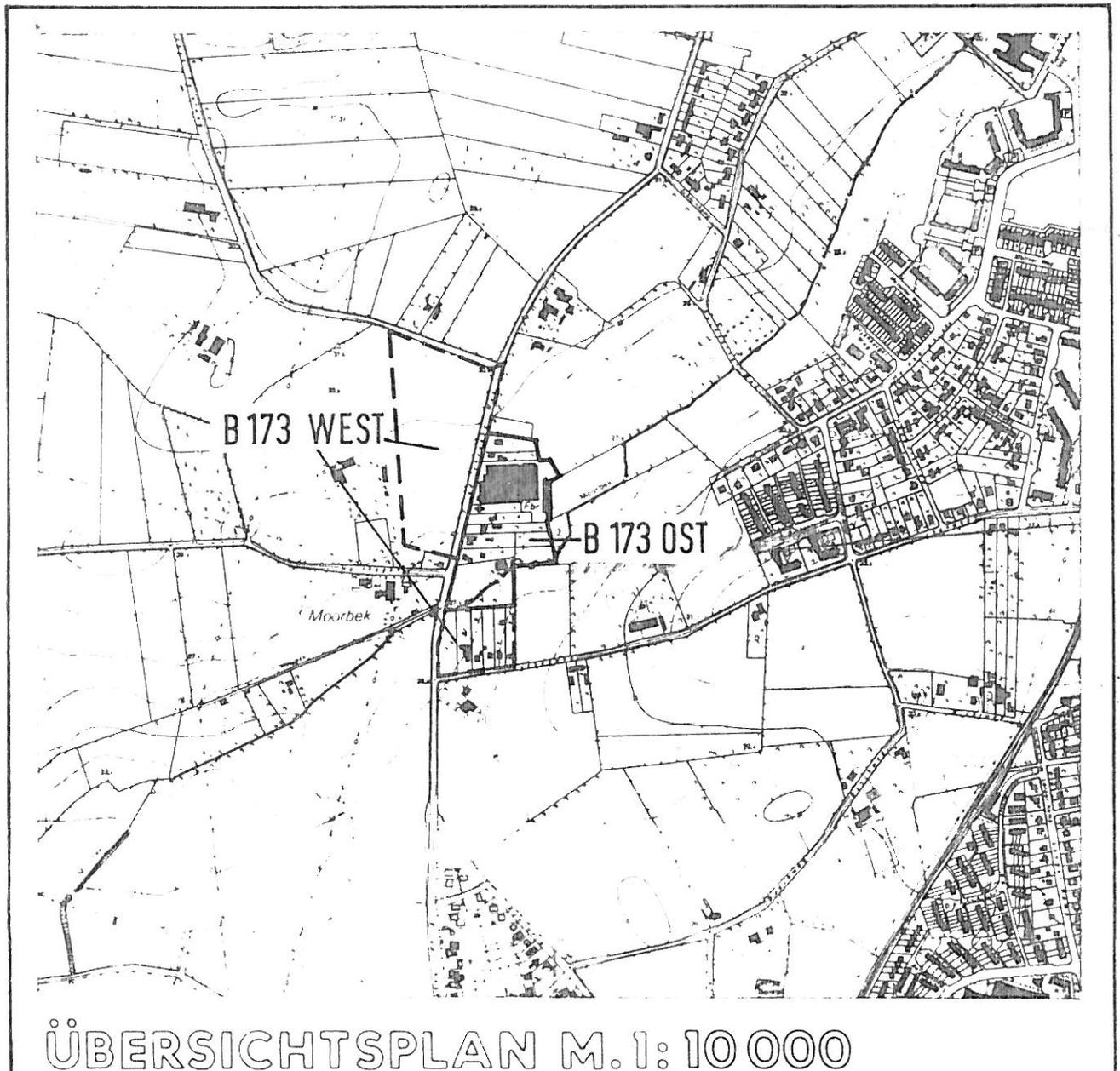


# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 173 - NORDERSTEDT - TEIL OST,  
GEBIET: "ehemalige FENSTERFABRIK"

ÖSTLICH FRIEDRICHSGABER WEG/WESTLICH UND NÖRDLICH DER MOORBEEK



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10 000

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 173 Ost - Norderstedt -

Gebiet: ehemalige Fensterfabrik  
östlich Friedrichsgaber Weg/westlich und nördlich  
der Moorbek

### 1.0 Grundlagen

#### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde

BBauG	das Bundesbaugesetz i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 18.02.86 (BGBl. I S. 265)
BauNVO	die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
LBO	die Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86)
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
Städtebauförderungsgesetz	das Städtebauförderungsgesetz i. d. F. vom 01.01.1985.
FNp'84 Norderstedt	Der B-Plan Nr. 173 Ost - Norderstedt - stimmt mit den Darstellungen des am 15.06.1984 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans '84 der Stadt Norderstedt nicht überein. Der FNp weist im Gebiet des B 173 Mischgebiet aus, während der Bebauungsplan Wohnbauflächen festsetzt. Da die dort angesiedelte Fensterfabrik verlagert werden soll und das Grundstück nach dem Abriß mit Wohngebäuden bebaut werden soll, ist die bisherige bestandsschützende Ausweisung als MI nicht mehr erforderlich. Der FNp'84 wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert.
Entwicklungsverordnung vom 13.07.1973	Der nicht bebaute Teil des Gebietes "(ehemalige) Fensterfabrik" ist Bestandteil 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. Die bebauten Grundstücke - auch die im Plangebiet des B 173 - waren 1976 und später aus der Entwicklungsverordnung entlassen worden mit der Begründung, daß die neue geplante Bebauung sich dem Bestand anpassen solle und nicht umgekehrt. Der Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte ist entsprechend dem landespla-

nerischen Gutachten Norderstedt vom 14.01.1970 der Begründung der Entwicklungsverordnung sowie dem Entwicklungsgutachten als zweiter Stadtrandkern mit zugeordneter Wohnbebauung geplant.

## 1.2 Andere Grundlagen

Rahmenplan	Grundlage für das städtebauliche Konzept ist der Rahmenplan Norderstedt-Mitte. Der aus einem Wettbewerbsergebnis resultierende Rahmenplan von 1977 wurde 1985 für den Planungsbereich und die angrenzenden Gebiete den geänderten Anforderungen angepaßt und fortgeschrieben.
frühzeitige Bürgerbeteiligung	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG hat im Rahmen der Vorstellung der Fortschreibung des Rahmenplans am 02.12.1985 stattgefunden. Anregungen und Bedenken aus dieser Beteiligung sind in die Planung eingeflossen.
landschaftsplanerische Voruntersuchung	In einer landschaftsplanerischen Voruntersuchung für die Fortschreibung der Rahmenplanung hat das Büro Andresen eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen.

## 1.3 Grenzen

Grenzen	Das Plangebiet grenzt im Westen an den Friedrichsgaber Weg, im Osten an den Talraum der Moorbek, im Süden an die nördlichen Grenzen der am Buchenweg gelegenen Grundstücke. Im Norden bildet der vorläufige Abschluß der vorhandenen Bebauung die Grenze.
---------	---

## 1.4 Bestand

vorhandene Nutzung und Gebäude	Das Gebiet weist heute eine Mischnutzung auf. Entlang des Friedrichsgaber Weges sind die sehr tiefen Grundstücke mit Einfamilienhäusern und Nebenanlagen bebaut. Dazwischen befindet sich eine kunststoffverarbeitende Fensterfabrik.
Reitbahn	Auf dem Grundstück Friedrichsgaber Weg 248 - Flur 11, Flurstücke 125/4, 125/5, 125/9 und 125/3 - werden Reitpferde gehalten (Gestüt "Moorbekhof").

...

Topographie	Das Gelände weist ein leichtes Gefälle nach Osten zum Bachlauf der Moorbek hin auf. Der östliche Bereich des Fensterfabrikgeländes ist um 0,8 bis 1,0 m aufgeschüttet; der südliche Bereich des Plangebietes wird von der Moorbek durchflossen und geprägt von den hohen Baumgruppen und -reihen am Bachlauf. Entlang des Friedrichsgaber Weges sind einzelne größere Bäume vorhanden, die erhalten werden sollen; desgleichen eine Baumgruppe an der nördlichen Grenze des Gebietes.
Vegetation	
Umgebung	Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grün-land an das Plangebiet an, im Osten grenzt der Talraum der Moorbek den Bereich ab, im Süden bilden die tiefen Gärten der Einfamilienhäuser entlang des Buchenweges die Grenze.

## 2.0 Planungsanlaß/Planungsziele

Anlaß	Mit dem Verkauf der im Plangebiet gelegenen Fabrik wird in diesem Bereich die lange gewünschte, städtebaulich ordnende Planung möglich. Es ist geplant, die Fabrik abzureißen und das Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen.
Teilung des B-Plans	Die Dringlichkeit der Planungserfordernis ist auch Grund für die Teilung des Bebauungsplans Nr. 173 in einen Ost- und einen Westteil, wobei zuerst der Ostteil aufgestellt wird. Für den westlichen Teil sind die zukünftigen Nutzungen - überwiegend Misch- oder Wohnnutzung - und davon abhängig die innere Erschließung noch nicht gelöst und in kurzer Zeit auch nicht lösbar.
Ziele	Die neue Bebauung soll sich in den vorhandenen Bestand einfügen und in die Landschaft integrieren; insbesondere muß sie die angrenzende Moorbekniederung mit ökologisch wertvollen Bereichen berücksichtigen. Die Ausgestaltung des Parkrandes findet daher besondere Beachtung.

## 3.0 Planinhalte

### 3.1 Bauliche Nutzungen

WA	Mit der Auslagerung der Fensterfabrik und einer Bebauung dieses Gelände mit Wohnhäusern erhält das Gebiet den Charakter eines Reinen Wohngebietes. Entlang des Friedrichsgaber Weges wird Allgemeines Wohngebiet zugelassen. Das bedeutet, daß hier auch wohnungsnah Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen eingerichtet werden können.
----	---

WR	<p>Die heute zulässige Nutzung der Grundstücke 125/4 mit Wohnhaus und Pferdestall, 125/5, 125/9 und 125/3 als Reitplatz und Pferdekoppel genießt Bestandsschutz, darf sich jedoch, da das Gebiet in Zukunft ein Allgemeines Wohngebiet werden soll, nicht weiter ausdehnen. Mittel- bzw. langfristig ist eine Verlagerung dieser Nutzung auf benachbarte Flächen anzustreben, um Nutzungskonflikte mit der benachbarten Bebauung zu vermeiden. Die Nutzung der Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser im östlichen Bereich wird als Reines Wohngebiet festgesetzt, um zu vermeiden, daß sich hier Nutzungen ansiedeln, die störend auf den angrenzenden Parkbereich wirken können.</p>
Bebauungsdichte bei Reihenhäusern und Hausgruppen	<p>Für die Gebiete, bei denen mit Reihenhausbauung 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, daß Grundstücke, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurden, auch dann in Einzelgrundstücke aufgeteilt werden können, wenn dadurch bei Mittelgrundstücken (z. B. Mittelhaus) die im Plan festgesetzten GFZ- und GRZ-Werte überschritten werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen 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.</p>
Wintergärten	<p>Unter Wintergärten werden unbeheizte Glasanbauten an Gebäuden verstanden. Sie sind ein wichtiges Element bei der passiven Nutzung der Solarenergie. Um auch auf kleinen Grundstücken die Möglichkeit zur passiven Solarenergienutzung ohne einschneidende Einbuße an Wohnraum zu erhalten, wird die ausnahmsweise Überschreitung von GFZ und GRZ durch Wintergartenanbauten zugelassen, jedoch nur dann, wenn nicht bereits die Möglichkeit der Überschreitung der GFZ gem. Ziffer 1.4.1.1 ausgeschöpft wurde.</p>
Unterschreitung von Abstandsflächen nach LBO	<p>Wintergärten stellen einen Übergangsbereich zwischen Haus und Garten dar. Es handelt sich dabei i.d.R. um begrünte Innenräume. Durch die passive Solarenergienutzung wird der Energieverbrauch verringert und damit die Luftverschmutzung durch Heizungsabgase reduziert. Die Anregung und Erleichterung zum Anbau von Wintergärten ist daher auch im Interesse der Allgemeinheit anzustreben.</p> <p><u>3.2 Bauliche Gestaltung</u></p> <p>Im Bauquartier Nr. 2 unterschreiten die festgesetzten Baulinien die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen innerhalb der Hauszeile. Die Abstände zwischen den Hausgruppen haben hier weniger nachbarschützende Funktion, sondern dienen als Zugang bzw. Durchgang, um die Häuser von Norden zu erschließen.</p>

textliche  
Festsetzungen

Ergänzend zu der Planzeichnung sind einige textliche Festsetzungen getroffen worden, damit sich die neue Bebauung hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung gut einfügt in die vorhandene Umgebung und um den angestrebten Wohngebietscharakter zu erreichen.

3.3 Grün- und Freiflächen, Vegetation

Moorbekpark

Als durchgehende Grünzug - vom Zentrum des Entwicklungsbereichs Norderstedt-Mitte ausgehend zur freien Landschaft hin - ist der Moorbekpark geplant. Um langfristig eine Verbindung über die Oadby-and-Wigston-Straße zur freien Landschaft hin zu schaffen, soll das Grundstück des Bundes der Schwerhörigen e. V., das direkt von der Moorbek durchflossen wird, in öffentliche Grünfläche umgewandelt werden. Der Bund der Schwerhörigen unterhält hier ein Freizeithaus. Erste Verhandlungen im Jahre 1983 haben ergeben, daß der Verein grundsätzlich zu einem Tausch bereit ist. Er ist daran interessiert, ein Grundstück zu erhalten, das eher den gewünschten Erholungszwecken dient und weniger von Wohnbebauung benachbart ist als das vorhandene. Solange kein entsprechendes Ersatzgrundstück angeboten werden kann, genießt die vorhandene Nutzung Bestandsschutz.

Nach einer Verlagerung der heute auf den südlichen Grundstücken am Friedrichsgaber Weg bestehenden Pferdezucht ist zu prüfen, ob eine Erweiterung des öffentlichen Grünbereichs um den Reitplatz möglich ist.

standortgerechte  
Vegetation

Der Grünzug wird mit standortgerechten Gehölzen (Birke, Kiefer, Vogelbeere, Stieleiche als Bäume; Spindelstrauch, Haselnuß, Faulbaum, verschiedene Beeren, Waldgeißblatt, Stechpalme als Sträucher) bepflanzt, so daß heimischen Gräsern, Kräutern und Tieren - soweit sie unter den veränderten Standortbedingungen existieren können - eine Einwanderung in die Wohngebiete ermöglicht wird.

Ausgleichsfunktionen

Auch die privaten Hausgärten, die Fassaden und Dachbepflanzungen sollen eine ökologische Ausgleichsfunktion für die durch Bebauung reduzierte Landschaft übernehmen.

Straßenbäume

Bei Baumpflanzungen im Straßenbereich, aber auch im Park sollen die Bäume so groß sein, daß sie nicht gleich zerstört werden können.

3.4 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes		
= Bruttobauland	29.840 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen	1.365 m <sup>2</sup>	4,6 %
Grünflächen	7.930 m <sup>2</sup>	26,6 %
Nettobauland	20.545 m <sup>2</sup>	68,8 %
	=====	=====

...

Anzahl der Wohneinheiten	
Reihenhäuser und Hausgruppen	26 WE
Einzel- und Doppelhäuser	9 WE
Bestand	7 WE
insgesamt	<u>42 WE</u> =====

bei 2,4 Einwohnern/WE entspricht das ca. 100 Einwohner.

#### 4.0 Erschließung und Versorgung

##### 4.1 Erschließung Fahrverkehr

äußere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Friedrichsgaber Weg. Im Zuge der weiteren Überplanung und Bebauung des Entwicklungsbereichs wird der Friedrichsgaber Weg umgebaut und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 173 eher Wohnstraßencharakter erhalten. Die zur Zeit noch bestehende direkte Verbindung zur Oadby-and-Wigston-Straße soll aufgehoben werden. Der Friedrichsgaber Weg wird dann im Süden als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebildet, die Anbindung an die Oadby-and-Wigston-Straße erfolgt über den Rantzauer Forstweg (siehe Anlage zur Begründung Rahmenplan).

Wohnwege

Zur Erschließung der Hausgruppe ist die Anlage einer verkehrsberuhigten Stichstraße vorgesehen.

##### 4.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze  
Garagen  
Carports

Die Flächen für den ruhenden privaten Verkehr - Garagen, Carports und Stellplätze - sind auf den Einzelgrundstücken vorgesehen. Aus optischen Gründen sollen Carports und Garagen begrünt werden. Entlang des Wohnweges sollen die Carports, die an der Nordseite eine Raumkante bilden, einheitlich gestaltet und begrünt werden.

Parkflächen

Die öffentlichen Parkflächen sind im Straßenraum angeordnet bzw. der Wendeanlage zugeordnet. Die Parkflächen in der Wendeanlage sind so angeordnet, daß die Müllfahrzeuge jederzeit wenden können; bei Bedarf, wenn die Pkw-Stellplätze freigehalten werden, können auch große Lkw's wenden. Es werden voraussichtlich zu den 7 vorhandenen Wohneinheiten am Friedrichsgaber Weg 35 weitere Wohneinheiten hinzukommen. In der geplanten Stichstraße sind demnach insgesamt 9 Parkplätze ausgewiesen, die restlichen 2 Parkplätze werden im Friedrichsgaber Weg eingeplant.

#### 4.3 Fuß- und Radwege

Der befahrbare Wohnweg ist zugleich Erschließungsstraße, Rad- und Gehweg. Ein weiterführender Fuß- und Radweg stellt die Verbindung zu den übergeordneten Fuß- und Radwegen im Moorbekpark her.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Gas  
Wasser  
Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Entwässerung  
Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in zwei unterschiedlichen Verfahren.

##### 1. Straßen und Parkplatzflächen

Die Oberflächenentwässerung von Straßen, Park- und Stellplätzen sowie der Garagenzufahrten erfolgt durch Regenwassersiele in das Regenrückhaltebecken an der Moorbek, wobei durch Einbau von Benzinabscheidern eine Reinhaltung des Wassers erreicht werden soll.

##### 2. Privatgrundstücke

Die Oberflächenentwässerung von Dach- und Terrassenflächen erfolgt durch Versickerung in Sickerschächten auf dem Grundstück. Für extrem stark auftretende Niederschläge, die von den Sickerschächten nicht aufgenommen werden können, sind Überlaufrohre in die Regenwassersiele im Straßenraum vorgesehen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwassertransportleitung, die im Verlauf des Moorbektals bereits vorhanden ist, in den Hauptsammler West geleitet.

Abfallbeseitigung

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.

Recycling

Für Altglas- und Altpapiercontainer ist im B 173 Ost kein geeigneter Standort vorhanden. Bei der Bearbeitung der benachbarten B-Pläne werden entsprechende Standorte vorgesehen.

Schulen

Als Grundschule ist die Heidbergschule in 1.000 m Entfernung über die Fußwege im Moorbekpark gefahrlos zu erreichen. Eine Hauptschule befindet sich im Stadtteil

...

- Falkenberg in östlicher Richtung. Ca. 1.800 m nördlich des Gebietes liegt das Schulzentrum Nord mit Berufs- und anderen Schulen.
- Kindergärten In der Heidbergstraße in ca. 600 m Entfernung besteht eine Spielstube. Eine Kindertagesstätte mit Kinderhort ist in ca. 1.200 m Entfernung in nördlicher Richtung geplant. Darüber hinaus sind im Zentrumsbereich in ca. 1.000 m Entfernung Flächen in Gebäuden vorgesehen, die bei Bedarf für diesen Zweck genutzt werden können.
- Nahversorgung Die Nahversorgung ist im nahegelegenen Zentrum Norderstedt-Mitte möglich, aber auch in dem in südlicher Richtung gelegenen zweiten Schwerpunkt Norderstedts - im Herold-Center. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bietet zudem die Möglichkeit der Ansiedlung von Läden des täglichen Bedarfs im Plangebiet selbst.
- öffentliche Spielplätze für 6- bis 12jährige Bei zukünftig ca. 100 Einwohnern sind  $100 \times 0,75 \text{ m}^2 = 75 \text{ m}^2$  Spielplatzfläche erforderlich. Diese Flächen sind im Bereich des Moorbekparks - über Fußwege ungefährdet erreichbar - geplant. In der landschaftsplanerischen Voruntersuchung zum Rahmenplan sind Standorte und Größe entsprechend ausgewiesen.
- Spielplätze für 12- bis 18jährige Auch die Spiel- und Bolzflächen für größere Kinder werden in außerhalb des Plangebietes liegenden Anlagen am Garstedter Berg und im Moorbektal bereitgestellt.

#### 5.0 Umweltschutz

An der Oadby-and-Wigston-Straße sind Lärmschutzeinrichtungen erforderlich und im Rahmenplan im Bereich des B 173 West vorgesehen. Bei der Aufstellung des B 173 - West werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### 6.0 Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Die Verlagerung der Fensterfabrik wird privatrechtlich zwischen den Eigentümern der Fabrik und einem Bauträger geregelt. Der bauliche Bestand ist bei der Planung berücksichtigt und genießt Bestandsschutz; ebenso die vorhandenen Nutzungen. Bezüglich der Nutzung einiger Flurstücke zur Pferdehaltung wird längerfristig eine Verlagerung angestrebt, damit der Gebietscharakter des "Allgemeinen Wohngebietes" erreicht wird. Die geplanten Änderungen der zukünftigen gegenüber der bisherigen Nutzung sind mit den betroffenen Grundeigentümern abgestimmt worden.

7.0 Kosten und Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnung

Die Grundstücke gehören teilweise Einzeleigentümern und teilweise einem Bauträger. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen von der Stadt erworben werden. Für die Verwirklichung der privaten Bauvorhaben sind private Grenzregelungen vorzunehmen.

Kosten

Grunderwerb	DM 184.000,00
Straßenbau	DM 156.000,00
Schmutzwassersiel	DM 150.000,00
Regenwassersiel	DM 80.000,00
Beleuchtung	DM 9.000,00
Straßengrün	DM 19.000,00
Grünflächen	<u>DM 160.000,00</u>
Gesamtkosten	<u>DM 759.000,00</u> =====

Finanzierung  
über  
Erschließungsvertrag

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird durch Vertrag auf Dritte übertragen (gem. § 123 Abs. 3 BBau). Die Stadt trägt gemäß § 129 (1) BBauG mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8.0 Realisierung

Es ist beabsichtigt, mit der Realisierung noch im Jahr 1986 zu beginnen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 10. MRZ.1987 gebilligt.

Norderstedt, den 27. APR. 1987

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

gez. Schmidt

LS

V. Schmidt  
Bürgermeister

Die Begründung ist auf den Seiten 4, 5 und 9 entsprechend dem Beschluß der Stadtvertretung vom 22.09.1987 geändert worden. Die Änderungen sind seitlich mit schwarzen Strichen gekennzeichnet worden.

Norderstedt, den 13. Oktober 1987

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

gez. Schmidt                      LS  
V. Schmidt  
Bürgermeister



114475/0517 04/72/00