

# B E G R Ü N D U N G

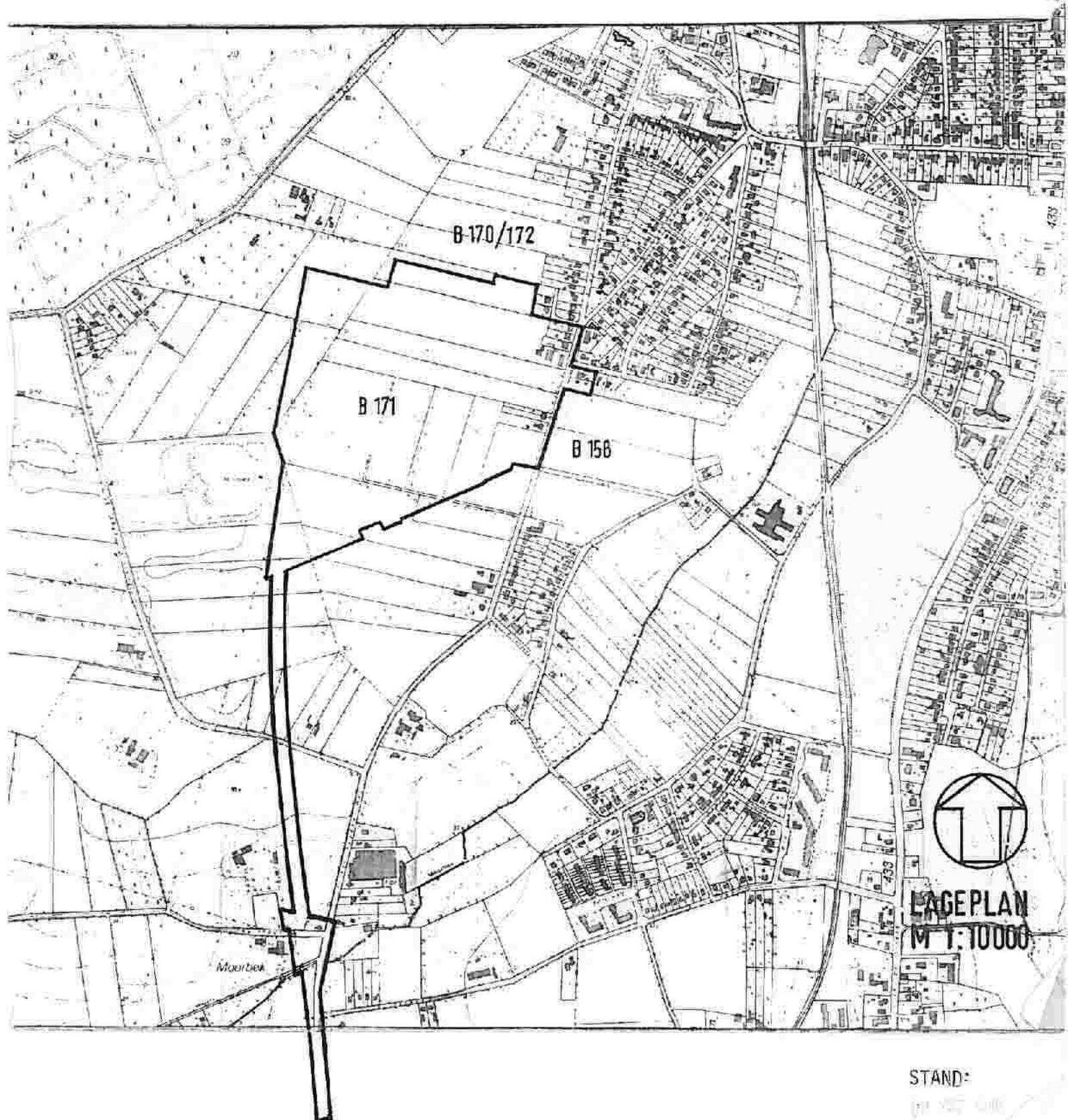
zum Bebauungsplan Nr. 171 -Norderstedt-

Gebiet: "In der großen Heide" - östlich ehem. Müllberg / westlich  
Friedrichsgaber Weg

nördliche Grenze: Flur 7 / Garstedt - Flurstück 14/14

südliche Grenze : ca. 250-600 m nördlich Rantzauer Forstweg;

sowie: Trasse "Verlegter Friedrichsgaber Weg" zwischen ehem.  
Müllberg und Friedrichsgaber Weg bis 200 m südlich  
Buchenweg.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 171 - Norderstedt -  
Gebiet: "In der großen Heide"

---

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP 75  
Norderstedt

Der Bebauungsplan Nr. 171 stimmt weitgehend mit den Darstellungen des FNP75 überein. Der FNP 75 wurde durch die Stadt Norderstedt am 21.2.1978 beschlossen und vom Innenminister am 13.7.1978 teilweise vorweggenehmigt. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorweggenehmigten Teilbereichs und wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche wird in Ost-West-Richtung durchquert von einer innerörtlichen Hauptverkehrsstrasse - der Rathausallee.

Entwicklungsverordnung  
vom 13.07.1973

Das Gebiet Norderstedt-Mitte ist Teil des Entwicklungsbereichs Norderstedt - verordnet von der Landesregierung aufgrund des § 53 Städtebauförderungsgesetz am 13.07.1973 in der rechtsverbindlichen Neufassung der Verordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 22.12.1976. Der Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte ist entsprechend dem landesplanerischen Gutachten Norderstedt vom 14.01.1970, der Begründung der Entwicklungsverordnung sowie dem Entwicklungsgutachten als 2. Stadtrandkern mit zugeordneter Wohnbebauung geplant.

Dem Bebauungsplan Nr. 171 - Norderstedt - liegen zugrunde:

BBauG 1976  
BBauG 1979

das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949),

BauNVO 1977

die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 ( BGBl I S. 1763),

PlanZVO 1981

die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.07.1981 ( BGBl I S. 833),

StBauFÖG 1976

das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1976.

## 1.2 Grenzen

Gebietsabgrenzung

nördliche Grenze: Flur 6 / Garstedt  
Flurstück 14/14

östliche Grenze : alter Friedrichsgaber  
Weg

südliche Grenze : ca. 170 m südlich  
parallel der geplanten  
Rathausallee

westliche Grenze : neuer (geplanter)  
Friedrichsgaber Weg

und die Grenzen des neuen Friedrichsgaber  
Weges in einer Trasse um 30 m Breite vom  
Ausbauende südlich der Moorbek bis zum  
Müllberg

## 1.3 Bestand

Der Bestand wurde im Rahmen einer landes-  
schaftsplanerischen Voruntersuchung auf-  
genommen und bewerteter:

Vorhandene Einfamilien-  
hausbebauung

Am Friedrichsgaber Weg ist eine Gruppe  
von Einfamilienhäusern vorhanden.

Nutzung

Die flächen des Planungsgebietes werden  
gegenwärtig als Ackerland genutzt.

Topographie

Das Gelände weist ein fast ebenes Niveau  
auf. (Höhendifferenz von Südwesten nach  
Nordosten ca. 1,50 m).

Vegetation

Entlang einiger Flurstücksgrenzen sind  
Knickbestände mit zum Teil erhaltenswer-  
ten Einzelbäumen (Eiche, Birke) vorhan-  
den, die zu schützen sind.

Grundwasser

Im Südwesten des Planungsgebietes ist  
ein Grundwasserstand von ca. 0,70 m -  
1,70 m unter Gelände,  
im Nordosten dagegen analog zum Gelände-  
anstieg von ca. 1,70 m - 2,70 m zu erwar-  
ten.

## Abwägung der Bedenken und Anregungen

Die Bedenken, die gegen den Bebauungsplan vorgebracht worden sind,  
beziehen sich insbesondere auf die noch nicht realisierte äußere Er-  
schließung durch den neuen Friedrichsgaber Weg. Durch die Erweiterung  
des B-Planes um die Trasse ist den Bedenken weitgehend Rechnung

getragen. Einige Einwendende halten die Realisierung der Bebauung in  
Norderstedt-Mitte für zu schnell und zu dicht. Die Zügigkeit der Maß-  
nahme ist durch das StBauFÖG verlangt und ist gerade das Ziel der Ent-  
wicklungsverordnung, um eine abgestimmte Entwicklung von Infrastruktur  
u. Wohnungsbau und keine "ewige" Baustelle zu erhalten. Die Dichte er-  
gibt sich aus den Entwicklungszielen u. einer ökonomischen Bodennutzung.  
Eine Anzahl Alteinwohner wendet sich gegen den Bau der Stichstraße G.V.,  
nördl. Rathausallee, westl. Friedrichsg. Weg. Diese neue Straße sollte  
vorhandene, 110 m lange, ohne Wendemöglichkeit gebaute Stichstraße zu

den Häusern Friedrichsgaber Weg 37 b-d an das neue Straßennetz anbinden, so daß die Länge des Straßenabschnitts ohne Wendemöglichkeit sich auf ca. 50 m reduziert; sie entfällt. Stattdessen wird ein privater Weg zur Erschließung der westlichen Hauszeile festgesetzt. Im nördlich anschließenden Plangebiet soll später die vorhandene Stichstraße durch ihre Verlängerung nach Norden an das neue Straßennetz angeschlossen werden.

## 2.0 Planungsanlass und Planungsziele

### 2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Ziele der Entwicklungs-  
massnahme

Das Plangebiet gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte, für den als übergeordnete Ziele festgelegt wurden:

- 10.000 Einwohner
- 6.000 Arbeitsplätze
- die Schaffung der erforderlichen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen
- sowie den Ausbau der erforderlichen Verkehrlichen Massnahmen wie im FNP dargestellt.

Wohnungspolitik

Ziel ist es, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und im Rahmen des Regionalprogrammes für breite Kreise der Bevölkerung in unterschiedlichen Eigentums- und Hausformen das "Wohnen im Grünen" zu realisieren.

Das Plangebiet umfasst auch aus der Entwicklungsverordnung entlassene Einfamilienhausgrundstücke am Friedrichsgaber Weg.

### 2.2 Städtebauliche Ziele

Rahmenplan

Grundlage ist der Rahmenplan Norderstedt-Mitte, der aus einem Wettbewerbs-Ergebnis erarbeitet und für dieses Gebiet fortgeschrieben wurde.

Wohnnutzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes sieht der Rahmenplan Wohnnutzung in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor in Form von

Bebauung

- verdichteter Randbebauung (Geschoss-Wohnungsbau) parallel zur Rathausallee sowie entlang des Grünzuges, der als zentraler Bereich das Gebiet von Süden (Rathausallee) nach Norden (zum Rantzauer Forst) durchzieht,
- Einfamilienhausbau, zum grössten Teil verdichtet, parallel zur grünzugbegleitenden Wohnsammelstrasse, WS, sowie als Übergang von der verdichteten Randbebauung zu vorhandenen oder zukünftigen Einfamilienhausgebieten im Osten und Süden oder zur freien Landschaft im Westen.

Anzahl der Wohnungen  
und Einwohner

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt ca.  
840 WE, die Gesamtzahl der Einwohner ca.  
2.520 E.

Kleinsiedler

Am westlichen Rand des Gebietes sind Grundstücke für die Bebauung mit Kleinsiedler-Häusern ausgewiesen (Flächen 2 und 7), um unterschiedliche Bevölkerungsstrukturen zu ermöglichen.

Zur Ausweisung  
WA

In den Gebieten 11 - 17 , 23 - 25, 27 - 34 ist Allgemeines Wohngebiet ( WA ) ausgewiesen, damit bei vorwiegender Wohnnutzung auch andere Nutzungen wie Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe, Büros, Praxen ect. in geringem Umfang zulässig sind.

WB

Das Gebiet 41 ist als Besonderes Wohngebiet (WB ) ausgewiesen, um bei einer Bebauung mit kleineren Wohngebäuden auch mehr als 50 % für Büronutzung zuzulassen. Damit können auch ganze Gebäude-Einheiten als Büros für freie Berufe genutzt werden.

WS

Am westlichen Rand des B-Plan-Bereiches sind die Flächen 2 und 7 als Kleinsiedlungsgebiete (WS) für die Bebauung mit Kleinsiedler-Häusern ausgewiesen, um unterschiedliche Bevölkerungsstrukturen zu ermöglichen.

WR

Die Gebiete 1, 3, 4, 9, 10, 18, 19, 21, 22, 24 und 36-40 sind als Reine Wohngebiete ausgewiesen, um hier ungestörtes Wohnen zu ermöglichen.

Bebauungsdichte

Bebauungsdichte bei Reihenhäusern, Kettenhäusern, Gartenhofhäusern und Hausgruppen  
Für die Gebiete, bei denen mit Reihenhäusern o.a. Bebauung und anschließender Parzellierung zu rechnen ist, wird für Einzelgrundstücke im Text die Überschreitung der im Plan festgesetzten GFZ und GRZ zugelassen. Damit soll erreicht werden, das Grundstücke, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurden, auch dann in Einzelgrundstücke aufgeteilt werden können, wenn dadurch bei Einzelgrundstücken (z. B. Mittelhaus) die im Plan festgesetzten GFZ- und GRZ-Werte überschritten werden. Die Festsetzungen zum Maß der baul. Nutzung sind Zielwerte, die nach Möglichkeit erreicht werden sollen. Der Zwang zur Unterschreitung dieser Werte aus dem Grund, die Teilbarkeit zu erhalten, ist nicht im Sinne der Festsetzungen.

Ausnahmen: Um den Gebietscharakter und Maßstab des Wohngebietes nicht zu stören, sind in den WA und WS Tankstellen unzulässig; außerdem Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke in den WA-Gebieten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den WS-Gebieten.

In den zentralgelegenen MK-Gebieten finden diese Nutzungen ihren richtigen Standort.

Gartenbaubetriebe und Ställe für die Kleintierhaltung sind in den WA-Gebieten unzulässig; sie haben in Kleinsiedlungsgebieten bzw. in Randlagen zur freien Landschaft auf großen Grundstücken den richtigen Standort.

#### Bestandschutz

Die im Gebiet (Flächen 23, 24, 25, 34 und 41) vorhandenen Einfamilienhäuser am Friedrichsgaber Weg genießen Bestandschutz. Sie werden so in das Gesamtkonzept integriert, dass einerseits eine Beeinträchtigung für die Bewohner nicht zu erwarten ist, und andererseits die stufenweise Realisierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauung nicht behindert wird.

#### Grünzüge überörtliche Grünverbindungen

Als überörtliche Grünverbindungen vom Rantzauer Forst - im Nord-Westen - zur neuen Ortsmitte und vom Garstedter Berg ("Müllberg") - im Westen - zum Moorbekpark - im Osten - ist die Ausweisung von naturnahen öffentlichen Grünflächen vorgesehen. (Pflanzenarten s. Anlage 1).

#### Landschaftliche Gestaltung

Sie dienen der landschaftlichen Gestaltung in verdichteten Wohngebieten und der ungestörten naturnahen Führung von Fuss- und Radwegen. Durch die mit standortgerechten Gehölzen bepflanzten Grünzüge wird heimischen Gräsern, Kräutern und Tieren, soweit sie unter den veränderten Standortbedingungen existieren können, eine Einwanderung in die Wohngebiete ermöglicht.

#### Neuer Friedrichsgaber Weg

Das Plangebiet des B 171 ist im Süden um die 30 m breite Trasse des neuen Friedrichsgaber Weges zwischen dem heutigen Ausbauende südl. der Moorbek - etwa in Höhe der Einmündung Buchenweg - und dem Garstedter Müllberg erweitert worden. Durch die Darstellung der Straßentrasse im B-Plan wird die schnelle Durchführung der Straßenbaumaßnahmen (nach Offenlage), die so viele Bürger gefordert haben, ermöglicht. Der Grunderwerb ist weitgehend abgeschlossen.

### Gestaltungsgrundsätze

Gestaltungsvorschlag  
(Anlage 2)

Die Gestaltung der Wohngebiete im einzelnen ist in einem Gestaltungsvorschlag geregelt, der der Begründung als Anlage beiliegt. Diesem Gestaltungsplan liegen nachfolgende Ziele zugrunde:

Gebäude

Die Gebäudehöhe soll von der Rathausallee sowie vom Grünzug aus zur freien Landschaft und den Einfamilienhäusern schrittweise abnehmen.

Maßstab

Innerhalb der Wohngebiete ist auf kleinmaßstäbliche Wohnform sowie auf Ablesbarkeit der einzelnen unterschiedlichen Hauseinheiten

a.) innerhalb des Gesamtblocks (Bei Geschossbau)

b.) innerhalb der Gesamtreihe oder Gruppe  
(bei verdichtetem Einfamilienhausbau)

in enger Verflechtung mit dem umliegenden Grün  
Wert zu legen.

Maßstabssprünge zwischen benachbarten Gebäuden  
sind zu vermeiden.

Kinderfreundlichkeit  
der Verkehrsflächen

Für die Gestaltung der Verkehrsflächen in den Wohnbereichen soll die Bewohnerfreundlichkeit, insbesondere die Kinderfreundlichkeit oberstes Ziel sein, da besonders die Kinder als intensivste Nutzer am stärksten auf die Qualität des Nahbereiches der Wohnung angewiesen sind.

### Ziele zum Wohnungsbau

Öffentlich geförderter  
Mietwohnungsbau

Für die Gebiete entlang des Grünzuges sowie parallel zur Rathausallee (Fläche 5, 11+ 12, 15-18, 25 sowie 27 - 33 ) ist Geschosswohnungsbau mit insgesamt ca. 660 WE vorgesehen, von denen ca. 600 mit öffentlichen Mitteln gefördert werden können.

Eigentumsmaßnahmen

In unmittelbarer Nähe zum Geschossbau ist in den angrenzenden Gebieten verdichteter Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen, um eine Mischung von verschiedenen Eigentumsformen im Gesamtgebiet zu erreichen.

Geschoßwohnungsbau

Im Geschoßwohnungsbau sind in 3 - 4-geschossiger Behauung ca. 660 WE mit insgesamt ca. 1980 Einwohnern vorgesehen. Dabei ist eine familienfreundliche Verteilung der Wohnungen (z. B. Maisonette-Wohnung im UG und angehobenen EG mit Kinderzimmer mit eigenem "Spielgarten") vorgesehen.

Der Ausbau von geneigten Dächern zu einem Vollgeschoß ist aus förderungstechnischen Gründen in den Gebieten, in denen öffentlicher Wohnungsbau vorgesehen ist, ausnahmsweise zulässig, damit auch die Wohnungen im Dachgeschoß mit dem vollen Fördersatz gefördert werden können.

Reihenhäuser	In den Gebieten 13, 13a, 14, 36-40 sind 2-geschossige Reihenhäuser mit ca. 95 WE und ca. 285 Einwohnern geplant.
Ketten- und Gartenhofhäuser und Hausgruppen	In den Gebieten 3 und 9 sind 1-geschossige Ketten- und Gartenhofhäuser mit ca. 10 WE und ca. 30 Einwohnern vorgesehen. In den Gebieten 1, 4, 10, 19, 21 und 22 sind Hausgruppen mit ca. 55 WE vorgesehen. Diese Wohnformen und die 10 Kleinsiedlerstellen sollen anstelle von Vorratsbau durch Bauträger individuelle Bauherrenschaft für die Erwerber der Grundstücke ermöglichen bei wirtschaftlichen Grundstücksgrößen.
Gestaltung	Die Ketten- und Gartenhofhäuser sollen jeweils der gemeinsamen öffentlichen Bezugsfläche direkt zugeordnet werden, um für jede Hausgruppe einen geschlossenen Aussenraum zu erreichen und die abgeschirmte privat genutzte Gartenfläche möglichst gross zu halten.
Einfriedigung	Die Einfriedigung der Vorgärten soll für jede Hausgruppe sowie für einzelne Reihenhausabschnitte in Art- und Material einheitlich erfolgen um trotz starker baulichen Verdichtung einen grosszügig gestalteten öffentlichen Außenraum sowie private Vorhöfe zu schaffen.  Dabei sind vor allem die Vorgartenbereiche bei schmalen Grundstücksbreiten (Reihenhäuser) wegen des geringen Platzbedarfs nicht einzufriedigen oder mit Mauern einzufassen.
Einheitliche Dachneigung	Die Dachneigung soll für einzelne Bebauungsbereiche sowie für Reihenhausabschnitte abgestimmt und einheitlich festgelegt werden, um optische Zerstückelung einzelner Bereiche durch gestalterische Willkür zu vermeiden und städtebaulich zusammengehörige Hausgruppen auch in ihrer Erscheinung zusammenzufassen.
	<u>2.3 Freiraumplanung in den Wohngebieten</u>
	Das übergeordnete Ziel "Wohnen im Grünen" ist der Grundsatz für grünplanerische Festsetzungen im Wohnumfeld.
Geschosswohnungsbau	<u>Geschosswohnungsbau</u>
Wohnhöfe	In den Wohnhöfen des Geschossbaues (Gebiete 15-17 und 27 - 33) sind unterschiedliche Nutzungsbereiche miteinander verknüpft um den differenzierten Nutzungsansprüchen der Bewohner zu entsprechen. (Mietergärten, Spielflächen für Schul- und Kleinkinder, Freiflächen).
Wohnweg	Der Wohnweg H und die angrenzenden Wohnhöfe (Gebiete 27 - 33) werden als räumliche und funktionale Einheit mit landschaftlichem Charakter (Erdmodellierungen, Vegetationen u.s.w.) gesehen.

Im Gegensatz zu dem benachbarten B-Plan Bereich 158 mit gebauten, städtischen Innenhöfen, soll hier durch eine landschaftliche Gestaltung die Benachbarung zum geplanten Sport- und Freizeitgebiet um den Garstedter Berg hergestellt werden. (Pflanzenarten s. Anlage 1)

Bepflanzung

In den Freiflächen der Geschossbauten sollen wegen der vielfältigen Beanspruchung Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm verwendet werden, wenn nicht ein Hochstamm unbedingt erforderlich ist (Sichtdreieck).

#### Einfamilienhausbau

Wirtschaftswege

In den Reihenhausbaugebieten werden Fusswege zwischen den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgewiesen, um die Bewirtschaftung der Gärten zu ermöglichen.

#### 2.4 Landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen

Rahmenpflanzung

Zur Differenzierung von Erschließungsstraßen, Wohnquartieren mit verkehrsberuhigten Wohnwegen, Fuß- und Radwegen werden Baumarten für die Rahmenpflanzung festgesetzt.

Dabei sollen Baumpflanzungen

- im Straßenbereich und
- in den Freiflächen der Geschossbauten so groß sein, daß sie nicht leicht zerstört werden können.

Es wird empfohlen, in Einfamilienhausgärten und pro 500 qm Gartenflächen im Geschossbau je einen Laubbaum zu pflanzen.

Standortgerechte Vegetation

Die Bepflanzung des Planungsgebietes orientiert sich an der standortgerechten Vegetation (s. Liste Anlage 1).

Ausgleichsfunktion

Auch die privaten Hausgärten und die Außenanlagen des Geschosswohnungsbaus sollen eine biologische Ausgleichsfunktion für die reduzierte Landschaft übernehmen. Sie sollen als Erholungsräume aber auch als Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen dienen.

Nahrungskette

Dadurch werden unter anderem ausreichende Nistplätze und eine durchgängige Nahrungskette erhalten, die häufig durch die Verwendung standortfremder Gehölze gefährdet und unterbrochen werden.

Pflanzenpflege

Die Gehölzanpflanzungen im Bereich der Grünzüge sowie die Knickanpflanzungen sind durch plenterwaldmäßige Pflegehebe zu sichern. Das bedeutet, bei den Auslichtungsmaßnahmen ist auf eine Vielfalt der Arten auch in ihrer Größenstruktur in wechselnder Folge zu achten.

### 3.0 Städtebauliche Daten

Art und Mass der Nutzung	Zu ca. 90 % Wohnnutzung und ca. 10 % nicht-störende gewerbliche Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit Dichten von GFZ = 0,3 - 0,5 bei Einfamilienhäusern GFZ = 1,1 bei Geschossbauten																																																		
Bauweise und Bauform	Geschlossene strassenbegleitende Bauweise in Form und Geschossbau, Reihen- und Gartenhofhäusern.  Einzelne Gruppen von freistehenden Einfamilienhäusern,																																																		
Bauhöhe	1-geschossig an den Rändern bis 3- und 4-geschossig im zentralen Bereich entlang der Rathausallee und am Grünzug.																																																		
Flächenbilanz	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Nettobauand</td> <td style="text-align: right;">117.000 qm = 63 %</td> </tr> <tr> <td>öffentl. Grünfläche</td> <td style="text-align: right;">30.144 qm = 16 %</td> </tr> <tr> <td>öffentl. Spielplätze</td> <td style="text-align: right;">7.060 qm = 4 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche incl. Strassenbegleitgrün</td> <td style="text-align: right;">32.222 qm = 17 %</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Bruttobaugebiet</td> <td style="text-align: right;">186.926 qm = 100%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Zentraler Grünzug</td> <td style="text-align: right;">14.069 qm</td> </tr> <tr> <td>Haupterschliessungsstrassen inkl. Strassenbegleitgrün, Wall u.P.</td> <td style="text-align: right;">89.714 qm</td> </tr> <tr> <td>Rathausallee, Friedrichsgaber Weg, Verlegter Friedrichsgaber Weg</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Gesamtfläche des Bebauungsplanes</td> <td style="text-align: right;">290.709 qm 29,1 ha</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Bruttogeschossfläche (BGF) max.</td> <td style="text-align: right;">95.800 qm</td> </tr> <tr> <td>BGF Wohnen neu ca.</td> <td style="text-align: right;">93.800 qm</td> </tr> <tr> <td>BGF nichtstörendes Gewerbe u.a. ca.</td> <td style="text-align: right;">700 qm</td> </tr> <tr> <td>BGF BHKW</td> <td style="text-align: right;">800 qm</td> </tr> <tr> <td>BGF Kindertagesstätte</td> <td style="text-align: right;">500 qm</td> </tr> <tr> <td>Wohneinheiten</td> <td style="text-align: right;">840</td> </tr> <tr> <td>Einwohner 1)</td> <td style="text-align: right;">2.511</td> </tr> <tr> <td>Einwohner /ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nettobauand</td> <td style="text-align: right;">215</td> </tr> <tr> <td>Einwohner/ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruttobauand</td> <td style="text-align: right;">135</td> </tr> <tr> <td>1) Berechnungsgrundlage :</td> <td style="text-align: right;">1 WE = 3 EW</td> </tr> </table>	Nettobauand	117.000 qm = 63 %	öffentl. Grünfläche	30.144 qm = 16 %	öffentl. Spielplätze	7.060 qm = 4 %	Verkehrsfläche incl. Strassenbegleitgrün	32.222 qm = 17 %	<hr/>		Bruttobaugebiet	186.926 qm = 100%	<hr/>		Zentraler Grünzug	14.069 qm	Haupterschliessungsstrassen inkl. Strassenbegleitgrün, Wall u.P.	89.714 qm	Rathausallee, Friedrichsgaber Weg, Verlegter Friedrichsgaber Weg		<hr/>		Gesamtfläche des Bebauungsplanes	290.709 qm 29,1 ha	<hr/>		Bruttogeschossfläche (BGF) max.	95.800 qm	BGF Wohnen neu ca.	93.800 qm	BGF nichtstörendes Gewerbe u.a. ca.	700 qm	BGF BHKW	800 qm	BGF Kindertagesstätte	500 qm	Wohneinheiten	840	Einwohner 1)	2.511	Einwohner /ha		Nettobauand	215	Einwohner/ha		Bruttobauand	135	1) Berechnungsgrundlage :	1 WE = 3 EW
Nettobauand	117.000 qm = 63 %																																																		
öffentl. Grünfläche	30.144 qm = 16 %																																																		
öffentl. Spielplätze	7.060 qm = 4 %																																																		
Verkehrsfläche incl. Strassenbegleitgrün	32.222 qm = 17 %																																																		
<hr/>																																																			
Bruttobaugebiet	186.926 qm = 100%																																																		
<hr/>																																																			
Zentraler Grünzug	14.069 qm																																																		
Haupterschliessungsstrassen inkl. Strassenbegleitgrün, Wall u.P.	89.714 qm																																																		
Rathausallee, Friedrichsgaber Weg, Verlegter Friedrichsgaber Weg																																																			
<hr/>																																																			
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	290.709 qm 29,1 ha																																																		
<hr/>																																																			
Bruttogeschossfläche (BGF) max.	95.800 qm																																																		
BGF Wohnen neu ca.	93.800 qm																																																		
BGF nichtstörendes Gewerbe u.a. ca.	700 qm																																																		
BGF BHKW	800 qm																																																		
BGF Kindertagesstätte	500 qm																																																		
Wohneinheiten	840																																																		
Einwohner 1)	2.511																																																		
Einwohner /ha																																																			
Nettobauand	215																																																		
Einwohner/ha																																																			
Bruttobauand	135																																																		
1) Berechnungsgrundlage :	1 WE = 3 EW																																																		

#### 4.0 Lärmschutz (s.a. Anlage 5 zur Begründung)

Grundlage für die Schallschutzmaßnahmen sind die aus dem GVP-Entwurf prognostizierten Werte 67/58 db, die sich aus der ungünstigen möglichen Belastung der Rathausallee und des neuen Friedrichsgaber Weges ergeben.

Rathausallee

Terrassen und Gartenhöfe der zur Rathausallee orientierten Wohnungen (Flächen 15 - 17 ) sind zum Schutz gegen Lärm mit Mauern einzufassen. Weitergehende Schallschutzmassnahmen sind baulich (Fensterausbildung) zu treffen (s. Festsetzung 1.10)

Im Hinblick auf die Lärmemission wirkt sich neben dem Abstand der Gebäude von der Fahrbahn (ca. 15 m im Norden, ca. 30 m im Süden) der sowohl auf der Nord- wie auf der Südseite der Rathausallee parallel vorgesehenen Knickwall als optische Abschirmung positiv aus.

Verlegter  
Friedrichsgaber Weg

Süden

Entlang dem verlegten Friedrichsgaber Weg (Verlängerung der Rathausallee nach Süden) wird ein bepflanzter Wall als Lärmschutz vorgesehen.

Norden

Parallel zum Verlegten Friedrichsgaber Weg ( von der Rathausallee nach Norden), wird ein Knick-Wall vorgesehen, der bei einem möglichen späteren Ausbau der Trasse zu einer vollwertigen Lärmschutzeinrichtung ausgebaut werden kann.

#### 5.0 Infrastruktur

##### 5.1 Nahversorgung

Läden und Dienstleistungen

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf wird durch die geplanten Einrichtungen im ca. 1.000 m entfernten Zentrum gesichert.

##### 5.2 Öffentliche Einrichtungen

###### 5.2.1 Schulen

Bedarf

Bei ca. 2.520 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich eine zu erwartende Schülerzahl von 10 % = ca. 250. Bis 1986 ist die Unterbringung der Schüler in den vorhandenen Schulen möglich.

Sobald wie möglich muß für die Grundschüler neuer Schulraum bereitgestellt werden. Gemäß Rahmenplan ist hierfür ein Standort im nördlich an das Gebiet angrenzenden Planbereich in einer Entfernung von ca. 750 m vorgesehen.

Grundschule	Die Grundschule, die Heidbergschule, liegt im Osten in ca. 1.000 m Entfernung.
Hauptschule	Die Hauptschule Falkenberg liegt in einer Entfernung von ca. 2.000 m in östlicher Richtung.
Realschule, Gymnasium	Die Realschule und das Gymnasium Harksheide liegen in einer Entfernung von ca. 2.000 m in östlicher Richtung.
Kreisberufsschule	Die Kreisberufsschule ist im Schulzentrum Nord (ca. 2.000 m nördlich des B-Plan-Gebietes) vorhanden.

#### 5.2.2 Kindergärten

#### Kindertagesstätte

Im Zentrum des B-Plan-Bereiches, auf dem Gebiet 20, ist eine Kindertagesstätte geplant.

Die bauliche Angliederung an das Blockheizwerk sowie die Lage am Grünzug soll mehrere Vorteile miteinander vereinigen:

- eine optische Reduzierung der Baumasse des BHW sowie eine Gliederung und Gestaltung wird ermöglicht.
- dem BHW angegliederte Sekundär-Strukturen und - Nutzungen (Gewächshäuser, Kleintiergehege, Volieren, Rank- und Klettergerüste) können von der Kindertagesstätte mitbenutzt werden.
- die Nutzung der zugehörigen Freiflächen kann ohne Störung von Wohnbebauung erfolgen und nach Bedarf in den Grünzug ausgedehnt werden.
- die Freiflächen der Kindertagesstätte können in Vegetation und Gestaltung in den Grünzug integriert werden. Dadurch wird eine optische Begrenzung des Grünzuges an dieser Stelle vermieden.

### 5.2.3 Kinderspielplätze

#### Spielplätze gemäss Spielplatzgesetz.

#### private Spielplätze

Die privaten Spielplätze für Kleinkinder im Geschoss-Wohnungsbau sind in der Regel den Hauseingangsbereichen als der belebten Zone zugeordnet. Alternativ sind auch private Spielplätze in den Wohnhöfen möglich, insbesondere bei durchgehenden Treppenhäusern oder in Verbindung mit Gemeinschaftsräumen.

#### öffentliche Spielplätze

Die öffentlichen Spielplätze für schulpflichtige Kinder ( 6 - 18 Jahre ) bilden mit dem öffentlichen Sport- und Freizeitgebiet am Garstedter Berg, den Wiesen, Platz- und Wegflächen, sowie den verkehrsberuhigten Wohnwegen ein zusammenhängendes System von Spielangeboten. Deshalb wird auf die Verknüpfung der öffentlichen Spielplätze, insbesondere der Gebiete 29, 30 und 32 mit den privaten Wiesenflächen der entsprechenden Wohnhöfe besonderen Wert gelegt.

#### Spielflächenbedarf ( 6.700 qm )

#### 1. Spielflächen für 6-12 jährige

Erforderlich sind insgesamt  
 2.500 E x 0,75 m<sup>2</sup> = 1.875 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche

#### Planung:

Gebiet 20 ca. = 1.200 m<sup>2</sup> /Wohnhof  
 Gebiet 30 ca. = 600 m<sup>2</sup> /Wohnhof

---

Gesamt = 1.800 m<sup>2</sup>  
 =====

#### 2. Spielflächen für 12-18 jährige

Erforderlich sind insgesamt  
 2.500 E x 0,75 m<sup>2</sup> = 1.875 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche

#### Planung:

Gebiet 13 ca. = 800 m<sup>2</sup> Bolzplatz  
 Gebiet 14 ca. = 500 m<sup>2</sup> Spielplatz  
 Gebiet 27 ca. = 800 m<sup>2</sup> Bolzplatz

---

Gesamt = 2.200 m<sup>2</sup>  
 =====

3. Spielflächen  
zur Fehlsbedarfs-  
deckung

Der Fehlbedarf von ca. 3.000 m<sup>2</sup> brutto aus den  
Siedlungen "Achtern Kamp" und "Bürgermeister  
Lange" ist anteilig mit abzudecken.  
Anteilige Fehlbedarfsdeckung  
für 6 - 12 jährige

im Gebiet 19 ca.	600 m <sup>2</sup>
im Grünzug ca.	1.000 m <sup>2</sup>
im Gebiet 32 ca.	700 m <sup>2</sup>

---

Gesamt	2.300 m <sup>2</sup>
	=====

für 12 - 18 jährige

im Grünzug ca.	500 m <sup>2</sup>
	=====

## 6.0 Erschließungs- und Straßenverkehr

### 6.1 Fahrverkehr

Äußere Erschließung

Entsprechend dem F-Plan erfolgt die äußere  
Erschließung durch den nach Westen verleg-  
ten Friedrichsgaber Weg und die Ulzburger  
Straße. Zwischen diese wird als Fortsetzung  
des Alten Kirchenweges in Ost-West-Richtung  
eine innerstädtische Straßenachse gespannt,  
Rathausallee, die das Gebiet des Bebauungs-  
planes durchquert. Von der Verwirklichung  
der Rathausallee und des südlichen Abschnitts  
des neuen Friedrichsgaber Weges ist die Rea-  
lisierung weiterer Wohnungen im B-Plan  
Nr. 171 abhängig.

Der B-Plan hält die Möglichkeit offen, den  
nördlichen Teil des verlegten Friedrichs-  
gaber Weges bei Bedarf auszubauen und direkt  
an den südlichen Teil anzuschließen.

Neuer Friedrichsgaber  
Weg

Das Plangebiet ist um den südlichen Trassen-  
abschnitt des neuen Friedrichsgaber Weges  
erweitert worden, um so die Voraussetzungen  
für die frühzeitige Realisierung dieses  
Straßenabschnitts zwischen Rathausallee und  
heutigem Ausbauende südlich der Moorbek zu  
schaffen. Der Straßenbau soll baldmöglichst  
beginnen.

Rathausallee

Als Rückgrat des gesamten Entwicklungsbe-  
reiches tangiert diese Straße alle vorgese-  
henen, zentralen Einrichtungen:

- Zentrum und Marktplatz
- Zentrale Einrichtungen des öffentlichen  
Nahverkehrs: ZOB u. U-Bahn-Haltestelle

- neuer Quellteich der Moorbek mit angrenzenden Platz und
- Läden und Gemeinschaftseinrichtungen im zentrumsnahen Block am Buckhörner Moor.
- Anschluß des Grünzuges zum Rantzauer Forst

#### Busverkehr

Es wird angestrebt, daß im Plangebiet Omnibuslinien fahren. Rathausallee, Friedrichsgaber Weg, Neuer Friedrichsgaber Weg werden deshalb omnibusmöglich gestaltet.

#### 6.2 Innere Erschließung

#### Wohnsammelstraße WS I

Das Gebiet wird neben dem verlegten Friedrichsgaber Weg (im Westen), der Rathausallee (im Zentrum) von einer Wohnsammelstraße (WS) und dem Alten Friedrichsgaber Weg erschlossen. Ihre geplante Trasse führt von der Rathausallee nach Norden parallel zum zentralen Grünzug Richtung Rantzauer Forst und stößt nach einer Abknickung nach Westen außerhalb des B-Plan-Gebietes auf den verlegten Friedrichsgaber Weg.

Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 (4a) StVO (Fassung vom 29.7.1980)

Alle weiteren öffentlichen Erschließungsflächen - vom Friedrichsgaber Weg, der Rathausallee oder der WS abzweigend - sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Die verkehrsberuhigten Bereiche bilden gemeinsam mit den Fußwegen ein durchlässiges Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer.

#### Wegenetz

Charakter der verkehrsberuhigten Bereiche

Der Charakter der verkehrsberuhigten Bereiche, auf denen der Fußgänger das Vorrrecht hat, wird u. a. erreicht durch Verswenkungen, Aufpflasterungen, Einschnürungen und durch enge Kurvenführung, sowie durch wechselnde Baumbepflanzungen.

#### Wohnruhe

Mittels der gesamten verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollen die Verkehrsflächen auch zu anwohnerfreundlichen öffentlichen Freiflächen entwickelt werden, die neben der Erschließung vor allem den Aufenthalt und die vielfältige Benutzung durch die Anwohner zuläßt und ein Höchstmaß an Wohnruhe sicherstellt.

### 6.3 Fuss- Rad- und Reitwege

Oberörtliche Verbindung	Oberörtliche Fuss- und Radwege von der Ortsmitte zum Rantzauer Forst und zum Garstedter Berg führen getrennt vom fahrenden und ruhenden Autoverkehr durch den grossen zentralen Grünzug und beidseitig der Rathausallee. Eine direkte Nord-Süd-Verbindung verläuft entlang des neuen Friedrichsgaber Weges. Die Verbindung vom Garstedter Berg zum Moorbek-Park ist durch den Weg im Grünzug im Südwesten gegeben.
Durchlässigkeit	Eine Durchlässigkeit von Ost nach West ist durch die Fortführung bereits vorhandener Fuss- und Radwege gegeben.
Mischnutzung	Während auf der Rathausallee und der Wohnsammelstrasse Fuss- und Radwege deutlich vom Autoverkehr getrennt sind, ist diese Trennung auf den verkehrsberuhigten Flächen in den Wohnquartieren (sowie nördlich parallel zur Rathausallee) aufgehoben und es findet eine Mischnutzung statt. In diesen Bereichen, deren Anfang und Ende durch die neuen Strassenverkehrsschilder 325 und 326 gekennzeichnet sind, hat der Fussgänger Vorrang.
Material/Gestaltung	Die Wege in den Grünzügen und am Verlegten Friedrichsgaber Weg sollten mit wasser gebundenen Decken versehen werden. Zur Verdeutlichung der Mischnutzung in den verkehrsberuhigten Bereichen, zur Verringerung der Oberflächenversiegelung und zur Differenzierung sollten entsprechende unterschiedliche Materialien verwendet werden.
Signalwirkung an Kreuzungen und Einmündungen	Zur Ablesbarkeit einer veränderten Verkehrssituation müssen Einmündungs- und Kreuzungsbereiche im Material deutlich von Fahrbahn, Fuss- und Radweg abgesetzt sein (Signalwirkung).
Reitwege	Als Teilstück im Reitwegesystem zwischen RantzauerForst und Styhagen/Harthagen ist auf der Westseite des Verl. Friedrichsgaber Weges ein Reitweg vorgesehen.

#### Vorfahrtsregelung

- Ampeln Die Kreuzungen der Rathausallee mit WS und Friedrichsgaber Weg - werden durch Ampelanlagen geregelt.
- Stoppschilder An allen Einmündungen aus den verkehrsberuhigten Bereichen in Friedrichsgaber Weg, WS (oder Rathausallee) wird die Vorfahrt durch Schilder geregelt.

#### 6.4 Ruhender Verkehr

- Stellplätze im Einfamilienhausbau Für die Einfamilienhäuser, die an öffentlichen Strassen und Wegen gelegen sind, müssen die Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
- Zweitwagen Garagen und Carports sind dabei so anzuordnen, dass im Vorfeld Platz für einen Zweitwagen vorhanden ist.
- Geschosswohnungsbau Bei dem Geschosswohnungsbau sind die Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen unter den Gärtenhöfen oder zwischen den Blöcken untergebracht. Im Hinblick darauf, dass für Gebiete mit Geschosswohnungsbau offensichtlich zu viele öffentliche Parkplätze ausgewiesen und andererseits Tiefgaragenplätze nicht gut angenommen werden, ist geplant, ca. 70 % der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragen-Plätze unterzubringen. Die restlichen Stellplätze können als untergeschobene "Hausgaragen" (die variabelere Nutzungsmöglichkeiten bieten), ausgebildet und schliesslich im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt werden. Die Erfahrung in den vorhandenen Geschosswohnungen in Norderstedt-Mitte hat gezeigt, daß es ausreicht, wenn 0,9 Stellplätze/Wohnung gefordert werden.
- Hausgaragen
- Reduzierung der Parkplätze Da in allgemeinen Wohngebieten nur in ganz geringem Masse andere als Wohnnutzungen realisiert werden, zumal es sich überwiegend um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt, erscheint es ausreichend, wenn die Zahl der erforderlichen Parkplätze wie in reinen Wohngebieten mit 25 % der Pflichtstellplätze festgesetzt wird.

#### 6.5 Öffentlicher Nahverkehr

- U-Bahn Die Entfernung zur geplanten U-Bahn-Station Norderstedt-Mitte beträgt ca. 1.000 m.
- Busse Mehrere Buslinien verkehren auf der Ulzburger Strasse. Langfristig ist damit zu rechnen, dass auch auf der Rathausallee Busse verkehren.

### 7.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom	Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.
Fernwärme	<p>Es ist beabsichtigt, den verdichteten Geschosswohnungsbau in Norderstedt-Mitte mit Fernwärme zu versorgen.</p> <p>Die Fernwärme soll zunächst in zwei Blockheizkraftwerken *) erzeugt werden, deren Standorte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- im Gebäude der Stadtwerke im Bebauungsplan Nr. 159 und</li><li>- im B-Plan-Gebiet (Fläche 20 ) am Grünzug vorgesehen sind, integriert in die Umgebung durch den Anbau von Gewächshäusern und Mietergärten.</li></ul> <p>Die Wärmeversorgung des Geschosswohnungsbaues im Bebauungsplanbereich soll bereits über dieses Fernwärmesystem erfolgen.</p>
Entwässerung Oberflächenwasser	Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Regenwassersiele in die Moorbek, wobei durch Einbau von Benzinabscheidern für die Entwässerung der Verkehrsflächen eine Reinhaltung des Wassers erreicht werden soll.
Schmutzwasser	Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasser-Transportleitung, die im Verlauf des Moorbek-tals bereits vorhanden ist, in den Hauptsammler West geleitet.
Abfallbeseitigung	Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllum-schlagstation Harkshörn, die in der Zuständig-keit des Kreises Segeberg liegt.

### 8.0 Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Die betroffenen Grundeigentümer werden nach den Vorschriften des StBauFÖG entschädigt. Baulicher Bestand ist bei der Planung berücksichtigt und genießt Bestandschutz.

Die geplanten Änderungen der zukünftigen gegen-über der bisherigen Nutzung sind weitgehend mit den betroffenen Grundeigentümern abgestimmt worden.

### 9.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke sind zum grössten Teil Eigentum der Entwicklungsgesellschaft. Die Ordnungs-massnahmen werden von der Entwicklungsgesell-schaft als Erschliessungsträger durchgeführt.

\*) Blockheizkraftwerke erzeugen Strom mit Hilfe von gasbetriebenen Motoren. Die Kühl- und Abwärme wird zur Gebäudeheizung verwandt. Dadurch wird eine besondere Ausnutzung der Primärenergie erreicht.

10.0 Kosten und Finanzierung

10.1 Kosten der Erschliessungsanlagen

Verkehrsfläche	Strassenneubau und Ausbau: inkl. öffent. Fusswege und Brücken	9,14 Mio DM
	Grunderwerbskosten	3,40 Mio DM
Schmutz- und Regenwasserkanal	Kanalbaukosten: Regensiel	2,15 Mio DM
	Schmutzziel	1,60 Mio DM
Beleuchtung	Beleuchtung	0,55 Mio DM
Spielplätze	Spielplatzgesamtkosten - Planung, Ausbau, Grunder- werb ( ca. 6.700 m <sup>2</sup> )	0,74 Mio DM
Grünflächen	Grünflächengesamtkosten - Planung, Ausbau, Grunder- werb ( ca. 44.200 m <sup>2</sup> )	2,03 Mio DM
<hr/>		
	Gesamtkosten	19,61 Mio DM =====

10.2 Kosten der Infrastruktureinrichtungen

Schulbaukosten ca.	0,50 Mio DM
Kindertagesstätte ca.	1,00 Mio DM

10.3 Finanzierung

StBauFÖG

Die Erschliessungskosten einschliesslich der Kosten für den Grunderwerb werden aus Entwicklungsfördermitteln ( § 58 StBauFÖG ) finanziert.  
Ausser den für die Gesamtbaumassnahme aufzubringenden städtischen Mitteln werden zusätzliche Investitionen nicht erforderlich.  
Die Mittel für die Städtebauförderungs-massnahme werden jeweils entsprechend der Grössenordnung der Förderungsmittel von Bund und Land im Haushalt der Stadt bereitgestellt.  
Für die Versorgungsanlagen werden Beiträge entsprechend der jeweils gültigen Satzung erhoben.

#### 10.4 Voraussetzungen für die Realisierung

Der Verkehr aus den neuen Wohngebieten in Norderstedt-Mitte westlich der Moorbek kann nur über den verlegten Friedrichsgaber Weg sinnvoll in das überörtliche Verkehrsnetz eingeleitet werden. Dabei ist dessen Realisierung Voraussetzung gem. § 9a BBauG für weitere Bebauung außer den ersten 200 Wohnungen. Außerdem ist notwendigerweise die Errichtung weiteren Grundschulraums Voraussetzung für den Bau von Wohnungen, da die Heidbergschule nicht groß genug ist, alle Kinder ihres Einzugsbereichs aufzunehmen.

#### 11.0 Realisierung

B-Plan 171 als 3. Baustufe der Realisierung von Norderstedt-Mitte

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 171 stellt die 3. Baustufe für die Realisierung von Norderstedt-Mitte dar. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, in diesem Teilbereich eine Wohnbebauung von insgesamt ca. 835 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau zu entwickeln. - Mit der Realisierung der Straßenbaumaßnahmen soll 1982 begonnen werden, danach mit dem Hochbau und der Anlage der Grünflächen.

Der Hochbau beginnt mit den Geschosswohnungsbau-Maßnahmen auf den Gebieten 15 - 17.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 14.06.83 gebilligt.

Norderstedt, den 5. DEZ. 1983

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

LS

gez. Schmidt

(V. Schmidt )

Bürgermeister

Die Ergänzung der Begründung auf S. 4 oben "Ausnahmen: ..."  
Abs. 1 und 2 bis "... richtigen Standort" wurde mit dem Beschluß  
der Stadtvertretung vom 25.09.1984, der Abs. 3 mit Beschluß der Stadt-  
vertretung vom 19.03.1985 gebilligt.

Norderstedt, den 05. Juni 1985

LS.

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

*gez. Schmidt*

V. Schmidt  
Bürgermeister

## Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan 171/Norderstedt

---

1. Bepflanzung von privaten Baugrundstücken
2. Bepflanzung der Knicks an Straßen und auf Privatgrund
3. Bepflanzung des Grünzuges
4. Pflanzen für die Begrünung freistehender Müllbehälter
5. Pflanzen für die Gliederung von Wänden

## 1. Bepflanzung von privaten Baugrundstücken

Die Bepflanzung der Freiflächen soll mit den Arten der Eichen-Birkengesellschaft erfolgen.

### Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Weißbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Kiefer
Sorbus aucuparia	Eberesche
Frangula alnus	Faulbaum
Tilia cordata	Winter-Linde

### Sträucher:

Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Rubus spec.	Beeren
Cytisus scoparius	Ginster
Juniperus communis	Wacholder
Corylus avellana	Haselnuß
Berberis vulgaris	Berberitze
Euonymus verrucosus	Spindelstrauch

### Kräuter:

Teucrium scorodonia	Wald-Gamander
Hieracium umbellatum	Dolden-Habichtskraut
Galium hircynicum	Labkraut
Holcus mollis	Honiggras
Avenella flexuosa	Drahtschmiele
Genista pilosa	Haarginster
Hieracium lachenalii	Gemeines Habichtskraut
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Luzula multiflora	Vielblütige Hainsimse
Melampyrum pratense	Wiesen-Wachtelweizen
Calluna vulgaris	Heidekraut
Vaccinium myrtillus	Preiselbeere
Solidago virgaurea	Gewöhnliche Goldrute

Für die Bepflanzung der Baugrundstücke können auch andere Arten und Sorten der Gattungen verwendet werden.

Beispiele Bäume

Gattung:	Acer	- Ahorn
Art:	<u>Acer platanoides</u>	- Spitzahorn
Sorten:	Acer platanoides	'Faassens Black'
	Acer platanoides	'Globosum'
		- Kugelspitzahorn

Weitere Arten und Sorten:  
(kleinere Pflanzen für Hausgärten)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer ginnala	- Feuerahorn
Acer negundo	- Eschenahorn
Acer negundo 'Variegatum'	- (kleiner) Eschenahorn
Acer palmatum	- Fächerahorn
Acer palmatum	- rotblättriger
'Atropurpureum'	Fächerahorn
Acer palmatum	- rotblättriger
'Dissectum Atropurpureum'	Schlitzahorn
Acer palmatum	
'Dissectum Garnet'	
Acer palmatum	- japanischer
'Dissectum Viridis'	Schlitzahorn

Gattung: Pinus - Kiefer  
in Arten und Sorten

Beispiele:

Pinus sylvestris	- gemeine Kiefer
Pinus nigra austriaca	- Schwarzkiefer
Pinus mugo 'Mops'	- Zwergkiefer Mops
Pinus mugo var. mughus	- Krummholz-Kiefer
Pinus mugo var. pumilio	- Knie-Kiefer

Alle Arten und Sorten von Obstbäumen und  
- Sträuchern sind zulässig.

Beispiele Sträucher

Gattung: Lonicera	- Heckenkirsche
Art: Lonicera periclym.	- Wald-Geißblatt

Weitere Arten und Sorten:

Lonicera xylosteum	- Gemeine Hecken-
	kirsche
Lonicera caprifolium	- Jellängerjelleber
Lonicera heckrottii	
Lonicera henryi	

Gattung: Euonymus

Art: Euonymus verrucosus - Spindelstrauch

Weitere Arten und Sorten:

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Euonymus fort. 'Coloratus'  
Euonymus fort. 'Gracilis'  
Euonymus fort. var. radicans  
Euonymus fort. 'Vegetus'

## 2. Bepflanzung der Knicks an Straßen und auf Privatgrund

Die Knicks gehören zu der Eichen-Birken-Knickgesellschaft. Folgende charakteristische Arten müssen bei der Pflanzung verwendet werden:

<u>Betula verrucosa</u>	Weißbirke
<u>Quercus robur</u>	Stieleiche
<u>Sorbus aucuparia</u>	Eberesche
<u>Populus tremula</u>	Zitterpappel

Hinzu Arten verschiedener Bäume und Sträucher:

<u>Pyrus pirasta</u>	Wildbirne
<u>Fagus sylvatica</u>	Rotbuche
<u>Crataegus div. spec.</u>	Dorn
<u>Rubus div. spec.</u>	Beeren

## 3. Bepflanzung des Grünzuges

Die Grundstruktur des Grünzuges bildet der Birken-Eichenwald

### Bäume 1. Ordnung:

<u>Quercus robur</u>	Stieleiche
<u>Betula pendula</u>	Weißbirke
<u>Pinus sylvestris</u>	Kiefer

### Bäume 2. Ordnung:

<u>Sorbus aucuparia</u>	Vogelbeere
<u>Carpinus betulus</u>	Hainbuche

Sträucher:

Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Rubus spec.	Beeren
Cytisus scoparius	Ginster
Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus verrucosus	Spindelstrauch
Juniperus communis	Wacholder

4. Pflanzen für die Begrünung von freistehenden Müllbehältern

Freistehende Müllbehälter in Vorgärten müssen mit immergrünen Laubgehölzen in den Vorgarten integriert werden.

Folgende Arten sind dazu geeignet:

Euonymus fort. radicans	- Spindelstrauch
Euonymus fort. 'Vegetus'	- Spindelstrauch
Hedera helix	- Efeu
Lonicera henryi	- Heckenkirsche
Pyracantha div. spec.	- Feuedorn

5. Pflanzen für die Gliederung von Wänden

Die Gliederung von Mauern oder Hauswänden kann unterschiedlich erfolgen:

- vollständige flächige Bedeckung mit
 

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
- Teilbedeckung durch Rank- Schling- oder Kletterpflanzen
 

Euonymus spec.	- Spindelstrauch/Arten
Clematis spec.	- Waldrebe/Arten
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera spec.	- Heckenkirsche/Arten
Polygonum aubertii	- Knöterich
- Rankgerüste oder Spaliere mit Obstgehölzen
- Punktuelle Anpflanzung von Schlingpflanzen, Stauden, Rosen, Sträuchern oder Bäumen an Eingängen, Dachrinnen, Pfeilern, Mauervor- oder rücksprüngen, Balkonen, Loggien und Wintergärten.

Gebiet	Art der Nutzung	WE Gesch. 1+2.	BGF	STPL. erf. 3) 4)	STPL. vorh. 2)	Art der Unterbringung	P erf. 1)	P vorh.
1	WR	6	1.080	6	6	Einzelgarage	1	1
2	WS	5	800	5	5	Einzelgarage	2	2
3	WR	6	960	6	6	Einzelgarage	2	2
4	WR	11	1.980	11	11	Einzelgarage	3	3
4 a	WR	11	1.980	11	11	Einzelgarage	2	2
5	WA	63	6.300	63	63	Tief GGa	17	17
7	WS	3	480	3	3	Einzelgarage	1	1
9	WR	4	640	4	4	Einzelgarage	1	1
10	WR	8	1.440	8	8	Einzelgarage	2	2
11 3)	WA	31	3.100	31	31	Tief GGa	8	8
12 3)	WA	18	1.800	18	18	Tief GGa	5	5
13	WA	8	1.440	18	18	Einzelg. am Haus	3	3
13 a	WA	12	2.200	22	22	"	4	4
14	WA	9	1.620	23	23	"	3	3
15 3)	WA	71	6.430	64	64	4 Hausgaragen 54 Tief GGa 10 Stpl. i. d. R. 2 Stpl. Gewerbe	23	23

1) Ansatz: Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete: 0,25 P / 1 WE

2) zusätzl. Stellplatz im Vorfeld der Einzelgaragen möglichst für Zweitwagen

3) In Geschosswohngebieten für sozialen Wohnungsbau 0,9 St/WE

4) Ø WE in Geschossbau 90 cm BGF; Ø WE in EWH  $\sqrt{}$  180 qm BGF

Gebiet	Art der Nutzung	WE Gesch. 1+2	BGF	STPL. erf. 3) 4)	STPL. vorh. 2)	Art der Unterbringung	P erf. 1)	P vorh.
16	WA	78 (+Gew.)	7.203	70	> 70	14 Hausgaragen 54 Tief GGa 10 StPl. i. ö. R. 2 StPl. Gewerbe	19	19
17	WA	62 (+Gew.)	6.166	56	> 56	7 Hausgaragen 47 Tief GGa 9 StPl. i. ö. R. 2 StPl. Gewerbe	15	15
18 3)	WR	30	3.000	27	> 27	Tief GGa	8	8
19	WR	8	1.440	8	8	Gemeinschaftsgaragen	2	2
20	BHKW		(800)	4	4		1	1
20A	Kita		300	5	5	Einzelgarage am Haus	1	1
21	WR	5	900	5	5	Einzelgarage "	1	1
22	WR	5	900	5	5	Einzelgarage "	1	1
23	WA	6	1.080	6	6	Einzelgarage "	1	1
24	WR	10	1.800	6	6	Einzelgarage "	3	3
25 3)	WA	51	4.600	46	46	Tief GGa	13	13
27 3)	WA	50	4.500	45	45	"	13	13
28 3)	WA	49	4.400	49	49	Tief GGa	12	12
29 3)	WA	58	5.200	52	52	Tief GGa	14	14
30 3)	WA	58	5.200	52	52	Tief GGa	14	14

1) Ansatz: Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete: 0,25 P / 1 WE

2) zusätzl. Stellplatz im Vorfeld der Einzelgaragen möglichst für Zweitwagen

3) In Geschobengebieten für sozialen Wohnungsbau 0,9 St/WE

4) Ø WE in Geschobebau 90 qm BGF; Ø WE in EFH  $\approx$  180 qm BGF

Gebiet	Art der Nutzung	WE Gesch. 1+2	BGF	STPL, erf. 3) 4)	STPL, vorh. 2)	Art der Unterbringung	P erf. 1)	P vorh.
31 3)	WA	55	5.200	52	52	Tief GGa	14	14
32 3)	WA	37	3.400	34	34	Tief GGa	9	9
33 3)	WA	5	900	5	5	Einzelgarage an Haus	1	1
34	WA	5	900	5	5	Einzelgarage "	1	1
35	WR	10	1.800	10	10	Einzelgarage "	3	3
37	WR	16	2.500	16	16	Einzelgarage "	4	4
38	WR	12	2.000	12	12	Einzelgarage "	3	3
39	WR	14	2.300	14	14	Einzelgarage "	4	4
40	WR	24	3.600	24	24	Einzelgarage "	6	6
41	WB	4	540	4		Garagen an Haus	1	1
			723 212 102.279	935	< 935		229	229

935 x 0,25 = 234 R erforderlich

- 1) Ansatz: Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete : 0,25 P / 1 WE  
 2) zusätzl. Stellplatz im Vorfeld der Einzelgaragen möglichst für Zweitwagen  
 3) In Geschoswohngebieten für sozialen Wohnungsbau 0,9 St/WE  
 4) Ø WE in Geschosbau 90 qm BGF; Ø WI in EFH 2, 180 qm BGF

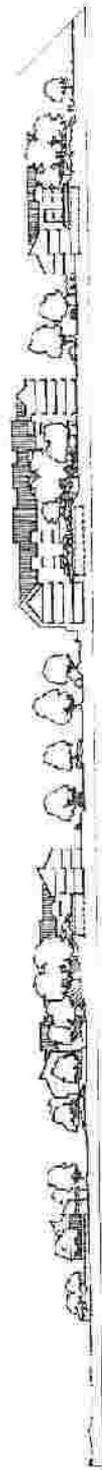
B-PLAN NR. 171 NORDERSTEDT

VORABZUG

BAUGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG  
STÄDTEBAULICHE DETAILS

ARBEITSGRUPPE BÄUMER + STREB  
DIPL. ING. ARCHITEKTEN BDA  
KOPPEL 93 . 2000 HAMBURG 1  
TELEFON 040 / 2801073 - 75

FREIE GARTEN-+  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BOLA  
G. SCHULZE J. HASS U. KUMMER  
SÜLLDORFER KIRCHENWEG 253  
2000 HH 55 TEL. 040 / 87 68 28



SCHNITT NORD-SÜD



SCHNITT WEST-OST

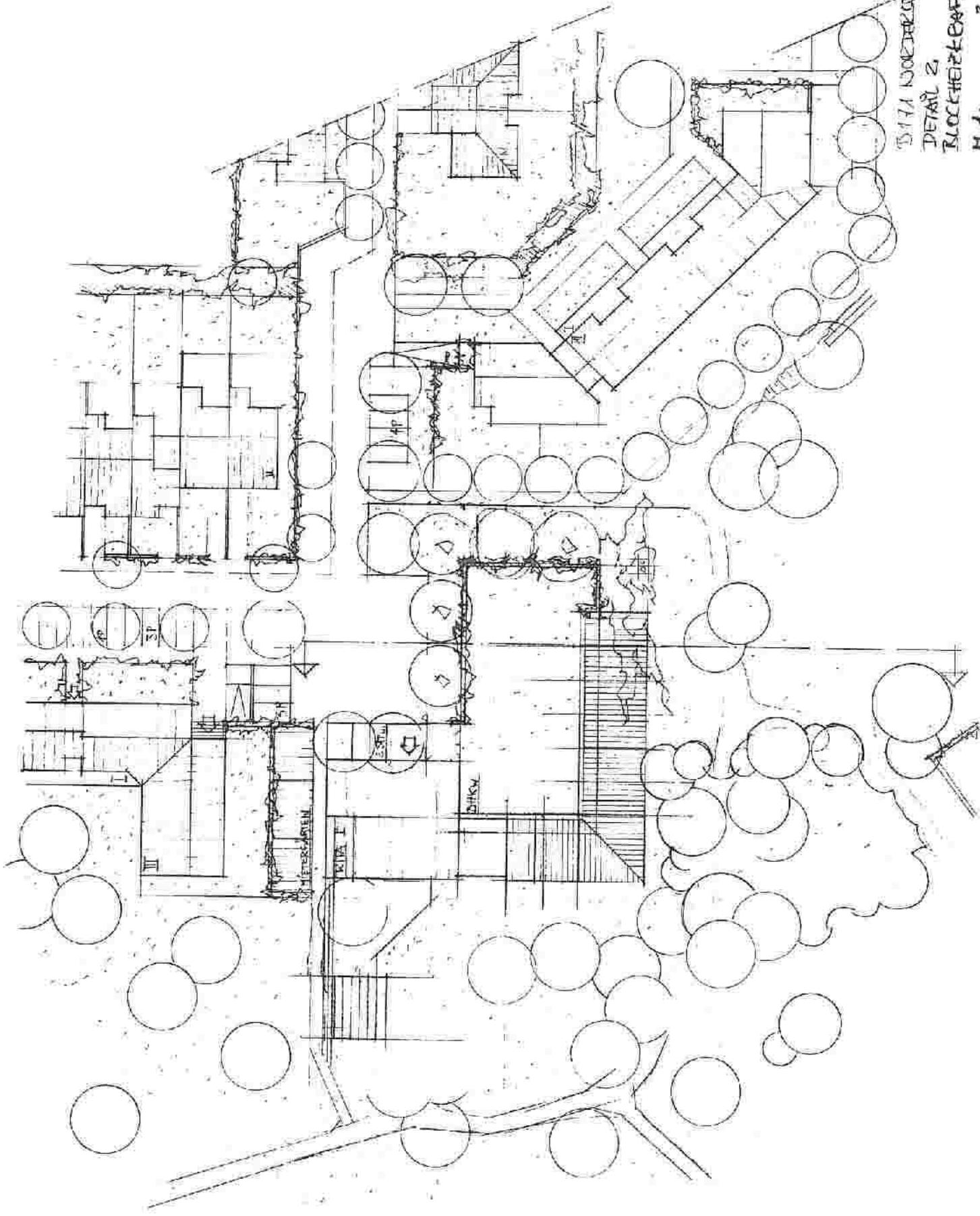
B1711 NORDWESTSTEDT

DETAIL 1

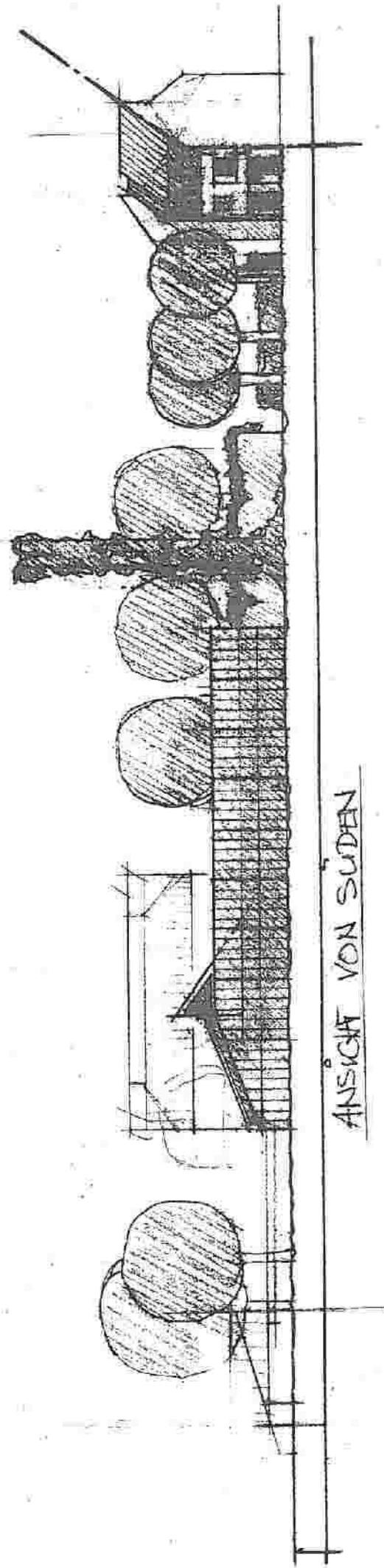
SCHNITTE

M 1:3

2.2.1982

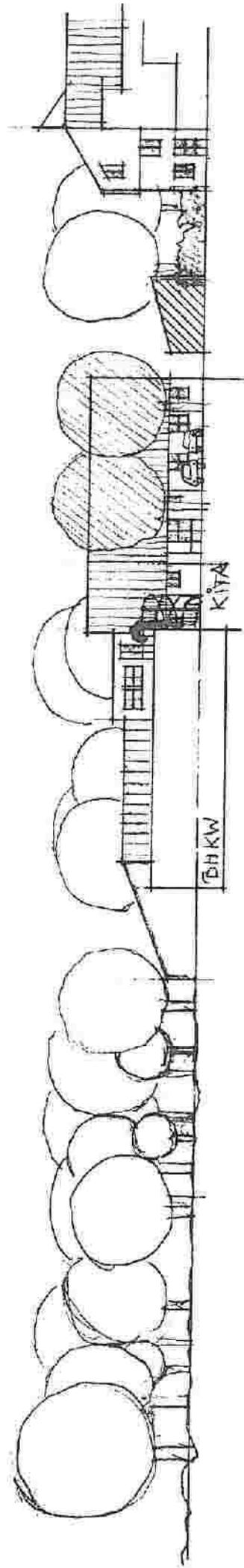


TS171 NOORHIED  
DETAIL 2  
BLOCCHEKBAF VEEV  
M 1: 2.2. 1982



ANSICHT VON SÜDEN

B171 KOEDERSIEDT  
DETAIL 2  
BLOCKHEIZKRAFTWERK  
M 1: 2.2.1982

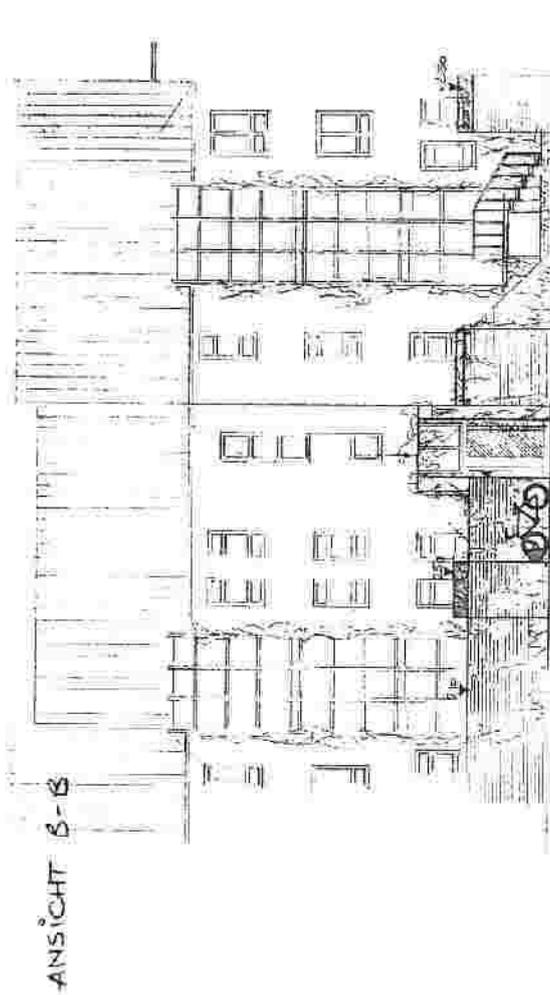
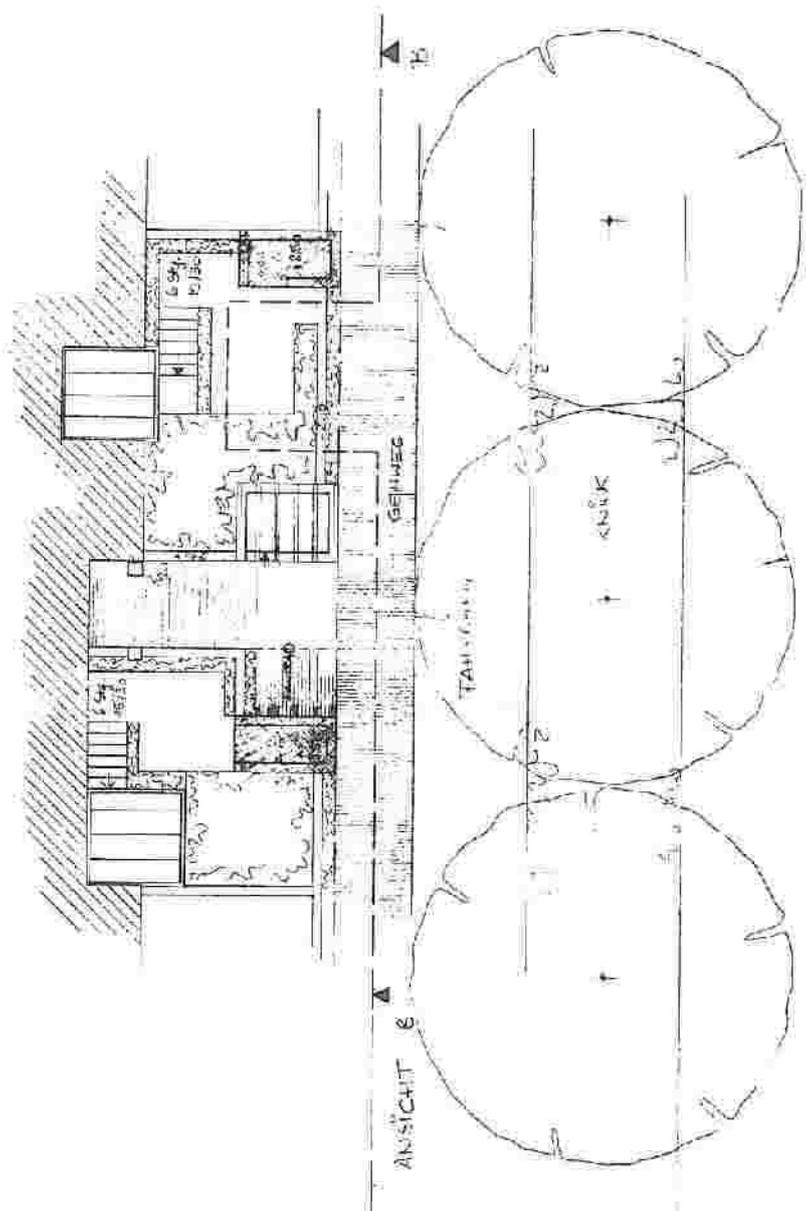


SCHNITT SÜD - NORD BLOCKHEIZKRAFTWERK

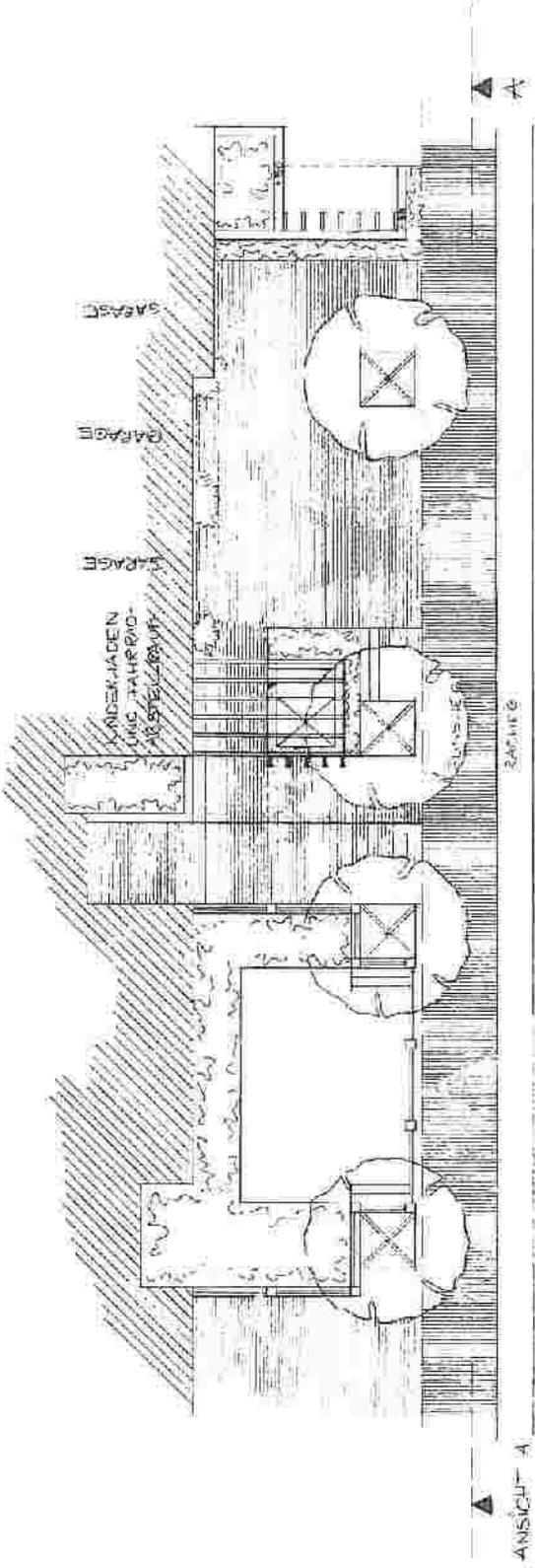
3171 NORDERSIEDT  
DETAIL 2  
BLOCKHEIZKRAFTWERK  
11/1: 2.2.1982



DETAIL 4  
HAUSEINGANGSBEREICH  
MIT MIETERGÄRTEN  
AM GESCHOSSBAU

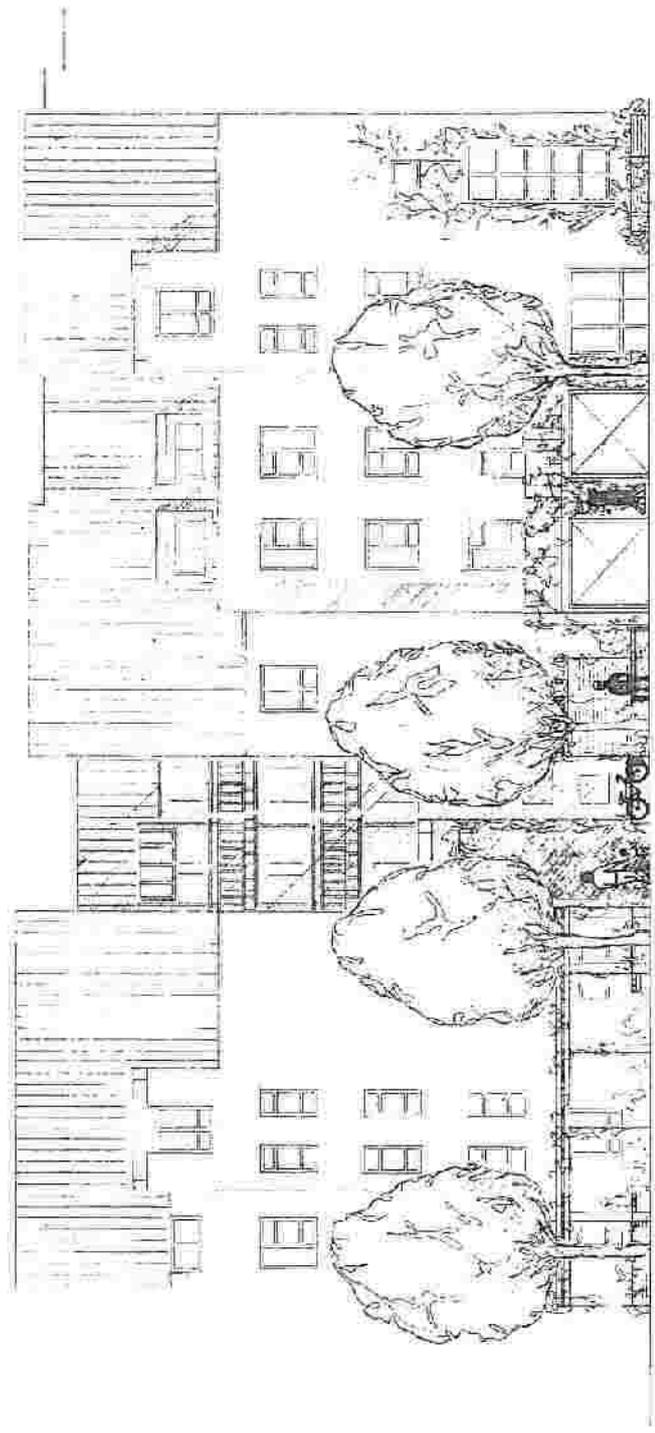


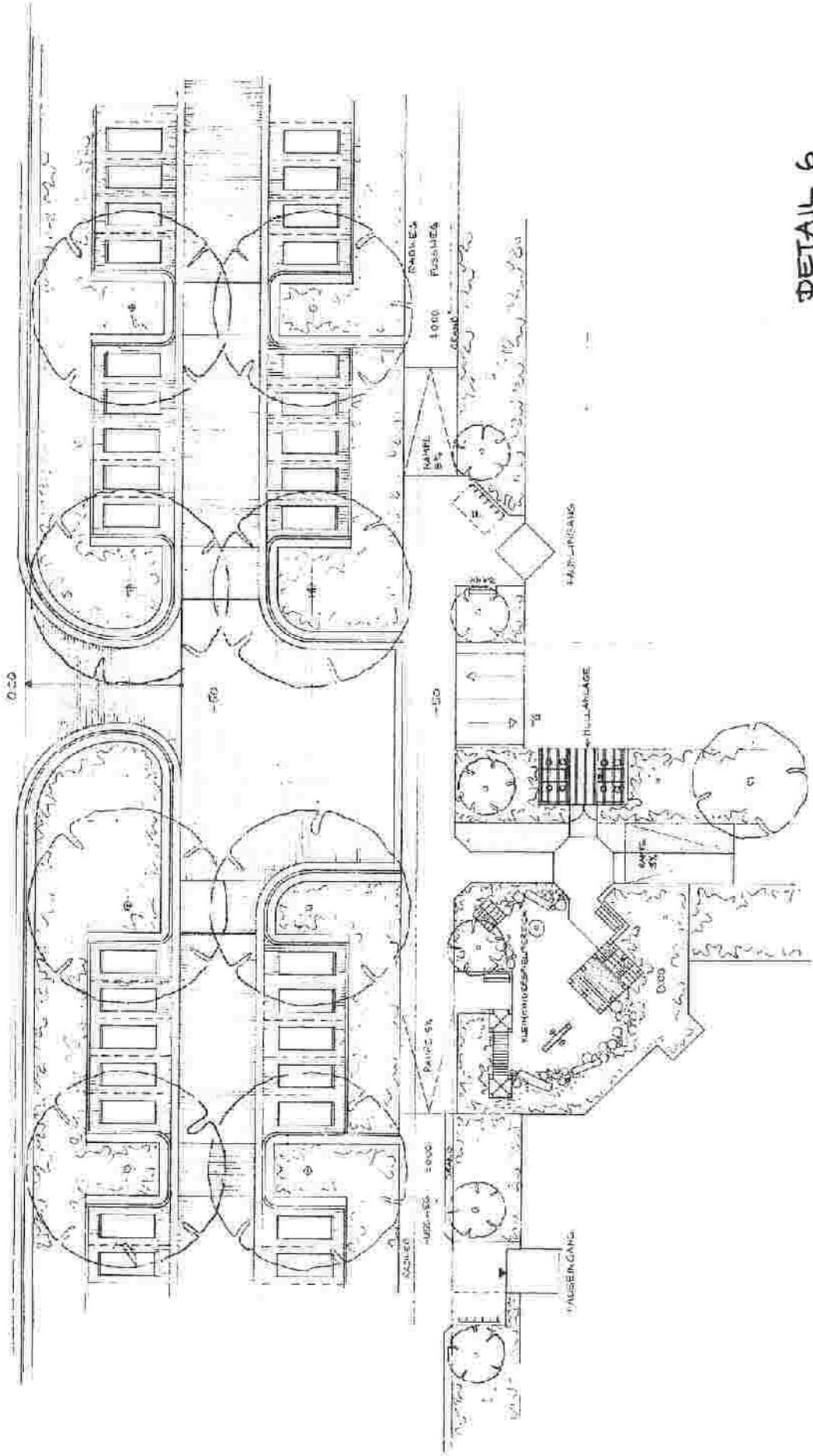
DETAIL S  
 HAUSEINGANGSBEREICH  
 MIT GARAGENVORPLATZ  
 AM GESCHOSSBAU



FAHRGANGLINIE

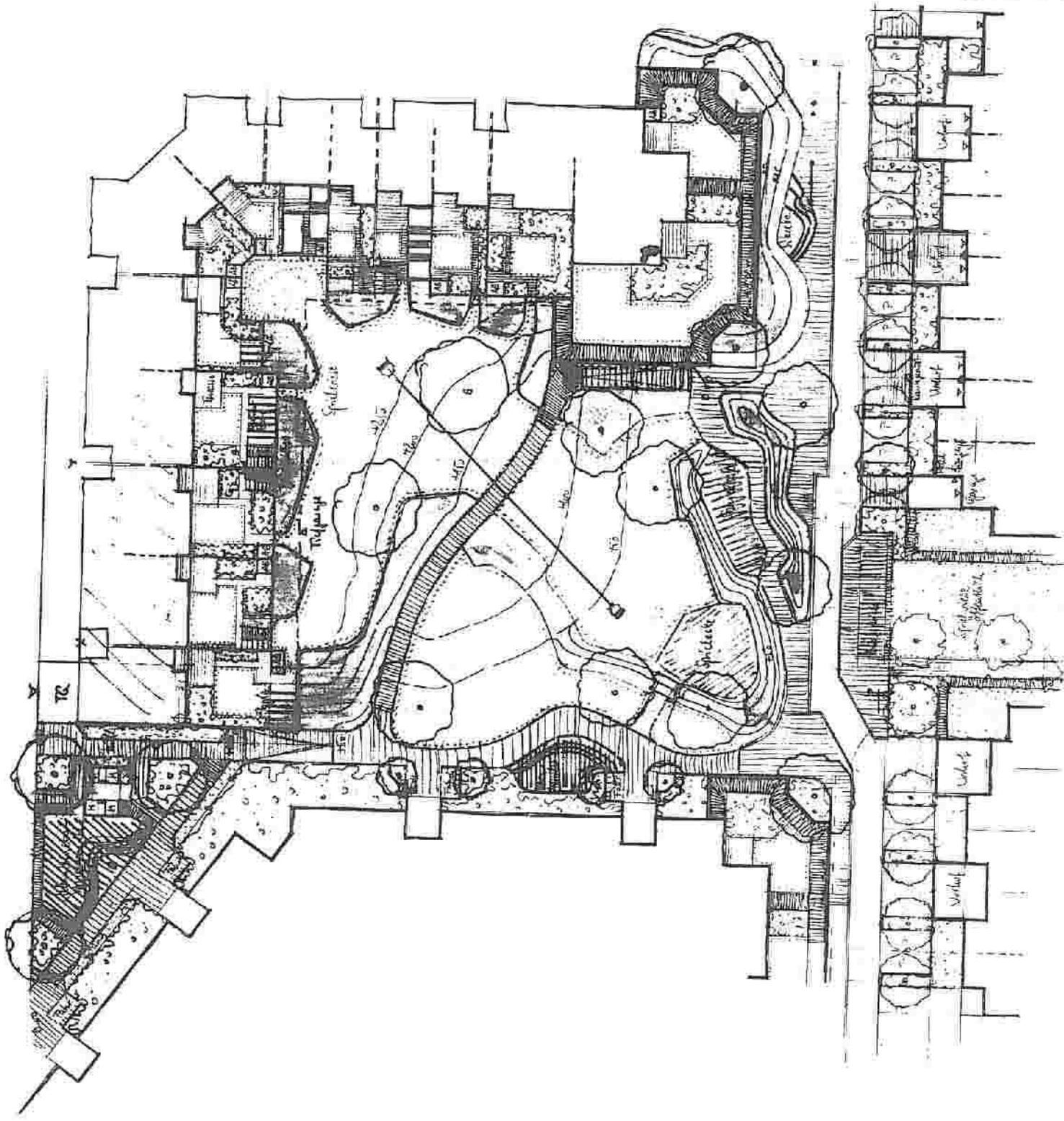
ANSICHT A-A



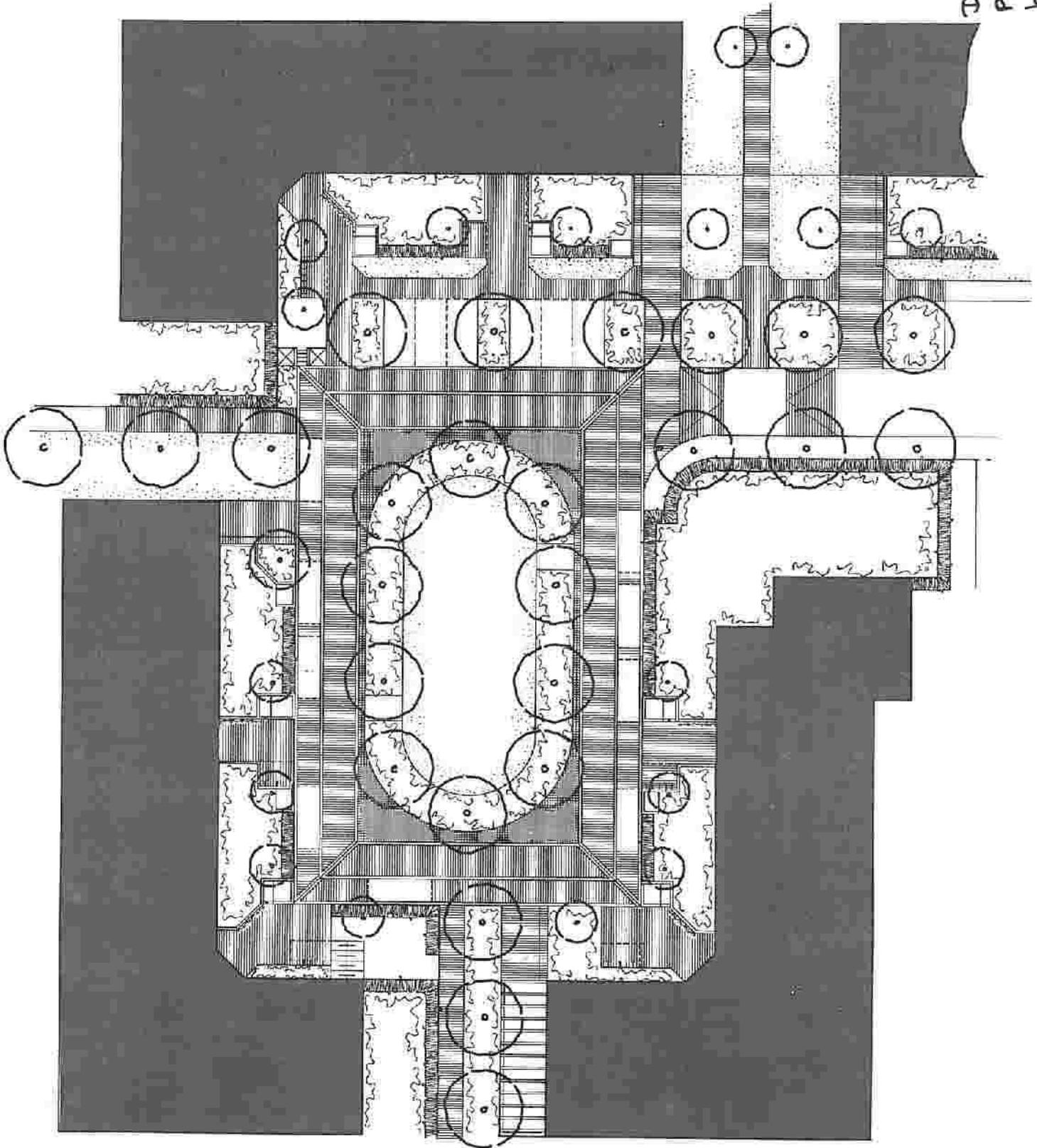


DETAIL 6  
 PARKPLATZSYSTEM MIT  
 SPIELBEREICH AN DER  
 RATHAUSALLEE

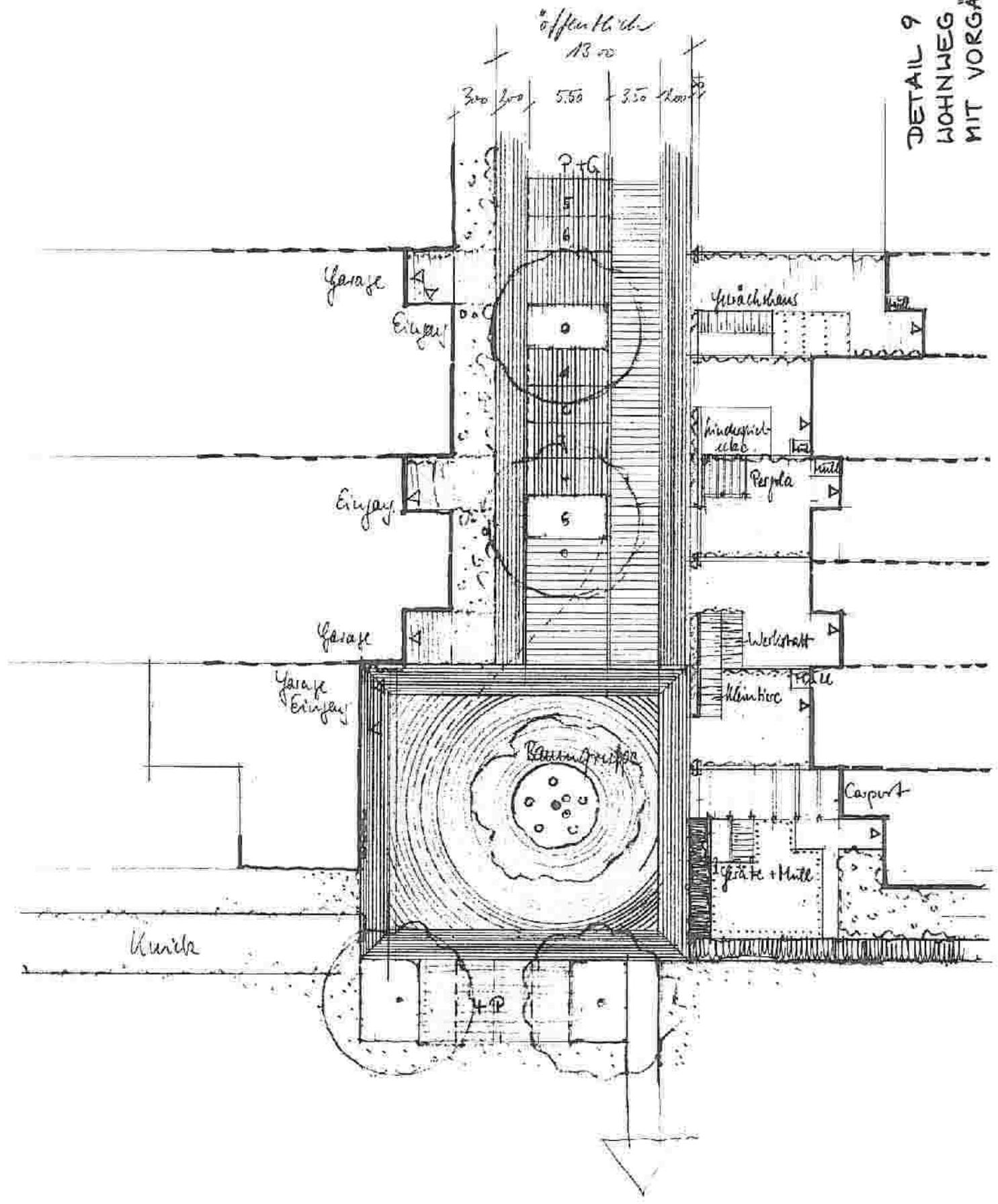
DETAIL 7  
 WOHNHOF MIT  
 HOHNWEG H/N  
 UND



DETAIL 8  
PLATZ AM  
WOHNWEG C/V



DETAIL 9  
 WOHNWEG A/V  
 MIT VORGÄRTE



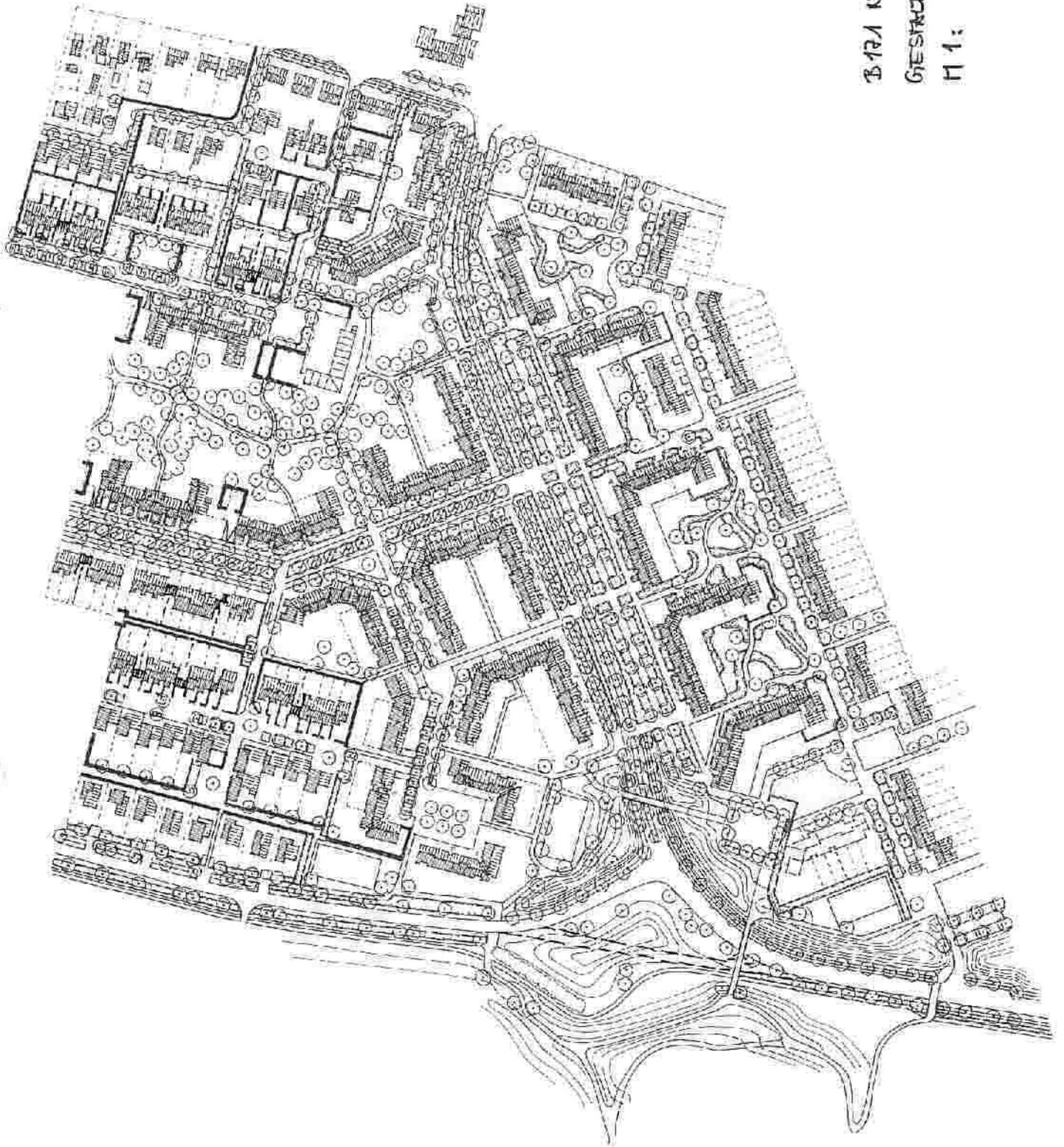


Anlage 4 zur Begründung  
zum B 171 -No.-

B 171 NOEDERSIEDT

GESTALTUNGSPLAN

M 1: 18.12.1981



B 171 - Rathausallee  
 DfV = 12000 Kfz/24 h  
 V<sub>mid</sub> = 50 km/h

ANLAGE zur BEGRÜNDUNG  
 B171 - NORDERSTEDT

tags (6-22 Uhr) nachts (22-6 Uhr)

Mittelungspegel in 25 m Entfernung	Lm, 25	68.5	59.5
Korrektur fuer Strassenoberflaeche	D. LStrO	-0.5	-0.5
Korrektur fuer Geschwindigkeit	D. LV	-4.0	-5.3
Korrektur fuer benachb. Ampelkreuzung	D. LK	0.0	0.0
Korrektur fuer Steigung	D. LStg	0.0	0.0
Emissionspegel	Lm, E	64.0	53.7
		====	====

Immissionsort : Terrasse vor dem Wohnblock

Bezugshoeh: Fahrbahn bzw. SO

Hoehe der Schallquelle:	0.50 m
Hoehe Immissionsort:	1.67 m
wandhoehe:	2.37 m
Abstand Schallquelle-Wand:	17.50 m
Abstand Wand-Immissionsort:	2.50 m
Entfernung Schallquelle-Immissionsort:	20.00 m

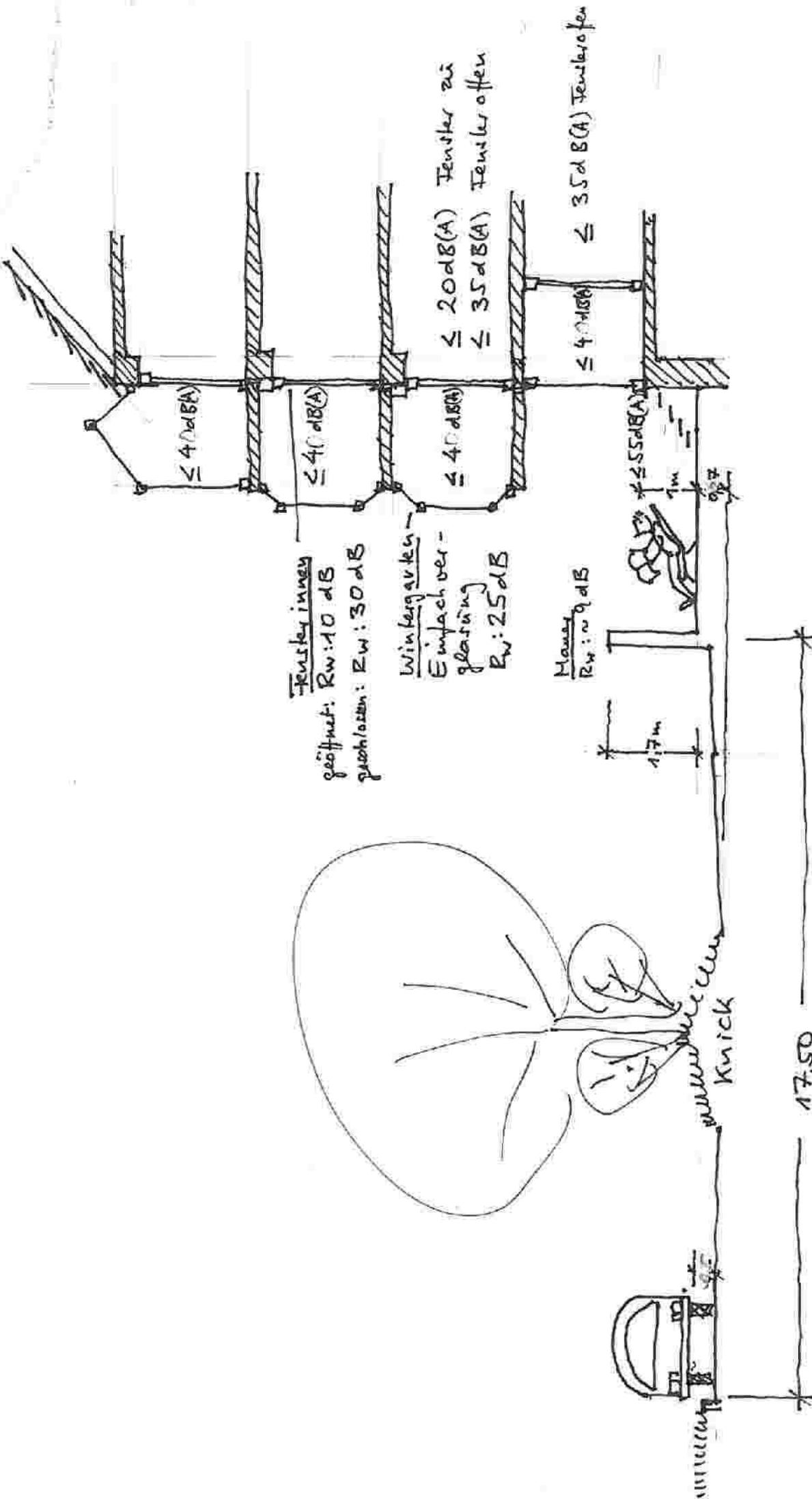
Pegelminderung durch Entfernung	D. Ls	-1.3
Pegelminderung durch Abschirmung	D. LLS	8.8

Standard-Zusatzlaenge dS = 12.84 m

DIPL. ING. HANS A. WAACK  
 BERATENDER INGENIEUR

Ulzburger Str. 476 a  
 2000 NORDERSTEDT  
 Telefon 010-5 22 30 51

- 7. 06. 84



Fenster innen  
 geöffnet:  $R_w: 10 \text{ dB}$   
 geschlossen:  $R_w: 30 \text{ dB}$

Wintergarten  
 Einfachverglasung  
 $R_w: 25 \text{ dB}$

Maus  
 $R_w: 19 \text{ dB}$

Theoretische  
 Schallquelle

64 dB(A) tags ; 54 dB(A) nachts

WA gebiet : dB(A) zulässig : tags : 55 dB(A)

nachts : 40 dB(A)