

BEGRÜNDUNG

zur

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Garstedt -

Gebiet: südlich der Marommer Straße,
östlich der Alsternordbahn,
nördlich des Gymnasiums.

A. Städtebau

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 - Garstedt - setzt für das bezeichnete Gebiet reine Wohnbebauung mit geschlossener Bauweise fest, und zwar für die Flurstücke 117/18 (früher 117/2), 118/15 usw. ein maximal 9-geschossiges Wohngebäude mit einer Geschoßflächenzahl bis zu 1,36, für die Flurstücke 118/7, 119/5 (früher 119 teilweise) usw. ein Wohngebäude mit maximal 9 Geschossen, im östlichen Teil - bis auf Flurstück 120/7 - mit 7 Geschossen und der Geschoßflächenzahl 1,09.

Der ruhende Verkehr war durch die Festsetzung von insgesamt 165 Tiefgaragenplätzen und 280 offenen Stellplätzen berücksichtigt. Die Größe der Kinderspielflächen war mit 1.160 qm als Mindestgröße fixiert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Garstedt - befaßte sich mit der zusätzlichen Festsetzung einer Straße parallel zur Alsternordbahn auf den Flurstücken 117/15 und 117/2. Der Grunderwerb hatte einen Vertrag zur Folge, in dem die ehemalige Gemeinde Garstedt die Geschoßflächenzahl 1,36 - wie bereits in der 1. Änderung genehmigt - zur Basis der künftigen Nutzung erklärte, wobei Abweichungen von der 9-geschossigen Bauweise bis zu einer Höhe von 12 Geschossen zulässig sein sollte.

Die 9. Änderung sieht nun eine gestaffelte Höhenbegrenzung von 5 bis zu 9 Geschossen bei gleicher Geschoßflächenzahl vor.

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind durch eine Tiefgarage mit 138 Stelleinheiten und 44 ebenerdigen, teils überdachten Stellplätzen eingeplant.

Ein Spielplatz mit ca. 1.400 qm Größe ist auf 117/18 (früher 117/2) dem Wohnhochhaus zugeordnet.

Die größere Höhe des Wohngebäudes auf 117/18 ließ die Untersuchung folgen, ob auf dem östlich benachbarten Grundstück 118/7 bzw. 119/5 etc. die Bebauung unverändert beibehalten werden sollte. Es wurde eine Modellvorstellung entwickelt, nach der die Änderung auf einen in der Höhe abgestuften Baukörper mit maximal 9 Geschossen vertretbar erschien. Die Geschoßflächenzahl ist mit GFZ 1,09 unverändert bestehen geblieben. Die Gemeinschaftseinrichtungen umfassen Baderäume wie Saunaräume, Gemeinschaftsräume für Familienfeste etc.

und einige Besucherzimmer, einen bewirtschafteten Gastraum; zusätzliche Wohnungen entstehen nicht.

Der Hauskindergarten wird im Süden dem Wohnhaus vorgelagert.

Der Baukörper auf 118/7 bzw. 119/5 ist im Gegensatz zu der ursprünglich gradlinig gestreckten Ost-West-Ausweisung nun mit geschwungenem Grundriß (konkav nach Süden) und Abtreppung von 9 auf 5 Geschosse am West- und Ostflügel festgesetzt.

Das Wohnhaus auf 118/7 wird durch maximal 310 Tiefgaragenstellplätze und 66 überdachte Stellplätze sowie 1 Kinderspielfeld mit ca. 2.400 qm ergänzt.

Die Stellplätze sind durch Bäume zu begrünen. Entlang der Marommer Straße ist auf der ganzen Länge eine Baumreihe sowie Büsche anzupflanzen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch Auflage festzulegen, daß Vorkehrungen getroffen werden müssen, die einen einwandfreien Fernsehempfang der im Empfangsschatten des Gebäudes liegenden Wohnbebauung gewährleistet.

B. Verkehrsanlagen

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind unter A. bereits erwähnt worden. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen ist gebündelt mit einer 10 m breiten Doppelrampe festgesetzt, daneben beiderseits die Zufahrten zu den Stellplätzen und zur Tankstelle.

C. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten sind gegenüber der bisherigen Planung unverändert und bereits durch fertige Erschließungsanlagen verbaut.

D. Schulbaukosten

Die Wohnungsanzahl kann sich ggf. gegenüber der bisherigen Ausweisung nur erhöhen, wenn umfassend kleinere Wohnungstypen gebaut werden. Für diesen Fall ist mit einer Erhöhung der Schülerzahl nicht zu rechnen, da familiengerechter Wohnraumanteil verloren gehen würde.

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Norderstedt, vom 5. Dezember 1972.

Norderstedt, den 27. April 1973

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez.
(Embacher) L.S.
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19. Feb. 1973 bis 19. März 1973 nach vorheriger am 09. Feb. 1973 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Norderstedt, den 27. April 1976

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez. L.S.
(Embacher)
Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 04. Juli 1973 gebilligt.

Norderstedt, den 27. April 1976

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez. L.S.
(Embacher)
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Garstedt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde nach § 11 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 15. Jan. 1975 Az.: IV 810 d - 813/04 - 60.63 (13) - mit Auflagen - erteilt.

Norderstedt, den 27. April 1976

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez. L.S.
(Embacher)
Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 25.11.1975 erfüllt.

Die Erfüllung der Auflagen (und Hinweise) wurde mit Erlaß des Innenministers vom 21.6.1976 Az.: IV 810d - 813/04 - 60.63 (13) bestätigt.

Norderstedt, den 07. Sept. 1976

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez.
(Embacher)
Bürgermeister

L.S.