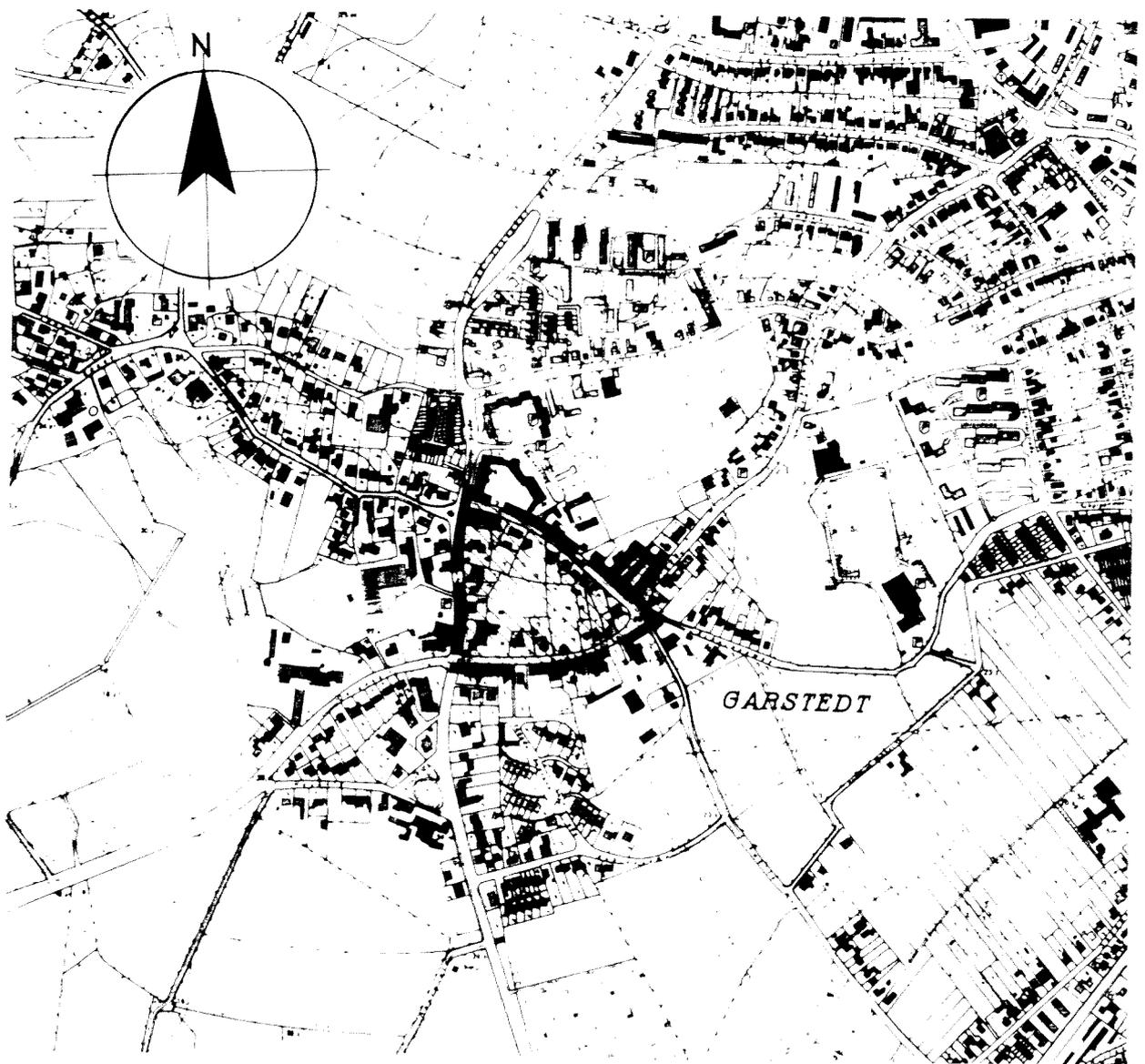


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 GARSTEDT 9. ÄNDERUNG

GEBIET : ZWISCHEN NIENDORFER STRASSE /
ALTE DORFSTRASSE / OCHSENZOLLER STRASSE



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000

STAND VOM 26.11.11

Begründung

B 21 - Garstedt - 9. Änderung

1. Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

- FNP Die 9. Änderung des B 21 - Garstedt - steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt.
- Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
- BBauG Das Bundesbaugesetz i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949),
- BauNVO die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763),
- LBO die Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86),

- PlanZVO 1981 Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 /BGBl. I S. 833).

1.2 Planerische Grundlagen/Bestand

- Grundlagen Die Grundlage für die 9. Änderung bildet die neueste Katasterunterlage.
- Die von der Änderung nichterfaßten Teile des B 21 - Garstedt - sind nur in ihrem Katasterbestand dargestellt.
- Die Abgrenzung der 9. Änderung ergibt sich aus dem speziellen Zusammenhang der Probleme in diesem Bereich. Sie ist der zweite Teil der beabsichtigten Gesamtüberarbeitung des B 21 - Garstedt -
- (Erster Teil - 6. Änderung
Rechtskraft vom 19.03.1982
8. Änderung
Rechtskraft vom 14.05.1983
Dritter Teil - 7. Änderung
noch im Verfahren)

...

Bestand Das Plangebiet ist entlang den Straßen überwiegend im Einfamilienhauscharakter bebaut. Im inneren Bereich besteht noch eine zusammenhängende Freifläche.

2. Planungsanlaß/Planungsziel

Bebauung Der Bebauungsplan Nr. 21 - Garstedt - (Rechtskraft vom 13.03.1969) setzte in dem zur Änderung vorgesehenen nördlichen Teilbereich ca. 20 WE als 1geschossige Hausgruppenbebauung fest. Da diese Planung auf den rückwärtigen Freiflächen der Straßenrandbebauung auf die vorhandenen Eigentumsverhältnisse keine Rücksicht nahm, ist eine Verwirklichung bisher nicht zustande gekommen. Ziel der Änderung ist es, eine die Eigentumsverhältnisse und Gestaltungswünsche zu berücksichtigende Neuplanung zu schaffen. Anstelle der Hausgruppen ist eine individuelle Einzel-/oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Nutzung

Die im Änderungsbereich liegende gewerbliche Nutzung (Kfz-Handel und Werkstatt) soll in ihrem Fortbestehen gesichert bleiben.

Die vorhandene Bebauung entlang den Straßen wird entsprechend dem Bestand und seiner Nutzung festgesetzt.

frühzeitige
Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Die in diesem Rahmen vorgebrachten Vorstellungen der Grundeigentümer konnten im wesentlichen berücksichtigt werden.

Art der baulichen
Nutzung

An der Art der Nutzung soll sich im wesentlichen gegenüber dem alten Plan nichts ändern. Die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) wurden daher für die entsprechenden Bereiche übernommen. Die Straßenrandbebauung wird aufgrund dort vorhandener kleiner Handwerksbetriebe bzw. Geschäfte als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Grundstück mit dem Kfz-Betrieb wird aufgrund seines Nutzungsumfangs auch noch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nutzungsbe-
schränkungen



Um den dörflichen Charakter des weitgehend bebauten Gebietes zu wahren, zu dem auch die Berücksichtigung einiger vorhandener gewerblicher Nutzungen gehört, sind den Nutzungsumfang regelnde Festsetzungen getroffen worden.

3. Erschließung und Verkehr

Verkehr

Entsprechend der nunmehr individuellen Nutzung der voneinander unabhängig gelegenen Bauflächen ist auch die Erschließung neu geregelt worden.

Die Baugrundstücke im Norden werden jeweils über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Alte Dorfstraße angebunden; das Grundstück Ochsenzoller Straße 11 hat eine direkte Belegenheit.

Die restliche zusammengehörige Freifläche von ca. 5.000 qm wird mittels einer Stichstraße an die Ochsenzoller Straße angebunden. Diese Erschließung wird nur als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da hier aufgrund der Eigentumsverhältnisse (ein Eigentümer) und der damit verbundenen Realisierungsabsichten eine Festsetzung und Inanspruchnahme als öffentliche Verkehrsfläche nicht für erforderlich gehalten wird.

Die im ehemaligen B 21 Garstedt vorgesehene Veränderung der städtebaulichen und verkehrlichen Situation entlang der Ochsenzoller Straße, ist in dieser Form nicht mehr beabsichtigt. Vielmehr soll die vorhandene Straßenrandbebauung und die Straßenführung einschließlich der vorhandenen Straßenbäume unangetastet bleiben, was Abstriche an die Verkehrsplanung erfordert. Da die ehemals vorgesehene Ausbauplanung der Ochsenzoller Straße von einer Verbreiterung der Fahrbahn ausging, wären alle Straßenbäume gefährdet gewesen. Eine solche Maßnahme ist heute nicht mehr wünschenswert. Im übrigen ist sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite ein Grunderwerb nicht mehr möglich. Notwendige Ausbaumaßnahmen (kombinierter Geh- und Radweg) müssen innerhalb des zur Verfügung stehenden Querschnitts ausgeführt werden. Dadurch entfallen ebenfalls die dort ehemals konzipierten Parkplätze, die jedoch in ihrer damaligen Anordnung zu erheblichen Verkehrsproblemen (Rückstoß in die Fahrbahn / Lage innerhalb der Sichtfreihalteflächen) geführt hätte.

Stellplätze bzw. Garagen für den ruhenden privaten Verkehr können auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden.

Für ca. 12 WE im geänderten inneren Bereich sind an der privaten Stichstraße 7 Besucherplätze im Sinne von Parkplätzen festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Niendorfer Straße steht auf der westlichen Seite ein Parkstreifen zur Verfügung. Der relativ breite Fahrbahnquerschnitt der alten Dorfstraße gestattet ein kurzfristiges Parken im Fahrbahnbereich, ohne den fließenden Verkehr wesentlich zu behindern. Für die in der Ochsenzoller Straße entfallenen Parkplätze sind im nördlichen Bereich des Schwarzen Weges im Rahmen der 7. Änderung (im Verfahren) noch Parkplätze vorgesehen. Im übrigen stehen im Bereich der Theodor-Fontane-Straße 32 Parkplätze zur Verfügung, die über den öffentlichen Verbindungsweg von der Ochsenzoller Straße aus unmittelbar erreichbar sind. Da hier mehr Parkplätze als erforderlich vorhanden sind, ist damit auch noch der Bedarf der beidseitigen Bebauung entlang der Ochsenzoller Straße abgedeckt (für den Gesamtbereich des B 21 - Garstedt - südlich der Ochsenzoller Straße ergibt sich folgender Bedarf: ca. 100 WE x 0,25 = 25 Parkplätze).



Durch die Änderung reduzieren sich die Verkehrsflächen.

Bei der Anzahl der Wohneinheiten und der daraus resultierenden Einwohnerzahl ergeben sich ebenfalls geringfügige Reduzierungen. Aufgrund dessen sind auch keine Auswirkungen auf die Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

Änderungen in der Führung von Versorgungsleitungen ergeben sich nicht.

Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Versorgungsträger für Wasser, Gas und Strom sind die Stadtwerke Norderstedt.

Entsorgung
Schmutzwasser

Die schadloose Ableitung des Schmutzwassers durch Anschluß an die städtischen Leitungen ist gewährleistet.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene Vorflut zur Mühlenau.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes - wie im alten Plan - wird verzichtet, da die Lage im inneren Bereich als nicht besonders günstig angesehen wird. Der im Bereich südlich der Ochsenzoller Straße gelegene Spielplatz deckt flächenmäßig den gesamten Bedarf ab.

Gesamtbereich B 21 - Garstedt -
ca. 100 WE x 2,75 E x 1,5 = 412 qm
Vorhandener Spielplatz im = 500 qm

Teilbereich der 6. Änderung
Ergänzende Spielbereiche sind im zukünftig geplanten Scharpenmoorpark südöstlich des Planbereichs vorgesehen.

5. Lärmschutz

Lärmschutz-
zone 2

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Verkehrsflughafens Hamburg (Fuhlsbüttel) (Belastung 67 - 75 dB (A)).

Ein entsprechender Lärmschutz für das Wohn-

gebiet ist gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 erforderlich. Gebietsbezogene Maßnahmen gibt es jedoch nicht, zur Anwendung können nur passive Lärmschutzmaßnahmen kommen. Durch die Änderung der Bauweise von Hausgruppen in Einzel- oder Doppelhäuser, ergibt sich für das jeweilige Einzelvorhaben ein größerer Spielraum in der Ausgestaltung konstruktiver und architektonischer Details zum Schutz vor Lärmeinwirkungen. Die Mindestanforderungen sind durch textliche Festsetzungen geregelt; ergänzende Maßnahmen sind möglich.

6. Kosten

Noch entstehende Ausbaukosten in Höhe von ca. 75.000,-- DM für den Geh- und Radweg in der Ochsenzoller Straße werden zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt werden.

7. Ordnung von Grund und Boden

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - soweit sie nicht schon in städtischem Besitz sind - in Anspruch zu nehmen. Für die übrigen Flächen sind private Grenzregelungen erforderlich.

8. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13 a BBauG ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten sind.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 - Garstedt - 9. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.02.1985 gebilligt.

Norderstedt, den 11. Sep. 1985

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez.

L.S.

V. Schmidt
Bürgermeister

Die Begründung wurde durch Beschluß der Stadtvertretung am 25.02.1986 zur Erfüllung der mit der Genehmigung des Innenminister erteilten Auflagen und Hinweise auf S. 2 unten ("Nutzungsbeschränkungen") und auf S. 3 ("ruhender Verkehr") ergänzt bzw. geändert.

Norderstedt, den 17. Juli 1986

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

L.S.

gez.
V. Schmidt
Bürgermeister

A n l a g e 2

zur Vorlage Nr. 248/IV für die Sitzung
des Planungsausschusses am 02.08.1984

Betreff
Bebauungsplan Nr. 21 - Garstedt - 9. Änderung

hier: Text - Teil B -