Sollten dennoch bei Bauarbeiten jeglicher Art Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, muss dieses unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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.

4.1. Beschreibung der Planung

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Planungsziele:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgenden Planungsziele verfolgt:

- Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Schaffung von 50 % öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ohechaussee
- Erhaltung des Baumbestandes entlang der Straßen
- Schaffung von Baumbestand entlang der Straßen

Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes

8.768 m²

Straßenverkehrsfläche	1.896 m ²
Wohnbauflächen	4.223 m ²
Mischgebietsfläche	2.581 m ²
Trafostationen	68 m ²

Planungsinhalt:

Der Gesamtentwurf besteht aus drei Teilen, dem Kopfbau, den Flügeln entlang der Straßen und dem Hofgebäude.

Der Kopfbau ist sechsgeschossig mit einer Fassadenzonierung für die Büro- und Praxisflächen und die Wohngeschosse. Es steht die solitäre Wirkung zu dem gegenüberliegenden Bestandsturm im Vordergrund.

Die Flügelbauten entlang der Hauptstraßen Ohechausse und Ochsenzoller Straße haben eine traditionelle, geschichtete Gliederung in Sockelgeschoss mit halböffentlichen Nutzungen, den Wohngeschossen und darüber dem Staffelgeschoss. Wichtig ist, dass die Staffel einen tatsächlichen baulichen Rücksprung erfährt und nicht nur durch das Material abgesetzt ist. Die vertikale Gliederung erfolgt über die Treppenhäuser. Das Bild eines langen, ungegliederten Riegels wird so vermieden.

Das viergeschossige Hofgebäude kommt durch die ruhige Lage im Innenhof ohne Sockelzone aus, hier ist Wohnen auch im EG möglich.

Insgesamt gliedert sich der straßenbegleitende Neubau in sechs Eingänge und einer Tiefgarage und Feuerwehr Zu- bzw. Ausfahrten. Das Hofgebäude gliedert sich in zwei Eingangsbereiche und wird über die Feuerwehrezufahrten erschlossen.

Die geplanten Fassaden werden mit zwei unterschiedlichen Klinkern im Bereich der Vollgeschosse definiert und in den Staffelgeschossen durch eine Putzfassade, die sich farblich zurücknimmt abgeschlossen.

Die Neubauten erhalten Gründächer, die zur Wasserrückhaltung genutzt werden können.

Der Innenhof ist durch die Tiefgarage voll unterbaut und erhält einen Aufbau von ca. 80 cm mit einem Gründach, auf dem in Teilbereichen kleinere Pflanztröge mit niedrigen Laubgehölzen vorgesehen werden können. Neben der Bepflanzung werden im Innenhof Spielflächen für Kinder und die Feuerwehrumfahrten hergestellt

50 % der Wohneinheiten wird als geförderter Wohnungsbau realisiert.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsachs des **Regionalplanes**.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt für den Bereich gemischte Baufläche dar.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Norderstedt (LP 2020) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellung, wie bzw. inwieweit die in diesen Gesetzen/Plänen festgelegten Ziele und Umweltbelange berücksichtigt und umgesetzt worden sind, erfolgt unter den jeweiligen Schutzgütern.

4.1.3. Geprüfte Planungsalternativen

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan 2020 in der Neufassung vom 16.07.2024 als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Fläche ist heute bereits bebaut. Mit der vorliegenden Neuplanung werden die Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Im Rahmen der Entwurfsfassung wurden verschiedene Planungsalternativen überlegt. In Abwägung der Belange wurde sich für die vorliegende Planung entschieden.

Das Plangebiet ist für diese Nachverdichtung aufgrund der o.g. Lage prädestiniert. Nahversorgung, ÖPNV, Kindergärten und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Die Flächen sind durch die heutige Nutzung und die sich hieraus ergebene Versiegelung bereits baulich genutzt. Durch die heutige Aufgabe der bestehenden Nutzung ist eine städtebauliche Neuentwicklung an diesem Standort sinnvoll. Zudem stellt die Neuwicklung der Fläche einen Baustein zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum dar.

4.2. Bibliographie des Raums

4.2.1. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Das **Baugesetzbuch** (BauGB), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) und das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) treffen allgemeine Aussagen zum Umweltschutz.

Das **Baugesetzbuch** gibt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor, den Vorrang der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung, die Reduzierung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, die Vermeidung vor Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Wald und für

Wohnzwecke genutzte Flächen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu vermeiden und, soweit erforderlich, auszugleichen. Dem Klimawandel soll durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sollen ergriffen werden. Der Bebauungsplan verdichtet einen innerstädtischen Bereich nach und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Somit entspricht er der o.g. Zielsetzung. (§ 1a BauGB)

Das **Bundesnaturschutzgesetz** gibt vor, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. (§ 1, § 13 und § 14 BNatschG)

Die Bäume im Plangebiet unterliegen dem Schutz der **Baumschutzsatzung** der Stadt Norderstedt. Diese schützt den Baumbestand zur Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung. Der Baumbestand verbessert das Stadtklima, ist Teil der Biotopstrukturen und Lebensstätte von Tieren und Pflanzen. (§ 1 Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt)

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele von **FFH-Gebieten** ist aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu den FFH-Gebieten der Stadt Norderstedt nicht zu erwarten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Festsetzungen getroffen. Die **16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) definiert die Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.

Die **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau** gibt Hinweise, wie der Schallschutz in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden kann. Sie legt Orientierungswerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fest.

Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) sichert die nachhaltige Bodenfunktion bzw. stellt sie wieder her. Schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden sind zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner Funktion sowie der Funktion als Archiv der

Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. (§ 1 BBodSchG)

Die **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) regelt Anforderungen an die Untersuchung, Bewertung und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, einschließlich der Anforderungen an Sanierungsuntersuchungen und Sanierungspläne sowie Prüf- und Maßnahmenwerte. Mit ihr werden die Anforderungen des BBodSchG näher bestimmt und an den gegenwärtigen Stand der wissenschaftlichen und vollzugspraktischen Erkenntnisse angepasst. (§ 1 BBodSchV).

Gesamtstädtische Untersuchungen

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Neufassung, Stand: 16.07.2024
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora, Stand: 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand: 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017 bis 2022
- Fledermauskonzept Norderstedt, Endbericht Fledermausmonitoring 2010-2021, Stand: 2023
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring 1. Wiederholungskartierung, Stand: 2024

- Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023; Stand: 07/2020
- Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt, Stand: 07/2020 (inkl. strategischer Lärmkarten mit Aussagen zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm)
- Lärmkartierung zur 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt; Stand: 11/2022
- Lärmaktionsplanung der Runde 4 (2024-2029), Stand 11/2024

- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt; Stand: 01/2014
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand: 2014-2024
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007

- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2018, Stand: 12/2019
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020, Stand: 05/2022
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000
- Datenrecherche und Erarbeitung eines Grobkonzeptes zum Amphibienschutz in Norderstedt, Stand: 2002

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Der Bauleitplan begründet ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der UVP-Änderungsrichtlinie (UVP-Richtlinie 2011/92/EU vom 13.12.2011 (Abl. EU 2012 L 26/1) zul. geändert durch Richtlinie 2014/52/EU vom 16.04.2014 (Abl. EU 2104, L 124/1)).

Es wurden folgende Untersuchungen durch externe Gutachter durchgeführt:

- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Norderstedt, B-Plan 434 „Meyers Mühle“ vom 24.10.2023
- Grünordnungsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Norderstedt Nr. 343; Dipl. Ing. Dirk Matzen, 04.08.2025
- Baumgutachten vom 26.01.2023; Uwe Thomsen
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt; vom 04.06.2025, Ingenieurbüro Bergann Anhaus
- Energiekonzept OHC20 – Ohechaussee 20 in Norderstedt, BODE Planungsgesellschaft für Energieeffizienz vom 03.06.2025
- Mobilitätskonzept Ohechaussee 20; VTT Planungsbüro GmbH, Juni 2025
- Verkehrstechnische Untersuchung (VTU); Merkel Ingenieur Consult August 2025
- Entwässerungskonzept Machbarkeit Versickerung; TGA Planungsbüro Brebber GmbH, Juni 2025
- Allgemeine Baugrundbeurteilung; Baugrund Kuhrau Ingenieurgesellschaft mbH, 28.06.2023

Weitere Untersuchungen zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bzw. der vorhandenen Umwelt auf das Vorhaben sind nach aktuellem Wissensstand und unter Berücksichtigung allgemein anerkannter Prüfmethode nicht erforderlich bzw. würden einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern.

4.4. Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Kumulierung

Aufgabe des Umweltberichtes ist es auch, Summationswirkungen im Zusammenhang mit anderen bestehenden oder geplanten Bauvorhaben darzustellen und zu bewerten. Möglicherweise können Bauvorhaben erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit bestehenden oder zugelassenen, aber noch nicht umgesetzte Vorhaben betreffen insbesondere einen Aspekt:

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche handelt, werden keine Kumulierung von Auswirkungen zu erwarten sein.

4.4.2. Risiken durch Unfälle und Katastrophen, eingesetzte Stoffe und Techniken

Da es sich bei der Planung um eine Wohngebiets- und Mischgebietsnutzung handelt, entstehen durch die Planungen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt keine besonderen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen. Spezielle Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen solcher Ereignisse sind daher nicht erforderlich. Schutzgutübergreifende Auswirkungen des Vorhabens aufgrund eingesetzter Stoffe oder Techniken bzw. durch Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

4.4.3. Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Verkehrslärm

Anhand der strategischen Lärmkartierung wird deutlich, dass das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 342 in einem Bereich liegt, der einer starken Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist. An den zur Ohechaussee und zur Ochsenzoller Straße orientierten Fassaden werden sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV deutlich überschritten.

Gewerbelärm

Im allgemeinen Wohngebiet (WA4) werden an den nach Süden orientierten Fassaden Beurteilungspegel tags zwischen 58 und 63 dB(A) erreicht. Der maßgebliche Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) wird ausnahmslos überschritten. An der nach Westen orientierten Fassade betragen die Beurteilungspegel zwischen 57

und 60 dB(A), so dass der maßgebliche Immissionsrichtwert hier ebenfalls überschritten wird. Auch an der nach Südosten orientierten Fassade wird der maßgebliche Immissionsrichtwert teilweise überschritten. An den rückwärtigen Fassaden der Gebäude im WA 4 wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

An den übrigen Gebäuden werden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Erschütterungen, Licht, Wärme

Belastungen durch z.B. Erschütterungen, Licht oder Wärme sind für die künftige Wohnbebauung nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten sind vorübergehend geringfügige Belastungen der vorhandenen benachbarten Bebauung durch Erschütterungen möglich.

Elektromagnetische Strahlung

Hinweise auf elektromagnetische Strahlung liegen nicht vor.

Erholung

Für den Menschen können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Raumes von Bedeutung sein. Die öffentlich nicht zugänglichen Flächen übernehmen keine Erholungsfunktion.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Lärm

Ohne Durchführung der Planung ist keine Veränderung der Lärmimmissionen zu erwarten.

Erholung

Für den Menschen können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Raumes von Bedeutung sein. Die öffentlich nicht zugänglichen Flächen übernehmen keine Erholungsfunktion.

Ohne Umsetzung der Planung bliebe die Situation unverändert.

Prognose mit Durchführung der Planung

Lärm

Durch die Planung wird voraussichtlich während der Nutzung keine zusätzliche Lärmbelastung in der Umgebung entstehen. Ausgenommen ist dabei die Bauphase.

Erholung

Die Freiflächen im zukünftigen Innenhof auf der überbauten Tiefgarage übernehmen eine Naherholungsfunktion für die zukünftigen lokalen Anwohner.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

Die Gebäude selber haben eine abschirmende Wirkung gegen den eintretenden Verkehrs- und Gewerbelärm. Außerdem werden Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, um die Lärmimmissionen zu verringern.

Erholung

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)Lärm

Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen minimiert werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Erholung

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

Schutzgut Tiere**Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Rahmen einer an den vorhandenen Lebensraumstrukturen orientierten Betrachtung wird das Plangebiet auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung beurteilt. Hier wird insbesondere auf die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel, aus denen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können, abgestellt (siehe Artenschutzgutachten Dipl. Biol. K. Lutz, 10.2023).

Das Gebiet weist nur ein geringes Potenzial für Fledermäuse auf. Ihr Vorkommen kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Alle Fledermausarten sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Für die Fledermäuse sind drei Biotopkategorien zu bewerten: Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere. Es sind keine Baumqualitäten vorhanden, die als Winterquartier eingestuft werden können. Für Sommerquartiere besteht nur ein geringes Potenzial. Nach eingehender Untersuchung der Bäume wurden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen gefunden. Das strukturarme Untersuchungsgebiet hat als Jagdhabitat für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung.

Bei der Begehung des Gebietes wurde auf Lebensraumstrukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Potentiell können Arten aus der Gruppe der Gehölzbrüter als Brutvögel vorkommen. Alle vorgefundenen Brutvogelarten sind Gehölzbrüter. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als

europäische Vogelarten geschützt. Mit dem potentiellen Verlust einzelner Gehölze verlieren potentiell vorkommende Vogelarten einen Teil ihres Lebensraums. Mit der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird dieser Gehölzverlust kompensiert. Arten mit großen Revieren, die hier nur ihr Nahrungsgebiet haben, können in die Umgebung ausweichen. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. werden neu hergestellt. Es werden keine Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten beseitigt oder beschädigt. Eine Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i.S. von zeitlich vorgezogenen CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten i.S. des § 44 BNatSchG sind, mit Ausnahme des Verlustes einzelner Gehölze, nicht betroffen. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da offenbar durch die aktuelle Landschaftsentwicklung ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen. Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten des § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, es sind keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden. Gleiches gilt für den Nachtkerzenschwärmer oder die Käferart Eremit. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen.

Auch kommen von den 4 in Schleswig-Holstein gelisteten sehr seltenen Pflanzenarten des Anhang IV aufgrund fehlender Standortbedingungen keine vor.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Es ergeben sich keine Veränderungen

Prognose mit Durchführung der Planung

Der Verlust von sechs Bäumen wirkt sich nicht nachhaltig auf den Verlust von Lebensraumstrukturen aus. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Extensivbegrünung von Dachflächen trägt zur positiven Diversifizierung zukünftiger Lebensraumstrukturen bei.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Teile der Dachflächen sind extensiv zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Fortfallende Quartiersstrukturen sind durch die

Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel auszugleichen.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Es verbleiben keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt aufgrund örtlicher Erhebungen. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Eine Baumreihe im Verlauf der Ochsenzoller Straße ist im Landschaftsplan der Stadt Norderstedt 2020 (Stand 21.12.2007) als Allee als geschützter Biotop nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG, dokumentiert. Der Teilbereich der Allee ist im B-Plangebiet mit einer Gesamtlänge von rd. 100 m erfasst. Die Allee wird hier aus mit der Baumart Linde gebildet. Die Linden weisen Stammumfänge von 0,42 m bis 2,80 m mit Kronendurchmessern von 4,0 m bis zu 10,0 m auf. Die Bäume werden regelmäßig auf ihre Verkehrssicherheit hin untersucht.

Weiterhin sind vier landschaftsbestimmende Einzelbäume der Arten: Stiel-Eiche, Blut-Buche und Rosskastanie als Einzelbäume auf dem Grundstück erfasst. Diese sind aus ökologischen Gründen und zur Aufwertung des Landschafts- und Stadtbildes zu erhalten. Eine vertiefende Untersuchung des Baumbestands gibt Aufschluss über den aktuellen Zustand und die Erhaltungsmöglichkeiten verbunden mit Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung.

Die Fläche ist entsprechend des ‚Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht von 2013 als ‚Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz‘ anzusprechen.

Als potentiell natürliche Vegetation (pnV) würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Plangebiet ein Laubmischwald entwickeln.

Prognose ohne Durchführung der Planung

In der klein- und großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen nicht relevant.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen gehen Grünstrukturen teilweise verloren. Wertvolle Bäume an der Ochsenzoller Straße

sowie eine Eiche werden erhalten und deren weitere Entwicklung durch Sicherung der Standortbedingungen, d.h. ausreichende Sicherung der Kronentraufenbereiche, gewährleistet. Mit der zukünftigen Bebauung wird bei dem Alleebaumbestand die Einhaltung des Mindestabstands von 1 H (Gebäudehöhe) für die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen teilweise unterschritten.

Auf dem Baugrundstück sind insgesamt 7 Bäume vorhanden von denen 6 gefällt werden.

Hiervon betroffen sind drei Linden und eine Kastanie mittig im Plangebiet sowie zwei Blutbuchen im Nordwesten. Bei den Blutbuchen muss laut Gutachten mit einer eingeschränkten Reststandzeit ausgegangen werden. Bei den Linden ist ein längerfristiger Erhalt nicht möglich.

Die alte Eiche im Westen des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass der Kronentraufbereich von über- und unterbaubaren Flächen freigehalten wird.

Die Stadt Norderstedt ist per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt sieht den Bedarf an Wohnraum. Insgesamt wird gegenüber dem Erhalt der genannten Bäume der Schaffung von Wohnraum mehr Rechnung getragen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Wertvoller Baumbestand im Plangebiet wird mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die Linden-Allee in der Ochsenzoller Straße ist gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 als „Gesetzliche geschützter Biotop“ gesichert und wird zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Beim Heranrücken geplanter Gebäude wird der aktuelle Kronentraufenbereich der Bäume, mit ausreichender Abstandsfläche berücksichtigt.

Zum Schutz des Altbaumbestands und der erhaltenden Stiel-Eiche sind Grundwasserabsenkungen zu vermeiden.

In den B-Plan sollen Hinweise zu Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölze nach den einschlägigen Verordnungen und Vorschriften aufgenommen werden (DIN 18920, R SBB). Die Schutzmaßnahmen sind mit Beginn der Bauarbeiten einzuhalten.

Mit der Festsetzung extensiver Dachbegrünungen auf Teilflächen der Gebäude und intensiven Dachbegrünungen auf nicht überbaubaren Tiefgaragendachflächen werden neue, an den Standort angepasste Lebensraumstrukturen geschaffen.

Der Verlust von sechs Bäumen wird durch Baumersatzpflanzungen an anderer Stelle kompensiert.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Mit weiteren negativen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt oder Biodiversität bezeichnet die Vielfalt aller Tier- und Pflanzenarten auf der Erde, ebenso wie die Vielfalt an Lebensräumen und die genetische Vielfalt innerhalb einer Art.

Eine erkennbare Verringerung der biologischen Vielfalt lässt sich aus den Planungen aufgrund des Bestandes nicht/ aufgrund des Bestandes ableiten. Der im Bauleitplanverfahren vorgesehene Erhalt von Gehölzelementen leistet einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt. Die vorgesehenen grünplanerischen Maßnahmen sind geeignet, die biologischen Vielfalt im Plangebiet zu erhöhen.

Im Plangebiet treten invasive Arten/ keine invasiven Arten auf.

Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute und versiegelte Flächen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts verändern.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung werden die heute bereits versiegelten Flächen städtebaulich neu genutzt. Mit dem Bau einer Tiefgarage werden die Flächen weitestgehend zu 100 % genutzt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Entsiegelung von Flächen unterhalb von Bäumen zu gewährleisten. Eine Flächenversiegelung oder sonstige Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig. So wird die Beschaffenheit der Fläche in diesem Bereich gesichert und wirkt sich positiv aus.

Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Tiefgaragenflächen wirken sich positiv auf die Flächenversiegelung aus und verbessern die heutige Situation.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Mit den genannten Maßnahmen verbleiben gegenüber dem Ist-Zustand keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktion

Das Gelände weist mit Höhenunterschieden von rd. 1,0 m nur schwache Reliefbewegungen auf. Die mittlere absolute Höhe wird mit 28,95 m üNN angegeben. Die Straßenhöhe im Einmündungsbereich Ohechaussee – Ochsenzoller Straße liegt bei 27,80 m üNN.

Die **natürlichen Bodenfunktionen** Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der aktuell dichten Überbauung des Geländes und der nahezu vollständigen Versiegelung der Flächen nachhaltig gestört. Die Bodenversiegelung liegt bei annähernd 100 %. Auch die Baumstandorte sind nahezu vollständig versiegelt (siehe Fotos 1 – 4).

Am 12.6.2023 wurden insgesamt 11 Bohrungen bis zu einer Endtiefe von 10,0 – 12,0 m unter GOK durchgeführt. Demnach ist nachfolgende Bodenschichtung gegeben:

- Auffüllungen bis in Tiefen von 0,60 bis 2,20 m unter GOK. Schwach humose bis humose, örtlich schwach kiesige, vereinzelt schwach schluffige, gemischtkörnige Sande mit örtlichen Beimengungen;
- Sande bis in Tiefen von etwa 4,80 m bis ca. 5,8 m unter GOK, mitteldicht;
- Geschiebelehm in Tiefen von ca. 6,0 bis 8,10 m unter GOK, schwach kiesiger, schwach toniger, schwach schluffige bis schluffiger Sand;
- Geschiebemergel, bis in Tiefen von ca. 10,0 m bis 11,30 m unter GOK, örtlich schwach kiesiger, schwach toniger, schluffiger Sand;
- Vz. Schluff. In einer Kleinbohrung wurde unterhalb des Geschiebemergels ein schwach feinsandiger, toniger Schluff bis in eine Tiefe von ca. 12,0 m unter GOK erbohrt.

Es stehen schwach lehmige Sande mit Geröllen durchsetzt in Tiefen zwischen 4,80 – 5,80 m unter GOK an. Die Sande werden als Mittel-

bis Grobsande angesprochen. Damit liegen Stauwasserböden auf Geschiebelehmen/-mergel unterschiedlicher Mächtigkeiten an. Die Sandböden sprechen für eine hohe Durchlässigkeit mit geringer Sorptionsfähigkeit.

Nicht ausgepegelte Grund- und Stauwasserstände wurden in Tiefen von 4,0 – 6,10 m unter GOK angetroffen.

Altlasten

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

In der Baugrunduntersuchung wurde bis zu einer Tiefe von ca. 0,6 bis 2,2 m Bodenauffüllungen mit Anteilen von Ziegel-, Schlacke-, Holz- sowie Styroporresten erbohrt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Bodenfunktion

In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen nicht relevant.

Altlasten

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

Prognose mit Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Im Zuge der baulichen Entwicklungspotentiale erfolgt eine höhere Verdichtung des Standortes mit Gebäuden. Die Bodenversiegelungen im Bereich des Plangebiets durch Gebäude und der Erschließung mit einer Tiefgarage erhöhen sich gegenüber der Bestandssituation nicht. Im Gegenteil verbleibt mit 20 % ein Anteil nicht überbaubarer Freiflächen mit offenem Boden im allgemeinen Wohngebiet.

Beim Umgang mit dem Boden sind die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1553), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S 3465) an das Ein- und Aufbringen von Materialien zu berücksichtigen.

Altlasten

Mit Durchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bodenfunktion

Eine über den Bestand hinausgehende Bodenversiegelung und damit Bodenverlust ist durch die Neubebauung nicht gegeben. Im Gegenteil wird die bauliche Dichte im Bereich des allgemeinen Wohngebiets reduziert und führt zu einer Verbesserung offener Bodenstrukturen und der Bodenfunktionen.

Mit den Festsetzungen zu Extensivdachbegrünungen und Intensivbegrünungen von Teilflächen der Tiefgarage werden künstliche Bodenstandorte, die standortgemäße Bodenfunktionen erfüllen, neu geschaffen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass im Plangebiet 40 % des anfallenden Niederschlags dezentral zu versickern sind, wird die Grundwasseranreicherung aufrechterhalten und werden Teilfunktionen des Bodens gewährleistet.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die einschlägigen Richtlinien der DIN-Normen: 18320, 18915 und 18300 beachtet werden.

Altlasten

Die angetroffenen Auffüllungen sind nach den Vorgaben der ErsatzbaustoffVO zu untersuchen und einer ihrem Schadstoffgehalt entsprechenden Verwendung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Bautätigkeiten und die Baukörper keine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers erfolgt.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Bodenfunktion

Es ist keine Vollversiegelung möglich, sodass offene Bodenstrukturen geschaffen werden und keine über die Bestandssituation hinausgehenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Im Zuge der großflächigen Unterbauung des Geländes mit einer Tiefgarage entstehen auf den nicht überbauten Flächen begrünte Areale. So werden Teilflächen mit einem Bodensubstrat in einer Stärke von 0,80 m angelegt und standortgerecht mit Sträuchern und Stauden begrünt.

Altlasten

Es werden keine verbleibenden Auswirkungen erwartet.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Grundwasser

Aufgrund von Grundwasserstandmessungen im Stadtgebiet Norderstedt in 2024 wurde für das Plangebiet eine großräumige Grundwasserfließrichtung in Richtung Süden abgeleitet. Die

kleinräumige Grundwasserfließrichtung und der aktuelle Grundwasserstand im Plangebiet wurden nicht ermittelt. Nach dem vorliegenden Baugrundachten liegt die Grundwasseroberfläche bei ca. 4-5 m. Im Tiefen bis zu 2,2 m wurde eine Auffüllung erbohrt. Die Auffüllung wies Ziegel- Schlacke und Holz und Styroporreste auf.

Informationen über die chemische Zusammensetzung des Grundwassers im Plangebiet liegen nicht vor. In städtischen Bereichen können lokale Grundwasserverunreinigungen prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die außerhalb des Plangebiets verlaufende Tarpenbek stellt die Vorflut für das Plangebiet dar. Das Oberflächenwasser der Straßen und aktuell versiegelten Flächen wird über Siele der Vorflut zugeführt.

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist gemäß der baulichen Verdichtung heute zum Teil eingeschränkt. Der Flurabstand des **oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters** steht variierend mit 4,0 m bis 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Mit niederschlagsabhängigen Schwankungen des Grund- bzw. Stauwasserleiters bis +26 m NHN ist zu rechnen. Ein lokaler und temporärer Aufstau über dem Geschiebelehm ist nicht auszuschließen. Aufgrund der Klassifizierung der anstehenden Böden als schwer durchlässig ist keine hohe Empfindlichkeit bezogen auf das Grundwasser gegeben. Die Grundwasserfließrichtung ist in Richtung Nordost gerichtet.

Die Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte (LVO, 27.01.2000) grenzt im Nordosten an das Plangebiet an.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Zuge einer baulichen Entwicklung ist aufgrund der örtlich anstehenden Grundwasserverhältnisse nur eingeschränkt möglich.

Die Flächen der Ohechaussee und der Ochsenzoller Straße sind, mit Ausnahme der Baumstandorte,utzungsgemäß annähernd vollversiegelt. Gleiches gilt für die Bauflächen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Tarpenbek. Die Tarpenbek ist Vorfluter für das aus dem Gebiet abzuleitende Oberflächenwasser.

Das Gebiet ist im Bestand bereits größtenteils versiegelt. Es liegt in keinem Hochwasserrisiko- oder Gefahrengebiet.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Grundwasser

Ohne Durchführung der Planung ist für das Schutzgut Wasser im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Abhängig von der nahezu vollständigen Oberflächenversiegelung durch die bauliche Substanz und den Nebenflächen wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des örtlichen Grund-/Stauwassers nicht maßgeblich reduzieren und der Oberflächenabfluss nicht wesentlich erhöhen. In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen nicht relevant.

Oberflächenwasser

Ohne Durchführung der Planung erfolgt keine Veränderung aber auch keine Verbesserung der bestehenden Situation. Ein Großteil des anfallenden Oberflächenwassers wird in die Tarpenbek geleitet.

Prognose mit Durchführung der Planung

Grundwasser

Durch den geplanten Bau mit großen Baukörpern und Tiefgeragen kommt es zur großflächiger Versiegelung, welche ein Grundwasserneubildung verhindert. Ein großflächiges Eintauchen in den Grundwasserkörper und die Änderung der Strömungsverhältnisse und Grundwasserstände ist bei einem Wasserstand von 4,5 m und einer eingeschossigen Tiefgarage nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Durch die Festsetzungen (Gründächer, Versickerung etc.) erfolgt eine Verringerung bzw. Drosselung des Oberflächenwasserabflusses. Weiterhin ist durch die Umwandlung in ein Wohngebiet von einem geringeren Gefährdungspotential für Verunreinigungen auszugehen.

Mit dem Ziel einer flächen- und volumenmäßig dezentralen Oberflächenwasserbewirtschaftung mittels teilweiser Rückhaltung und Teilversickerung in unterirdischen Rigolen sowie auf begrünten Dachflächen wird eine Einleitungsbegrenzung verfolgt und eine hydraulische Mehrbelastung des Vorfluters vorsorglich vermieden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Grundwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, um einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes zu leisten.

Eine Nutzung des Grundwassers sollte aus Vorsorgegründen erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen. Bei den

Bautätigkeiten ist durch den Einsatz geeigneter Bauprodukte dafür Sorge zu tragen, dass bei einer Einbindung von Bauwerken in den Grundwasserkörper das Grundwasser nicht mit grundwassergefährdenden Stoffen belastet wird.

Sollten im Rahmen von Bautätigkeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein, ist rechtzeitig ein Antrag auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind zu vermeiden.

Oberflächenwasser

Im Bebauungsplan wird zum Schutze des Grundwassers die Versickerung von bis zu 40 % des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Damit werden ein Minimum dezentraler Oberflächenwasserversickerung und die Zurverfügungstellung vegetationsverwertbaren Niederschlagswassers sichergestellt. Das Regensiel in der Ochsenzoller Straße wird entlastet.

Mit dem Ziel der Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplangebiet soll der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet gedrosselt und kontrolliert minimiert werden, um so eine Überlastung der Vorflut zu vermeiden.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Grundwasser

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert und ein Einfluss auf die Strömungsverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden. Die angetroffenen Auffüllungen mit Beimengungen werden im Zuge der Tiefbauarbeiten entfernt.

Oberflächenwasser

Durch die Umsetzung der Planung ist von einer –zwar geringfügigen- Verbesserung der Auswirkungen auf die Tarpenbek auszugehen.

Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Luftschadstoffe

Nach dem jüngsten Bericht „Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020“ (Stand: 05/2022) des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) Schleswig-Holstein (seit 01. Januar 2023 Landesamt für Umwelt (LfU)) ist weiterhin in keinem Straßenabschnitt Norderstedt mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach der 39. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) zu rechnen. Die dauerhaften Messungen zeigten mit Werten von 31 µg/m³ an der Ohechaussee und 15 µg/m³ der Straße Bekwisch keine Überschreitungen des Jahresmittelwerts von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter (µg/m³) Luft als Mittelwert im Kalenderjahr 2020. Der

Stundenmittelwert von 200 µg/m³ wurde im Jahr 2020 ebenfalls kein einziges Mal („0“) überschritten. Gemäß § 3 der 39. BImSchV sind 18 Überschreitungen von 200 Mikrogramm pro Kubikmeter (µg/m³) Luft als Stundenmittelwert im Kalenderjahr zulässig.

Bis zum Jahr 2016 wurden nach dem Bericht „Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2018“ Grenzwertüberschreitungen an der Ohechaussee am Knotenpunkt zur Ochsenzoller Straße festgestellt. Nach Erstellung eines Luftreinhalteplans und Beendigung der Baumaßnahmen an dem Knotenpunkt wurden ab dem Jahr 2017 die erforderlichen Grenzwerte eingehalten und weitergehende Maßnahmen seitens der zuständigen Stellen als zunächst nicht mehr erforderlich gesehen.

Die Gutachten weisen demnach im Einwirkungsbereich des Plangebietes keinen kritischen Straßenabschnitt aus, an dem jetzt oder in Zukunft ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten wäre.

Andere Eintragungsquellen bzgl. Luftschadstoffe sind für das Plangebiet nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Plangebiet stellt sich als städtebaulich entwickeltes, gemischt genutztes Baugebiet dar. Der überwiegende Flächenanteil ist durch den Gartenfachmarkt Meyers Mühle bestimmt. Die Flächen sind annähernd vollversiegelt und weisen kleinräumig die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse mit erhöhter Abstrahlungswärme (Wärmeinseleffekt) auf. Von der Ochsenzoller Straße und der Ohechaussee wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Alter Baumbestand an der Ochsenzoller Straße sowie alte Einzelbäume im Plangebiet wirken sich positiv auf die Lufthygiene aus. Eine besondere Wertigkeit des Plangebietes ist im Hinblick auf die Luft nicht gegeben.

Gerüche

Im Plangebiet befinden sich mehrere kleiner gewerbliche Betriebe. Hinweise auf Geruchsimmissionen liegen nicht vor.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Luftschadstoffe

Im gesamten Norderstedter Stadtgebiet kommt es für den Prognosezeitraum des FNP 2020 / VEP 2020 auf Grundlage der nach dem einschlägigen Handbuch des Umweltbundesamtes einzusetzenden Emissionsfaktoren nicht zu einem signifikanten Anstieg der Luftschadstoffbelastungen.

Gerüche

Ohne Durchführung der Planung tritt keine Veränderung ein.

Prognose mit Durchführung der Planung

Luftschadstoffe

Die lufthygienische Produktivität der Flächen wird insoweit nicht beeinträchtigt, als Teile des Gehölzbestands erhalten werden und durch Dach- und Tiefgaragenbegrünungen der heutige Anteil wärmeabstrahlungsintensiver Flächen reduziert wird.

Der zukünftige Anliegerverkehr wird nicht wesentlich zunehmen und mittels einer zentralen Zufahrt von der Ochsenzoller Straße in einer Tiefgarage abgewickelt. Es gibt keine relevante Zunahme von Verkehrsimmissionen.

Wesentliche bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Gerüche

Mit der Planung wird eine Mischgebiets- sowie Wohngebietsnutzung, analog der Bestandsnutzung, festgesetzt. Durch die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen und die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet werden keine Gerüche entstehen. Die möglichen, voraussichtlich eher kleinen, gewerblichen Einheiten werden ebenfalls keine Gerüche erzeugen, bzw. müssen im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse ausgehen. Tankstellen sind zum Schutz der Wohnnutzung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Luftschadstoffe

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Energieeinsparung würden sich jedoch positiv auf die Luftschadstoffproblematik auswirken. Erhöhung bioklimatisch aktiver Vegetationsflächen durch Dach- und Tiefgaragenbegrünungen.

Gerüche

Da keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten ist, sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Luftschadstoffe

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

Der Gehalt an Luftschadstoffen wird vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

Gerüche

Mit Umsetzung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft entstehen.

Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Stadtklima

Das Plangebiet stellt sich als städtebaulich entwickeltes Mischgebiet dar. Aktuell weist kleinräumig die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse mit erhöhter Abstrahlungswärme auf. Die Flächen stellen sich als vollversiegelte Flächen dar. Mit Ausnahme der Baumreihe an der Ochsenzoller Straße und den sieben großkronigen Altbäumen sind keine weiteren klimaregulierenden Vegetationsstrukturen vorhanden. Von der Ohechaussee und der Ochsenzoller Straße wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Eine besondere Wertigkeit des Plangebietes ist im Hinblick auf das Klima nicht gegeben.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es ist nicht davon auszugehen, dass es in diesem Bereich, im Zuge langanhaltender trockener und heißer Tage und Nächte, zu einer gegenüber vergleichbaren Lagen im übrigen Stadtgebiet höheren Überhitzung kommen wird.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches keine besondere Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel auf.

Klimaschutz

Das Plangrundstück ist derzeit zu nahezu 100% versiegelt. Das Plangebiet wurde zum überwiegenden Teil vom ehemaligen Gartenfachmarkt Meyers Mühle über Jahre genutzt. Zurzeit werden Teile dieser Flächen zwischengenutzt und an dritte vermietet. Außerdem gibt es ein Wohnhaus auf diesem Plangebiet. Die CO₂-Emissionen lassen sich nur grob abschätzen. Das Plangebiet emittiert im Ist-Zustand absolut gesehen geringe CO₂-Emissionen. Spezifisch, also pro m² sind diese Emissionen als hoch einzustufen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Stadtklima

Ohne Durchführung der Planung sind für das Stadtklima keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Ohne Durchführung der Planung ist für die Klimaanfälligkeit keine Veränderung zu erwarten.

Klimaschutz

Ohne die Durchführung der Planung blieben die CO₂-Emissionen erhalten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Stadtklima

Die lufthygienische Produktivität der Flächen wird insoweit positiv entwickelt, als Teile des Baumbestands erhalten werden und zusätzlich flächenhaft relevantes Grünvolumen durch extensive Dachbegrünungen und intensive Tiefgaragenbegrünungen geschaffen wird.

Wesentliche bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung für dieses Schutzgut aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der geplanten Bebauung werden keine weiteren Flächen versiegelt. Die Aufheizung und damit verbunden die Hitzebelastung wird nicht zunehmen. Durch die Schaffung von Gründächern und Grünflächen im Innenhof oberhalb der Tiefgarage verbessern sich diese Situationen.

Klimaschutz

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 119 Wohnungen und 6-8 Gewerbe Praxiseinheiten. Mit einer Erhöhung der CO₂-Emissionen des Plangebietes für die Errichtung und den Bestand der Wohngebäude und Geschäftsgebäude ist zu rechnen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Stadtklima

Die Bilanz des Grünvolumens wird durch den Verlust von sechs Bäumen zunächst verschlechtert. Im Bebauungsplan werden Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt, die neues Grünvolumen entwickeln werden. Zusätzlich werden bioklimatisch aktive Vegetationsflächen in Form extensiver Dachbegrünungen auf den Gebäuden und intensiver Dachbegrünungen auf Teilen der Tiefgaragenflächen entwickelt.

Besondere Maßnahmen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind nicht erforderlich.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Grünplanerische Festsetzungen tragen dazu bei, im Plangebiet eine Durchgrünung zu schaffen. Die bestehenden Straßenbäume werden

mit den Festsetzungen soweit wie möglich erhalten. Neuanpflanzungen entlang der Ohechaussee sind vorgesehen.

Bei der geplanten Begrünung des Plangebietes tragen eine standort- und klimaangepasste Artenauswahl sowie eine gute Standortvorbereitung zur Sicherung einer Durchgrünung für viele Jahrzehnte bei. Außerdem kann so die Begrünung auf, sich aus dem Klimawandel ergebenden, Veränderungen der abiotischen Umweltfaktoren sowie der Häufigkeit von Extremereignissen besser reagieren.

Klimaschutz

Die im November 2024 beschlossene kommunale Wärme- und Kälteplanung für Norderstedt definiert das Plangebiet als Ausbaugelände für ein Fernwärmenetz. Das Zielszenario gibt eine zusammenhängende Versorgung der Gebäude vor. Wärmenetze werden als das Mittel der Wahl angesehen, um Wärmequellen (Potenziale) und Wärmebedarfe (Verbraucher) zusammenzubringen.

Durch den Neubau greifen einige gesetzliche Anforderungen die die spezifischen Emissionen im Vergleich zum Ist-Zustand (Altbau) deutlich verbessern.

Durch das Gebäudeenergiegesetz müssen Neubauten mindestens in einem Effizienzhaus 55 gebaut werden. Außerdem muss die Wärmeversorgung mit mindestens 65% erneuerbare Energien betrieben werden.

Des Weiteren regelt das Schleswig-Holsteinische Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG), §26, dass bei Neubauten auf sämtlichen geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage installiert werden muss.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Stadtklima

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen können negative Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung verringern.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte lässt sich die Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels grundsätzlich als gering einstufen.

Klimaschutz

Die Klimaschutzmaßnahmen, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und diese somit lediglich erfüllen, ohne diese wesentlich zu übertreffen, werden als durchschnittlich eingeschätzt.

Wirkungsgefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft**Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Plangebiet wird durch eine gewerbliche Nutzung geprägt und durch Hauptverkehrsstraßen und gemischte Bauflächen eingefasst.

Dem Geltungsbereich kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bezogen auf die grünen Ressourcen, mit Ausnahme des raumprägenden Altbaumbestands, eine eher geringe Bedeutung, bezogen auf die städtebauliche Lage und das Stadtbild eine eher höhere Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber baulichen Eingriffen ist aufgrund der baulichen Vorprägung und des urban geprägten Umfeldes als gering einzustufen.

Eine Eignung als Erholungsraum ist wegen fehlender naturräumlicher Strukturen, eingeschränkter Zugänglichkeit und der städtischen Ausprägung nicht gegeben.

Prognose ohne Durchführung der Planung

In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen nicht relevant.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebiets und allgemeinen Wohngebiets und einer zu den Straßenfronten geschlossenen Bauweise werden der Standort und die vorhandenen baulichen Strukturen im städtebaulichen Umfeld gefestigt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die im Plangebiet in der Ochsenzoller Straße vorhandenen Alleebaumstrukturen sowie die raumprägende Eiche im Süden werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert und damit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschafts- und Stadtbildes getroffen.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten

**Schutzgut Kulturgüter
und sonstige Sachgüter****Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Auf einem Großteil der Flächen des Plangebietes befinden sich keine besonderen Kulturgüter sowie sonstige Sachgüter, es handelt sich bei vielen Flächen um Leerstehende Gewerbeflächen, die z. T. eine Zwischennutzung beherbergen. Bei dem ehemaligen Mühlengebäude handelt es sich nicht um ein Kulturdenkmal.

Auf dem Grundstück Ochsenzoller Straße 196 und 198 befinden sich ein Gewerblich genutztes Wohnhaus sowie ein Wohnhaus.

Prognose ohne Durchführung der Planung

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

Prognose mit Durchführung der Planung

Bis auf das Wohnhaus in der Ochsenzoller Straße 196 werden die Gebäude abgerissen.

Die Planungen führen zu einer Wertsteigerung der Grundstücke aufgrund der Revitalisierung der Fläche durch Schaffung neuer Wohnbaurechte.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

4.4.4. 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.

4.4.5. Methodik der Umweltprüfung / Kenntnislücken

Die zu Grunde liegenden Gutachten ermöglichen eine fachliche Einschätzung der Umweltauswirkungen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen.

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet die vorhandenen Baumstrukturen, hier insbesondere die Allee an der Ochsenzoller Straße (geschützter Biotop) und die sieben Altbaumsolitäre.

Eine Quantifizierung des Eingriffsumfangs nach den einschlägigen Bewertungsmaßstäben ergibt eine positive Bilanz, denn die Flächen sind aktuell nahezu vollständig versiegelt und es werden mit dem neuen Baurecht im Allgemeinen Wohngebiet 20 % nicht überbaubare Flächen, die zukünftig zu begrünen sind, ausgewiesen. Es ist demgemäß bei einem Vergleich von Bestand und Planung eine Verbesserung der Bodenversiegelungssituation und des Wertes für Boden zu erwarten. Zudem werden durch Extensivdachbegrünungen auf den Gebäuden und Intensivbegrünungen auf Teilflächen der Tiefgarage anrechenbare Verbesserungen erzielt.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan kein erheblicher Eingriff vorbereitet, für den ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB besteht. Durch Festsetzungen zum Baumerhalt, zu Baumanpflanzgeboten sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen, die sinnvoll und zumutbar sind, erfolgt eine Vermeidung, Minderung und ein vollständiger Ausgleich möglicher Eingriffe.

4.4.6. Monitoring

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des B-Planes werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Baumersatz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird für sechs nach der Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume ein Ausnahmetatbestand geschaffen. Die Höhe der Ersatzpflanzung bemisst sich gemäß § 9 der Baumschutzsatzung nach der Anzahl der Baumverluste. Es sind somit sechs Ersatzbäume nachzuweisen. Mangels geeigneter Standorte für Bäume im Plangebiet erfolgt ein Nachweis über Ersatzbaumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

4.5. Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung und

ergänzender gewerblichen Nutzungen an der Ohechaussee. Damit soll dem steigenden Wohnbedarf in Norderstedt nachgekommen werden. Mit einem Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen von 50 % und einem Mix von Wohnungen unterschiedlicher Größen soll zudem eine soziale Durchmischung des neuen Quartiers gefördert werden.

Schutzgut Mensch / Lärm:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, u.a. in Form von Festsetzungen zum Schallschutz, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Mensch / Erholung:

Das Plangebiet ist als Sonstige Fläche – Siedlungsbereich eingestuft mit geringen Anteil an Flächen für landschaftsbezogene Erholung im Wohnumfeld.

Schutzgut Tiere:

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wird dem Siedlungstyp 2, der Lebensräume für robuste, unspezifische Pflanzen- und Tierarten bietet, zugeordnet. Hier gibt es kaum Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten.

Schutzgut Pflanzen:

Das Plangebiet weist gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes 2020 als Biotoptypen Gemischte Bauflächen, Wohnen und Gewerbe aus. Es sind 4 Standorte für Herausragende Einzelbäume innerhalb der Baufläche eingetragen.

Schutzgut Fläche:

Es treten gegenüber der Bestandssituation keine weiteren Versiegelungen auf.

Schutzgut Boden / Bodenfunktion:

Im Plangebiet liegt als Bodentyp Eisenhumuspodsol aus Fließerde über Sand vor. Als Bodenarten sind schwach lehmiger Sand mit Geröllen durchsetzt, Mittelsand bis feinsandiger Mittelsand anzutreffen. Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich um regionaltypische Bodentypen. Empfindliche oder seltene Böden liegen nicht vor.

Schutzgut Boden / Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser / Grundwasser:

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Die Versickerung des Niederschlagswassers im

Plangebiet ist über Festsetzungen gesichert. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser:

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verbleiben keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Luft:

Der Gehalt an Luftschadstoffen wird vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

Schutzgut Klima / Stadtklima:

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation verbessert werden. Darüber hinaus sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima / Klimaschutz:

Durch die festgesetzte kompakte Bauweise können die CO₂-Emissionen im Quartier reduziert werden. Es besteht ein Anschluss des Quartiers an das Fernwärmenetz.

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist als Sonstige Flächen – Siedlungsbereich eingestuft.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Auf den Großteil der Flächen des Plangebietes befinden sich keine besonderen Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Planungen führen zu einer Wertsteigerung der Grundstücke.

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.

Erhebliche negative Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes werden nicht erwartet.

4.6. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Mit Realisierung der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Mit den getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, den Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor und den rechtlichen Vorgaben, werden Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft minimiert.

Bei der Entwicklung dieser Fläche handelt es sich um einen städtebaulich sinnvollen Baustein in der baulichen Entwicklung Garstedts. Die Maßnahme stellt eine wertvolle Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich dar, die dazu beiträgt, zum einen notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zum anderen, die Ochsenzoller Straße und Ohechaussee baulich-räumlich zu fassen und funktional zu ergänzen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Lage an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B 343 Norderstedt abgearbeitet. Es werden textliche Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm getroffen. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die im Rahmen der Artenschutzpotenzialabschätzung durchgeführte Untersuchung ergab, dass Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Fällzeiten vermieden werden können. Diese werden als Hinweise auf den Plan mitaufgenommen.

Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden konnten nicht ermittelt werden.

Mit der Festsetzung von Gründächern wird die Abflussmenge reduziert und –verlangsamt. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden

4.7. Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: Neufassung 16.07.2024
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora, Stand: 2010 bis 2015

- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand: 2016
 - Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017 bis 2022
Fledermauskonzept Norderstedt, Endbericht
Fledermausmonitoring 2010-2021, Stand: 2023
 - Lärmkartierung der Stadt Norderstedt, zur 3. Stufe der EG-Umgebungslärmrichtlinie; Stand: 01/2018
 - Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023; Stand: 07/2020
 - Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt, Stand: 07/2020 (inkl. strategischer Lärmkarten mit Aussagen zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm)
 - Lärmkartierung zur 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt; Stand: 11/2022
 - Lärmaktionsplanung der Runde 4 (2024-2029), Stand 11/2024
-
- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt; Stand: 01/2014
 - Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand: 2013-2023
 - Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
 - Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020, Stand: 05/2022
 - Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000
 - Datenrecherche und Erarbeitung eines Grobkonzeptes zum Amphibienschutz in Norderstedt, Stand: 2002
 - Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Norderstedt, B-Plan 434 „Meyers Mühle“ vom 24.10.2023
 - Grünordnungsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Norderstedt Nr. 343; Dipl. Ing. Dirk Matzen, Juni 2025
 - Baumgutachten vom 26.01.2023; Uwe Thomsen
 - Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt; vom 04.06.2025, Ingenieurbüro Bergann Anhaus
 - Energiekonzept OHC20 – Ohechaussee 20 in Norderstedt, BODE Planungsgesellschaft für Energieeffizienz vom 03.06.2025
 - Mobilitätskonzept Ohechaussee 20; VTT Planungsbüro GmbH, Juni 2025
 - Verkehrstechnische Untersuchung (VTU); Merkel Ingenieur Consult August 2025
 - Entwässerungskonzept Machbarkeit Versickerung; TGA Planungsbüro Brebber GmbH, Juni 2025

Allgemeine Baugrundbeurteilung; Baugrund Kuhrau
Ingenieurgesellschaft mbH, 28.06.2023

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Fläche des Plangebietes	8.768 m ²
	Netto Baufläche	3.230 m ²
	Straßenverkehrsfläche	1.896 m ²
	Wohnbauflächen	4.223 m ²
	Mischgebietsfläche	2.581 m ²
	Trafostationen	68 m ²
	Neue Wohneinheiten	119

6. Kosten und Finanzierung

Die Bauflächen sind vollständig erschlossen. Die Erweiterung der Verkehrsflächen erfolgt über den Investor. Ein Folgelastenvertrag wird geschlossen.

7. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung
Sozialplan

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Die Realisierung der Maßnahme erfordert nicht die Erarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB. Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung zu rechnen

8. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller Straße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.12.2025 gebilligt.

Norderstedt, den 29.01.2026

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin
gez. Katrin Schmieder DS.

Anlage 1: Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze

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

ρ **Bäume:**

Acer campestre ***	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna ***	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolia ***	Stechpalme
Malus sylvestris ***	Holzapfel
Prunus padus ***	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Pyrus pyraister ***	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Taxus baccata ***	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde

*** kleinkronige Baumarten

ρ **Sträucher / Hecken:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

ρ **Schling- und Kletterpflanzen:**

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierber

