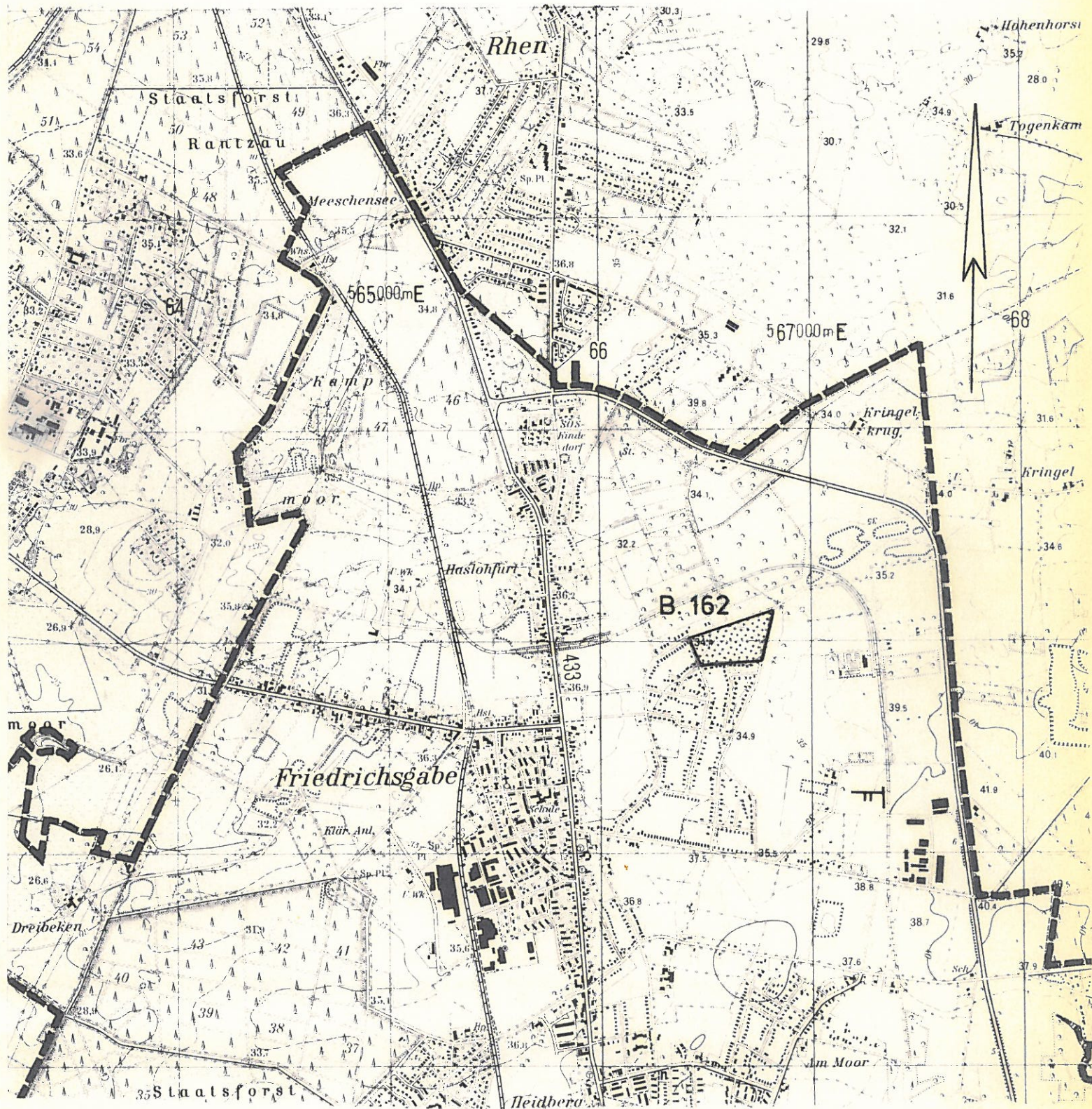


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 162 - NORDERSTEDT - GEBIET : ACHTER DE DANNEN



ÜBERSICHTSPLAN 1:25000

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 162 -Norderstedt-

Gebiet: Achter de Dannen

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan
(FNP'75)

Der Bebauungsplan wurde aus dem von der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt am 21.2.1978 beschlossenen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Dieser stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Erlaß vom 13.7.1978 teilweise vorweggenehmigten Bereiche des FNP'75.

BBauG

Die Festsetzungen in der Planzeichnung beruhen auf dem Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBI I S. 2256),

BauNVO

der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBI I S. 1163) und

PlanZVO

der Planzeichenverordnung i.d.F. vom 19.1.1965 (BGBI I S. 21).

1.2 Bestand

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des B 162 -Norderstedt- liegt im Norden der Stadt Norderstedt im Ortsteil Harksheide. Es liegt am Rande eines älteren Siedlungsteiles der ehemaligen Gemeinde Harksheide dessen Kern Anfang der 30er Jahre im Rahmen eines öffentlichen Förderungsprogrammes mit Kleinsiedlungen in Selbsthilfe entstand. Das Gebiet ist im Laufe der Zeit immer mehr mit Kleinsiedlungen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Einfamilienwohngebäuden bebaut worden. Im Osten grenzt an das Plangebiet eine ca. 300 m tiefe landwirtschaftliche Fläche, die als Schutzzone zwischen den Wohnbauflächen und den östlich liegenden Flächen des Gewerbegebietes Harkshörn dient.

Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet besteht aus einer zusammenhängenden z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch der Freien und Hansestadt Hamburg gehört. Die Stadt Norderstedt beabsichtigt diese Fläche von der Hansestadt Hamburg zu erwerben.

Topographie

Im Norden, Osten und Westen ist das Plangebiet mit Knicks umgeben.
Das Gelände ist weitgehend eben.

2. Städtebauliche Planung und Siedlungsge-
stalt

Planungsanlaß

Um der immer stärkeren Nachfrage nach Kleinsiedlungsstellen zu entsprechen, besteht seitens der Stadt Norderstedt schon seit längerer Zeit die Absicht, die vorgenannte Fläche für diese Nutzung zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll hier Aussiedlern aus den Ostblockstaaten durch die Bereitstellung von Kleinsiedlungsstellen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die besonders förderungswürdig sind, wirkungsvoll geholfen werden.

Planungsvorgaben
Planungsziel

Unter Beachtung einer ansprechenden Siedlungsgestalt sollten hier möglichst viele Grundstücke bereitgestellt werden, die gem. den Förderungsrichtlinien für Kleinsiedlungen mind. 600 qm und gem. den "Richtlinien für die ländliche Siedlung" für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mind. 800 qm groß sein müssen. Kleinsiedlungsgrundstücke müssen darüber hinaus eine mind. 300 qm große zusammenhängende Bewirtschaftungsfläche haben.

Die Festsetzungen sollten sich auf das städtebaulich notwendigste beschränken, um entsprechend dem besonderen Nutzungszweck ausreichend individuellen Spielraum zu lassen.

Die in der Nord-Ost-Ecke des Plangebietes liegende Fläche, für die der FNP '75 landwirtschaftliche Fläche darstellt, soll je nach Bedarf den Kleinsiedlern als zusätzliches Gartenland zur Verfügung gestellt werden, denen die Flächen auf dem eigenen Grundstück nicht ausreichen.

Siedlungsbild

Das zukünftige Siedlungsbild wird geprägt durch die Erschließungsstraße mit ihrer platzartigen Aufweitung in der Mitte des Plangebietes die Satteldachbebauung und die relativ strenge Straßenrandbebauung in Anlehnung an die für die Umgebung charakteristischen Bau- und Siedlungsform.

Berücksichtigung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Analog der vorhandenen straßenbegleitenden Knicks sind sowohl für die neuen Verkehrsflächen als auch für die auszubauenden Verkehrsflächen zur optischen Straßenraumbegrenzung, Neuanpflanzungen vorgesehen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ergab keine von den vorgestellten Planungszielen abweichende Gesichtspunkte. Der Anregung, daß in dem Gebiet keine gewerbliche Nutzung möglich sein sollte, wurde soweit das nach der Festsetzung WS Kleinsiedlungsgebiet möglich ist, gefolgt.

Art der baulichen Nutzung

2.1 Bauliche Nutzung

Für das Gebiet wurde eine WS Nutzung (Kleinsiedlungsgebiet) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, daß für die zukünftigen Bauherren eine weitgehende Freiheit für die Errichtung ihrer Gebäude besteht. Zur Durchsetzung einer relativ geordneten Errichtung von Nebenanlagen, die ja wesentlicher Bestandteil einer Kleinsiedlung sind, sind die Flächen auf denen diese errichtet werden können durch eine Textfestsetzung eingegrenzt. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Wünsche während der Bürgerbeteiligung wurden alle im WS-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Als Maß der Nutzung wurde überwiegend, daß nach der BauNVo zulässige Höchstmaß für die Geschoßfläche festgesetzt. Eine Festsetzung der Grundfläche erübrigt sich, da die GFZ in Verbindung mit den gesamten anderen Festsetzungen eine überwiegend gleiche Grundfläche der Gebäude bewirkt. Sie ist so festgesetzt (für die größeren Grundstücke etwas reduziert), damit grundsätzlich in etwa gleiche Geschoßflächen (mind. 180 qm) entstehen können.

Flächenbilanz

2.2 Städtebauliche Daten

Größe des
Planbereiches = ca. 7,0630 ha

Größe der
Verkehrsflächen = ca. 1,8940 ha = 26,8 %

(Die im Planbereich liegenden Verkehrsflächen erschließen auch die angrenzenden Baugebiete. Der tatsächliche Erschließungsanteil des B 162 beträgt nur 18 %).

Größe der
landwirtschaft-
lichen Fläche = ca. 0,5000 ha = 7,1 %

Größe der
Grünflächen = ca. 0,1990 ha = 2,8 %

Größe des Netto-
wohnbaulandes = ca. 4,4700 ha = 63,3 %

Gemäß den Festsetzungen sind innerhalb
des Geltungsbereiches ca. 64 WE ge-
plant.

Wenn man 3,2 Einwohner pro Einfamilien-
haus zugrunde legt, ergibt sich fol-
gende Einwohnerbilanz:

geplant 64 WE x 3,2 Einwohner pro WE
= ca. 205 Einwohner.

4. Einrichtungen für die Allgemeinheit

Kinderspielplätze

Für die Kleinkinder sind in den
Hausgärten ausreichende Spielmög-
lichkeiten zu schaffen. Der in der
Mitte des Plangebietes liegende Platz
ist als öffentliche Grünfläche mit
der Möglichkeit einer differenzierten
Nutzung vorgesehen. Je nach den
späteren Erfordernissen können dort
sowohl Bänke, Schachspiel etc. für
Erwachsene eingerichtet werden, aber
auch kleinere Geräte als Spielmöglich-
keiten für die Kinder.

Geplant ist gem. Entwurf des Spiel-
flächenleitplanes für die 7-12 jährigen
die Anlage eines öffentlichen Spiel-
platzes in der angrenzenden Siedlung
Harkshörn (von Mitte Planbereich in ca.
400 m Luftlinienentfernung).

Für Jugendliche von 13-18 Jahren ist
ein öffentlicher Spielplatz an der Grund-
schule Harkshörn, ebenfalls außerhalb
dieses B-Plan-Gebietes (ca. 700 m Luft-
linienentfernung) vorgesehen. Die Be-
bauung ist wegen der besonderen Lage
des Gebietes am Außenbereich und den
dort reichlich vorhandenen Spielmöglich-
keiten in der freien Landschaft jedoch
auch vor Realisierung der geplanten
öffentlichen Spielplätze unbedenklich.
(Vgl. Kinderspielplatzgesetz des Landes
Schl.-Holst. vom 18.1.1974, § 11 Abs. 2).

Schulen

Bei den zu erwartenden 205 Einwohnern
ergeben sich nach der Mittelwertbe-
rechnung Einwohner x 0,1 = ca. 20
Schüler. Diese Schüler können ohne
Schaffung zusätzlichen Schulraumes
in die folgenden Schulen aufgenommen
werden:

-Grundschule Harkshörn ca. 700 m
Fußwegentfernung

-Realschule u. Gymnasium Harksheide

Kindergarten

Kindergärten stehen am Schulweg sowie an der Straße "Glockenheide" (ca. 1.500 m Entfernung Luftlinie) zur Verfügung.

Läden

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

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze, in den das Plangebiet tangierenden Straßen sichergestellt.

Oberflächenwasser,
Schmutzwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das im Kringelkrugweg und in der Straße "Am Hange" vorhandene Regensiel. Daran schließt sich als weitere Vorflut der Wöbsmoorgraben an. Damit ist eine ausreichende Beseitigung des Oberflächenwassers sichergestellt. Auch das Schmutzwasser kann durch die in den vorgenannten Straßen bereits teilweise vorhandenen Schmutzwassersiele problemlos abgeleitet werden. Die Einleitung erfolgt in das Hamburger Netz und liegt im Rahmen des vertraglichen Kontingentes.

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.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Anschluß an das über-
geordnete Netz

Über den Kringelkrugweg und den Harkshörner Weg besteht eine günstige Anbindung an die Ulzburger Straße. Über die im Osten des Plangebietes liegende Straße "Am Hange" ist der Anschluß an den Mühlenweg möglich, über den dann die Schleswig-Holstein-Straße zu erreichen ist. Die, auch in der Bürgerbeteiligung besonders angesprochene gegenwärtige Belastung des Kringelkrugweges, besonders an Wochenenden durch die Tierparkbesucher, wird nach Ausbau der Oststraße später entlastet werden. Über letztere, durch das Gewerbegebiet Harkshörn, kann der Tierpark in Zukunft auch erreicht werden. Es ist daher nicht beabsichtigt den Kringelkrugweg über das Maß einer Wohnsammelstraße hinaus auszubauen.

Innere Erschließung

Das Plangebiet ist an drei Seiten bereits von Erschließungsstraßen umgeben, die nur entsprechend den neuen Erfordernissen ausgebaut werden müssen.

Nach Prüfung mehrerer Erschließungsmöglichkeiten wurde für das Gebiet eine ost-west gerichtete innere Erschließungsstraße gewählt. Die durch die geplante Grünanlage in der Mitte des Plangebietes bedingte Aufspaltung der Straße in zwei getrennte Fahrspuren (Einbahnstraßen) verhindert eine zügige Durchfahrt des Gebietes und dient somit der Verkehrsberuhigung. Es ist beabsichtigt an der Einmündung der Tannenallee in den Kringelkrugweg verkehrsregelnde Maßnahmen anzuordnen, so daß im Interesse einer Erhaltung des Knicks nur ein kleines Sichtfreihaltfeld erforderlich wird.

Straßenprofile

Die Darstellung von Regelprofilen entspricht dem gegenwärtigen Stand der Verkehrsplanung und der Straßenausbauplanung. Die Stadt Norderstedt behält sich jedoch ausdrücklich vor, bei einem späteren Ausbau von diesen Regelprofilen abzuweichen, wenn dies neueren Erkenntnissen und Bedürfnissen der Verkehrsplanung und des Städtebaues entspricht. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird davon nicht berührt.

Öffentlicher Nahverkehr

Die nächst gelegene Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr befindet sich an der Ulzburger Straße in ca. 1.000 m Fußwegentfernung.

5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze Garagen

Die Unterbringung der privaten PKW ist auf den Einzelgrundstücken ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Zum Schutz der Knicks, sind die Zufahrten jedoch zum Teil paarweise festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze

Die Parkplätze sind im öffentlichen Verkehrsraum entlang den das Gebiet erschließenden Straßen, als Längsparkstreifen in ausreichender Zahl festgesetzt.

Nachweis der Stell- und Parkplätze siehe Anlage.

5.3 Fuß- und Radwegenetz

Fußwege

Die in dem umgebenden Siedlungsgebiet vorhandenen Fußwegebeziehungen auch zu den angrenzenden Grünflächen sind in der Erschließungsplanung u.a. durch die Festsetzung eines nord-süd gerichteten Fußweges mitten durch das Plangebiet berücksichtigt.

Dieser wird gegenüber den Verkehrsflächen so abgrenzt, daß dort ein Kfz-Verkehr nicht möglich ist, jedoch für Notfälle eine Befahrbarkeit gewährleistet ist.

Radwege

Entlang des Kringelkrugweges setzt sich der von der Ulzburger Straße kommende Radweg in Richtung Tierpark bzw. Alsterwiesen fort.

6. Umweltschutz

Die vorgesehene Siedlung läßt keine unverträglichen Umweltbelastungen erwarten, so daß auch keine entsprechenden Schutzfestsetzungen zu treffen sind.

7. Landschaftsgestaltung

Bäume Knicks

Die vorhandenen erhaltenswerten Knicks (Bäume und Sträucher) sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zur besseren Sicherung werden sie in die öffentlichen Verkehrsflächen mit einbezogen. Im übrigen sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen neue Baumanpflanzungen vorgesehen. Für diese ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Anlage 2 zur Begründung) anzuwenden.

8. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 13 a BBauG ist nicht erforderlich.

9. Ordnung von Grund und Boden

Öffentliche Flächen

Die Stadt Norderstedt wird als zukünftiger Eigentümer der Fläche zu gegebener Zeit die Vergabe der Baugrundstücke vornehmen. Die öffentlichen Flächen werden vorher ausgesondert.

10. Kosten und Finanzierung

10.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Kosten des Grunderwerbs DM

(kein Kostenanteil, da die z.Zt. laufenden Verhandlungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg noch nicht abgeschlossen sind.)

Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung und Oberflächenwasserbeseitigung	949.600,-- DM
Schmutzwasserkanalisation	656.000,-- DM
Erstellung der Grünflächenanlagen	84.000,-- DM
Gesamtsumme	DM

Der städtische Anteil an den Erschließungskosten beträgt 647.000,--DM (ohne Grunderwerbsanteil)

10.2 Finanzierung

Die Durchführung der Erschließung ist in den Jahren 1980/81 vorgesehen. Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen für diesen Zeitraum zur Verfügung.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 162 -Norderstedt- wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 12.2.1980 gebilligt.

Norderstedt, den 1. 4. 1980

LS

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Anlage zur Begründung B-Plan Nr. 162 -Norderstedt-
Gebiet: Achter de Dannen

Nachweis der Stell- und Parkplätze

Geplant sind ca. 64 WE. Die Unterbringung der privaten KFZ ist auf den Einzelgrundstücken möglich.
(64 WE x 1,5 PKW/WE x 30 % = 32 P).

Die erforderlichen 32 öffentlichen Parkplätze sind gleichmäßig im Gebiet entlang den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Kringelkrugweg	10.....	P
Achter de Dannen	..14.....	P
Tannenallee	9.....	P
Planstraße A	16.....	P
Gesamt	40	P