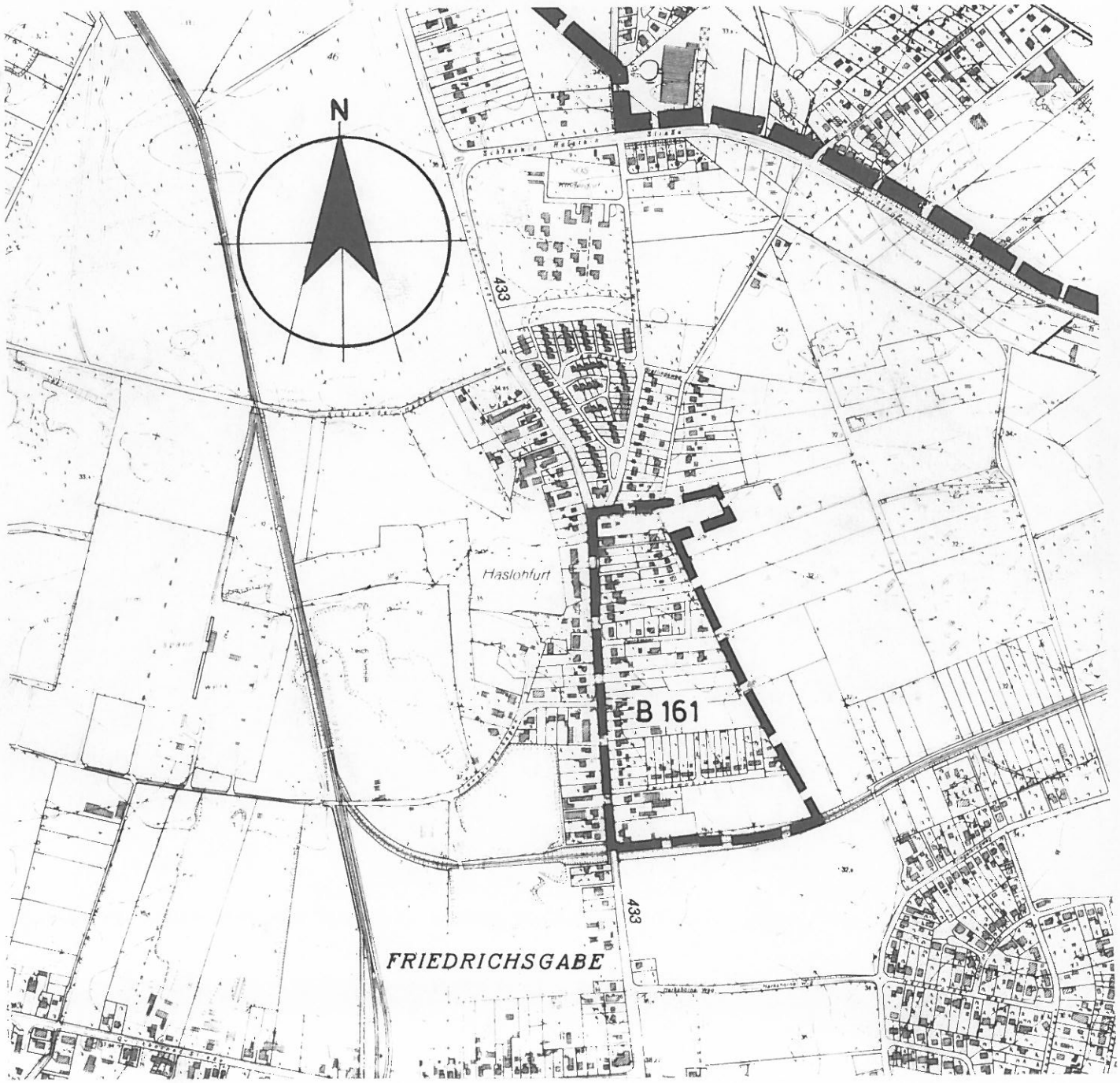
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 161 NORDERSTEDT
GEBIET: "ZWICKMOOR"
ÖSTL. ULZBURGER STRASSE
NÖRDL. INDUSTRIESTAMMGLEIS
SÜDL. WÖBSMOOR



STAND VOM 10.8.83

ÜBERSICHTSPLAN 1:10000

1. Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan FNP'75

Der Bebauungsplan (B-Plan Nr. 161 - Norderstedt -) ist aus dem mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13.07.1978 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP'75) entwickelt worden.

Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt in dem vorweggenehmigten Teilbereich.

BBauG 1976
BBauG 1979

Grundlage für die Satzung ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO 1977

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

PlanZVO 1981

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

LBO

Es gilt die Landesbauordnung i.d. Fassung vom 20.06.1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1979 (GVOBl.Schl.-H. S. 260).

2. Lage im Stadtgebiet und Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Harksheide - östlich der Ulzburger Straße (B 433). Die südliche Begrenzung bilden landwirtschaftliche Flächen und unmittelbar angrenzend der Bahnkörper der Industrie bahn, die im Einschnitt verläuft. Im Osten schliessen sich die landwirtschaftlichen Flächen des Zwickmoores an. Den nördlichen Abschluß bildet die Straße Wöbsmoor (Gräflingsweg).

Das Gebiet ist entlang der vorhandenen Straßen überwiegend bebaut bzw. verfügt über rückwärtige Bebauungen aus früherer Zeit, die dringend einer geordneten Erschließung bedürfen. Die Bebauung besteht weitgehend aus freistehenden Einfamilienhäusern und einer Gruppe kleinerer Doppelhäuser in einem Gebiet einer ehemaligen Kleinsiedlungsnutzung.

Südlich der Straße Zwickmöhlen befindet sich ein kleiner Gewerbebetrieb, von dem jedoch keine Störungen für die Umgebung ausgehen.

3. Planungsanlaß/Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 161 bildet die Grundlage für eine Wahrung und geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung und schafft die planerischen Voraussetzungen für die Neubebauung der noch vorhandenen Freiflächen und deren Integration in das Siedlungsgefüge. Letztere liegen südlich der Straße Zwickmöhlen und im von Zwickmoor und Zwickmöhlen tangierten inneren Bereich. Für diese Flächen ist eine Wohnbebauung im Einfamilienhauscharakter vorgesehen.

Dabei sollen auch für die bestehenden zum Teil recht großen Einzelgrundstücke in den Bereichen, in denen ein Zusammenhang mit der Neubebauung und Erschließung erreicht werden kann, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Ausgenommen wurden davon auf ausdrücklichem Wunsch der Eigentümer, die rückwärtigen Teile der Kleinsiedlungsgrundstücke an der Straße Zwickmöhlen. Für diesen Bereich war somit eine Planung vorzusehen, die diese Grundstücke auch von der finanziellen Belastung einer Doppelerschließung ausklammert.

Durch die geplante Neubebauung und die Schließung einiger Baulücken an den bestehenden Verkehrsflächen, werden auch die Voraussetzungen geschaffen, den Ausbau notwendiger Ver- und Entsorgungsanlagen mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisieren zu können.

Aufgrund der umfangreichen vorhandenen (Gewerbegebiet Harkshörn) und geplanten (Gewerbegebiet Quickborner Straße) Gewerbegebietsflächen besteht im nördlichen Harksheide ein Wohnraumbedarf, der mit günstigen Entfernungen zum Arbeitsplatz aufwarten kann. Der Bebauungsplan umfaßt die einzigen, noch etwas größeren zusammenhängenden Neubauflächen im nördlichen Stadtgebiet.

Topographie Baumbestand

Das Gelände ist weitgehend eben. Teilweise ist wertvoller und erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

4. Neuplanung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung entlang der Ulzburger Straße, die ehemaligen Kleinsiedlungsflächen, die Flächen mit gewerblicher Nutzung und deren Nachbarflächen sollen aufgrund des vorhandenen Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die übrigen Gebiete sollen als Reines Wohngebiet festgesetzt werden, da in den verkehrsberuhigten Wohnbereichen andere Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bewirken könnten, unerwünscht sind. Eine ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nur unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes für

den
Elektromaschinenbaubetrieb südlich von Zwickmöhlen, festgesetzt.

Das vorgesehene Maß der Nutzung liegt weitgehend unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung, um den vorhandenen Siedlungscharakter weitgehend zu erhalten.

Geländeformen
Bauweisen

Die vorhandene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung soll auch bei etwaigen zukünftigen baulichen Veränderungen weitgehend in dieser Form bestehen bleiben. Entsprechend sind in diesen Bereichen daher nur Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Die größeren Flächen für die neue Wohnbebauung südl. Zwickmöhlen und zwischen Zwickmöhlen und Zwickmoor sollen entsprechend dem heutigen Bedarf und den Ansprüchen an eine zeitgemäße Neubebauung mit kleinen individuellen Hausgruppen bebaut werden. An den Übergangsbereichen zur vorhandenen Bebauung sind/Doppelhäuser vorgesehen.
überwiegend
Die Größe und Anordnung der Baukörper ist so gewählt, daß sich die Neubebauung übergangslos in das vorhandene Siedlungsbild einfügt.

Bürgerbeteiligung

Aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Entwurf für die beiden Neubaugebiete neu konzipiert mit dem Ergebnis, daß ca. 1/3 der Bauflächen von II auf I Vollgeschoß reduziert wurde.

5. Städtebauliche Daten

Gesamtgröße des Planbereichs			ca. 12.1763 ha
Verkehrsflächen vorhanden	ca. 0.5780 ha	= 4,7 %	
Verkehrsflächen neu	ca. 0.8709 ha	= 7,1 %	
Grünflächen öffentl.u.priv.	ca. 0.2400 ha	= 2,0 %	
	ca. 1.6889 ha	= 13,8 %	
Nettobauland			ca. 10.4874 ha = 86,2 %
davon vorhandene Nettowohnbauflächen			ca. 5.5000 ha = 52,0 %

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,0 E (Einwohner) pro WE (Wohneinheit) ergeben sich rechnerisch folgende Einwohner und Wohneinheitenbilanzen:

Baugebiete nördl. Zwickmoor	vorhanden	ca. 25 WE x 3,0 =	75 E
	neu	ca. 9 WE x 3,0 =	27 E
Baugebiete zwischen Zwickmoor und Zwickmöhlen	vorhanden	ca. 35 WE x 3,0 =	105 E
Bauflächen privat	neu	ca. 20 WE x 3,0 =	60 E
Bauträger	neu	ca. 38 WE x 3,0 =	114 E
Baugebiete südl. Zwickmöhlen	vorhanden	ca. 4 WE x 3,0 =	12 E
Bauflächen privat	neu	ca. 10 WE x 3,0 =	30 E
Bauträger	neu	ca. 35 WE x 3,0 =	105 E
		176 WE	= 528 E

Gegenüberstellung	vorhanden	geplant	gesamt
WE	64	112	176
E	192	336	528

6. Verkehrserschließung

Anbindung überörtliches Netz B 433

Haupterschließungsstraße für den B 161 ist die Ulzburger Straße, über die der Anschluß an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz erfolgen kann.

Die allgemeine Verkehrsentwicklung in der Ulzburger Straße läßt es als sinnvoll erscheinen, im Hinblick auf in Zukunft eventuell einmal notwendige zusätzliche Fahrspuren, Abbiegespuren etc., eine Vorbehaltsfläche dafür als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Als Anhaltspunkt dafür wurden bereits früher erfolgte teilweise Abtrennungen von Grundstücken entlang der Ulzburger Straße gewählt.

Inneres Netz

Die Führung des inneren Verkehrsnetzes war abhängig von bereits seit vielen Jahren vorgegebenen Trassenteilen, die bereits in städtischem Besitz waren. Ein System kleiner Schleifen- und Stichwege erschließt die inneren Bereiche und verknüpft die Straßen Zwickmoor/Zwickmöhlen einschl. einer Anbindung an den Gräflingsweg. Durchgangsverkehre sind hierbei durch entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen zu verhindern, soweit sich dies zukünftig als erforderlich erweist.

So sollte die Verbindung von Zwickmoor zum Gräflingsweg etwa in der Mitte durch geeignete Maßnahmen für den Individualverkehr gesperrt werden. Fußgänger, Radfahrer und z.B. Müllfahrzeuge sollten jedoch davon nicht betroffen werden.

Das Siedlungsgebiet "Zwickmoor" bildet einen abgeschlossenen Bereich, der nur einen einseitigen (Ulzburger Straße) Anschluß an das innerstädtische Verkehrsnetz hat.
Diese Voraussetzung ermöglicht eine sparsame, nur den unmittelbaren Bedürfnissen angepaßte Erschließung. Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes kann mit den Merkmalen verkehrsberuhigter Bereiche erfolgen.

Festsetzung im B-Plan

Da genaue Ausbaupläne für den verkehrsberuhigten Bereich erst nach Rechtskraft des B-Planes erstellt werden können, ist in der Planzeichnung nur die Fläche des öffentlichen Verkehrsraumes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es fehlen die Darstellungen über die Anordnung der öffentlichen Parkplätze und die Begrünung, die den Ausbauplänen vorbehalten bleiben. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze, gem. Berechnung in der Anlage zur Begründung, wird entsprechend eingeplant werden.

Verkehrsberuhigung

Wo innere Netzverbindungen zur Notfallversorgung und kommunalen Entsorgung notwendig sind, werden diese als befahrbare Wohnwege bzw. als Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgebildet und wenn erforderlich durch geeignete Einrichtungen für die Nutzung durch privaten Individualverkehr gesperrt. Die übrigen Straßen sind als Mischflächen vorgesehen, die eine gemeinsame ungefährliche Benutzung durch Fahrzeuge, Fußgänger und spielende Kinder erlauben. Verkehrszeichen (gem. StVO § 42) Zeichen Nr. 325 am Beginn der Einfahrt in das Gebiet sollen ergänzend zum Ausbau auf die besondere verkehrsrechtliche Situation in diesem Gebiet hinweisen.

Straßenquerschnitte

Die Querschnittsgestaltung aller befahrbarer Wege sieht in der Regel so aus, daß neben einem befestigten Teil von ca. 4,50 - 5,00 m ein Grandstreifen von 2,50 m - 3,00 m liegt, der im wesentlichen den öffentlichen Parkverkehr und eine Begrünung (Bäume) des Straßenraumes aufnehmen soll. Die Wendeplätze sind so ausgebildet, daß sie für den privaten PKW-Verkehr ausreichend bemessen sind. Für Lastwagen und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge stehen in den jeweiligen Bereichen Umfahrungen (Verkehrsschleifen) zur Verfügung.

Die befestigten Teile können im Material noch Unterschiede aufweisen, jedoch sollen bei den Einmündungen von Zwickmoor und Zwickmöhlen in die Ulzburger Straße Maßnahmen vorgesehen werden (Aufpflasterung mit hellem Granit), die zu aufmerksamer Fahrweise motivieren und eine andere Verkehrssituation signalisieren.

Fuß- und Radwegeverkehr

Da hier gemischt genutzte Verkehrsflächen vorgesehen sind, erübrigen sich Festsetzungen separater Fuß- und Radwegeverbindungen. Nur in der Süd-Ost-Ecke des Planbereiches ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der den Anschluß an das ca. 300 m weiter östlich liegende Kleingartengelände herstellen soll. Über diesen Weg wäre auch der Anschluß an das Fuß- und Radwegenetz zum Tierpark, Gewerbegebiet Harkshörn und Schleswig-Holstein-Straße hergestellt.

Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV

Haltestellen für den ÖPNV liegen an der Ulzburger Straße/Nähe Einmündung Zwickmöhlen und ca. 100 m nördlich des Plangeltungsbereichs am Henstedter Weg.
Die Haltestellen Haslohfurth und Quickborner Straße der Alster-Nord-Bahn befinden sich jeweils in ca. 1.000 m Entfernung (von Planmitte ca. 12-15 Min. Fußweg - jeweils in nördl. bzw. südl. Richtung).

Ruhender Verkehr
Private Stellplätze/Garage/Car-ports

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind - soweit erforderlich - als Gemeinschaftsanlagen (Carports) festgesetzt. Im übrigen sind Stellplätze/Garagen entsprechend dem Bedarf auf dem jeweiligen Baugrundstück oder im Hause nachzuweisen. Eine Lage außerhalb der überbaubaren Flächen ist dabei zulässig.

Die Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr (Parkplätze) werden im öffentlichen Verkehrsraum im Rahmen der Ausbauplanung nachgewiesen (Stellplatz- und Parkplatznachweis siehe Anlage zur Begründung).

7. Einrichtungen für die Allgemeinheit

Kinderspielplätze

Für Kleinkinder sind in den privaten Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten zu schaffen. Im übrigen sollen auch die Verkehrsflächen den spielenden Kindern zur Verfügung stehen (siehe Ziff. 6 Verkehrsberuhigung).

Der für den Planbereich (Einzugsbereich) gem. Kinderspielplatzbedarfsplan erforderliche öffentliche Kinderspielplatz für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre ist am östlichen Siedlungsrand vorgesehen. Er hat eine Bruttogröße von ca. 950 qm und wird in einen vorhandenen erhaltenswerten Grünbestand integriert.

Für Jugendliche von 13 - 18 Jahren sind Bolzplätze nördlich der Siedlung "Am Gehölz" (in ca. 600 m Entfernung) und an der Grundschule Harkshörn (in ca.800 m Entfernung) vorhanden. Darüber hinaus befindet sich an der Grundschule Harkshörn (ca. 800 m Fußweg) auf einer Fläche von ca. 4000 qm ein multifunktionales Spielgelände.

Schulen

Bei den zu erwartenden 336 neuen Einwohnern ergeben sich nach der Mittelwertberechnung - Einwohner x 0,1 = ca. 34 Schüler. Diese Schüler können ohne Schaffung zusätzlichen Schulraumes in die folgenden Schulen aufgenommen werden:

- Grundschule Harkshörn ca. 800 m Fußwegentfernung
- Realschule und Gymnasium Harksheide/Schulzentrum Nord ca. 3000/4000 m Fußwegentfernung

Kindergärten

Kindergärten stehen am Schulweg sowie an der Straße "Glockenheide" (ca. 1.600 m Entfernung Luftlinie) zur Verfügung.

Läden

Einrichtungen zur Nahversorgung der Bevölkerung stehen im Bereich Ulzburger Straße/Pestalozzistraße zur Verfügung (1.000 m Fußweg).

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes in den Straßen Zwickmöhlen/Zwickmoor und der Ulzburger Straße sichergestellt.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird über einen Vorflutgraben östl. des B-Plangebietes (der noch tiefer ausgebaut werden muß) in den Wöbsmoorgraben eingeleitet.

Der Wöbsmoorgraben wird im Zuge der Oberflächenentwässerung "Harkshörn Nord" ebenfalls ausgebaut.

Der hydraulische Nachweis liegt beim Amt für Land- und Wasserwirtschaft Itzehoe vor (Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser über den Wöbsmoorgraben in die mittlere Alster.

Schmutzwasser

Das gesamte Abwasser aus dem B-Plangebiet und aus dem Teilstück der Ulzburger Straße zwischen den Straßen Zwickmoor und Zwickmöhlen wird über eine Druckrohrleitung in das vorhandene Sielnetz der Stadt Norderstedt gepumpt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung obliegt der Stadt Norderstedt. Über die Müllumschlagstation Harkshörn, die in der Zuständigkeit des Kreises Segeberg liegt, erfolgt die weitere Beseitigung zur zentralen Deponie.

8. Umweltschutz / Landschaftsgestaltung

Einrichtungen emmitierender Art sind im Geltungsbereich nicht zulässig und in der Umgebung nicht vorhanden, so daß mit Ausnahme einer textlichen Lärmschutzfestsetzung für die Bebauung entlang der Ulzburger Straße keine weiteren Schutzfestsetzungen zu treffen sind.

Das, was von dem vorhandenen Baumbestand schützenswert ist, wurde als zu erhaltend im B-Plan festgesetzt.

Um den von einer Vielzahl von Sträuchern und großen Bäumen geprägten Siedlungscharakter zu erhalten und fortzuentwickeln, ist vorgesehen, alle Verkehrsflächen mit zusätzlichen Baumpflanzungen zu versehen und durch textliche Festsetzungen bestimmte Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zu erreichen.

Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein mit Eichen, Kiefern, Birken und Ebereschen bestandener ehemaliger Moorrand (Höhenunterschied zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche teilw. ca. 1,20 m), der aus landschaftsplanerischer Sicht erhalten bleiben soll.

Die am südl. Gebietsrand am Industriestammgleis vorhandene schützenswerte Eichenreihe befindet sich auf öffentlichem Grund. Zum Bahnkörper hin ist in diese Grünfläche eine dauerhafte ausreichend hohe Einfriedigung, die das Betreten des Bahnkörpers verhindert, vorzusehen.

Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13 a BBauG ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten sind. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung erörtert.

10. Ordnung von Grund und Boden

Öffentliche Flächen

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Für die Verwirklichung der privaten Bauvorhaben sind private Grenzregelungen vorzunehmen.

11. Kosten und Finanzierung

Kosten:

Siel	Regenwasserkanal und Straßenentwässerung	480.000,-- DM
	Vorflutgraben zum Wöbsmoorgraben	70.000,-- DM
	Schmutzwasserkanalisation	400.000,-- DM
	Pumpstation u. Druckrohrleitung	150.000,-- DM
Straßenbau	Straßenbau und Verbindungswege einschl. Grunderwerb	900.000,-- DM
	Straßenbeleuchtung	100.000,-- DM
	Straßenbegrünung	55.000,-- DM
Grünflächen einschließlich Grunderwerb	Spielplatz	80.000,-- DM
	Grünanlagen	65.000,-- DM
	Gesamtsumme ca.	2.300.000,-- DM
	Der städtische Anteil an den Erschließungskosten beträgt ca.	620.000,-- DM.

Finanzierung

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird teilw. durch Vertrag auf Dritte übertragen (gem. § 123 (3) BBauG. Der städtische Anteil wird dementsprechend im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 20 SEP. 1983 gebilligt.

Norderstedt, den 12. APR. 1984

L.S.

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat
gez. Schmidt
V. Schmidt
Bürgermeister

A n l a g e
zur Begründung
Bebauungsplan Nr. 161

Nachweis der Stellplätze / Garagen / Parkplätze

Baugebiet	Bedarf aus WE bzw. qm	- Garagen/Carports festgesetzt; - nachzuweisen	öffentliche Parkplätze: Bedarf x 1/4 wird im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen
1 - 9	34 + 10	- auf den Grundstücken - für Restaurant teilw. außerhalb des Plangebietes nachgewiesen	erf. 11
20	17	- auf den Grundstücken	4
10 + 11	12	- auf den Grundstücken	3
12 - 17	38 + 20	16 Gemeinschaftsstellplätze und 42 Einzelstellplätze sind - auf den Grundstücken bzw. im Gebäude nachzuweisen	15
18, 19, 31, 32	16 + 10	- auf den Grundstücken	8
22 - 30	4 + 8 34	35 Gemeinschaftsstellplätze und 3 Einzelstellplätze - auf den Grundstücken nachzuweisen	11
		Summe	52