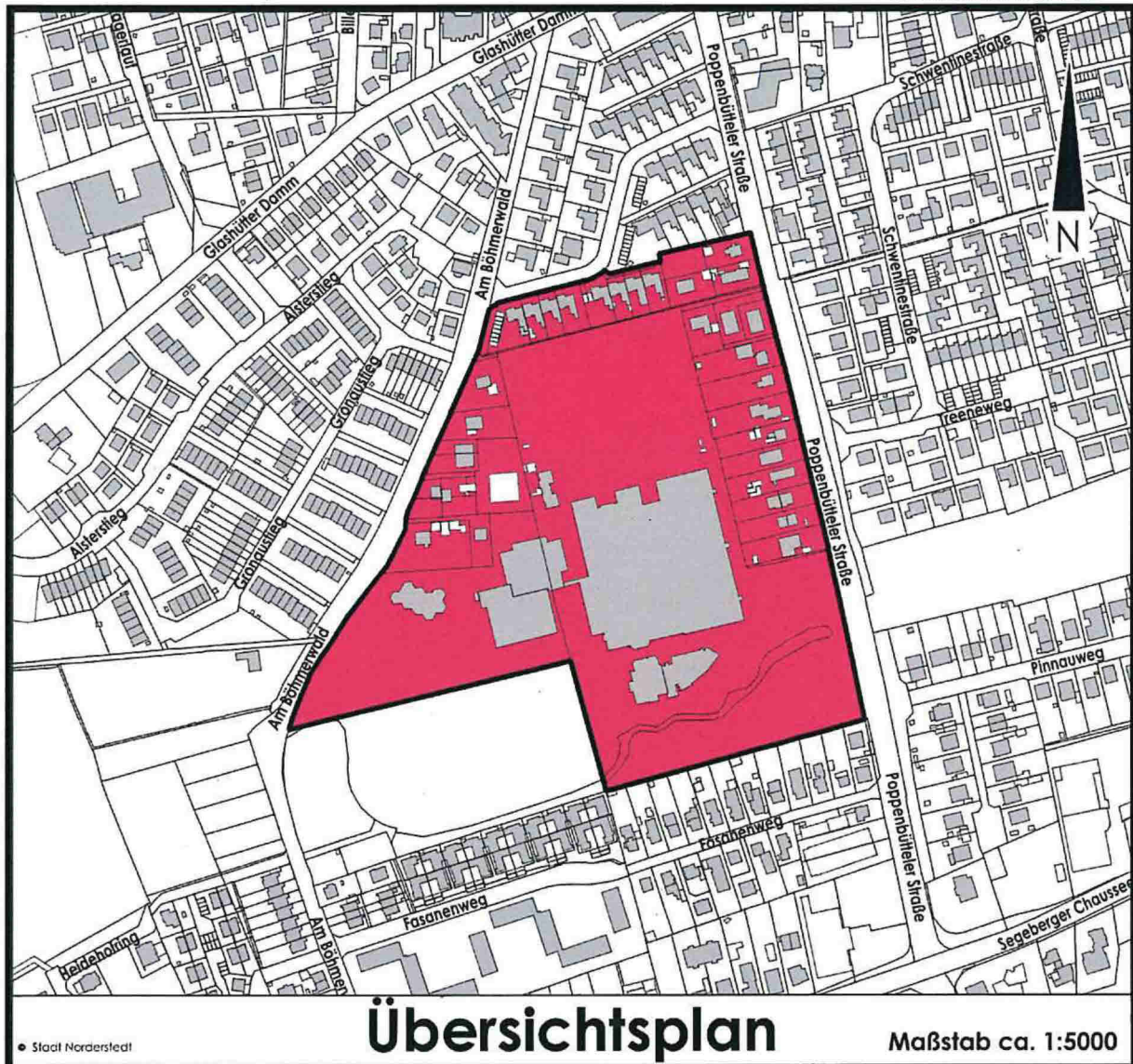


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 345 Norderstedt "Schulzentrum Süd"

Gebiet: östlich Am Böhmerwald, südlich Op den Kamp, westlich Poppenbütteler Straße und nördlich Bebauung Fasanenweg

Stand: 29.10.2021



Begründung frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 345 Norderstedt "Schulzentrum Süd"
Gebiet: östlich Am Böhmerwald, südlich Op den Kamp, westlich
Poppenbütteler Straße und nördlich Bebauung Fasanenweg

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	4
1.4. Historische Entwicklung	4
1.5. Bestand.....	4
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	5
2.1. Planungsanlass.....	5
2.2. Planungsziele.....	5
2.3. Planverfahren.....	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Verkehrsplanung und Erschließung	7
3.4. Ver- und Entsorgung	8
3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	8
3.6. Immissionsschutz.....	9
3.7. Altlasten	9
4. Städtebauliche Daten.....	10
5. Beschlussfassung	10

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn- Glashütte

1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan	Der Planbereich liegt innerhalb der Darstellung eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.
Landschaftsrahmenplan	Der Landschaftsrahmenplan von 2020 stellt Wasserschutzgebiet dar. Weitere Darstellungen sind dem Plan nicht zu entnehmen.
Landschaftsplan	Der Landschaftsplan stellt im Entwicklungsplan für das Schulgelände Gemeinbedarfsfläche, umliegend Wohngebiete und westlich eine Versorgungsfläche dar. Der in Ost- West- Richtung verlaufende Ossenmoorpark ist als öffentliche Grünfläche dargestellt und eine Hauptgrünverbindung sowie Teil des Biotopverbundsystems, der Ossenmoorgraben selbst als Fließgewässer mit einem Gewässer- und Erholungsstreifen. Darüber hinaus sind im Plangebiet Einzelbäume und Baumreihen als zu schützen dargestellt.
Stadtentwicklungskonzept 2010	Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030 sieht den Bereich als Teil des grünen Magistralensystems und ist somit als Grünverbindung zu erhalten und auszubauen.
Rahmenplanung	Für den Bereich gibt es keinen Rahmenplan.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt im Stadtteil Glashütte, westlich der Poppenbütteler Straße, nördlich der Segeberger Chaussee am Ossenmoorgraben.
Geltungsbereich	Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände des Schulzentrums Süd, die östlich, westlich und nördlich gelegenen Wohnbebauung zwischen den Straßen Am Böhmerwald, Poppenbütteler Straße und Op den Kamp sowie Teile des Ossenmoorpark Grünzuges. Der Sportplatz gehört nicht zum Plangeltungsbereich.

1.4. Historische Entwicklung

Entlang der Poppenbütteler Straße und im näheren Umfeld entwickelte sich schon deutlich früher kleinteilige Wohnbebauung ohne klaren Siedlungszusammenhang in dem ehemals ländlich geprägten Stadtteil Glashütte. Der Großteil des Plangebietes selbst wurde aber erst mit Errichtung des Schulzentrums Anfang der 1970er Jahre einer baulichen Entwicklung zugeführt. Gleiches gilt im Prinzip auch für die Wohngebiete des näheren Umfeldes. Die Poppenbütteler Straße nimmt heute als Verbindung Norderstedts nach Poppenbüttel eine wichtige Funktion im örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz war.

1.5. Bestand

Plangebiet	Das Gebiet ist durch Schul- und Wohnbebauung und einen öffentlichen Grünzug mit Sportplatzanlage gegliedert.
Bebauung und Topografie	Der vorhandene und im Zuge dieser Planung zu ersetzende Schulgebäudekomplex mit Sporthallen nimmt den größten Teil des Plangebietes ein. Die große Bauform sticht aus der relativ kleinteiligen Bebauung heraus, im gesamten Plangebiet sind die vorhandenen Gebäude insgesamt recht niedrig mit maximal 2 Geschossen. Das Gelände ist relativ eben, fällt insgesamt in Richtung Süden zum Ossenmoorgraben ab. Auf dem Schulgelände wurde der Höhenunterschied im Zuge des Schulbaus durch Böschungen aufgefangen.
Umgebung	Die angrenzenden Bereiche sind im Wesentlichen Wohngebiete. Es dominieren Reihenhäuser, Bungalows sowie Einfamilien- und Doppelhäuser das Ortsbild. Nur vereinzelt und nicht direkt angrenzend befinden sich auch höhere Mehrfamilienhäuser.
Eigentumsverhältnisse	Das östliche Grundstück der Schule (Gemarkung Glashütte, Flur 12, Flurstück 1087, Größe ca. 5 ha) befindet sich im Eigentum der Stadt Norderstedt. Über das westliche Grundstück auf dem sich die Sporthallen und der Sportplatz befinden (Gemarkung Glashütte, Flur 12, Flurstück 93 Größe ca. 3,16 ha) verfügt die Stadt als Erbbauberechtigte bis zum Jahr 2070. Die Grundstücke der Wohnbebauung sind überwiegend im Privateigentum.

Planungsrechtliche Situation

Es gilt für den Bereich kein Bebauungsplan. Die überwiegend bebauten Bereiche sind gem. § 34 BauGB zu bewerten also dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Bei den nicht bebauten Bereichen des Ossenmoorpark- Grünzugs ist § 35 BauGB zur planungsrechtlichen Beurteilung anzuwenden, es handelt sich also um Außenbereich.

Die Schule sowie die Parkplatzflächen an der Poppenbütteler Straße und Am Böhmerwald sind im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt als Fläche für den Gemeinbedarf für verschiedene Schulformen und eine Jugendfreizeiteinrichtung dargestellt. Die Wohngebiete sind als Wohnbauflächen und dargestellt, außerdem befindet sich eine Fläche für Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität im Plangeltungsbereich.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Es ist die Neuerrichtung eines Schulzentrums vorgesehen. Die Schaffung von entsprechenden Baurechten soll durch ein Bebauungsplanverfahren unter Abwägung aller privater und öffentlicher Belange erreicht werden.

2.2. Planungsziele

- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für ein Schulzentrum, Sporthallen sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen.
- Sicherung des Grünzuges Ossenmoorpark
- Sicherung einer Verbindung für Fuß- und Radverkehr zwischen Poppenbütteler Straße und Am Böhmerwald
- Nachverdichtung und städtebauliche Strukturierung von Wohnbauflächen

2.3. Planverfahren

Der Plan kann zwar eine Maßnahme der Innentwicklung eingestuft werden, da bereits überwiegend bebaute Bereiche einer Neubebauung zugeführt werden. Es wird aber aufgrund des hohen Bauvolumens und der Betroffenheit vieler Belange trotzdem ein reguläres Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Das heutige Schulgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Rahmen eines Wettbewerbs wurden Bebauungsalternativen geprüft. Eine von einer Jury ausgewählte Plankonzeption soll nun zur Umsetzung gebracht werden.

Das neue Schulgebäude soll auf der nördlich des bisherigen Baukörpers gelegenen Freifläche errichtet werden. Eine Nutzung der bisherigen Schulräume während der Bauphase des neuen Gebäudes ist somit möglich. Der neu anzulegende Schulhof ist im Bereich des alten Schulgebäudes nach dessen Abriss vorgesehen. Dieser Campus soll sich gegenüber des südlich verlaufenden Ossenmoorparks öffnen.

Der Gebäudekomplex mit der im Jahr 2007 eingeweihten Mensa bleibt erhalten und bildet den südlichen Abschluss des Campusgeländes.

Die Schul- und Vereinssporthallen sollen ebenfalls durch Neubauten ersetzt werden, eine Errichtung ist im gleichen Bereich vorgesehen. Eine Änderung der Erschließungssituation ist nicht geplant.

Für die angrenzenden Wohngebiete werden die Baurechte etwas erhöht. Das kleine Umspannwerk und Wilhelm-Tel Verteilerhaus bleiben erhalten.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Für den Schulneubau und den Schulhof ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche im westlichen Bereich dient sportlichen Zwecken und wird entsprechend festgesetzt.

Die umliegende Wohnbebauung wird in vier Baugebiete unterteilt, für die alle die Festsetzung als allgemeines Wohngebiete erfolgt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben, sind nicht zulässig.

Maß der Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche Schule ist eine 3-Geschossigkeit im nördlichen Hauptbaufenster und ein 2-Geschossigkeit im südlichen Baufenster (bestehende und zu erhaltende Aula) festgesetzt. Für den Baukörper der Turnhalle in der Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke erfolgt keine Festsetzung der Geschossigkeit.

Darum werden ergänzende Höhenfestsetzungen vorgenommen, die sich für den Hauptbaukörper auf einen Wert von 14,0 m und für den Turnhallenbaukörper auf 12,0 m belaufen. Diese Höhenfestsetzungen sind mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung entsprechend konkret definiert.

Inwieweit es eine Regelung zum Maß der Nutzung z.B. in Form einer GRZ Festsetzung für die Gemeinbedarfsflächen geben soll, wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden GRZ Festsetzungen in Abhängigkeit der vorhandenen und geplanten Baustrukturen von jeweils 0,3 oder 0,4 vorgenommen. Dies darf als erste Annahme einer Maximalfestsetzung verstanden werden.

Hinsichtlich der Bauhöhen soll entlang der Poppenbütteler Straße (Baugebiet 4) eine 2-3 Geschossigkeit angenommen werden, womit die Bebauungsdichte angehoben wird gegenüber der 1-2 Geschossigkeit, die sich bei Prüfung des Einfügens gem. § 34 BauGB aus der näheren Umgebung ableiten lässt.

Die Höhe der Bungalowreihe entlang der Straße Op den Kamp (Baugebiet 2) wird mit einem Geschoß festgesetzt und orientiert sich aufgrund der bestehenden Einheitlichkeit hierbei am Bestand. Entlang der Straße Am Böhmerwald (Baugebiet 1) wird für das Baugebiet 1 eine 2-Geschossigkeit festgesetzt, um eine für diesen Bereich angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber unpassend hohe Baukörper auszuschließen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen in der Gemeinbedarfsfläche umfassen die aus dem Wettbewerb abgeleiteten Baukörper relativ exakt. Der Hauptbaukörper berücksichtigt hierbei dem Baumschutz in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung entsprechend den Vorgaben aus dem Wettbewerb. In südlicher Richtung zum Schulhof ermöglichen die Baugrenzen eine Erweiterung gegenüber dem Wettbewerbsentwurf in einer Bebauungstiefe von ca. 20m.

Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet umfassen die bestehende Bebauung und ermöglichen für die Baugebiete 1, 3 und 4 moderate Nachverdichtungen, die sich aber im Wesentlichen bereits aus der bestehenden Rechtslage gem. § 34 BauGB ableiten lassen. Die Bungalowreihe in Baugebiet 2 wird eng am bestehenden Baukörper festgesetzt, um hier die relativ homogene Baustruktur mit Rücksicht auf Nachbarschaftskonflikte zu bewahren.

3.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung

Die Erschließung durch öffentliche Straßen wird im Wesentlichen nicht gegenüber der heutigen Situation geändert. Um in der Zukunft allen Verkehrsarten auf der Poppenbütteler Straße gerecht zu werden, ist allerdings eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zulasten der davon westlich gelegenen Grundstücke um ca. 2,0 m erforderlich. Langfristig können dann die Mindestbreiten für Rad- und Fußwege eingehalten werden.

Die Schule soll auch zukünftig über zwei Zufahrten von der Straße Am Böhmerwald und eine Zufahrt von der Poppenbütteler Straße anfahrbar sein. Auch an der Erschließungssituation der Wohnbebauung, die jeweils über die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen wird, wird keine Änderung vorgenommen. Neue Baurechte in zweiter Reihe in den Baugebieten 1 und 4 können über private Pfeifenstiele erschlossen werden. Ob dies über festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen soll, wird im weiteren Verfahren zu klären sein, wichtige Belange wie geringe Flächenversiegelung, Schulwegsicherheit und Verkehrsfluss sind hierbei beachtlich.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der drei heutigen Stellplatzanlagen, die über die o.g. Zufahrten erschlossen sind, soll auch zukünftig der ruhende Verkehr untergebracht werden. Die Anzahl ergibt sich aus dem Wettbewerbsentwurf wie folgt: Stellplatzanlage Nord (Am Böhmerwald) 74 Stellplätze, Stellplatzanlage West (Am Böhmerwald) 52 Stellplätze und Stellplatzanlage Ost (Poppenbütteler Straße) 50 Stellplätze. Diese Werte sind zum derzeitigen Planungsstand als Orientierung zu verstehen, die Anzahl wird nicht festgesetzt.

Darüber hinaus sind auf dem Schulgelände und im Bereich der Sporthallen diverse Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

öffentliche Parkplätze

Zusätzlicher öffentlicher Parkraum ist nicht vorgesehen.

ÖPNV

Die beiden bestehenden Bushaltestellen in der Poppenbütteler Straße und in der Straße Am Böhmerwald bleiben erhalten.

Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist in das örtliche Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Besondere Bedeutung hat die das Schulgelände kreuzenden Ost-West-Verbindung entlang des Ossenmoorparkes. Diese soll im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entlangführen. Um den Verlauf auch im Bebauungsplan zu verankern wird im entsprechenden Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Auch der kleine Weg entlang der nördlichen Grenze des Schulgrundstücks ist als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, um diese wichtige Verbindung planungsrechtlich zu sichern.

Die Bedingungen entlang der Poppenbütteler Straße sollen langfristig für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden, aus diesem Grund wird zur Realisierung der Mindestbreiten die öffentliche Verkehrsfläche um 2,0 m erweitert.

3.4. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Eine Versorgung des Bereiches mit dieser Infrastruktur ist gegeben.

Schmutzwasser-entsorgung Niederschlagswasser

Eine Entsorgung des Schmutzwassers ist grundsätzlich gegeben.

Eine Entsorgung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich gegeben. Im Zuge der Planung gilt es noch die Verdunstungsmöglichkeiten und Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen, um möglichst wenig Niederschlagswasser in die natürliche Vorflut oder Regenentwässerung einleiten zu müssen. Ziel ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soweit als möglich zur Versickerung zu bringen, um einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes zu leisten

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet.

Telefonanschluss

Der Anschluss an das Daten- und Telekommunikationsnetz ist vorhanden.

Feuerwehrbelange

Die Grundversorgung durch Löschwasser für die Wohnbebauung kann bereitgestellt werden. Inwieweit für den Schulneubau dies auch zutreffend ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baumbestand

Das Schulgelände umfasst eine große Anzahl erhaltenswerter Bäume. Gerade im zentralen Bereich der Fläche können einige Bäume durch Abriss- und Neubauarbeiten nicht erhalten werden.

Zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden die randlichen Baumstrukturen und die Begrünung der Stellplatzanlagen. Alle baulichen Maßnahmen im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen sind gem. DIN 18920 in Verbindung mit RAS-LP4 auszuführen. Vor Baubeginn und während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen mit ortsfesten Baumschutzzäunen zu sichern. Vor Beginn der Baumaßnahmen

sollten Baueinrichtungs- und Lagerflächen definiert werden um das Schutzgut Boden möglichst zu schonen.

Innerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, Feuerwehrezufahrten, etc. sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen durch eine entsprechende textliche Festsetzung auszuschließen.

Öffentliche Grünfläche	Es wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche die o.g. Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Ossenmoorparks aufnehmen soll. Weiterhin dient der östliche Teil an der Poppenbütteler Straße dem Erhalt eines kleinen Waldes als nutzbare öffentliche Parkanlage.
Neuanpflanzungen	Festsetzungsmöglichkeiten für vorgesehene Neuanpflanzungen müssen im weiteren Verfahren geprüft werden.
Spielplätze	Der Schulcampus wird mit einer Reihe von Spielmöglichkeiten ausgestattet. Nach Schulschluss sollen diese Spielplätze der Öffentlichkeit größtenteils zur Verfügung stehen.
Eingriff und Ausgleich	Im weiteren Verfahren ist die Bilanzierung des Eingriffs und der fortfallenden Baumstandorte und die Festsetzung entsprechender Ausgleichsflächen vorgesehen.
Artenschutz	Derzeit sind keine Vorkommen geschützter Arten bekannt. Eine Überprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

3.6. Immissionsschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsmengen ist davon auszugehen, dass Festsetzungen zum Schallschutz entlang der Poppenbütteler Straße getroffen werden müssen. Eine gutachterliche Bewertung ist vorzunehmen.

3.7. Altlasten

Altstandorte	Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 62/25 Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität. Dieses Flurstück ist im neu zu erstellenden Bebauungsplan weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet. Mit der weiteren Nutzung als Schaltanlage ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Untersuchungsbedarf für dieses Grundstück im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
--------------	--

Weitere altlastenrelevante Nutzungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Altablagerungen	Es sind keine Altablagerungen bekannt.
Grundwasser	Eine Gefährdung des Grundwassers ist derzeit nicht bekannt. Auf dem Flurstück 62/13 sind zwei Messstellen der Hamburger Wasserwerke befinden. Diese müssen bei einem geplanten Bauvorhaben in Rücksprache mit Hamburg Wasser und der unteren Wasserbehörde gesichert oder fachgerecht rückgebaut werden.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes, ca. 9,5 ha

Davon:

Gemeinbedarfsfläche Schule 3,5 ha

Gemeinbedarfsfläche Sport 1,3 ha

Allgemeine Wohngebiete 2,5 ha

Fläche für Versorgung Elektrizität 0,2 ha

Öffentliche Grünfläche 1,9

Öffentliche Verkehrsflächen 0,1

5. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 345 Norderstedt "Schulzentrum Süd" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ... gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Roeder