

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 der
Stadt Norderstedt

Gebiet: Ulzburger Straße/ Dornbusch/ Sanddornweg

1. Rechtliche und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist in Bezug auf die Wohnbebauung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Garstedt entwickelt worden, der als Aufbauplan mit dem Erlaß vom 11.6.1959 bzw. 10.8.1959 - IX/340-312/3-09.17- genehmigt und durch die Sechste Verordnung vom 14.6.1961 - GVOBl. für Schl.-H. vom 23.6.1961 - in das Bundesbaugesetz übergeleitet wurde.

In Bezug auf die Ausnutzung wurden die weitergehenden Forderungen des Hamburger Verkehrsverbundes zugrundegelegt, der als Voraussetzung zur Verlängerung der U-Bahn eine Verdichtung insbesondere des Fußgängernahbereichs z.B. mit einer Geschößflächenzahl von 1,0 bis 1,5 fordert (s. Stellungnahme zum neugefaßten Flächennutzungsplan mit Schreiben vom 5. August 1968 - Az.: 11 Ht - Bv2-). Das Baugelände des B-Planes Nr. 105 befindet sich vom zukünftigen U-Bahnhof Harkseichen 270 - 450 m (Luftlinie) entfernt und liegt zwischen

- a) dem südlich angrenzenden Gebiet des B-Planes Nr. 33, auf dem gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde Garstedt eine GFZ von 0,7 zugelassen ist,
- b) der Kreuzung Ulzburger Straße - Alter Kirchenweg mit einer auf Harksheider Gebiet durch ein 7-geschossiges Wohnhaus auf ca. 1,0 erhöhten GFZ des Grundstückes und
- c) dem Harksheider Neubaugebiet am Langenharmer Weg, das gem. beschlossenen B-Plan Nr. 30 eine mittlere Ausnutzung von 0,66 (im einzelnen 0,18 bis 0,92) vorsieht.

Die geplante Bebauung sieht eine Verdichtung entlang der Ulzburger Straße vor und bildet dort ein abschirmendes Band, das bis zu 8 Geschossen aufsteigt. Diese Bebauung trennt den Verkehrsbereich der Ulzburger Straße mit den dort angeordneten Lkw-Stellflächen und Garagen vom geschützten Wohnbereich. Durch die Höhenstaffelung wird ein Übergang von den hohen Gebäuden jenseits der Ulzburger Straße (Harksheide) zu der westlich anschließenden vorhandenen niedrigen Wohnbebauung erreicht.

Die mittlere Geschößflächenzahl des Gebietes liegt mit 0,64 zwischen den Nutzungsziffern der umliegenden Gebiete.

2. Verkehrsregelung

Bestimmend für die vorgesehene Verkehrsführung ist die Tatsache, daß der Dornbusch bis zur Kreuzung Ulzburger Straße aufgehoben wird und daß im Gebiet des B-Planes Nr. 33 eine neue Straße vom Alten Kirchenweg zum U-Bahnhof Harkseichen geschaffen werden muß als sinnvolle Verbindung des Harkshölder Zentrums Falkenberg mit der im U-Bahnhofsbereich vorgesehenen Geschäfts- und Dienstleistungsverdichtung.

Die Erschließung für die mehrgeschossige Bebauung wird deshalb durch einen direkten Anschluß an die Ulzburger Straße erreicht.

Die Anbindung der Zufahrt direkt an die Ulzburger Straße ermöglicht einen größeren Abstand der Ausfahrt von der Kreuzung Ulzburger Straße - Alter Kirchenweg als eine Anbindung an die neue Verbindungsstraße (Verlängerung Alter Kirchenweg). Diese Lösung wird auch vom Straßenbauamt Itzehoe und dem Verkehrsministerium befürwortet.

Die bestehenden Erschließungsanlagen für das östlich angrenzende Einfamilienhausgebiet (Sanddornweg) bleiben unberührt, von Ausbauverbesserungen abgesehen.

Die Zufahrt zum 3-geschossigen Wohnhaus der Heimbau (Flurstück 30/4 und 30/7) erfolgt über das Fremdgrundstück Flurstück 30/5. Die grundbuchliche Absicherung des Überfahrrechtes ist durch Vertrag der beiden Eigentümer bereits eingeleitet.

Durch diese Verlagerung des Fahrverkehrs an die Peripherie bzw. an die verkehrsreiche Ulzburger Straße entstehen für den Fußgänger kreuzungsfreie Wege zum späteren U-Bahnhof und beruhigte Zonen für Kinderspielplätze etc.

Für die Geschöß-Wohnhäuser sind insgesamt 122 Pkw-Stellplätze und 100 vertiefte bzw. Tiefgaragenplätze ausgewiesen. Das ergibt ein Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten von

$$(30 + 41 + 110) : (122 + 100) = 1 : 1,23$$

was dem örtlichen Bedarf unter Berücksichtigung einer ausreichenden Zuwachsrates entspricht.

Beim Ausbau des Holunderstieges sind zur Freistellung der notwendigen Ausbaubreite und der erforderlichen Kurvenradien Grunderwerbsmaßnahmen durchzuführen. Gebäude werden nicht betroffen.

3. Kosten

a) Holunderstieg:

Gründerwerb ca. DM 5.000,--
ca. 170 lfdm Ausbau ca. DM 49.000,--
einschl. Beleuchtung
Kehre ca. DM 23.000,--

b) Fliederweg:

ca. 180 lfdm Ausbau ca. DM 65.000,--

c) Dornbusch:

Erlös aus Aufhebung ca. DM 25.000,--

d) Schmutzwassersiel:

DM 42.000,--

e) Regensiel:

(ohne Vorflut)

Tiefbaukosten gesamt 224.000,-- DM
Rückfluß 90 % 201.600,-- DM
bleibende Kosten 22.400,-- DM
=====

f) Schulbaukosten:

aus Neuplanungen (einschl. Heimbau)

181 WE x 2,8 x 0,1 x 6.000,-- DM = DM 304.000,--

aus Baulücken etc.

4 WE x 2,8 x 0,1 x 6.000,-- DM = DM 6.700,--

Schulbaukosten gesamt DM 310.700,--

Ansiedlungsleistungen

185 x 1,500 rd. DM 278.000,--

verbleibender Rest DM 32.700,--
=====

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des gemäß § 127 GO bestellten Beauftragten für die Wahrnehmung der Aufgaben der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt 27.2.1970.

Norderstedt, den 9. September 1970



STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.3.1970 bis 23.4.70 nach vorheriger am 13.3.1970 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Norderstedt, den 9. September 1970

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des gemäß § 127 der Gemeindeordnung bestellten Beauftragten für die Wahrnehmung der Aufgaben der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 13.5.1970 gebilligt.

Norderstedt, den 9. September 1970

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Text und Planzeichnung, sowie die beigegefügte Begründung sind am 27.5.1971 mit der erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegen vom 27.5.1971 bis 27.6.1971 öffentlich aus.

Norderstedt, den 1. Juni 1971

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister
(Embacher)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde nach § 11 BBAug mit Erlaß des Innenministers vom 23. April 1971 - Az. IV 81d-313/04-60.63 (105) erteilt.

Norderstedt, den 1. Juni 1971

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister
(Embacher)