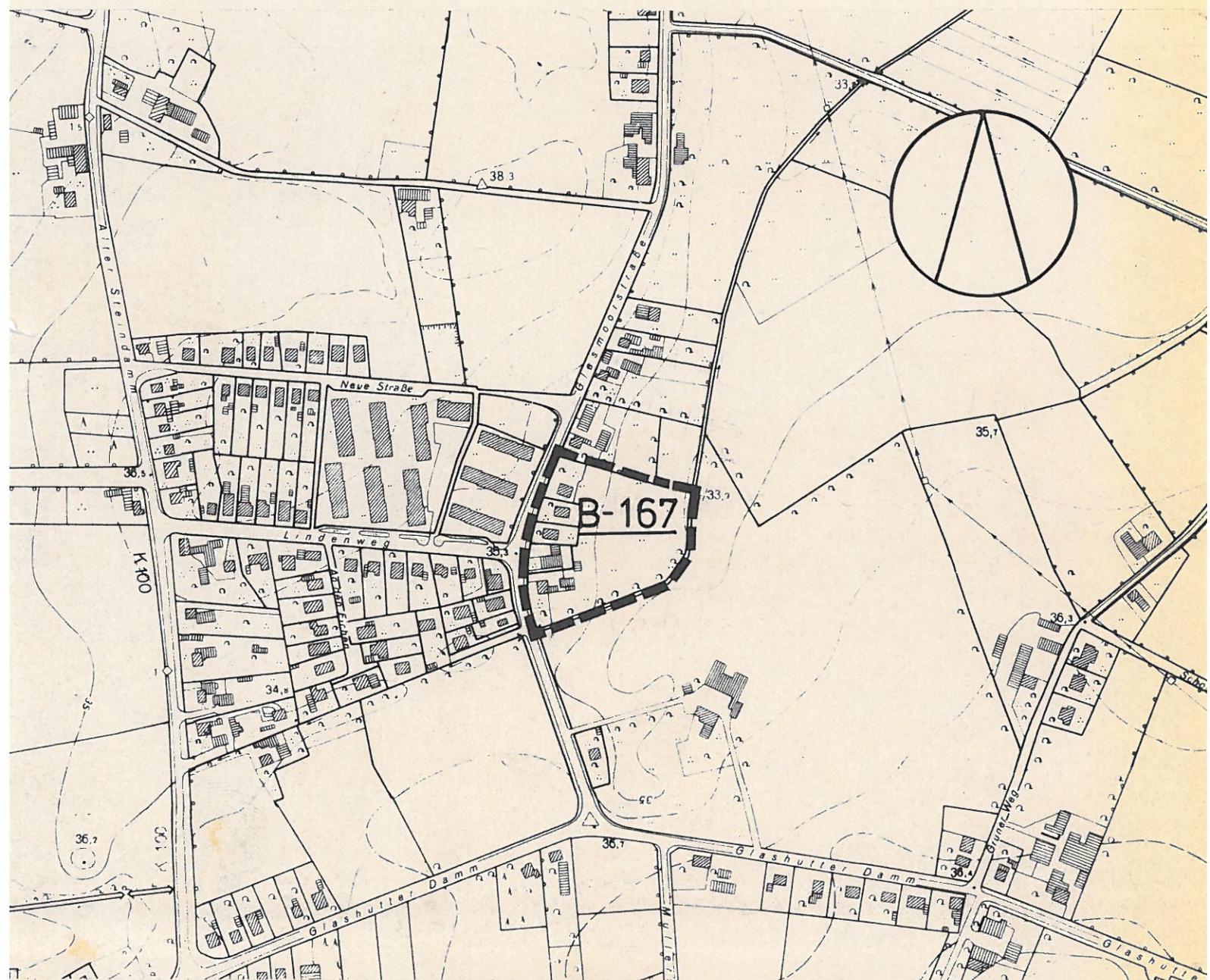


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.167 NORDERSTEDT

GEBIET: AN DER TWIETE
ÖSTL. GLASMOORSTRASSE /
NÖRDL. BEEK HINTER DER TWIETE



ÜBERSICHTSPLAN 1:5 000

STAND VOM 01.08.1983

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 167 - Norderstedt -

Gebiet: An der Twiete

östlich Glasmoorstraße/nördl. Beek Hinter der Twiete

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

BBauG Das Aufstellungsverfahren und der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 167 - Norderstedt - richten sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht (Beschleunigungsnovelle) vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

BauNVO sowie der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

Für die Darstellung des Planinhaltes gelten die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 und die entsprechenden Planzeichen.

1.2 Bestand

Lage im Stadtgebiet Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 167 - Norderstedt - liegt am nördl. Rande des Stadtgebietes im Stadtteil Glashütte. Es grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nördl. Grenze wird von einem Eichen- und Buchenknick markiert. Die Bebauungsplangrenze verläuft im Osten und Süden entlang dem "Beek hinter der Twiete". Im Süden grenzt das für Einfamilienhäuser vorgesehene Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 - Norderstedt - an; im Westen bildet die Glasmoorstraße die Grenze zum B-Plan-Gebiet Nr. 167.

Vorhandene Bebauung Das Gelände des Plangebietes ist straßenbegleitend entlang der Glasmoorstraße bebaut, d.h., mit drei Einfamilienhäusern und einem Hofbereich mit Wohnhaus, Scheune und Stall. Von Seiten des Eigentümers ist die Umnutzung der bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzten Restfläche des Plangebietes beabsichtigt. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern und westlich der Glasmoorstraße aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

vorhandene Nutzung

Topographie Das Gelände wird durch den Verlauf des "Beek hinter der Twiete" charakterisiert. Der Bach, der zu beiden Seiten dicht mit Büschen und Bäumen bestanden ist, stellt ein landschaftlich typisches und attraktives Element dar, das zur Naherholung über einen öffentlichen Wanderweg zugänglich gemacht werden sollte. Die nördl. Grenze des Planbereichs wird von einem Eichen- und Buchenknick markiert, der den Vorschriften des Landschaftspflegegesetzes unterliegt.

2. Landes- und stadtplanerische Grundlagen

2.1 Einordnung in das übergeordnete Planungssystem

Landesplanung Bauleitpläne sind den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Anpassungspflicht eines Bebauungsplanes an diese Ziele ist durch die Entwicklung an dem Flächennutzungsplan gewährleistet, der bei seiner Aufstellung mit den übergeordneten Planungen abgestimmt ist.

F - Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar mit Ausnahme eines ca. 35 m breiten Streifens entlang der westl. Seite des "Beek hinter der Twiete".

2.2 Planungsanlaß - Planungsziele

Planungsanlaß Der anhaltende Bedarf an Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser veranlaßte die Stadt Norderstedt, den B 167 - Norderstedt - aufzustellen. Dieser B-Plan regelt die zukünftige Bebauung der restlichen, freien Wohnbauflächen in diesem Bereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und geplanten benachbarten Bebauung.

Planungsziele Ziel der Planung ist es, eine aufgelockerte Einzelhausbebauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Der Baumbestand wird dabei geschont und in die Gesamtgestaltung einbezogen. Der nicht überbaubare Streifen entlang dem "Beek hinter der Twiete" wird teilweise den Hausgärten zugeordnet; er ist in etwa 10 m Breite entlang dem Bach als Grünfläche und Wanderweg mit einem befestigten, nicht gepflasterten Fuß- und Radweg als allgemein zugänglicher und nutzbarer Freiraum zu gliedern.

Grünfläche,
Wanderweg

2.3 Bauliche Nutzung

Art	Der Bebauungsplan Nr. 167-Norderstedt- weist die Flächen als Reines Wohngebiet (WR) aus.
Maß	Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bleibt unter der in der BauNVO festgelegten Höchstgrenze. Besonders im Übergang zur Landschaft ist eine begrenzte Bebauungshöhe vorgesehen. (geringe Dachneigung)
Bauweise	Im B-Plan werden Einzelhäuser festgesetzt.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen	Aufgrund der geringen Zunahme an Einwohnern kann auf die vorhandenen Einrichtungen im näheren Umkreis des Plangebietes verwiesen werden. Das Schulzentrum Süd und die Grundschule Glashütter Damm liegen ca. 1000 bzw. 500 m entfernt.
Kinder- garten	Der Kindergarten an der Poppenbütteler Straße liegt ca. 1.500 m Fußwegentfernung vom Gebiet des B 167.
Spiel	Der Mehrbedarf an Spielflächen für die 6-12 jährigen ist aufgrund des Einwohnerzuwuchses so geringfügig, daß er durch die vorhandenen Spielflächen in der Umgebung abgedeckt ist. Ein Defizit in der Altersgruppe 12-18 Jahre wird durch den Rasensportplatz und den zur Spielfläche umgestellten Pausenhof an der Grundschule Müller-Straße gedeckt. Ein neuer Spielplatz für den B-167 ist nicht erforderlich, zumal für die Kinder reizvollere freie Landschaft unmittelbar angrenzt.

Nahver- sorgung	Einrichtungen zur Nahversorgung der Bevölkerung befinden sich an der Segeberger Chaussee, dem neu entstandenen Versorgungszentrum Poppenbütteler Straße/Glashütter Damm sowie am Glashütter Markt.
--------------------	--

2.5 Städtebauliche Daten

Flächen- bilanz	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.500 qm (17,1 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 450 qm (3 %)
	Nettobauland	ca. 11.650 qm (79,8%)
	Gesamtfläche des Planbereichs des B 167	ca. 14.600 qm (100 %)

Zahl der möglichen WE

	vorhanden	4 WE
	geplant	12 WE
(Einlieger)	insgesamt	22 WE
	Zahl der öffentlichen Parkplätze	7 P
	Zahl der möglichen EW	45 EW
		bzw. 66 EW (Einlg.)

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Fließender Verkehr

Erschließung Das Plangebiet liegt an der Glasmoorstraße und wird von dieser durch eine Stichstraße erschlossen. Die neu geplante Erschließungsstraße bildet eine Einmündung in die Glasmoorstraße. Auf Ausbildung einer Kreuzung mit dem Lindenweg wurde verzichtet, da nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Verkehrsberuhigter Bereich Dies ermöglicht auch eine sparsame, nur den unmittelbaren Bedürfnissen angepaßte Erschließung. Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes kann mit den Merkmalen verkehrsberuhigter Bereiche erfolgen. Die Stichstraße ist als Mischfläche vorgesehen, die eine gemeinsame ungefährliche Benutzung durch Fahrzeuge, Fußgänger und spielende Kinder erlaubt. 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.

3.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze Die Flächen für den ruhenden, privaten Verkehr, Garagen bzw. Stellplätze sind in Einzelanlagen auf den Grundstücken vorgesehen.

Parkplätze Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im Bereich der Wendemöglichkeit mit vorgesehen.

3.3 Fuß- und Radwegenetz

Fußwege Der befahrbare Wohnweg ist zugleich Erschließungsstraße und Gehweg. Darüber hinaus verläuft ein Fußweg entlang dem Bach.

Radwege Radwege sind in Kombination mit den Fußwegen in den Grünflächen vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Versorgungsträger für Wasser, Gas und Strom sind die Stadtwerke Norderstedt.

Entsorgung Schmutzwasser	Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers durch Anschluß an die städtischen Leitungen zum Lindenweg ist gewährleistet.
Regenwasser	Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das vorhandene Sielnetz, welches in die "Beek hinter der Twiete" einmündet.

4. Landschaftspflege

Landschaftsplan	Die Belange der Landschaftspflege der Stadt Norderstedt sind im Landschaftsplan enthalten, dessen Inhalte bei der Aufstellung des Ländchen-nutzungsplanes Berücksichtigung gefunden haben und Grundlage zur Planung des B 167 sind.
vorhandener Baumbestand	Der vorhandene Baumbestand an der nördlichen Planbereichsgrenze sowie entlang dem Bach ist zu erhalten.
Neuanpflanzungen	Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Bepflanzung des Fußweges am Bach zum Schutz der Privatgärten vor.

5. Umweltschutz

Lärmschutz	Immissionsschutzanlagen - wie Lärmschutzmaßnahmen - sind nicht erforderlich.
------------	--

6. Bodenordnung

Grund und Boden	Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen von der Stadt erworben werden. Für die Verwirklichung der privaten Bauvorhaben sind private Grenzregelungen vorzunehmen.
--------------------	---

7. Kosten und Finanzierung

Kosten	Regensiel und Straßenentwässerung	60.000,-- DM
	Straßenbau einschl. Geh- und Radwege, Beleuchtung und Grunderwerb	223.000,-- DM
	Schmutzwasserkanalisation	45.000,-- DM
	Begrünung	10.000,-- DM
	Gesamtkosten	ca. 338.000,-- DM
Anteil der Stadt	ca. 25.000,-- DM.	

8. Sozialplan

Sozialplan	Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13 a BBauG ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten sind.
Finanzierung	Der städtische Anteil ist zu gegebener Zeit für einen Haushalt anzufordern.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 06. Dez. 1983 gebilligt.

Norderstedt, den 14. März 1984

STADT NORDERSTEDT

Der Magistrat

LS

gez.

V. Schmidt

Bürgermeister