

1

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 144 - Norderstedt -

Gebiet: Südlich Glashütterweg

begrenzt vom Glashütterweg im Norden, der Falkenbergstraße im Osten, dem Langenharmer Weg im Süden bis ca. 60 m westlich der Falkenbergstraße, der Grenze des Flurstückes 79/9, der Flur 6 der Gemarkung Harksheide ca. 60 m westlich und parallel der Falkenbergstraße im Westen, der vorgesehenen ca. 200 m südlich des Glashütterweges gelegenen Erschließungsstraße im Süden und ihrer Verlängerung nach Westen, ein vorhandener Knick, sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 54/19 der Flur 6 der Gemarkung Harksheide im Westen ca. 100-140 m östlich der Ulzburger Straße.

1.) Rechtliche Grundlagen:

Der *) - Norderstedt - liegt im Gebiet des FNP der ehemaligen Gemeinde Harksheide, genehmigt mit Erlaß des Sozialministeriums vom 7.3./4.11.1966, Az.: IX 31-312/2 - 15.3 -.

Die für den B 144 erforderliche Änderung des FNP - Harksheide wird parallel zu dem B-Planverfahren durchgeführt. Die Gemeinde Harksheide ging am 1.1.1970 in die Stadt Norderstedt auf.

Der 1. Entwurf des FNP - Norderstedt, beschlossen von der Stadtvertretung am 16.9.1975, sieht für das Gebiet Wohnbauflächen vor. Bis zur Veröffentlichung der Genehmigung des FNP - Norderstedt gilt der FNP der ehemaligen Gemeinde Harksheide fort.

Der südöstliche Teil des B 144 (Flurstücke 54/63 und 79/9 der Flur 6, Gemarkung Harksheide) wird durch den B 107 - Norderstedt (genehmigt mit Erlaß des Innenministers vom 28.4.1972, Az.: IV 81 d - 813/04-6063 (107)) erfaßt.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des B 144 wird deshalb der B 107 in diesem Bereich aufgehoben.

2.) Städtebauliche Grundlagen:

Planungsziel

Das Gebiet wird mit Musterhäusern in zukunftsweisender städtebaulicher Anordnung in unterschiedlichen Dichten bebaut werden, die durchschnittliche Dichte wird ca. 50 EW/ha betragen. Die Bebauung wird im ersten Vierteljahr nach der Fertigstellung als Musterhausausstellung genutzt.

*) am 16.3.1976 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossene "Bebauungsplan Nr. 144"



Gebietsbeschreibung

Das Gebiet des B 144 - Norderstedt und die damit zusammenhängende südliche angrenzende noch nicht von einem B-Plan erfaßte Fläche liegen zum überwiegenden Teil 2-4 m unter dem Niveau des umgebenden Geländes auf einer nicht verfüllten, nur mit Mutterboden abgedeckten ehemaligen Sandabbaufläche.

Die Hangflächen sind überwiegend recht dicht mit Bäumen (Eichen, Birken, Eschen) bewachsen.

3.) Umgebende Bebauung:

Das Gebiet der ehemaligen Sandabbaufläche ist umgeben von bebauten oder mit rechtskräftigen B-Plänen überplanten Flächen.

Im Norden und Westen befinden sich in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser, im Süden und Südwesten handelt es sich um bestehende oder geplante Reihenhausergebiete. Zusätzlich ist im Westen auf dem Gelände des nicht mehr bestehenden Ziegeleibetriebes eine verdichtete Wohn- und Ladenbebauung vorgesehen.

Im Osten grenzt das Gebiet des B 144 an den geplanten Stadtpark.

4.) Zentrale Einrichtungen:

4.1 Verwaltung

Das Gebiet des B 144 liegt ca. 700 m nördlich des Marktplatzes der ehemaligen Gemeinde Marksheide und des Rathauses der Stadt Norderstedt.

4.2 Schulen

Die Grundschule liegt ca. 300 m nördlich des Gebietes, das Gymnasium ca. 300 m südlich, die Haupt- und Realschule ca. 1200 m südlich.

4.3 Kindergarten

Der nächste Kindergarten ist bei der Kirche Falkenberg ca. 500 m südlich des Gebietes.

4.4. Läden für den täglichen und periodischen Bedarf

Am Marktplatz (500-1000 m südlich) und an der Ulzburger Straße (ca. 100 m westlich) sind Läden für den täglichen und periodischen Bedarf vorhanden.

5.) Städtebauliche Planung:

5.1 Modellierung des Geländes

Das abgesenkte Gelände wird durch Aufschüttungen um 0,50- 1,50 m Höhe nach Norden ansteigend terrassiert und im Südosten durch ein breites künstliches Tal mit dem Tarpenbektal verbunden. Durch diese Geländemodellierungen werden die Bedingungen verbessert und ein guter Luftdurchzug erreicht.

5.2 Bebauung

Die geplante Einfamilienhausbebauung ist entsprechend der Lage im Gelände und den daraus resultierenden Bedingungen in Art und Dichte differenziert.

Die vorhandenen Hanglagen werden teilweise für gestaffelte Bauungsformen genutzt. An der öffentlichen Grünzone mit dem Teich werden bevorzugt Gartenhofhäuser angeordnet.

5.3 Grün- und Freiflächen

Bestand und Planung

Der vorhandene Bestand an Bäumen an den Hängen und an der südlichen Grenze des Bauungsplangebietes sowie am Glashütterweg wird als ein Hauptelement für die städtebauliche Gliederung der Bebauung erhalten und durch Neuanpflanzung von Bäumen an den geplanten Hauptfußwegen und Erschließungsstraßen zusätzlich verstärkt. Die Bäume sind weitgehend in die öffentlichen Flächen einbezogen, so daß die Sicherung gewährleistet ist.

Grün- und Freiflächen

Vom Tarpenbektal im Süden wird ein Tal mit einem Wasserlauf in nordwestlicher Richtung in das Bauungsplangebiet hineingeführt. Der Wasserlauf erweitert sich etwa in der Mitte des Geländes zu einem Teich.

Um diesen Wasserlauf sind die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit der dichten Gartenhofbebauung angeordnet. Dieser Grünzug in der Mitte des ebenen Geländes ist durch ein stark gegliedertes und hierarchisiertes Fußwegenetz mit der Umgebung und dem zum Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Südhang verbunden.

5.4 Spielplätze Kinder/

Nach dem Spielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 18. 1. 1974 sind Spielplätze für Kleinkinder in Einfamilienhausgebieten nicht erforderlich.



Für die schulpflichtigen Kinder ist nach dem Gesetz 1.100 qm nutzbare Spielfläche erforderlich.

Spielplätze werden in der Mitte des Bebauungsplangebietes im Zusammenhang mit Hauptfußweg und dem Grünzug am Teich vorgesehen.

Ein weiterer großer Spielplatz ist im Grünzug im Bereich des ehemaligen B 107 auf dem Flurstück 54/63, Flur 6, Gemarkung Harksheide, ausgewiesen.

Ein Bolzplatz wird im südlichen Planbereich, westlich der Planstraße F, ausgewiesen.

Spielgelegenheiten für die Jugend (12-18 Jahre) werden nicht zusätzlich ausgewiesen, da östlich an das Bebauungsplangebiet der geplante Stadtpark anschließt, in dem heute bereits speziell für diese Altersgruppen ein Abenteuer-spielplatz in ca. 300 m Entfernung des B-Plan-Gebietes Nr. 144 besteht.

6.) Erschließung:

6.1 Äußere Anbindung

Das Gelände wird mit einer Stichstraße vom Langenharmer Weg her erschlossen und ist damit gut in das Hauptverkehrsnetz der Stadt ohne zusätzliche Belastung reiner Wohnstraßen angeschlossen. Die Randbebauung im Norden wird direkt vom Glashütterweg erschlossen.

6.2 Innere Erschließung

Die Bebauung wird im Inneren des Geländes von zwei kurzen Stichstraßen erschlossen, die Wohnhausgruppen sind über gemeinsame Fußwege von max. 80 m Länge angebunden.

6.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind im Verhältnis 1:1,3 ausgewiesen und am Ende der Stichstraßen und am Glashütterweg südlich des vorhandenen Knicks in Sammelgaragen und Stellplatzgruppen zusammengefaßt, damit werden günstige Voraussetzungen für die Wohnruhe erreicht.

6.4 Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sind zum Teil parallel zu den Stichstraßen, zum Teil im Zusammenhang mit den Sammelstellplätzen ausgewiesen im Verhältnis ca. 1:0,3.

6.5 Fuß- und Radwegenetz

Das Gebiet ist in einem weitgehend unabhängig von den Erschließungsstraßen geführten kombinierten Fuß- und Radwegenetz, das entsprechend der Bedeutung der Wegeverbindung unterschiedlich breit ausgebaut ist, erschlossen. Die Wege sind an die bestehenden Haupt-Fußwegverbindungen der Umgebung angeschlossen.

Zu 5.4.1 - Spielplätze

Berechnung der erforderlichen Spielplätze für schulpflichtige Kinder:

Nach dem Kinderspielplatz-Gesetz sind 1,5 qm Spielfläche für schulpflichtige Kinder pro Einwohner erforderlich.

$184 \text{ WE} \times 3,1 \text{ EW/WE} = 570 \text{ EW} \times 1,5 \text{ qm/EW}$
 $= 855 \text{ qm}$ erforderliche, nutzbare Spielfläche zuzügl. 10% Zuschlag für mögliche Dachausbauten.

Gesamtspielplatzfläche ca. 950 qm

Folgende Spielplätze sind ausgewiesen:

1. Spielplatz am Teich
Gesamtfläche 600,00 qm
Nutzbare Spielfläche ca. 400,00 qm
2. Spielplatz am Fußweg F
Gesamtfläche 235,00 qm
Nutzbare Spielfläche ca. 150,00 qm
3. Spielplatz am großen Teich
Gesamtfläche ca. 3.000,00 qm
Nutzbare Spielfläche ca. 2.000,00 qm
Anrechenbar für den Bebauungsplan Nr. 144 ca. 1/3 (2/3 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 107) 650,00 qm
4. Bolzplatz
Gesamtfläche 2.000,00 qm
Nutzbare Spielfläche 800,00 qm
Anrechenbar für den B-Plan Nr. 144 ca. 1/3 (Rest für den Bereich des B-Planes Nr. 107) 270,00 qm

Gesamtspielplatzfläche für den B-Plan Nr. 144 für die schulpflichtigen Kinder 1.470 qm



Zu 6.4 - Parkplätze

Berechnung der erforderlichen Parkplätze:

Zahl der Häuser 184
freistehend 74

Von den freistehenden ca. 40% mit möglichem
Dachausbau für zusätzliche Wohneinheit: 30

Zu erwartende Wohneinheiten: 214

214 Stellplätze sind nachgewiesen.

Erforderliche Parkplätze:

1/3 der erforderlichen Stellplätze = 71

Parkplätze an der Planstraße B: 11 ✓

Parkplätze an der Planstraße D: 10 ✓

Parkplätze an der Planstraße A: 16 ✓

Parkplätze an der Ecke Glashütter
Weg / Falkenberg-Straße: 5 ✓

Parkplätze am Glashütter Weg: 30

Gesamtzahl der Parkplätze 72



7.) Vor- und Entsorgung:

7.1 Entwässerung

Oberflächene Entwässerung

Der geplante Wasserlauf in dem Gebiet der direkt in die Tarpenbeck fließt, dient als Vorfluter für die Oberflächene Entwässerung.

Schmutzwasser

Das Gebiet wird an die vorhandenen Schmutzwassersieele in der Erschließungsstraße am Langenharmer Weg und Glashütterweg angeschlossen.

7.2 Wasser, Elektrizität

Die ausreichende Versorgung ist durch Anschluß an die vorhandenen Hauptnetze gesichert.

8.) Ordnung des Grund und Bodens:

Das gesamte Gelände wird von der Stadt Norderstedt übernommen.

9.) Kosten:

Für die Erschließungsanlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Verkehrerschließung: 900.000,-- DM

Entwässerung: 950.000,-- DM

Sonstige Erschließung: 1,170.000,-- DM

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG trägt die Stadt mindestens 10 % der beitragsfähigen Erschließungsaufwendungen. Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.12.1975

Norderstedt, den 17.3.1976

STADT NORDERSTEDT
Der 1. Bürgermeister

[Handwritten Signature]
(Embacher)
Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.1.1976 bis 1.3.1976 nach vorheriger am 22.1.1976 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Norderstedt, den 17.3.1976



STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat


(Embacher)
Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.3.1976 gebilligt.

Norderstedt, den 17.3.1976



STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

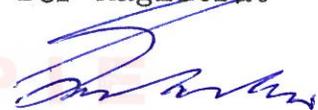

(Embacher)
Bürgermeister

Die Begründung wurde gemäß Hinweis Nr. 4 im Genehmigungserlaß des Innenministers vom 5.4.1976 sowie Ziff. 2 und 3 im Erlaß vom 27.7.1976 geändert.

Norderstedt, den 10. Nov. 1976



STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat


(Embacher)
Bürgermeister