

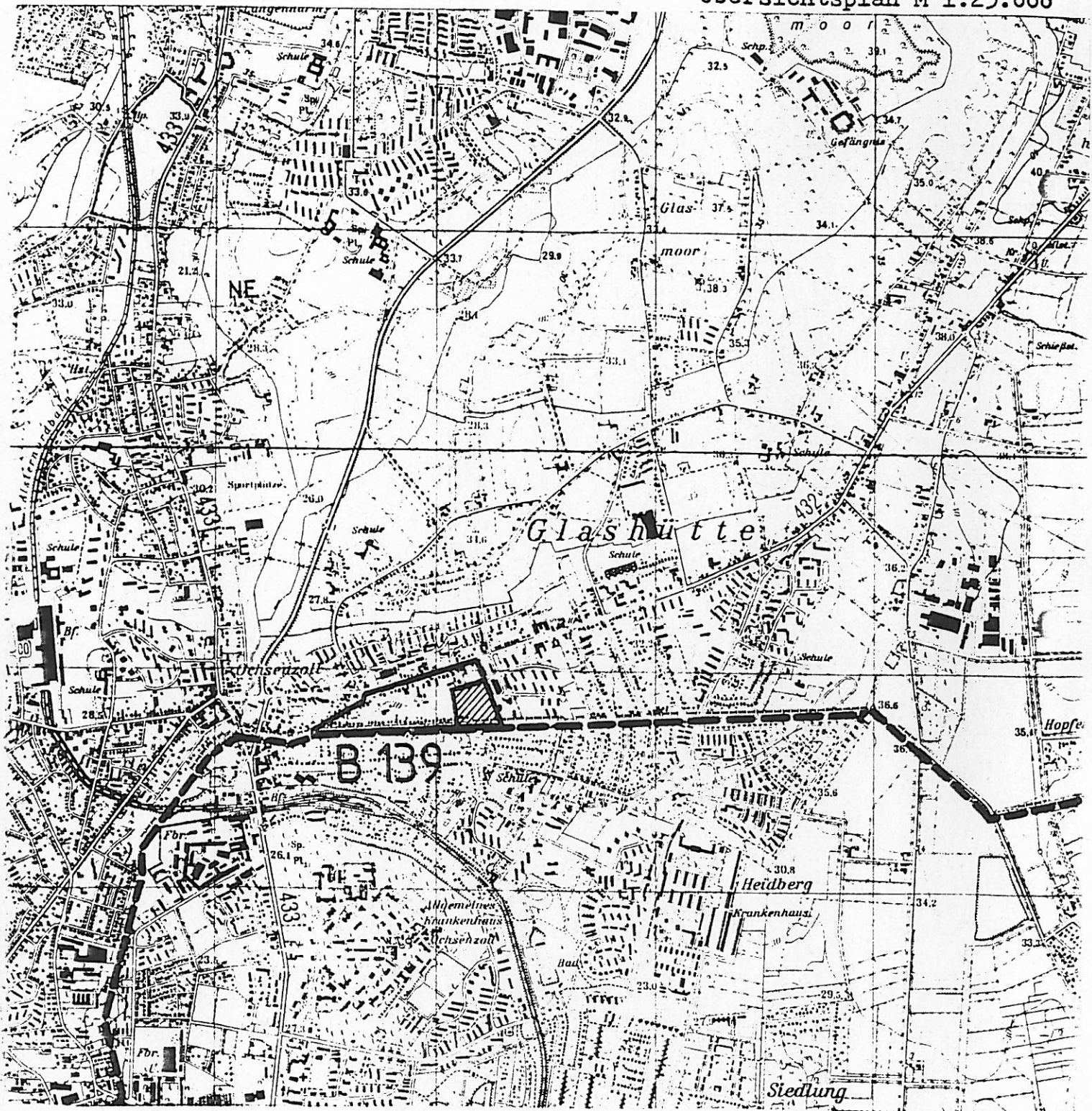
B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 139 -Norderstedt-
Teil 139-Ost

Gebiet: Segeberger Chaussee / Am Ochsenzoll

Übersichtsplan M 1:25.000



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 139 - Norderstedt - Teil Ost

Gebiet: Segeberger Chaussee / Am Ochsenzoll
Das Plangebiet wird begrenzt durch :
Straße am Ochsenzoll (Landesgrenze),
Westgrenze der Flurstücke 53/4, 53/5 und
53/6, im Norden durch eine gedachte
Grenze 81 m parallel zur Segeberger
Chaussee und Ostgrenze der Flurstücke
57/53 und 483/57 der Flur 10 Gemarkung
Harksheide

1) Rechtliche Grundlagen

- a) Der Bebauungsplan Nr. 139 - Norderstedt - Teil Ost wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt entwickelt.
- b) Für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBI. I. S. 341) die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 sowie die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

2) Städtebauliche Grundlagen / Bebauung

- a) Der Bebauungsplan wird erforderlich, um eine städtebauliche geordnete Erschließung und Bebauung der ca. 1,9 ha großen Freifläche im Anschluß an die Bebauung "Kielort" zu erreichen.
Diese Fläche ist ein Teilbereich aus dem Gesamtbauungsplan Nr. 139 - Norderstedt -, der die städtebauliche Ordnung für den Bereich zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße und der Straße Am Ochsenzoll regeln soll.
- b) Die geplante "Art der baulichen Nutzung" stimmt mit der bestehenden und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung als Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) überein.
- c) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die unterschiedlichen Baugebiete durch die Grundfläche, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Mindestgrundstücksgröße ausreichend bestimmt.
- d) Städtebauliche Daten

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,2 E (Einwohner) pro WE (Wohnungseinheit) für Einfamilienhäuser ergeben sich rechnerisch folgende Einwohner- und Wohneinheitenbilanzen.

Wohnbauflächen - Wohneinheiten

1. Vorhanden sind in den
Wohnbauflächen ca. 5 Gebäude = ca. 5 WE
2. Aufgrund der Zulässigkeit der
Zweigeschossigkeit ist ein
WE - Zuwachs von $1/3$ zu
erwarten = ca. $5 \times 1/3$ = ca. 2 WE
3. Neu ausgewiesen sind
Baugrundstücke = ca. 4 Stck. = ca. 4 WE
4. Aufgrund der Zulässigkeit
der Zweigeschossigkeit ist
ein zusätzlicher WE-Zuwachs
von $1/3$ zu erwarten = ca. $4 \times 1/3$ = ca. 1 WE
5. Ausgewiesen sind Bauflächen
für Reihen-bzw. Kettenhäuser
= ca. 56 Stck. = ca. 56 WE
ca. 68 WE

Wohneinheiten - Einwohner

Ein-und Zweifamilienwohnhäuser
möglich ca. 68 WE x 3,2 = 217 E

3) Verkehrerschließung

Das Gebiet ist über die Straße Am Ochsenzoll und die Straße Kielort an die innerstädtischen Hauptverkehrswege (Segeberger Chaussee, Langenhorner Chaussee, Tangstedter Landstraße) angeschlossen. Der verkehrsgerechte Ausbau der Straße Am Ochsenzoll ist geplant.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße "B" sowie über die Planstraße "A", welche die Straßen "Kielort" und "Segeberger Chaussee" verbindet.

Die Planstraße "A" erhält zusätzlich in ca. 250 m Entfernung von der Einmündung der Straße "Kielort" einen Wendeplatz, der einer stufenweisen Realisierung der Gesamtplanung des B 139 entgegenkommt.

Die innere Erschließung wird zusätzlich, soweit erforderlich, durch neue im Notfall (Feuerwehr, Polizei, Müll) befahrbare Wohnwege bzw. Geh- und Leitungsrechte gesichert. Für die Fußwegerschließung sind von der Planstraße "A" zwei Anbindungen an die Straße "Am Ochsenzoll" und eine Anbindung an die "Segeberger Chaussee" vorgesehen.

Die Flächen für den ruhenden privaten Verkehr - Garagen bzw. Stellplätze - sind in Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die Flächen dafür sind - soweit erforderlich - ausgewiesen.

Die Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr - Parkplätze - sind für den neu überplanten inneren Bereich entlang der Stichstraße bzw. an den Kehren ausgewiesen.

Der für die Straße "Am Ochsenzoll" vorgesehene Ausbauplan sieht öffentliche Parkplätze an der Nordseite und auf der südlichen, bereits zur Freien und Hansestadt Hamburg gehörigen Straßenseite vor.

Stellplatz und Parkplatznachweis siehe Anlage zur Begründung.

4) Kinderspielplätze und Naherholungseinrichtungen

Der im B-Plan festgesetzte öffentliche Spielplatz orientiert sich am Entwurf des Kinderspielplatzbedarfsplanes.

Er ist so festgesetzt, daß seine Größe einen über den Planbereich hinausgehenden Einzugsbereich berücksichtigt. Er ist mit einem Schutzwall mit entsprechender Einzäunung und Bepflanzung gegenüber der Straße abzusichern. Einrichtungen der Naherholung sollen ihren Standort im "Ossenmoorpark" finden (mittlerer Fußweg ca. 800 m Entfernung).

Ermittlung des Flächenbedarfs gem. DIN 18034 / Altersgruppe 6 - 12 Jahre

Bebauungsplan Nr. 139 - Ost = 68 WE

Bebauungsplan Nr. 139 - West = 114 WE

182 WE x 3,2 = 549 Einw.

Bebauungsplan Nr. 139 - West 12500 qm BGF

Gebiet Kielort 17100 qm BGF

29600 qm BGF/

37 qm = 800 Einw.

1349 E

bei 0,75 qm Bruttofläche/Einwohner ergibt sich eine Spielplatzgröße von 1011 qm. Festgesetzt ist ein Spielplatz von ca. 1200 qm Bruttofläche.

5) Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung (Infrastruktur)

a) Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Bereich der Segeberger Chaussee,

d.h. an der nördlichen Plangebietsgrenze und darüber hinaus im Bereich des benachbarten Zentrums Garstedt (Einkaufszentren "Schmuggelstieg" und "Herold-Center").

- b) Die erforderlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen, Kirche etc.) stehen in ausreichender Zahl und Entfernung zur Verfügung.

6) Ver- und Entsorgungsanlagen

- a) Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch Anschlußmöglichkeit an die bereits vorhandenen Anlagen sichergestellt.
- b) Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Ausbau der teilweise schon vorhandenen Anlagen sichergestellt. Die Abgabe erfolgt in das Hamburger Sielnetz und liegt innerhalb des vertraglich vereinbarten Kontingents von 180 l/sec.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Einleitung in den Pannsgraben sichergestellt, dessen Ausbau im Zuge des Ausbaues der Straße "Am Ochsenzoll" beabsichtigt ist.

7) Ordnung des Grund und Bodens

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die Verkehrsflächen, die Grünflächen und die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn der Flächenerwerb für die Verwirklichung der Planung nicht durch freiwillige Kaufverhandlungen zu erreichen ist, beabsichtigt die Stadt gemäß §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen öffentlichen Flächen zu enteignen. Für die Verwirklichung der privaten Baulandflächen sind freiwillige Grenzregelungen vorgesehen.

8) Kosten (bezogen auf den Gesamtplan B 139 - Norderstedt -)

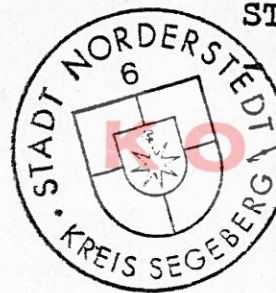
Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Norderstedt folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

1) Herstellung der Schmutzwasser-sielleitungen	73.000,-- DM
2) Planstraßen "A" und "B"	150.000,-- DM
3) Herstellung der öffentlichen Wege einschließlich Beleuchtung	7.000,-- DM
4) Errichtung des Kinderspielplatzes	12.700,-- DM
5) Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen	33.000,-- DM
Gesamtkosten	275.700,-- DM
	=====

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 - Norderstedt -
wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt
Norderstedt vom 27. JUNI 1978 gebilligt.

Norderstedt, den 31. AUG. 1978

Technisches Bauamt
-Abt. Planung-
611.2/Ho



STADT NORDERSTEDT

Der Magistrat -

(Embacher)
Bürgermeister

Anlage zur Begründung des B 139 - Norderstedt -

Stellplatz/Garagennachweis/Parkplatznachweis

- a) Für die geplanten Einzel- oder Doppelhäuser sind keine gesonderten Stellplatz- oder Garagenfestsetzungen erfolgt, da eine solche Festsetzung bei den vorhandenen relativ schmalen Grundstückszuschnitten bereits eine starke Einengung der Gestaltungsfreiheit für den Grundeigentümer bedeutet hätte. Es steht auf jedem Grundstück ausreichend Platz zur Verfügung.
- b) Für 56 Reihen- bzw. Doppelhäuser in den Baugebieten "E", "F" und "G" sind in Gemeinschaftsgaragen bzw. als Doppel- oder Einzelgaragen auf den Bauflächen 66 Garagen festgesetzt.
- c) Parkplätze

Für ca. 75 Wohneinheiten sind entsprechend der örtlichen Möglichkeiten Parkplätze im B-Plan festgesetzt.

Erforderlich:	$75 \times \frac{1}{3}$	=	25 Parkplätze
Ausgewiesen sind:	Straße "Am Ochsenzoll"=		6 Parkplätze
	Planstraße A östl. Teil		18 Parkplätze
	Planstraße B		<u>6 Parkplätze</u>
			30 Parkplätze

In dieser Zahl ist ein entsprechender Wohneinheitenanteil aus den Wohnbauflächen nördlich der Planstraße B berücksichtigt.