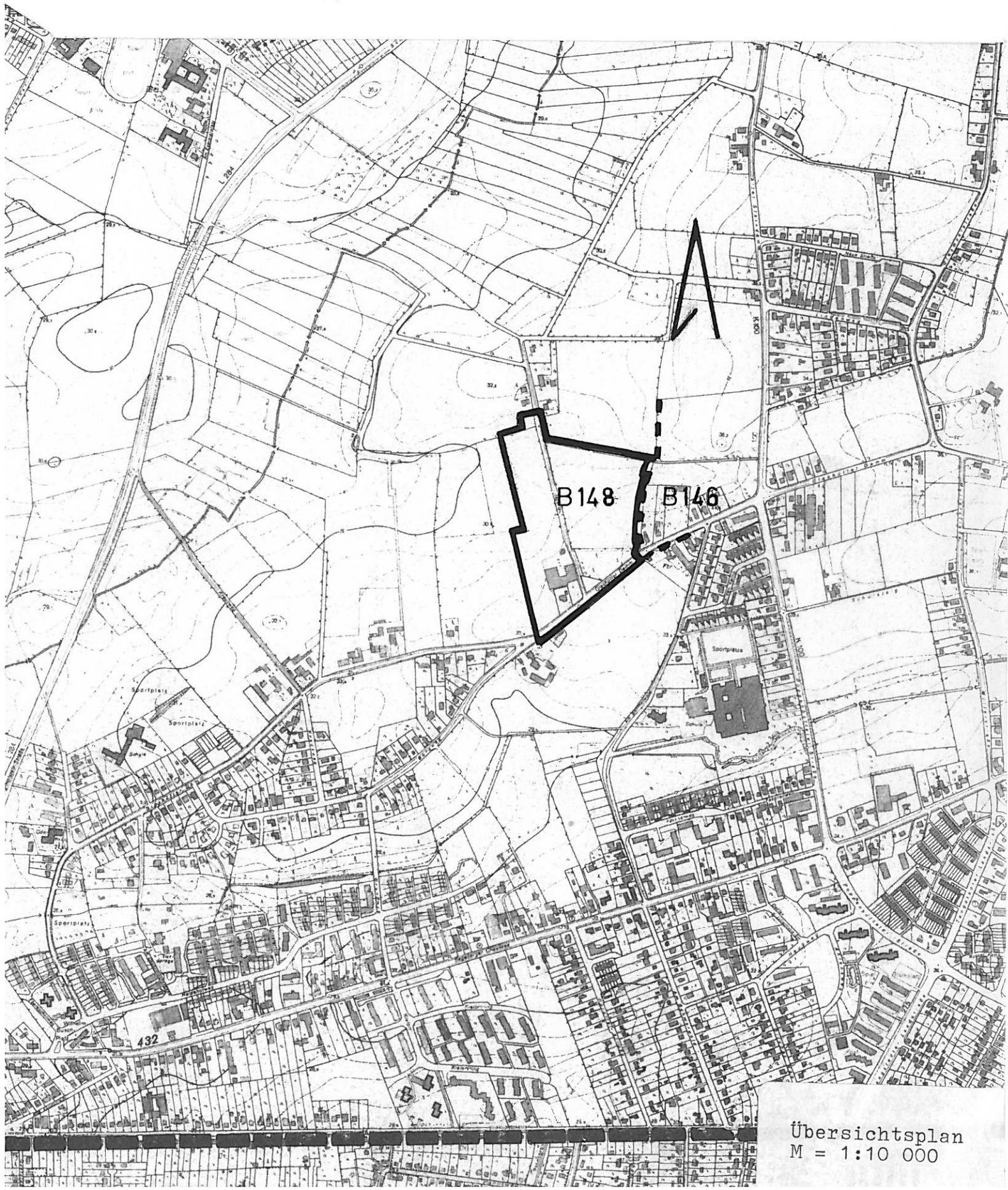


B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 148 - Norderstedt

Gebiet: Jägerlauf



Übersichtsplan
M = 1:10 000

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 148 - Norderstedt -

Gebiet: JÄGERLAUF, begrenzt südlich durch den Glashütter Damm, östlich durch Straße "B" des B 146 auf Flurstück 494/104, nördlich durch die Beek, westlich einschließlich Flurstück 89/1, 95/8 und 95/3.

1. Rechtlich Grundlagen

Im Ortsteil Glashütte ist entsprechend dem Entwicklungsgutachten zusätzliche Wohnbebauung - insbesondere Einfamilienhäuser - geplant als Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148 sind gleichlautend mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Norderstedt Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 148 liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der ehemalige Gemeinde Glashütte (genehmigt mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 8.10.1956 - Az.: IX/31.25/15 Tgb.Nr. 13195/55). Dieser gilt bis zur Veröffentlichung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes Norderstedt fort. Die für den Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Glashütte erforderliche Änderung (5. Änderung Glashütte) wurde am 25.5.1977 genehmigt.

2. Städtebau

2.1 Strukturplan

Der Bebauungsplan Nr. 148 wurde aus einem Strukturplan für eine größere Siedlungseinheit in Glashütte entwickelt. Der Strukturplan sieht für dieses Gebiet im wesentlichen Einfamilienhausbebauung vor, die die vorhandenen Splittersiedlungen an der Neuen Straße und "Op den Kamp" durch eine geeignete Ergänzung der Einfamilienhausbebauung verbindet und die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet abschließt.

2.2 Wohnbebauung

In diesem Bebauungsplan-Gebiet sind 89 WE im wesentlichen in Einzelhäusern mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen vorgesehen. Diese Flächen sind als Reine Wohngebiete ausgewiesen.

2.3 Gastwirtschaft

Das Grundstück an der Kreuzung Glashütter Damm - Jägerlauf (Flurstück 95/5 der Flur 9 Gemarkung Harksheide), auf dem bereits eine Gastwirtschaft mit Kegelbahn (6Doppelbahnen) besteht, wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um funktionsgerechte Erweiterungen des Betriebes zu ermöglichen.

3. Infrastruktur - Öffentliche Einrichtungen

3.1 Schulbau

89 zusätzliche WE x 3,2 x 0,1 = 28 Schüler
Diese Schüler sind ohne Schaffung zusätzlicher Schulräume
in den vorhandenen Schulen aller Art unterzubringen.

3.2 Kindergarten

89 zusätzliche WE x 3,2 x 0,032 = 9 Kindergar-
tenplätze
x DM 8000,- = 72.000,-DM
=====

Zur Versorgung mit Kindergartenplätzen ist für die größere
Siedlungseinheit im Bereich des Nahversorgungskerns an der
Kreuzung Poppenbütteler Straße - Glashütter Damm eine
Kindertagesstätte vorgesehen (im Bebauungsplan Nr.146).

3.3 Kinderspielplätze

Für die schulpflichtigen Kinder im Alter von 6-12 Jahren
ist nach dem Gesetz
89 WE x 3,2 E/WE = 285 E x 0,75 qm = 214 qm Brutto-Spiel-
platzfläche erforderlich. Diese ist im B 146 nachgewiesen.
Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.148 ist ein Bolzplatz
von 1,050 qm Größe im Grünzug an der Beek (am Jägerlauf)
ausgewiesen. Die Kosten hierfür sind in der Erschließung
(Pkt. 6.1) erfaßt. Außerdem ist ein Spielplatz für Jugend-
liche gemäß Spielplatzgesetz (DIN 18034) für die größere
Siedlungseinheit im Ossenmoorpark vorgesehen.

3.4 Fußwege

Das Gebiet wird durch ein inneres Fußwegenetz gegliedert.
Die Hauptfußwege sind der Öffentlichkeit gewidmet, die
privaten Nebenfußwege dienen nur der Einzellerschließung.
Ein Weg verläuft als Wanderweg entlang der Beek im öffent-
lichen Grünbereich. Er ist Teil eines Fußgängernetzes,
das im Strukturplan für das größere Siedlungsgebiet ent-
wickelt wurde.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist
gesichert. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt
über Siele in die Beek, wobei durch Einbau von Benzin-
abscheidern für die Flächen der Gemeinschaftsgaragen die
Reinhaltung der Beek erreicht werden soll. Die Schmutz-
wasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Pumpstation
am Jägerlauf nördlich der Beek.

4. Grün- und Freiflächen

4.1 Baumbestand

Als landschaftstypisches Strukturelement werden der vorhandene Baumbestand und die Knicks in die Grundstruktur der Quartierbildung und Erschließung einbezogen. Dies geschieht insbesondere durch Anordnung von Straßen und Wegen entlang den vorhandenen Knicks und Baumreihen. Der vorhandene Baumbestand wird zur Erhaltung festgesetzt.

Um die Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu sichern, müssen Neuanpflanzung der Grundstruktur der heimischen Gehölze (Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft) folgen.

4.2 Gewässer (Beek hinter der Twiete)

Die nach dem Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 21.1.1972 von der Bebauung freizuhaltende Abstandsfäche von der Beek (beidseitig 50 m) ist nicht eingehalten, um dem Ziel einer Zusammenbindung der vorhandenen Splittersiedlungen zu einer größeren städtebaulichen Einheit zu entsprechen. Eine Ausnahmegenehmigung ist bereits bei den zuständigen Dienststellen beantragt worden. Die wesentliche Einengung der Schutzzone an der Beek erscheint möglich, da die Beek normalerweise kein Wasser führt und im jetzigen Ausbauzustand keinen natürlichen Wasserlauf darstellt, sondern einen mit Rasenböschungen ausgebauten Graben ohne erkennbare landschaftliche Bezüge (keine ausgesprochene Tallage).

Der mindestens 10 m breite öffentliche Grünstreifen mit Fußweg entlang der Beek wird unter Ausnutzung der vorhandenen Gegebenheiten gestaltet.

5. Verkehr

5.1 Überörtlicher Verkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich vom Glashütter Damm, der den Charakter einer Wohnsammelstraße für das Gebiet erhält.

5.2 Feinerschließung

Der im Plangebiet erzeugte Straßenverkehr wird auf kurzer Strecke zum Glashütter Damm geleitet. Der im B-Plangebiet liegende Teil der Trasse des Jägerlaufes wird als Anliegerstraße mit Kehre ausgebaut, während der nördlich anschließende Teil des Jägerlaufes als landwirtschaftlicher Erschließungsweg erhalten bleibt.

Der Kern der vorgesehenen Wohnbebauung (Flurstück 494/104) wird über einen Stichweg mit Kehre vom Jägerlauf her erschlossen. Ein befahrbarer Wohnweg zur Straße "B" des B 146 ermöglicht für Müllfahrzeuge und Feuerwehr eine zügige Durchfahrt.

Der östliche Bereich des B-Plangebietes ist an die Stichstraße "B" des B 146 angeschlossen.

5.3 Ruhender Verkehr

Für die Einfamilienhäuser, die an öffentlichen Straßen belegen sind, sind die Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen, ebenso für die Gastwirtschaft. Sonst ist der private ruhende Verkehr in Gemeinschaftsanlagen (Garagen) an den Erschließungsstraßen zusammengefaßt, um damit größere Zonen der Wohnruhe zu schaffen. Die Entfernung zwischen Haus und Stellplatz liegt maximal bei 80 m. Der öffentliche ruhende Verkehr (Parkplätze) ist im wesentlichen in Längsaufstellung an den Straßen im erforderlichen Umfang vorgesehen. Nachweis der Stell- und Parkplätze siehe Anlage.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Erschließungskosten nach BBauG

Straßenneubau und -ausbau mit Parkplätzen
Beleuchtung
Regensiel
Öffentl. Fußwegen
und Grunderwerbskosten
Stadtanteil

530.000,- DM

47.000,- DM

6.2 Spielpätze (1050 qm)

Bolzplatz
Gesamtkosten Ausbau und
Grunderwerb
Stadtanteil

65.000,- DM

6.500,-DM

6.3 Öffentliche Grünflächen u. Wanderweg (2700 qm)

Gesamtkosten Ausbau und
Grunderwerb
Stadtanteil

173.420,- DM

15.560,- DM

6.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung 180.000,- DM
Schmutzwassersiel + 314.000,- DM
Pumpwerk 240.000,- DM
Regensiel in Privatwegen 117.300,- DM

Für die Anlagen werden Beiträge nach den Satzungen der Stadt Norderstedt erhoben.

6.5 Gesamtkostenanteil der Stadt Norderstedt

69.060,- DM

6.6 Finanzierung

Die von der Stadt zu tragenden Anteile der auszubauenden Infrastruktureinrichtungen müssen je nach Realisierungsvorstellungen in den Haushalt der Stadt eingestellt werden.

7. Ordnung des Grund und Bodens

Für die Realisierung der Planungsabsichten sind boden-
ordnende Maßnahmen erforderlich.
Es ist an freiwillige Umlegung und Grundstückstausch
gedacht.
Soweit erforderlich, wird die Stadt die Flächen erwerben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde
mit dem Beschluß der Stadtvertretung
der Stadt Norderstedt vom 18.10.1977
gebilligt.

Norderstedt, den 2.11.77

STADT NORDERSTEDT
-Der Magistrat-

(Bürgermeister)

Nachweis der Garagen- und Stellplätze

| Quart. | Nutz- zung | Bau- weise | Grundstücke mit GGa | | | Grundstücke mit eigener Garage | |
|--------|---------------|---------------|-------------------------------|----|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | | | Grundstücke | WE | GGa (nachgew.) | Grundstücke | WE mit Garage |
| 1 | WA | o | (Gastwirtschaft Stellpl. 1o2) | | | 2 | 2 |
| 2 | WR | o | 24 | 24 | 32 | 9 | 9 |
| 3 | WR | o | 6 | 6 | 1o | 7 | 7 |
| 4 | WR | o | 6 | 6 | 7 | - | - |
| 5 | WR | o | 5 | 5 | 1o | 2o | 2o |
| | | | 41 | 41 | 59 | 38 | 38 |

Insgesamt 79 Wohnhaus-Grundstücke
Insgesamt 79 Wohneinheiten (davon 1 vorhanden)
59 Gemeinschaftsgaragen
38 Garagen auf eigenem Grundstück
Insgesamt 37 Stellplätze nachgewiesen
Insgesamt 39 öffentliche Parkplätze nachgewiesen.