

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 202 NORDERSTEDT
GEBIET : „ÖSTL. ALBERT - SCHWEITZER - KIRCHE“
ZWISCHEN HARCQUESHEYDE UND STEINDAMM



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000

STAND VOM

07. SEP. 1995

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 202 - Norderstedt -
Gebiet: "östlich Albert-Schweitzer-Kirche"
zwischen Harckesheyde und Steindamm

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Grenzen
 - 1.3 Bestand
 - 1.3.1 Baulicher Bestand
 - 1.3.2 Topographie und Vegetation
2. Planungsanlaß und Planungsziel
 - 2.1 Planungsanlaß
 - 2.2 Planungsziel
3. Einzelziele
 - 3.1 Bauliche Nutzung Wohnen
 - 3.2 Erschließung/Verkehr
 - 3.3 Grünflächen
4. Ver- und Entsorgung
5. Eingriff/Ausgleich/Grünordnungsplan
6. Immissionsschutz
 - 6.1 Verkehr
 - 6.2 Kommunale UVP
7. Sozialplan/Bürgerbeteiligung
8. städtebauliche Daten
9. Bodenordnung
10. Kosten und Finanzierung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP	Der Bebauungsplan Nr. 202 - Norderstedt - ist weitgehend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 84) entwickelt, der hier Wohnbauflächen und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Wohn-dorf für Behinderte - darstellt.
	Grundlage für die Aufstellung für die Bebauungsplansatzung ist:
BauGB	das Baugesetzbuch BauGB,
Maßnahmen - G	das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG),
BauNVO	die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie
LBO	die Landesbauordnung (LBO).
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichen-verordnung (PlanZVO).
B-Plan Nr. 201	Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 201 - Norderstedt -, Teil Nord-West, der analog die Festsetzung von Wohnbauflächen enthält und im Nord-Westen unmittelbar angrenzende, wird vollständig in den Geltungsbereich des B 202 einbezogen.

1.2 Grenze des Planbereichs

Die Grenze des Planbereiches ergibt sich im Osten aus den Grundstücken der angrenzenden Einfamilienhausbebauung an der Straße Bargkoppel. Im Norden bildet die Harckesheyde die Grenze. Im Westen verläuft die Grenze entlang dem Schulweg der innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 185 liegt. Im Süden begrenzt der Steindamm das Plangebiet.

Im weiteren Umkreis ist das Plangebiet nach Osten, Süden und Westen von lockerer Einfamilien- und Reihenhausbauung umgeben. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen mit Splitterbebauung im Außenbereich entlang der Harckesheyde an.

1.3 Bestand

1.3.1 Baulicher Bestand

An baulichem Bestand befinden sich im südwestlichen Bereich die Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Südlich der Harckesheyde liegen zwei Einfamilienhäuser sowie bereits drei fertiggestellte und ein im Bau befindliches Gebäude des Behindertenwohndorfes (ehem. B 201).

Auf einem bisher ausschließlich vom Schulweg her erschlossenen Grundstück befinden sich die Gebäude und Einrichtungen der Albert- Schweitzer-Kirchengemeinde.

1.3.2 Topographie und Vegetation

Das Gelände ist relativ eben und fällt von Westen nach Osten leicht ab.

Das Plangebiet wird zum größten Teil noch ackerbaulich genutzt und wird von landschaftsbildprägenden und durchgewachsenen überwiegend Ost-West verlaufenden Knicks gegliedert.

Neben den großflächigen Ackerschlägen befinden sich im Süden um den ehemaligen Bauernhof noch einige Grünlandflächen die hauptsächlich als Dauerweiden genutzt werden. Im Westen liegen zwei kleinere Gehölzparzellen. Ferner befindet sich im Süd-Osten ein Baumschulquartier eines ehemaligen Gartenbaubetriebes das zu einem dichten Gehölzbestand verwildert ist.

2. Planungsanlaß/Planungsziel

2.1 Planungsanlaß

Das Plangebiet ist das letzte noch unbebaute im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet größeren Zusammenhanges. Der Bereich ist besonders geeignet, kurzfristig zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zu dienen. Von der Gesamtfläche von ca. 20,6 ha stehen ca. 12,3 ha im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und baldige Realisierung der Wohnbebauung in diesem Bereich zu gewährleisten und die unterschiedlichen Ansprüche verbindlich zu regeln, soll der Bebauungsplan Nr. 202 aufgestellt werden.

In den Bebauungsplan Nr. 202 sind integriert die westlich angrenzend bereits rechtskräftig festgesetzten Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 201, der aus Gründen eines dringenden Realisierungsbedarfes für das Wohndorf für Behinderte im Verfahren vorgezogen war.

Aus konzeptionellen Gründen und aus der Notwendigkeit, insbesondere die Lärmschutzfestsetzungen den Ergebnissen des neuen Gutachtens zum Verkehrslärm der Harckesheyde anzupassen, wurde die Wiederezusammenführung beider Planungen in einem Gesamtplan beschlossen.

3. Einzelziele

3.1 Bauliche Nutzung/Wohnbauflächen

Bestand

Die Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle können bis zur plangemäßen Nutzung stehen bleiben. Dies gilt auch für die anderen Einzelgebäude an der Harckesheyde. Als Voraussetzung für die Realisierung des Wohnungsbau- es ist doch eine parallele Erstellung des Lärmschutzwalles erforderlich.

Neubaukonzept

Entsprechend den Vorgaben wurde für das Wohngebiet das Konzept einer verdichteten, niedriggeschossigen Wohnbebauung entwickelt.

Die städtebauliche Grundkonzeption nimmt dabei zur Gliederung der unterschiedlichen Bauquartiere das System der vorhandenen Knicks und Gehölzbestände auf.

Sie basiert ferner auf den Vorgaben, keine durchgängige Verkehrsverbindung zwischen den beiden äußeren Haupterschließungsstraßen - Harckesheyde und Steindamm - zu schaffen und entlang der Harckesheyde aus Lärmschutzgründen und vis-à-vis der westlich und östlich angrenzenden niedrigeren Einfamilienhausbebauung keine mehrgeschossigen Bauquartiere vorzusehen.

Daraus ergab sich zwangsläufig eine verdichtete Kernzone mit bis zu dreigeschossiger Bebauung in Plangebietsmitte und einer stufenweisen Herabzonung zu den Randbereichen des Plangebietes hin.

Ein Planungsziel nämlich, den weitaus größeren Teil der Bauflächen an die Harckesheyde verkehrsmäßig anzubinden, ließ sich insofern nicht ganz erreichen, weil damit zu große Qualitätsabstriche (Veränderung der Bauweisen, damit Reduzierung der Wohneinheiten, Knickdurchbrüche für Straßen etc.) einhergegangen wären. Bezüglich der Anzahl und Verteilung der Wohneinheiten wird auf Ziffer 8 der Begründung verwiesen. Entscheidend für die Verteilung ist das zukünftige Nutzungsvolumen auf der jetzt noch vorhandenen Hofstelle.

- Funktion und Größe der Bauflächen Je nach späterer Aufteilung, sind für die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser nur relativ kleine Baugrundstücke vorgesehen. Die Größen der Reihenhausgrundstücke orientieren sich am heute üblichen Standard. Da wo öffentliche Grünbereiche angrenzen und einen größeren Freiraum vermitteln, sind die Tiefen der Bauquartiere geringer ausgefallen.
- Auch die privaten Freiräume der für den Geschosswohnungsbaus vorgesehenen Quartiere sind zugunsten größerer zusammenhängender öffentlicher Freiräume (Grünzüge) auf ein Mindestmaß reduziert. Im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen dient dies auch der Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt. Größere zusammenhängende öffentliche Grünflächen schaffen eine höhere Wertigkeit hinsichtlich des Ausgleichs der unvermeidbaren Eingriffe.
- Maßnahmen z. Schutz der Umwelt Für alle Bauvorhaben wird ein großer Wert auf ökologisch ausgerichtete Bauformen gelegt. Dazu gehört auch der geplante Anschluß der Baugrundstücke an die vorgesehene Fernwärmeversorgung durch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes innerhalb des Plangebietes.
- Bauweise Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde bewußt auf eine starke Detaillierung der Bauweise und der überbaubaren Flächen verzichtet. Interessierten Bauträgern und Architekten soll ein möglichst großzügiger Spielraum zur Entwicklung einer hochwertigen Architektur gegeben werden. Durch die Vergabe der Grundstücke durch die Stadt Norderstedt sind ausreichend Möglichkeiten der Erzielung hoher Qualitätsstandards gegeben.
- Nutzungsarten Mit Ausnahme von zwei Bereichen ist der überwiegende Teil des Gebietes als Reines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend der Zielsetzung - Deckung eines dringenden Wohnbedarfs -. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind daher auch ausgeschlossen.
- Die Bereiche am Steindamm sowie um den zukünftigen Kirchplatz sind als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Hier soll die Möglichkeit bestehen, die Wohnnutzung sinnvollerweise ergänzende bzw. dienende Nutzungen unterzubringen. Um den Grad möglicher Störungen dabei gering zu halten, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Regelungen getroffen worden, die einzelne zeichnerische Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ergänzen. Desgleichen sind gestalterische Textfestsetzungen getroffen worden, die zur Unterstützung des städtebaulichen Planungswillens notwendig erscheinen. Ferner enthält der Teil B der Satzung die textlichen Regelungen, die sich aus den Empfehlungen des Grünordnungsplanes ergeben haben.

Für die Reihenhäuser im Baugebiet 3 und 4 wurde eine II-Geschossigkeit festgesetzt, um bei der Umsetzung der Beschränkung aus der Textziff. 1 bezüglich der Aufenthaltsräume einen größeren Gestaltungsspielraum für die Dachgeschosse zu schaffen im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Definition eines Vollgeschosses.

Für die freistehenden Einfamilienhäuser ist dies entbehrlich.

Nutzung
"Stiftung Wohndorf
für Behinderte"

Die ehemalige stadteigene Fläche im nord-westlichen Planbereich ist der "Rosa-Settemeyer-Stiftung - Wohndorf für Behinderte" überlassen worden. Geplant ist dort die Errichtung mehrerer Wohngebäude im Einfamilienhauscharakter, die jeweils den besonderen Bedürfnissen überwiegend geistig Behinderter angepaßt zu kleineren Wohngruppen zusammengefaßt werden sollen. Dazu gehören zum Teil auch untergeordnete Nebenanlagen, wie zum Beispiel Gewächshäuser oder Ställe für Kleintierhaltung.

Das Plangebiet ist, dieser Nutzungsabsicht entsprechend, als Sonderbaufläche Zweckbestimmung - Wohndorf für Behinderte - festgesetzt. Innerhalb des Wohndorfes ist als ergänzende Einrichtung ein Gemeinschaftshaus möglich. Da es sich weitgehend um ein abgeschlossenes Bauquartier handelt ist vorgesehen, die Erschließung nur über in privatem Eigentum stehende Wegeflächen mit Fahr- und Leitungsrechten zu sichern.

3.2 Erschließung/Verkehr

Äußere Erschließung Das Plangebiet ist über die beiden tangierenden Straßen Steindamm und Harckesheyde an das übergeordnete Straßennetz Norderstedts angebunden.

Die Straße Harckesheyde soll vorrangig der Erschließung des Gebietes dienen und ist als Voraussetzung entsprechend den vorliegenden Entwurfsplänen auszubauen. Durch den Bebauungsplan Nr. 228/203 wird dieser Ausbau parallel zum Verfahren des B-Planes Nr. 202 planungsrechtlich vorbereitet.

Verteilung der Verkehrsmengen

Soweit dies anhand der voraussichtlichen Geschoßflächen geschätzt werden kann, erfolgt eine Verteilung der Verkehrsmengen (bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten) von 56 % an der Harckesheyde und 44 % an den Steindamm.

Es wurde zwar angestrebt, eine deutlich größere Anzahl der Wohneinheiten von der Harckesheyde her zu erschließen; warum dies aber nur eingeschränkt möglich war, wurde bereits unter Ziffer 3.1 - Neubaukonzept - dargelegt.

Die möglichen Mehrbelastungen im Hauptverkehrsnetz sind entweder gering, oder sie betreffen städtebaulich wenig sensible Straßenräume. Sie führen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu Problemen der Leistungsfähigkeit, da für den Steindamm durch den Ausbau der Harckesheyde eine Entlastung erwartet wird.

Stüberg

Da die Einmündung der Straße Stüberg im Zuge des Ausbaus der Harckesheyde (auch aus Lärmschutzgründen) geschlossen wird, erfolgt der Anschluß an die "Planstraße E" im B-Plan Nr. 202. Im weiteren Verlauf war zu entscheiden, wie die zukünftige Funktion und damit auch der Ausbau des Stübergs aussehen soll und welche beitragsrechtlichen Konsequenzen daraus entstehen. Im Ergebnis geht der Stüberg in der Sackgasse der "Planstraße E" auf unter Beachtung der aufgrund des vorhandenen Bestandes erforderlichen Erschließungsfunktion. Dadurch entbehrliche Straßenverkehrsflächen sollen entsiegelt und den Knickschutzstreifen zugeordnet werden. Eine fußläufige Verbindung innerhalb des Grünstreifens kann aufrecht erhalten bleiben.

Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze) sind als Längsparkstreifen mit entsprechender Gliederung durch Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Entsprechend den festgesetzten Bauflächen und Bauweisen sind zukünftig ca. 853 Wohneinheiten (einschließlich ehemaliger Flächen B 201) möglich. Es sind im öffentlichen Verkehrsraum dafür ca. 175 Parkplätze vorzusehen. Alle Einzel- und Doppelhaus-Baugrundstücke sind so ausreichend bemessen, daß die geforderten Stellplätze ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen sind. Im übrigen sind durch Textfestsetzungen die Art der Unterbringung sowie die Gestaltung geregelt. Für die Hausgruppen sind in der Regel Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, die als begrünte Carportanlagen auszugestalten sind. Für den Geschoßwohnungsbau sind Tiefgaragen vorzusehen. Abweichungen bzw. Ausnahmen von den festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Interesse eines harmonischen städtebaulichen Gesamteindrucks weitgehend ausgeschlossen.

- ÖPNV Haltestellen für den ÖPNV (Bus) befinden sich an der Ulzburger Straße sowie am unmittelbaren Siedlungsrand an der Straße Steindamm. Langfristig wird eine ÖPNV-Bedienung von der Harckesheyde angestrebt.
- 3.3 Grünflächen**
- Allgemeines Grünplanungskonzept Im Wohngebiet wird als Nord-Süd-Verbindung zwischen Steindamm und Harckesheyde ein Grünzug geschaffen. Im Nordwesten stellt er über einen gestalteten "grünen Dorfplatz" die Verbindung zu den bestehenden Einrichtungen der Kindertagesstätte und dem Wohndorf für Behinderte dar.
- Die vorhandenen flächigen Gehölzbestände des Gebietes werden durch eine im Grünzug verlaufende Nord-Süd-gerichtete Fuß-/Radwegeverbindung verknüpft. Weiterhin verlaufen jeweils südlich der Knicks zusätzliche öffentliche Fuß-/Radwege als Ost-West-Verbindungen. Die Gehölzbestände werden erhalten, weiter naturnah entwickelt und zum freien Kinderspiel sowie zur Stillerholung genutzt.
- Die so geschaffenen Grünbereiche bilden eine zusammenhängende, das gesamte Plangebiet vernetzende Grünstruktur und tragen gleichzeitig zur Erhaltung eines günstigen Kleinklimas bei.
- Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild werden prägende Großbaumbestände des Gebietes zur Erhaltung festgesetzt. Vor allem die im Süden liegende Grünlandfläche bildet zusammen mit dem alten Baumbestand eine wichtige Freifläche zur Gliederung der Siedlungsstruktur und zur Erhaltung des typischen Ortsbildes.
- Ehemals B 201 Angrenzend an den Bereich der Sonderbauflächen steht eine ausgewachsene Buche mit einer Krone von über 20 m und der Qualität eines Naturdenkmals. Die benachbart mit der Buche stehenden Linden wirken zusammen stark raumbildend. Dieser Bereich soll nicht durch Straßen/Gebäude und Parkplätze verstellt bzw. beeinträchtigt werden.
- Die Inhalte der beiden Grünordnungspläne - Gestaltungsplan als auch Erläuterungsbericht - sind als Grundlagen für die Ausführungspläne der Erschließungsanlagen und für Pflegemaßnahmen im Grünbereich aufzunehmen.
- Spielplatzbedarf Der sich aus dem Bebauungsplan B 202 ergebende Spielplatzbedarf für die 6-12jährigen ist durch den im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 185 vorhandenen Kinderspielplatz und den im südlichen Planbereich des B-202 geplanten Spielplatz abgedeckt.
- In der Grünfläche südlich der Kirchengemeinde ist ein Ballspielplatz für die 12-18jährigen zu integrieren.

4. Ver- und Entsorgung

Gas Wasser Strom Blockheizkraftwerk	<p>Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Es ist vorgesehen, durch Errichtung eines Blockheizkraftwerkes die städtischen Grundstücke mit Fernwärme heiztechnisch zu versorgen.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser von Straßen Park- und Stellplatzflächen im öffentlichen Raum ist über Regensiele zum Vorfluter Moorbek zu führen.</p> <p>Bei der Planung der Oberflächenentwässerung wird dabei die Einhaltung der landwirtschaftlichen Abflussmengen berücksichtigt. Im übrigen sind bei der Bemessung des bereits vorhandenen Rückhaltebeckens Moorbek 1 die zum Einzugsbereich gehörenden Flächen des B 202 entsprechend ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Ferner ist dem Regenrückhaltebecken Moorbek 1 noch das Regenrückhaltebecken Moorbek 2 nachgeschaltet.</p> <p>Unbelastetes Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen, etc. ist auf den Grundstücken zu versickern.</p>
Schmutzwasser	<p>Anfallendes Schmutzwasser kann problemlos abgeführt werden. Als Voraussetzung ist jedoch der Ausbau des Sielnetzes in der Straße Harckesheyde und in Richtung Poolstraße erforderlich.</p>
Müll	<p>Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllumschlagstation Harkshörn, die in der Zuständigkeit des Kreises Segeberg liegt. Im übrigen unterliegen die Bauflächen den jeweils zukünftig geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen und Verfahren.</p>
Klimabewußtes Bauen/Energieein- sparungen	<p>Das Ziel Energieeinsparung ist sowohl auf städtebaulicher Ebene als auch auf konstruktiver Ebene in die Planung eingeflossen, wobei letzteres jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Möglichkeiten auf wenige Festsetzungsmöglichkeiten beschränkt bleibt. Um Wärmeverluste durch die Fassaden so gering wie möglich zu halten, sollten möglichst kompakte, klare und einfache Baukörper ohne starke Gliederungen vorgesehen werden. Für diese wird eine starke passive Nutzung der Solarenergie durch Süd-Orientierung angestrebt, wobei durch die Möglichkeit der Errichtung verglaster Vorbauten eine noch bessere Ausnutzung der Sonnenenergie erreicht werden kann. Die Maxime der Südorientierung muß jedoch einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung und Raumbildung den Vorrang lassen, woraus sich auch andere Ausrichtungen der überbaubaren Flächen im B-Plan ergeben haben.</p>

5. Eingriff/Ausgleich/Grünordnungsplan

Die Ermittlung und Bewertung der durch die planerischen Ziele ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan dargelegt.

Aufgrund der ökologischen Situation der Stadt Norderstedt wurde unter methodischer Zugrundelegung des Erlasses der Landesregierung zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht beschlossen, Ausgleichsflächen bereitzustellen, die über die im Erlaß genannten Mindestanforderungen hinausgehen.

Der danach ermittelte Kompensationsbedarf zum Schutzgut Boden (Versiegelung/Grundwasser) kann allerdings innerhalb des Geltungsbereiches des B 202 nicht realisiert werden, da aus Gründen dringenden Wohnraumbedarfs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Reduzierung der Wohnbauflächen im Planbereich nicht wünschenswert ist. Innerhalb des Geltungsbereiches des B 202 werden jedoch die den Mindestanforderungen des Erlasses der Landesregierung entsprechenden Ausgleichsflächen festgesetzt und zugeordnet.

Zusätzlich wird die Stadt Norderstedt im Bereich der Wöbmoorniederung nördlich des Plangebietes Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Die Flächen sind Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH. Es ist damit auch sichergestellt, daß diese Flächen und Maßnahmen vor bzw. parallel zum Eingriff realisiert werden.

Für die im Plangebiet liegenden Gehölzbestände wird eine Waldumwandlung beantragt, da es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und aus Gründen des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht möglich ist, die erforderlichen Schutzabstände zu diesen Waldflächen einzuhalten.

Der Eingriff in das Schutzgut - Arten- und Lebensgemeinschaften - kann als ausgeglichen gelten, da die vorhandenen und geplanten Grünflächen einen ausreichenden Lebensraum für die dort vorhandene Kleintierwelt darstellen.

Vorhandene Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Zum Schutzgut Klima/Luft wurde ein Gutachten erstellt, welches im Ergebnis davon ausgeht, daß der vorgesehene Eingriff keine wesentliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes darstellt.

Zum Schutzgut Landschaftsbild bleibt festzustellen, daß der Eingriff in die vorgefundene Situation unvermeidbar ist. Die umfassende Berücksichtigung des vorhandenen Landschaftsbildes, d. h. der im wesentlichen prägenden Knickstrukturen, bei der Konzeptionierung der einzelnen Bauquartiere darf als landschaftsgerechte Neugestaltung gelten. Dies stellt zusammen mit den Neuanpflanzungen von Straßenbäumen, einem Knick und den Gehölzpflanzungen im Grünzug und in den Privatgärten eine ausreichende Kompensation in bezug auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Soweit dies auf der Grundlage des § 9 BauGB möglich ist, sind die Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

Zuordnung

Die im Geltungsbereich festgesetzten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind den einzelnen Baugebieten als Sammel- ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Dies gilt sinngemäß für die entsprechenden Anteile der Erschließungsstraßen.

Von einer Zuordnung ausgenommen sind die Baugebiete, die im Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen, aber jetzt in den B 202 übernommenen Bereich des ehemaligen B 201 liegen. Die Frage der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde mit der Erstellung des Grünordnungsplanes dazu (siehe Grünordnungsplan Erläuterungsbericht Teilbereich 1) bereits abschließend geregelt. Es ist rechtlich nicht zulässig, diese Flächen jetzt in die Eingriffs-/Ausgleichsregelung mit einzubeziehen, da hier keine Veränderungen in den Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen erfolgt.

Die im Süd-Westen des Plangebietes festgesetzte Ausgleichsfläche ist zur Zeit noch eigentumsmäßig dem Baugebiet 19 zugehörig. Es ist vorgesehen, diese Fläche freiwillig oder im Wege der Enteignung zu erwerben, um dort die Kompensation für einen Teil der Eingriffe zu realisieren.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehr

Die Beeinträchtigung des Plangebietes durch den zukünftigen Verkehrslärm der ausgebauten Harckesheyde und daraus erforderlichen Maßnahmen wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens ermittelt. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind im Teil A - Planzeichnung - im Teil B - Text - festgesetzt.

Entscheidend für die Erreichung des Ziels eines ausreichenden Lärmschutzes ist die durchgängige Realisierung der im Plan festgesetzten Lärmschutzwall/Wandkonstruktion entlang der Harckesheyde.

Sollte aufgrund vorhandener Gebäude die Maßnahme noch nicht einheitlich durchgeführt werden können, so sind in diesen Bereichen ggf. Zwischenlösungen denkbar; es muß jedoch als Voraussetzung für die Errichtung der Neubebauung ein durchgängiger Lärmschutz in irgendeiner Form gewährleistet sein.

6.2 Kommunale UVP

Eine kommunale UVP wurde durchgeführt. Das Ergebnis führte zu den jeweiligen Aussagen und Bewertungen der einzelnen Sondergutachten, die in die weitere Planung eingeflossen sind.

7. Sozialplan/Bürgerbeteiligung

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Mögliche Ansprüche - insbesondere aufgrund der Lärmauswirkungen - sind entsprechend den geltenden Gesetzen zu ermitteln und ggf. auszugleichen.

8. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Gesamtgröße des Plangebietes	20.8507 ha	
	öffentliche Grünflächen	2.7138 ha	
	Ausgleichsflächen	2.2320 ha	
	Verkehrsflächen	2.0443 ha	
	Schutzflächen	<u>0.2782 ha</u>	
	Gemeinbedarfsflächen	1.2064 ha	
	Sonderbauflächen	1.2203 ha	
	Nettobauland	11.1557 ha	
Einwohner/Wohn- einheitenbilanz	Aufgrund der festgesetzten Bauweisen stehen zur Verfügung:		
	1. Einzel- oder Doppelhäuser	ca. 90 Wohneinheiten	
	2. Reihenhäuser/Hausgruppen	ca. 204 Wohneinheiten	
	3. Mehrfamilienhäuser/ Geschoßbau	ca. 559 Wohneinheiten	
Verteilung der Wohneinheiten	Von der Harckesheyde aus erschlossene Gebiete:		
	Baugebiet 1, 2, 26 u. 27	Einzel- o. Doppelhäuser	42 WE
	Baugebiet 3,4,7,28 u.29	Reihenhäuser	42 WE
	Baugebiet 5,6	Geschoßbau/Wohnungen	48 WE
	Baugebiet 15	Reihenhäuser	31 WE
	Baugebiet 8-10 u. 23	Geschoßbau/Wohnungen	<u>311 WE</u>
			ca. 474 WE

Vom Steindamm aus erschlossene Baugebiete:

Baugebiet 12, 14, 17, 20	Einzel- o. Doppelhäuser	48 WE
Baugebiet 10 c, d	Geschoßbau/Wohnungen	157 WE
Baugebiet 11, 13, 18, 21, und 22	Reihenhäuser	114 WE
Baugebiet 19 (ehem. Hofst.)	Wohnungen	60 WE
		ca. 379 WE

Einwohnerbilanz: $853 \times 2,75$ E/WE = 2.345 Einwohner
Dazu kommen im Endausbau ca. 50 bis 70 Einwohner im
Wohndorf für Behinderte.

Öffentliche
Einrichtungen

Bezüglich des Schuleinzugbereiches sind die Wohnbauflächen
der Grundschule Weg am Denkmal zugeordnet.
Das Schulzentrum Nord (Gymnasium und Realschule) steht in
ca. 900 m Entfernung zur Verfügung.

Der sich aus dem Einwohnerzuwachs ergebende Schüleranteil
von ca. 200 Schulpflichtigen kann in diesen Einrichtungen
untergebracht werden.

Die Kreisberufsschule ist im Schulzentrum Nord vorhanden.

Nahversorgung

Zur Versorgung des täglichen Bedarf stehen Geschäfte in
ausreichender Zahl an der Ulzburger Straße im fußläufigen
Bereich zur Verfügung. Im übrigen lassen die Nutzungsfest-
setzungen im Baugebiet 8, 9 und 23 Einrichtungen für die
Nahversorgung zu.

Kirchen/Kinder-
garten

Im Plangebiet liegen die Einrichtungen der Albert-
Schweitzer-Kirchengemeinde. Die Räume der Kirchengemeinde
werden auch in starkem Maße zu anderen gemeindlichen Ver-
anstaltungen und Funktionen zur Verfügung gestellt.
Durch den Bebauungsplan Nr. 202 - Norderstedt - erhält die
Kirchengemeinde eine zusätzliche Erschließung an der öst-
lichen Grundstückseite, die insbesondere dem von Norden
kommenden Besucherverkehr nach der zwischenzeitlich erfolg-
ten Schließung des Schulweges an der Harckesheyde, die Zu-
wegung zum Gemeindezentrum, eröffnen soll.

Durch die Festsetzung von Stellplätzen und einer anspre-
chenden Ausgestaltung des "Kirchplatzes" wird damit die
neu geschaffene Eingangssituation funktionsmäßig und ge-
stalterisch aufgewertet.

Auf dem Kirchengelände befindet sich eine Kindertages-
stätte/Kindergarten; eine weitere Einrichtung befindet
sich an der Straße Weg am Denkmal in ca. 600 m Entfernung.

Zusätzlich plant die Stadt Norderstedt die Errichtung
einer weiteren Einrichtung innerhalb des Plangebietes. Vor-
gesehen ist dafür voraussichtlich das Baugebiet 23 am Grün-
zug und Spielplatz.

9. Bodenordnung

Die Grundstücke sind zum größten Teil Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH. Die Ordnungsmaßnahmen werden von der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH bzw. der Stadt Norderstedt als Erschließungsträger bezüglich des Wohngebietes durchgeführt. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Norderstedt, die für die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zu erwerben. Sollte ein freiwilliger Erwerb nicht möglich sein, beabsichtigt die Stadt Norderstedt, gem. § 45 ff., § 80 ff. und § 85 ff. Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

10. Kosten und Finanzierung

Kosten
und
Finanzierung

Die erforderlichen Kosten für den Ausbau der äußeren Erschließungsanlagen (s. B 228 Harckesheyde) sowie der Erschließungsanlagen im B 202 sind im städtischen Haushalt 1996/97 bereitzustellen. Der Verkauf der Wohnbauflächen erfolgt durch die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH.

Innere Erschließung:

Schmutzwasserkanalisation	1.062.600,00 DM
Regenwasserkanalisation	908.500,00 DM
Verkehrsflächen	3.191.250,00 DM
Ausstattung	<u>437.650,00 DM</u>
Gesamtkosten	<u><u>5.600.000,00 DM</u></u>

Grunderwerb/Grünflächen und
Ausgleichsmaßnahmen

.....

Lärmschutz

1.500.000,00 DM

Durch die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs entfallen aufgrund der Zuordnungsregelungen neben den Erschließungskosten noch zusätzliche Kosten, über deren Höhe keine konkreten Aussagen getroffen werden können.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26.SEP. 1995 gebilligt.

Norderstedt, den 16. OKT. 1995

Stadt Norderstedt
Der Magistrat
In Vertretung

gez. LS
Grote
Erster Stadtrat

\\TADAT\T\SD\B2020001.TAT