

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 154 - Norderstedt -, Teil: Ost
Gebiet: "Am Knick"

Stand: März 1996

1.0 Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde:

| | |
|---------------------------|---|
| BauGB | Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257). |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). |
| LBO Schleswig-Holstein | LBO Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H., S. 86). |
| PlanZVO | Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr. 3, S. 58). |
| FNP 84 Norderstedt | Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geändert, so daß der Bebauungsplan inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. |

1.2 Andere Grundlagen

| | |
|------------------|---|
| Grünordnungsplan | Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte mit übernommen wurden. |
|------------------|---|

1.3 Grenzen des Geltungsbereiches

| | |
|-------------------|---|
| Gebietsabgrenzung | Im Norden: Buschweg/Nordgrenze des Flurstücks 56/93 Im Osten: Grenze der U-Bahn-Flächen Im Süden: Nördliche Grenze Marommer Straße, südliche Grenze Stettiner Straße Im Westen: Die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 65/18, 57/11, 53/50, 53/49 und 55/12 sowie die Straßen Am Knick und Kohfurth. |
|-------------------|---|

Teilaufhebung
B 13 - GA -,
1. Änderung und
Ergänzung und
B 7 - GA -

Der Bebauungsplan Nr. 154 - Norderstedt-, Teil Ost, überplant teilweise den nördlichen Bereich des B 13 - Garstedt -, 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: "Ortszentrum Garstedt" (rechtsverbindlich seit 31.10.1969) sowie Teile des B 7 - Garstedt -, Gebiet: "Gewerbegebiet Kohfurth" (teilweise rechtsverbindlich seit 12.05.1960 sowie seit 30.08.1960 einschließlich textlicher Ergänzung vom 17.08.1962).

1.4 Bestand

Topografie

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von ca. 1,5 m in Nord-Süd-Richtung auf. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 28 m über N.N.

Gebäudebestand

Mit Ausnahme eines eingeschossigen Wohngebäudes ist das als Gewerbefläche ausgewiesene Gebiet westlich der Straße Kohfurth mit Produktionshallen und bis zu viergeschossigen Bürogebäuden bebaut.

Den Auftakt der nach Norden anschließenden Einfamilienhausbebauung bilden die Gebäude Kohfurth Nr. 23 und Nr. 25.

Der südliche Planbereich zwischen U-Bahntrasse, Marommer Straße und Kohfurth, wird baulich durch zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhausbau gefaßt.

Die ehemalige Hofstelle am Buschweg wird für Wohnzwecke genutzt.

In Verbindung mit Sport- und Spieleinrichtungen wird die eingeschossige Gebäudeanlage an der Straße Am Knick als Jugendfreizeitheim genutzt.

Landschaftsraum/
Vegetation

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flurstücke bzw. Flurstücksteile 56/93, 80/1, 82/10, 83/11 und 83/12 (Flur 11, Gemarkung Garstedt) bilden den Übergang von verdichtetem Innenstadt- zum freien Landschaftsraum. Durchgewachsene Eichen- und Laubbaumknicks entlang der Straßenachsen und der Grundstücksgrenzen stellen sich als raumbildende und gliedernde Elemente der Landschaft dar.

Süd-westlich des am Kohfurth belegenen Wohngebäudes und westlich des Gewerbegebietes hat sich eine erhaltenswerte, zusammenhängende Gehölzgruppe entwickelt.

Grundwasser

Im Plangebiet ist ein Grundwasserspiegel mit einem durchschnittlichen Flurabstand von ca. 1,7 m vorhanden.

| | |
|-----------------------|--|
| Umgebung | Neben den nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, setzt sich im Süd-Westen überwiegend gewerbliche Nutzung fort. Der Straßenraum westlich Kohfurth wird durch Einfamilienhausbebauung, die Flächen östlich der U-Bahn-Trasse durch differenzierte Bauformen für den Wohnungsbau geprägt. Südlich Marommer Straße schließen Geschosswohnbauzeilen an. Temporär wird eine Teilfläche des Flurstückes 285/84 als Standort für zweigeschossige Unterkünfte für Asylbewerber genutzt. |
| Erschließungsstraßen | Das Plangebiet wird durch die Straßen Kohfurth, Stettiner Straße, Buschweg und Am Knick erschlossen bzw. begrenzt. Durchgangsverkehr Am Knick ist bereits heute nicht möglich. Ein planmäßiger Rückbau der Straße Am Knick kann im nördlichen Abschnitt erst erfolgen, wenn die Anfahrbarkeit für die Wohnunterkünfte von Asylbewerbern nicht mehr erforderlich ist. Zum Ausbau der Straße Kohfurth müssen Flächen westlich des Geschosswohnungsbaus erworben werden. |
| Eigentumsverhältnisse | Mit Ausnahme des am Buschweg ausgewiesenen Wohngebietes befinden sich alle Wohn- und Gewerbeflächen im privaten Eigentum. Zur endgültigen Herstellung der öffentlichen Parkanlage müssen Flächenankäufe im nord-östlichen Plangebiet und geringfügig im Verlauf des Knickbestandes östlich der neu geplanten Wohnbebauung getätigt werden. |

2.0 Planungsziele

| | |
|---------------|--|
| Planungsziele | <p>Planungsziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Arrondierung der Wohnbebauung an der Straße Kohfurth.- Die Errichtung einer Drei-Feld-Sporthalle mit 85 Stellplätzen auf der Fläche südlich des Jugendfreizeitheim.- Die Sicherung der gewerblich genutzten Flächen westlich Kohfurth unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung.- Die Sicherung verkehrstechnisch erforderlicher Flächen einschließlich einer Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes.- Die möglichst weitgehende Erhaltung der Gehölzbestände.- Die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung wertvoller Landschaftsbestandteile und der an das Plangebiet bestehenden Nutzungsanforderungen.- Sicherung der Freiflächen zwischen Bahn und Bebauung durch Anlage eines naturnahen Grünzuges. |
|---------------|--|

2.1 Städtebauliche Ziele

Bebauung/Landschaft Dringender Wohnraumbedarf, der sich mit der für die Metropolregion Hamburg und somit auch der Stadt Norderstedt prognostizierten Bevölkerungsentwicklung noch verstärken wird, macht es notwendig, Teile der innenstadtnahen, verkehrsgünstig gelegenen Flächen für den Wohnungsbau sowie für Wohnfolgeeinrichtungen auszuweisen. Die Abgrenzung der baulich nutzbaren Flächen zum freien Landschaftsraum erfolgt im Hinblick auf die Arrondierung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches und unter Berücksichtigung einer entlang der U-Bahn-Trasse weit zur Ortsmitte herangeführten Grünverbindung mit Geh- und Radwegen.

Struktur Die städtebauliche Konfiguration der neuen Wohnbebauung ergänzt die vorhandene Blockstruktur des Geschloßwohnungsbaus nördlich Marommer Straße. Damit soll ein differenziertes Freiflächenangebot mit dem öffentlichen Raum zugeordneten Vorgartenflächen und den Anwohnern vorbehaltenen Innenhofbereichen ermöglicht werden.

Die nördlich angrenzenden Sport- bzw. Jugendfreizeiteinrichtungen sind zum freien Landschaftsraum orientiert. Die vorhandene Wohnnutzung am Buschweg wird bestandsbezogen als Wohnexklave gesichert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Flächen westlich Kohfurth nehmen die bestehende Siedlungsentwicklung der gewerblichen Nutzung sowie der nordwestlich anschließenden Wohngrundstücke auf.

3.0 Bauliche Nutzung/Planungsinhalte

3.1 Allgemeine Wohngebiete

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten, bezeichnet mit Baugebiet 1, 4, 5 und 6, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. des § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig um einer in dieser, dem Wohnraum vorbehaltenen, Lage und einer städtebaulich nicht gewünschten Entwicklung mit eindeutig gewerblichem Charakter entgegenzuwirken. Von dieser Einschränkung unberührt bleiben gewerbliche Nutzungen, i. S. des § 4 Abs. 2 der BauNVO um standortbezogen, der Versorgung des Gebietes dienende wohnverträgliche, kommerzielle Nutzungen zu ermöglichen.

Baugrenzen/
Geschoßzahl

Für die Baugebiete 4 und 5 wird auf der Grundlage einer bestehenden Gebäudekonzeption bzw. bestandsbezogen eine Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise mit einer für die Neubebauung geltenden Bautiefe von 15 m als Blockbebauung festgesetzt. Im Baugebiet 4 sind zum Blockinnenhof zweigeschossige Baukörper angeschaut, die eine Realisierung sog. Sonderwohnformen, wie z. B. Altenteilerwohnungen, Ateliers, barrierefreie Wohnungen etc., aufnehmen sollen.

Grundflächen-
zahl (GRZ)/
Geschoßflächen-
zahl (GFZ)

Unter Berücksichtigung städtebaulicher und grünplanerischer Belange soll eine angemessene Wohnraumverdichtung mit Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,3 und Geschoßflächenzahlen von 1,2 bzw. 1,0 festgesetzt werden.

Für die Baugebiete 1 und 6 wird bestandsbezogen eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 ausgewiesen.

3.2 Gewerbegebiet

Art und Maß der
baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Vorgaben für das Gewerbegebiet orientieren sich am Bestand mit klein- und mittelständischen Betrieben, an den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - Garstedt - und an den im unmittelbaren Umfeld entwickelten Nutzungszielen.

Um dem Einsatz der Flächen auch langfristig für den Erhalt bzw. die Schaffung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen zu sichern, werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 der Baunutzungsverordnung Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen (§ 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO).

Festgesetzt werden, zum Wohngebiet abgestaffelte Indices mit Grundflächenzahlen von 0,8 bzw. 0,6 und Geschoßflächenzahlen von 2,4 bzw. 1,8. Die Zonierung berücksichtigt überwiegend die Bestandssituation einschließlich angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe sowie die Nachbarschaft zu den Wohngebieten.

Für den Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Kohfurth 21 sind hinsichtlich der überbaubaren Fläche Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr gegeben. Die Begrenzung des Nutzungsmaßes und überbaren Fläche sind jedoch bestandsorientiert und unter Berücksichtigung des Durchführungsplanes - D7 - Garstedt - erfolgt. Im Grundsatz gilt auch für diesen Betrieb Bestandsschutz.

| | |
|--------------------------------|--|
| Gebäudehöhe | Um städtebaulich einen Übergang von gewerblicher Nutzung zum Wohngebiet zu sichern und Verschattungen der Wohngebäude zu verhindern, wird die Höhenentwicklung der Betriebsgebäude von maximal vier Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gestaffelt. |
| Emissionsbeschränkung | Die zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzte Emissionsbeschränkung für die Gewerbebetriebe basiert auf den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchungen (siehe auch Punkt 4: Immissionsschutz). |
| Bauweise | Aufgrund der unterschiedlichen Bestandssituation wird eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen über 50 m zulässt, festgesetzt. |
| Überbaubare Grundstücksflächen | Die Flächenausweisung mit großräumig festgelegten Baugrenzen bietet ausreichend Spielraum für zukünftige Gebäudeentwicklungen an. |
| Freiflächen | <p>Die innenstadtnahe Lage der Gewerbeflächen und die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wohngebieten rechtfertigen die aus stadtgestalterischen und stadtklimatischen Gründen getroffenen Festsetzungen zur Sicherung eines zu begründenden Anteils der Freiflächen von 20 Prozent. Insbesondere soll zum Straßenraum, wie schon im Vorgängerplan - D 7 Garstedt -, die Grünflächengestaltung als gestaltprägendes Merkmal gewährleistet werden. Die straßenrandseitig festgelegten Baumpflanzungen sind auf den geforderten Grünanteil anzurechnen.</p> <p>Um das Erscheinungsbild einer zum Straßenraum wirksamen Raumkante aus Bäumen zu garantieren, wird die Anzahl und die Breite der je Grundstück möglichen Zu- und Abfahrten begrenzt.</p> <p>Um langfristig Spielraum für die Freiflächenplanung der Betriebsgrundstücke zu belassen, wird auf eine detaillierte Festsetzung der Zu- und Abfahrten verzichtet.</p> |

3.3 Gemeinbedarfsfläche

- Sporthalle Dem Bedarf an Drei-Feld-Sporthallen für die Ortsteile Garstedt und Norderstedt-Mitte entsprechend, wird nördlich der geplanten Wohnbebauung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle ausgewiesen. Die ein- bis zweigeschossige Anlage, bestehend aus dem Hallenkomplex selbst und einem Umkleidegebäude ist südlich der zugeordneten Anlage für den ruhenden Verkehr mit maximal 85 Stellplätzen in einer Bauflucht (Baulinie) zur Wohnbebauung herzustellen.
- Lärmschutz In Verbindung damit und der Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von 9,0 m über der südlich festgesetzten Wegeverbindung wird entsprechend den Ergebnissen der anliegenden lärmtechnischen Untersuchungen gewährleistet, daß von der Stellplatzanlage ausgehende Verkehrslärmemissionen zum angrenzenden Wohngebiet minimiert werden (siehe Punkt 4: Immissionsschutz).
- Maß der baulichen Nutzung Unter Berücksichtigung der für die Sportnutzung erforderlichen Gebäude- und Grundstücksgröße wird eine Grundflächenzahl von 0,6 erreicht.
- Dach- und Fassadenbegrünung Um eine Einbindung der Sporthalle einschließlich der Nebengebäude in den angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten, wird eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.
- Jugendfreizeitheim Baugrenzen Das östlich der Straße Am Knick, dem Jugendfreizeitheim zugeordneten Areal und die vorhandene, eingeschossige Gebäudesubstanz wird im Bebauungsplan durch Festlegung entsprechender Nutzungs- und Baugrenzen übernommen.

4.0 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf den vorhandenen Straßen und die Gewerbebetriebe mit Lärm vorbelastet. Im folgenden werden die Untersuchungsergebnisse der erfolgten lärmtechnischen Untersuchung zusammengefaßt wiedergegeben:

Die Lärmbelastungen durch die im Ausbau befindliche U-Bahn-Strecke kann als gering angesehen werden. Hier ist mit einer Verringerung gegenüber dem Betrieb der im AKN-Strecke zu rechnen.

Im Zusammenhang mit den nicht in jedem Fall um 22.00 Uhr (d. h. vor Beginn der Nachtruhe) beendeten Aktivitäten in der geplanten Sporthalle kann es durch den Verkehr auf der zugehörigen Stellplatzanlage im Bereich der unmittelbar südlich angrenzenden Nachbarschaft zu nächtlichen Geräuschbelästigungen kommen.

Die Stellplatzanlage soll gegenüber der südlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung deshalb durch eine Schallschutzbebauung mit einer mindestens 9 m hohen Traufkante (z. B. Sporthallenanbau mit zwei Vollgeschossen und aufgehender Wand) abgeschirmt werden. Hierdurch wird auch bei einer vollständigen Entleerung aller Stellplätze innerhalb der ungünstigsten Nachtstunden der Richtwert von 40 dB(A) gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Erdgeschoß und in den beiden Obergeschossen der Wohnbebauung eingehalten. Im Dachgeschoß soll entweder vollständig auf eine Wohnnutzung oder auf Schlafzimmerfenster zur Nordseite hin verzichtet werden.

Gegenüber dem Straßenverkehrslärm in Verbindung mit dem - trotz Einschränkungen verbleibenden - Lärm aus dem Gewerbegebiet sind passive Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen. Zur Berechnung der Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen dienen die dem Bebauungsplan festgelegten Lärmpegelbereiche. Die Berechnung der Schalldämmmaße erfolgt unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 (11/89).

Außerdem sollen Fenster von Schlafzimmern nach Möglichkeit zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Wenn Schlafzimmerfenster im Lärmpegelbereich 2 oder höher angeordnet sind, müssen die betreffenden Schlafzimmer mit schallgedämpften Lüftungen ausgestattet werden.

Schallschutz ist außerdem gegenüber den Geräuschen von den gewerblich genutzten Flächen erforderlich. Zur Sicherung der Schallschutzanforderungen werden die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 7 - Garstedt -, "zulässig sind ausschließlich Betriebe ohne Lärmbelastigungen" den aktuellen Anforderungen entsprechend dadurch konkretisiert, daß die Emissionen auf flächenbezogene Schalleistungspegel von maximal 58 dB(A)/qm tags und 43 dB(A)/qm nachts begrenzt werden.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt Nordstedt, in denen aufgrund der dort zulässigen Betriebe höhere maximal zulässige Schalleistungspegel erreicht werden können. Mit der Festsetzung werden die für Gewerbelärm und "allgemeine Wohngebiete" geltenden Orientierungswerte (55/40 dB(A) tags/nachts) gemäß DIN 18005 nur am Wohngebäude Kohfurth 23 und dort auch nur knapp überschritten.

Für die neu hinzukommende Wohnbebauung ist die Einhaltung der o. g. Orientierungswerte gewährleistet.

Für das Grundstück Kohfurth 23 erfolgt die Einstufung als allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Einstufung im Durchführungsplan Nr. 7 - Garstedt -. Durch die Festsetzungen wird planungsrechtlich gesichert, daß die für die allgemeinen Wohngebiete geltenden Orientierungswerte mit Blick auf die Zukunft nur gering überschritten werden. Diese Überschreitungen sind im Hinblick auf die gewachsene und an dieser Stelle besonders enge Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen sowie unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme akzeptabel. Da für den Betrieb auf dem Grundstück Kohfurth 21 Bestandsschutz besteht, spricht nichts dagegen, wenn die tatsächlichen Verhältnisse von den im Bebauungsplan festgesetzten Planungsabsichten abweichen (Abweichungen sind durch die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften begrenzt). Diese Firma wird planungsrechtlich nicht schlechter gestellt als nach dem Vorgängerplan.

5.0 Grün- und Freiflächen

Grünordnungsplan

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dessen wesentliche Inhalte übernommen bzw. berücksichtigt wurden.

5.1 Private Freiflächen

Geschoßwohnungsbau/
naturschutz-
rechtliche Ein-
griffsregelung

Der Innenhof des neu geplanten Gchoßwohnungsbaus soll als intensiv nutzbare Grün- und Freifläche mit den Wohnungen zugeordneten Mietergärten und geschützten Terrassenbereichen ausgestaltet werden. Um die Gliederung des von einer Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiches (Baugebiet 4) durch hochwachsende Pflanzen zu erreichen und einen Ausgleich für den baulichen Eingriff (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz) auf dem Baugrundstück selbst zu sichern, sind 25 Prozent der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Ein zentraler Platz soll für Kommunikationszwecke und gemeinsame Aktivitäten hergestellt und durch kleinkronige Bäume eingefaßt werden. Gleichzeitig wird dieser Platz als Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Abfallentsorgung durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Norderstedt gesichert.

Einfriedung

Mit der Höhenbegrenzung von Einfriedungen auf max. 1,0 m über Gelände soll die Wirksamkeit der Bebauung als Straßenraumkante garantiert werden.

- Erhaltungsbindung Das aus grünplanerischer Sicht zu erhaltende Wäldchen westlich der Straße Kohfurth dient als Abschirmgrün zwischen Gewerbe und Wohnen und erfüllt die Funktion einer sog. Ökoniesche.
- Hinweis zur Baugenehmigung Die vorgesehene Nutzung der Grundstücksfreiflächen und die Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der als Bauvorlage dem Bauantrag beizufügen ist.

5.2 Öffentliche Grünflächen

- Parkanlage Der mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Bereich westlich der U-Bahn, nördlich der Sport- und Jugendfreizeiteinrichtungen sichert einen Abschnitt des nach Norden fortgesetzten Landschaftsraumes. Der Grünzug mit nordsüd- und ostwestgerichteten Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer soll gleichzeitig als innenstadtnaher Erholungsbereich mit differenzierten Nutzungszonen (Sport, Spiel, Liegewiese) ausgestaltet werden (siehe GOP).
- Streuobstwiese Die mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgelegte Fläche südlich Buschweg soll entsprechend dem Bestand, als typisches landschaftsprägendes Element dörflicher Agrarkultur erhalten und durch gezielte Pflanz- und Bewirtschaftungsmaßnahmen entwickelt werden.
- Wiese Die Dreiecksfläche zwischen der neugeplanten Zufahrt zur Sporteinrichtung, der Straße Kohfurth und dem Weg Am Knick soll nach dem Vorbild des ursprünglichen Landschaftsbildes mit Einzelbäumen bepflanzt und extensiv bewirtschaftet werden.
- Knick Der rudimentär erhaltene Knickbestand entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 56/93 soll durch fachgerechte Maßnahmen als geschlossener Knickwall wiederhergestellt werden.

Naturschutz-
rechtliche Ein-
griffsregelung

Beidseitig vorhandener und wiederherzustellender Knickstrukturen werden Flächen zur Stabilisierung bzw. Entwicklung der dort spezifischen Lebensgemeinschaften aus Fauna und Flora gesichert. Gleichzeitig stellen Teile dieser Flächen einen Ausgleich für die durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe dar (siehe Punkt 10).

Nähere Angaben zur landschaftsplanerischen Zielsetzung und zur Ausgestaltung der Grünflächen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.0 Erschließung/Verkehr

6.1 Fahrverkehr

Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Gebietes erfolgt über die Marommer Straße, Berliner Allee/Kohfurth und die Stettiner Straße mit Anbindung an den Friedrichsgaber Weg. Eine durch die Planung erzeugte Mehrbelastung der Straße Kohfurth, ist nicht zu befürchten, da Durchgangsverkehr vom Friedrichsgaber Weg schon heute nicht mehr möglich ist.

Für die Umgestaltung des Straßenquerschnittes und zur Herstellung einer Bushaldebucht werden geringfügige Erweiterungen der Straßenverkehrsfläche im Abschnitt Kohfurth erforderlich.

Als Teilstück einer ost-west gerichteten Fahrverbindung mit untergeordnetem Charakter begrenzt der Buschweg mit Erschließungseffekt für die angrenzenden Einzelbebauungen und die landwirtschaftlichen Flächen das Plangebiet im Norden.

Nach Rückbau der Straße Am Knick erfolgt die Erschließung der Sporthalle und des Jugendfreizeitheimes über eine zum Teil neu herzustellende Straße mit Anbindung Kohfurth. Die Stichstraße ist durch geeignete Maßnahmen als verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche herzustellen.

6.2 Fuß- und Radwege

Als Teil einer Nord-Süd-Verbindung Norderstedt-Mitte und Zentrum Garstedt werden kombinierte Fuß- und Radwege von ca. 2,4 m Breite durch die öffentliche Parkanlage im Verlauf des bisherigen Straßenverlaufes Am Knick, einer vorhandenen Baumreihe und entlang der U-Bahntrasse geführt.

In einem Abschnitt von ca. 100 m wird der Querschnitt der Straße Am Knick auf ca. 3,00 m reduziert und für den Fahrverkehr gesperrt.

Für die Herstellung eines Fuß- und Radweges einschließlich des Straßenbegleitgrünes bedarf es im nord-west/süd-ost gerichteten Abschnitt der Straße Kohfurth zusätzlicher Flächen.

Die Querverbindungen südlich der Sporthalle und zwischen den Baugebieten 4 und 5 sollen eine Durchlässigkeit von der Straße Kohfurth zur Parkanlage für Fuß- und Radverkehr gewährleisten. Die Wegeverbindung südlich der Sporthalle ist mit einem Querschnitt von 3,5 m geeignet, Not- und Rettungsfahrzeuge aufzunehmen. Die Verbindung zwischen den Baugebieten 4 und 5 stellt gleichzeitig die Zufahrt zu einer geplanten bzw. schon vorhandenen Tiefgarage dar.

6.3 Ruhender Verkehr

Mit den Zielen, Eingriffe in den Landschaftsraum zu minimieren und eine gärtnerische Gestaltung der Innenhöfe und der dem Straßenraum zugeordneten Vorflächen auch mit Baumpflanzungen zu garantieren, wird der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt. Lage und Begrenzung der Tiefgaragenzu- und Abfahrten gewährleisten für den überwiegenden Bereich der Wohnbebauung verkehrslärmgeschützte Zonen. Private oberirdische Stellplatzflächen werden nur im Giebelbereich der Straßenrandbebauung Kohfurth festgesetzt.

Um Eingriffe in den Wasserhaushalt zu vermeiden, ist, bedingt durch den durchschnittlichen Flurabstand des Grundwassers von 1,7 m, eine vollständige Absenkung der Tiefgaragen unter Geländeniveau nicht möglich.

Anpflanzungsbindung Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen für das Jugendfreizeitheim und die Sporthalle ausgewiesen. Die Flächengrößen wurden so bemessen, daß pro angefangene vier Stellplätze ein Baum mit einer offenen Vegetationsfläche von 12 qm gepflanzt werden kann. Damit wird eine Einbindung in die umgebenden, gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen sichergestellt.

Stellplätze öffentlich Für die Wohnbebauung sind über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus 10 % der Gesamtstellplatzanzahl als öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Entsprechend wird der Querschnitt der Straße Kohfurth für die Herrichtung von Parkplätzen in Längsaufstellung mit eingeschobenen Baumpflanzungen in seinem Querschnitt erweitert.

6.4 Geh- und Fahrrecht

Baugebiet

Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Norderstedt in den Hoffbereich des Baugebietes 4 soll uneingeschränkt eine Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sicherstellen.

7.0 Städtebauliche Daten

| | qm | Prozent |
|---|---------|---------|
| Fläche des Plangebietes (Bruttobauland) | 108.450 | 100 |
| ----- | | |
| Verkehrsfläche | 7.250 | 6,7 |
| Grünfläche | 46.800 | 43,1 |
| Gemeinbedarfsfläche (Jugendfreizeitheim) | 2.200 | 2,0 |
| Sporthalle | 9.560 | 8,8 |
| ----- | | |
| Gewerbefläche | 17.400 | 16,1 |
| Wohngebietsfläche | 25.240 | 23,3 |

Anzahl der Wohneinheiten

Einzelhäuser 4 WE (vorhanden, davon 1 WE im GE)
Geschoßwohnungen 63 WE (vorhanden)
ca. 130 WE (geplant)

8.0 Einrichtungen der Allgemeinheit

8.1 Öffentliche Einrichtungen

Schulen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschulen Niendorfer Straße, Heidbergstraße, der Realschule Aurikelstieg, der Gesamtschule Lütjenmoor und des Copernicus-Gymnasiums.

Kindertagesstätte

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Dunantstraße. Planungsrechtlich gesichert ist eine weitere Einrichtung am Friedrichsgaber Weg, nördlich Möhlenberg.

Die vorgesehene 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht deshalb auch die Herausnahme der Symbole "Kiga" und "Schule" im Bereich Kohfurth vor.

Öffentliche
Spielplätze

Auf öffentlichen Grünflächen, in unmittelbarer Umgebung des Jugendfreizeitheimes sind öffentliche Spielplätze vorhanden bzw. neu geplant.

9.0 Ver- und Entsorgung

- Gas, Wasser, Strom Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Gas kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze ohne wesentliche Kapazitätsveränderungen an anderer Stelle sichergestellt werden.
- Um eine ausreichende Stromversorgung auch in Verbindung mit der Neuplanung zu gewährleisten, wird die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Diese ist im Bereich der überbaubaren Flächen der Sporthalle herzustellen bzw. zu integrieren.
- Oberflächenentwässerung Der Planbereich entwässert über vorhandene Entwässerungsleitungen in den Straßen Kohfurth, Stettiner Straße und eine Feldleitung zur Moorbek. Geplant ist der Bau eines Rückhaltebeckens zur Vorklärung des Oberflächenwassers vor Einleitung in den Vorfluter. Zum Schutz des Grundwassers ist das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet in das öffentliche Sielnetz einzuleiten.
- Unbelastetes Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen etc. der Wohngebiete ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Maßnahme dient zur Stützung des Grundwasserhaushaltes.
- Schmutzwasser Anfallendes Schmutzwasser ist in das vorhandene Sielnetz einzuleiten und abzuführen. In Verbindung mit Rückbaumaßnahmen und zusätzlichen Baumanpflanzungen im südlichen Abschnitt der Straße Am Knick ist mittelfristig geplant, das vorhandene Provisorium durch einen neuen Sielanschluß im Verlauf der geplanten Fahr- anbindung zu ersetzen.
- Abfallbeseitigung Die Abfallentsorgung obliegt der Stadt Norderstedt im Rahmen der entsprechenden Satzung.
- Um zumutbare Wegelängen von den Hauseingängen zu den Gemeinschaftsmüllstandorten der östlich gelegenen Baukörper des Baugebietes 4 zu gewährleisten, ist die Erreichbarkeit des Platzbereiches durch die Festsetzungen eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Stadt Norderstedt gesichert.

10.0 Eingriff/Ausgleich/Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan Nr. 154 wurde parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet, um die von der zu erwartenden Umstrukturierung und Bebauung des Plangebietes ausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren und soweit erforderlich, auszugleichen. Weiter sollten die funktionalen Bezüge innerhalb des Plangebietes und der Umgebung unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Strukturen und der Erholungsnutzung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgte nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994. Der durch die Neuausweisung von Bauflächen im Plangebiet vorbereitete Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen.

Der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Umweltministerin geht, vereinfacht dargestellt, bei der Bemessung der Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung von folgendem Ansatz aus:

Soweit eine Bodenversiegelung nicht durch eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden kann, sind bei Eingriffen auf Flächen mit "allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz"

- für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge mindestens im **Verhältnis 1 : 0,3** und

- für wasserdurchlässige Flächen mindestens im **Verhältnis 1 : 0,2**

Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf unterschiedlich genutzte Flächen stattfinden, die als Biotoptypen eine unterschiedliche ökologische Wertigkeit aufweisen und für die deshalb folgende Faktoren bei der Ausgleichsberechnung zum Ansatz kommen.

| <u>Biotoptyp/Flächennutzung</u> | <u>Ausgleichsfaktor</u> |
|---|-------------------------|
| - Koniferenbestand im Abstandsgrün der Wohnbebauung | 1 : 0,3 |
| - Acker | 1 : 0,3 |
| - Dauergrünland | 1 : 0,4 |
| - Gartenbrache | 1 : 0,5 |
| - Grünlandbrache | 1 : 0,5 |
| - Knick | 1 : 2,0 |

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der maximal zulässigen Überbauung und einer angenommenen durchschnittlichen zusätzlichen Versiegelung durch Zuwegung, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze u. ä. auszugehen. Der auf dieser Grundlagen ermittelte Flächenbedarf kann in diesem Bebauungsplan maximal 50 % ermäßigt werden durch

- 75 % der Flächen der Eingriffs-/Baugrundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten sowie
- die Hälfte der Flächen begrünter Dächer.

Die detaillierte Ausgleichsberechnung ist im Grünordnungsplan dargestellt.

Die Ausgleichsflächen sind den einzelnen Baugebieten durch Darstellung in der Planzeichnung zugeordnet.

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Eingriffsverursacher umgelegt.

11.0 Kosten und Finanzierung

Kosten

An planungsbedingten Kosten entstehen für

- den Umbau der Straße Kohfurth ca. 700.000,00 DM
- den Rückbau und die neue Zufahrt ca. 200.000,00 DM
Am Knick
- die Herstellung der öffentlichen ca. 175.000,00 DM
Grünfläche
- den Bau des Rückhaltebeckens ca. 500.000,00 DM
- den Bau der Sporthalle ca. 7.000.000,00 DM

voraussichtliche Gesamtkosten ohne
Grunderwerb ca. 8.575.000,00 DM
=====

Finanzierung

Die Kosten für den Straßenaus- bzw. rückbau einschließlich den Erwerb der noch erforderlichen Flächen, den Bau der Sporthalle sowie für den Erwerb der noch nicht im städtischen Eigentum befindlichen Flächen für die Herrichtung der Grünanlage und des Rückhaltebeckens sind im städtischen Haushalt bereitzustellen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 18.06.1996 gebilligt.

Norderstedt, den 23.01.1997

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez. Petri

L. S.

Dr. Petri
Bürgermeister