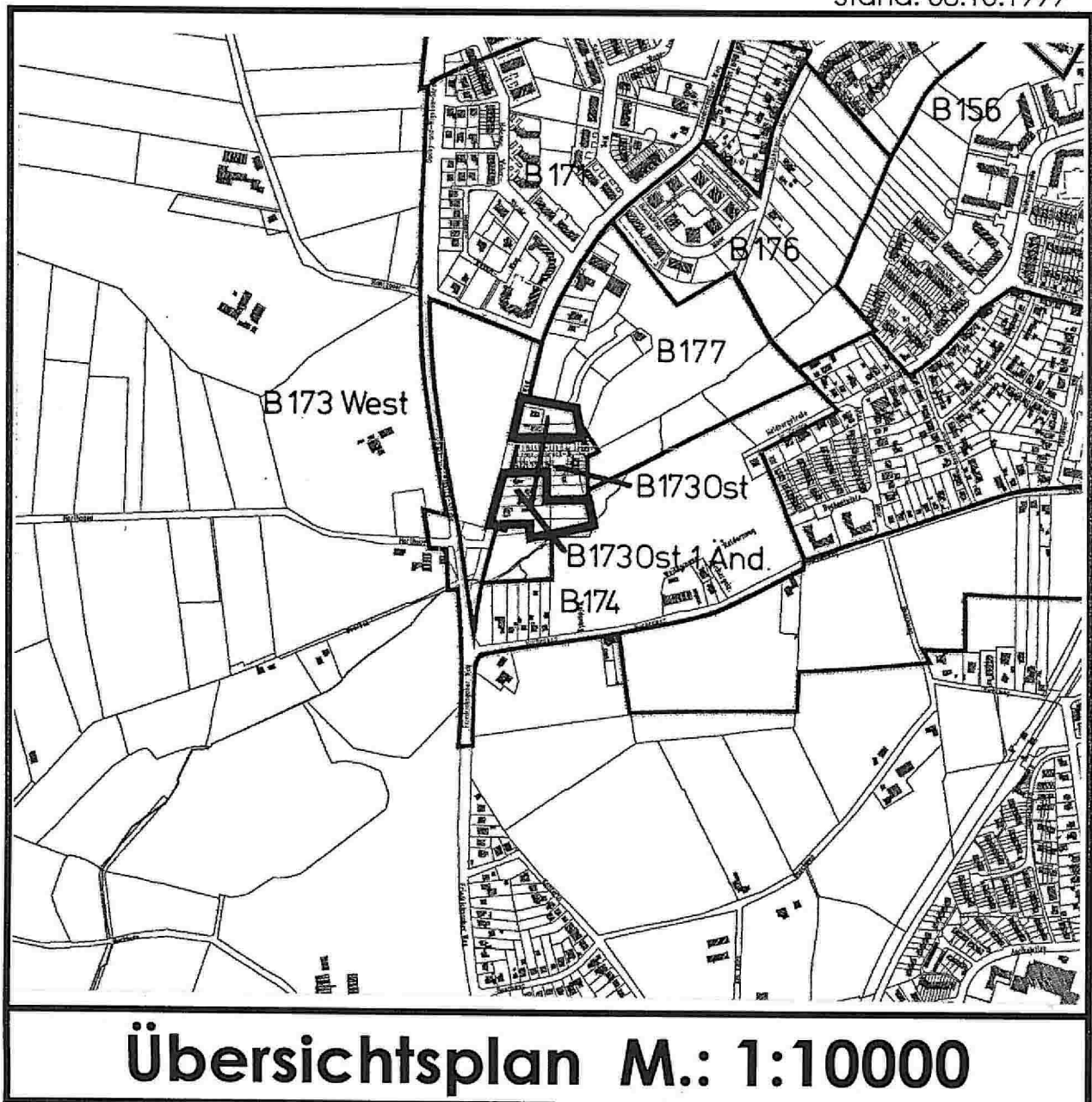


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.173 Ost -Norderstedt- 1. Änderung
Gebiet: „Südlich und nördlich der Siedlung Franz - Schreck - Weg“

Stand: 08.10.1999



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 173 Ost, 1. Änderung -
Norderstedt-

Gebiet: „Südlich und nördlich der Siedlung Franz-
Schreck- Weg“

Stand : 08.10.1999

1.0 Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde:

BauGB	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
BauNVO	Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
LBO Schleswig-Holstein	Die Landesbauordnung in der Fassung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
FNP'84 Norderstedt	Der Bebauungsplan Nr. 173 Ost, 1. Änderung stimmt mit den Darstellungen der rechtswirksam gewordenen 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt überein.

1.2 Andere Grundlagen

Rahmenplan-
Fortschreibung 1994

Grundlage für das städtebauliche Konzept ist der Rahmenplan Norderstedt-Mitte. Der aus dem Wettbewerbsergebnis resultierende Rahmenplan von 1977 wurde 1985 und 1990/92 fortgeschrieben. Der überarbeitete Rahmenplan wurde am 01.03.1994 u.a. unter folgenden Zielsetzungen von der Stadtvertretung gebilligt:

- großzügige Verbindung und Vernetzung der öffentlichen Grünflächen Moorbekpark und Lüdemannscher Park
- sparsamer Flächenverbrauch für Baugrundstücke so-

Rahmenplan
„Grünordnung“

wie minimale Versiegelung von Straßen, Wegen, Hauseinfahrten

- Berücksichtigung der teilweise hohen Grundwasserstände, Eingriffe in das Grundwasser auf das unvermeidbare Maß reduzieren
- Versickerung sauberen Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen
- Schutz ökologisch wertvoller Flächen durch Freihalten von Bebauung und intensiver Nutzung
- Erhaltung vorhandener Landschaftselemente, wie z. B. Knicks, Einzelbäume, Wasserläufe

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 173 Ost, 1. Änderung sieht der Rahmenplan eine hintere Bebauung auf den nördlichen Grundstücken vor.

Auf den hinteren Grundstücksteilen der südlichen Flurstücke ist die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als Arrondierung des Moorbekparks vorgesehen.

Die geänderten Grundsätze der Rahmenplanung sind Grundlage für die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 Ost, 1. Änderung.

Bestandteil des Rahmenplanes ist der aktualisierte Rahmenplan „Grünordnung“.

Der Rahmenplan „Grünordnung“ stellt seine Vorschläge u.a. unter folgende Grundsätze:

„4.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Negative Eingriffe in den Landschaftshaushalt und -bild sind zu vermeiden und zu minimieren,
2. unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen,
3. die Bauflächen sind die Landschaft einzubinden und grünordnerisch zu gestalten.

4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

- die vorhandenen Knicks bleiben erhalten,
- der Eingriff in den Wasserhaushalt ist zu gering wie möglich zu halten,
- die vorhandenen Gehölze und Bäume sind zu erhalten,
- die das Landschaftsbild prägenden besonders großen und markanten Einzelbäume und Baum-

gruppen sind planerisch zu beachten.“

Zum Ausgleich der durch die geplante Bebauung unvermeidbaren Eingriffe wird eine Vielzahl von Maßnahmen in unterschiedlichen Maßnahmenbereichen vorgeschlagen. Sie sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

1.3 Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet besteht aus zwei Gebieten.

Das nördliche Plangebiet wird begrenzt :

Im Norden: die nördliche Grenze des Flurstückes 126/3

Im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 126/3, 126/4 und 126/1

Im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 126/3 und 126/1

Im Süden: die südliche Grenze des Flurstückes 126/1

Das südliche Plangebiet wird begrenzt :

Im Norden: die nördlichen Grenzen des Flurstückes 481/

125 (teilweise), 125/4 (teilweise), 125/5

Im Westen: die westlichen Grenzen des Flurstückes 481/125 , 403/125, 364/125, 125/4, 125/9

Im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 125/3, 125/5 sowie die geplanten östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 364/125, 403/125, 481/125

Im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 125/4, 125/9 und 125/3

1.4 Bestand

Vorhandene Nutzung/ Nachbarschaft

Im Plangebiet sind Einfamilienhäuser entlang des Friedrichsgaber Weges vorhanden. Das Gebiet wird durch Wohnnutzung geprägt.

Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird durch die Einrichtungen im 1.200 m entfernten Zentrum gesichert. Zusätzlich können sich auch Einrichtungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ im Plangebiet ansiedeln, wenn Bedarf vorhanden ist.

Die Heidbergstraße liegt als Grundschule in ca. 1000 m Entfernung. An der Pellwormstraße liegt eine weitere Grundschule, die auch den zusätzlichen Bedarf aufnehmen kann. Die Hauptschule Falkenberg liegt in einer

	Entfernung von ca. 2.500 m in östlicher Richtung. Sonstige schulische Einrichtungen befinden sich im Schulzentrum-Nord (ca. 2.200 m). Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird durch vorhandene bzw. geplante Einrichtungen in den benachbarten Gebieten abgedeckt.
Erschließung	Das Gebiet wird z. Z. über den Friedrichsgaber Weg unmittelbar an das Zentrum Norderstedt und an die Haupterschließungsstraßen angebunden.
Grundwasser/ Oberflächenwasser	Wegen der geringen Flurabstände und der sandigen Böden mit nur geringer Filterfunktion kommt dem Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung zu. Die geringen Flurabstände prägen die spezifischen Biotope der angrenzenden Moorbekniederung (Feuchtwiesen, Binsensumpf).
Baumbestand	Das Gebiet wird durch den nördlich angrenzenden Knick sowie einzelne Bäume entlang des Friedrichsgaber Weges geprägt.
Klima	Das Klima im Stadtbereich Norderstedt ist maritim geprägt mit hohen Niederschlägen (im Mittel 750 mm im Jahr), gemäßigten Temperaturen und hoher Luftfeuchtigkeit. Vorherrschend sind westliche Winde, im Sommer aus Nordwest bis Südwest und im Winter aus Südwest bis West sowie Südost bis Ost. Die Hauptwindrichtung entspricht dem Verlauf der Moorbekniederung und deren Öffnung zur Landschaft. Dieser Niederung kommt daher eine besondere Bedeutung als Durchlüftungsschneise und Kaltluftkanal vom Südwesten aus der freien Landschaft bis Norderstedt-Mitte zu.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils im Privatbesitz, teils im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt m.b.H.

2.0 Planungsanlaß/Planungsziele

Planungsanlaß/ -ziele	Durch die einheitliche Nachverdichtung des Plangebietes 173 Ost, 1. Änderung soll dieser Bereich in seinen Dichtevorstellungen dem umliegenden Entwicklungsbereich angepaßt werden. Das Plangebiet selbst ist nicht Teil des Entwicklungsgebietes Norderstedt-Mitte. Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 125/3, 125/5 und 125/9 führt zur Arrondierung des den Stadtteil durchziehende Moorbekparks.
-----------------------	---

Eine bereits über die Flurstücke 125/4, 125/5 verlaufende Schmutzwasserleitung soll planungsrechtlich gesichert werden.

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Ziele der Entwicklungs-
maßnahme

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Norderstedt-Mitte. Der Stadtteil gehört größtenteils zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte, für den als übergeordnete Ziele festgelegt wurden:

- 12.000 Einwohner
- 6.000 Arbeitsplätze
- die Schaffung der erforderlichen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- der Ausbau der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen, wie im FNP dargestellt.

2.1 Städtebauliche Ziele

Bebauung/Landschaft

Die neue Bebauung wird sich in die vorhandene benachbarte bzw. geplante Bebauung einfügen.

Die stärkerwerdende Umweltbelastung erfordert einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft und mit den natürlichen Ressourcen Boden, Pflanzen, Wasser, Luft. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes sollen die Umsetzung dieser Ziele ermöglichen.

Struktur

Angestrebt wird eine einheitliche städtebauliche Situation. Derzeitig sind die Baumöglichkeiten auf den größtenteils gleich großen Grundstücken sehr unterschiedlich.

Die z.T. sehr tiefen mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebauten Grundstücke können nach dem rechtskräftigen B-Plan 173 Ost teilweise nur mit vorderer, teilweise mit vorderer und hinterer Bebauung ausgenutzt werden.

Es sollen mit diesem Plan gleiche Baumöglichkeiten für alle Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Da die hinteren Grundstücksteile innerhalb eines Einfamilien- und Doppelhausgebietes liegen, soll eine einheitliche hintere Bebaubarkeit der Grundstücke mit weiteren Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Die Dichte der Bebauung soll den heutigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den umliegenden im Entwicklungsteilbereich vorhandenen Ausnutzungsziffern angepaßt werden.

Nutzung

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Wohnungsnahе Versorgungseinrichtungen sollen entlang des Friedrichsgaber Weges neben dem Wohnen im Ge-

biet ermöglicht werden.

Durch Schaffung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 125/ ,125/3 und 129/9 soll der Moorbekpark arrondiert werden.

2.3 Ziele der Gestaltung

Bauformen und
-materialien

Es soll in Norderstedt-Mitte eine „schleswig-holsteinische Stadt“ gebaut werden. Die Bauformen und -materialien orientieren sich an regionaltypischen Beispielen. Durch die Beschränkung der Materialien und die Festsetzung von geneigten Dächer wird ein einheitliches Stadtbild angestrebt.

2.4 Ziele der Wohnungspolitik

Eigentumsmaßnahmen

Die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen individuelle Bauherrenschaft für die Erwerber.

2.5 Landschaftsplanerische Ziele

Grünfläche /
Knickerhaltung/
Erhaltung von Bäumen

Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 125/5,125/3 und 125/9 ist ein weiterer Schritt zur Realisierung des Moorbekparks.

Der nördlich angrenzende Knick ist als typisches Landschaftselement zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Bäume sind, soweit sie nicht durch bereits vorhandene Baurechte überplant sind (rechtskräftiger B-Plan 173 Ost), zu erhalten.

Um die landschaftsplanerischen Ziele zu sichern, sind zahlreiche Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

WA
„Allgemeines Wohngebiet“

Entlang des Friedrichsgaber Weges wird bei der Ausweisung von Wohnbauflächen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, um auch Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen - wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe werden ausgenommen (siehe textliche Festsetzung 1.1), um die Wohnfunktion zu stützen.

WR

Der rückwärtige Planbereich (Baugebiet 2) soll dem

„Reines Wohngebiet“

„Reinen Wohnen“ dienen, die Ausnahmen des § 3 (3) der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter zu sichern (siehe textliche Festsetzung 1.2).

Beschränkung der Zahl der Wohngebäude

Um eine kleinteilige Baustruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern in dem in Randlage von Norderstedt-Mitte befindlichen Bereich planerisch zu sichern, wird die Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude beschränkt (siehe textliche Festsetzung 2.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsdichte

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Erfahrungswerten, die bei den heute üblichen Einfamilien- und Doppelhäusern erreicht werden ($GRZ = 0,25 - 0,3$).

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt bzw. durch die Grundstücksgrößen vorgegeben, um eine lockere Bebauung im Maßstab der Umgebung zu gewährleisten.

4.0 Verkehr/Erschließung

4.1 Fahr-, Fußgänger- und Radverkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den vorhandenen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Friedrichsgaber Weg.

Das unmittelbar an das südliche Plangebiet angrenzende Teilstück des Friedrichsgaber Weges soll gemäß den Zielsetzungen des B-Planes 173 West in seiner Breite zurückgebaut werden

Hintere Erschließung

Die Erschließung der hinteren Grundstücksteile erfolgt über private Zuwegungen („Pfeifenstielererschließung“).

4.2 Ruhender Verkehr

Einfamilien- und Doppelhausgebiete

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhausgebiete sind die Stellplätze, Carports und Garagen auf den vorderen Grundstücksflächenteilen anzuordnen, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche für eine ruhige Wohn- und Gartennutzung zu sichern.

Überdachte Stellplätze sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen.

Parkplätze

Parkplätze sind im außerhalb des Plangebietes im unmittelbar angrenzenden Straßenraum des Friedrichsgaber Weges festgesetzt (B-Plan-Gebiet 173 West).

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

U-Bahn

Die Entfernung zu den U-Bahn-Stationen Richtweg und Norderstedt-Mitte beträgt ca. 1000 m bzw. 1200 m, zur Haltestelle Harthagen ca. 250 m.

5.0 Grünflächen

Moorbekpark /
Erholungsschutzstreifen

Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 125/3, 125/5 und 125/9 führt zu einer Arrondierung des den Stadtteil Norderstedt-Mitte durchziehenden Moorbekpark.
Dieser als Grünfläche festgesetzte Bereich liegt im Erholungsschutzstreifen der Moorbek und ist nur naturnah zu gestalten.

Baum- und
Knickbestand

Vorhandene Bäume sind, soweit sie nicht durch bereits vorhandene Baurechte überplant sind (rechtskräftiger B-Plan 173 Ost), als zu erhalten festgesetzt.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Knickschutzstreifen auf privatem Grund festgesetzt, um die Erhaltung des im angrenzenden Plangebiet 177 als erhaltenswert festgesetzten Knicks zu gewährleisten.

Textliche Festsetzungen

In der Planzeichnung und im Rahmen der textlichen Festsetzungen sind Regelungen bezüglich der privaten und öffentlichen Grünflächen getroffen. Diese dienen der Absicherung und der Entwicklung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

6.0 Kinderspielplätze

Kinderspielplätze
Moorbekpark

Für den Bebauungsplan Nr. 173 Ost, 1. Änderung ergibt sich auf Grundlage der DIN 18034 ein Spielplatzmehrbedarf von ca. 34 qm [(ca. 30 EW x 0,75 qm/EW)].
Der Spielplatznachweis wird in der öffentlichen Grünfläche des außerhalb des Plangebietes gelegenen Moorbekpark vorgesehen.

7.0 Umweltschutz

7.1 Maßnahmen zum Umgang mit Natur und Landschaft

Eingriff/Ausgleich

Die Bauleitplanung selbst stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet ihn allerdings vor. Gleichwohl sind gemäß § 1a BauGB die Belange des Natur-

schutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Über das Ausmaß

und die Bewertung des Eingriffs sowie den Ausgleich und/oder Ersatz ist zu entscheiden.

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur, Umwelt und Forsten, Schleswig-Holstein, vom 03.07.1998 sind Eingriffsvorhaben aufgrund von Bauleitplanverfahren so zu planen und durchzuführen, daß Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soweit wie möglich vermieden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vermindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Bodenversiegelung

Durch die 1. Änderung des B-Planes 173 Ost werden gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan 173 Ost vier zusätzliche Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausplätze geschaffen. Eine zusätzliche Bodenversiegelung von max. 1200 qm ist zu erwarten.

Aufwertung als öffentliche, naturnah gestaltete Grünfläche

Gleichzeitig wird jedoch eine ca. 2200 qm große Fläche (Flurstücke 125/5, 125/3 und 125/9), die gemäß rechtskräftigem B-Plan 173 Ost als Baufläche festgesetzt ist, als öffentliche Grünfläche aufgewertet. Gemäß textlicher Festsetzung 5.2 ist diese naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Knickschutz

Durch die Festsetzung eines privaten Knickschutzstreifens am nördlichen Plangebietsrand wird der nördlich angrenzende, im B-Plan 177 als erhaltenswert festgesetzte Knick geschützt (ca. 290 qm).

Einen verbesserten Schutz erhalten einige der im Plangebiet vorhandenen Bäume.

Vorhandene Bäume sind, soweit sie nicht durch bereits vorhandene Baurechte überplant sind (rechtskräftiger B-Plan 173 Ost), in ihrer jetzigen Größe als erhaltenswert festgesetzt.

Für die beiden bereits überplanten, künftig fortfallenden Bäume wird durch Festsetzung von ca. 30 Straßenbäumen im angrenzenden B-Plan-Bereich 173 West hinreichend Ersatz geschaffen.

Grundwasserschutz

Durch die Festsetzung zum Thema Grundwasser erfährt dieses Schutzgut in der 1. Änderung des B-Planes 173 Ost gegenüber der rechtskräftigen Fassung einen größeren Schutz (s. textliche Festsetzung 6.4).

Bilanzierung/Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, daß Eingriffe in Na-

tur und Umwelt zu erwarten, diese jedoch durch zahlreiche Maßnahmen ausgeglichen werden.

7.2 Grundwasserschutz

Grundwasser
Rahmenplan

Bestandteil der Diskussion um die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist die kontinuierliche Auseinandersetzung um den Grundwasserschutz in Norderstedt-Mitte. Der in der Stadtvertretung am 01.03.1994 beschlossene Rahmenplan Norderstedt-Mitte enthält als wesentliche Zielsetzung:

„Berücksichtigung der teilweise hohen Grundwasserstände, Eingriffe in das Grundwasser auf das unvermeidbare Maß reduzieren.“

Schutz des Grundwassers durch
textl. Festsetzungen

Ausgehend von den Vorgaben des Rahmenplanes stellen die Grundwasseruntersuchungen für diesen Bereich fest, daß die Flurabstände des Grundwassers innerhalb der überbaubaren Fläche größer bzw. gleich einem Meter sind. Hierbei ist der höchst anzunehmende Stand des Grundwassers berücksichtigt. Eine Bebaubarkeit der Flächen oberhalb des Grundwassers ist dadurch möglich. Der Schutz des Grundwassers wird dadurch gewährleistet, daß die in den Baugebieten 1 -3 zulässigen Gebäude über dem Grundwasserspiegel (Bemessungswasserstand) errichtet werden müssen (s. textliche Festsetzung 6.4.). Aus den Gründen des Grundwasserschutzes trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB weitere Festsetzungen zur Grundwasserversickerung und zum Schutz des Grundwassers (s. textl. Festsetzung 6.).

Eingriffe ins Grundwasser sind somit unter Abwägung aller Belange vermeidbar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß Landesnaturschutzgesetz zu unterlassen (Kompensationspflicht im Rahmen der Eingriffsregelung).

7.3 Immissionssituation

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt 60-140 m von der stärker befahrenen Oadby-and-Wigston-Straße entfernt.. Es wird durch die im angrenzenden B-Plan 173 West festgesetzte Lärmschutzeinrichtung und Bebauung hinreichend von den von der Oadby-and-Wigston- Straße ausgehenden Schallemissionen abgeschirmt. Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Altstandorte

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.0 Gestaltungsvorschriften

Gestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 Ost, 1. Änderung werden im Bebauungsplanverfahren gleichzeitig textliche Festsetzungen über die Gestaltung erlassen. Sie sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen ähnlichen Rahmen setzen, wie er für den Bereich des rechtskräftigen B-Planes 173 Ost durch ortsübliche Materialien und Bautradition gesetzt ist.

Ausgangssituation

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist das Ortsbild sowohl in der Siedlungsstruktur, wie auch in der Gebäudegestaltung, eindeutig geprägt von 1-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Ein einheitliches Ortsbild soll im Rahmen der Neubebauung entstehen.

Ziele der textlichen Festsetzungen über Gestaltung

Mit den Festsetzungen soll das harmonische Einfügen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur erreicht werden.

Grundprinzip der Festsetzung ist ein enger Gestaltungsrahmen für die Dachlandschaft (nur rote geneigte Dächer) und ein weiterer Rahmen für Außenwände und Einfriedigungen.

Außenwände/ Fassaden

Die Außenwände neuer Gebäude sollen sich an den traditionellen und bis heute vorherrschenden Materialien in den Wohngebieten Norderstedt-Mittes orientieren (rotes Ziegelmauerwerk sowie weißer Putz). Garagen sollen passend zum Hauptgebäude gestaltet werden.

Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den bereits vorhandenen in Norderstedt-Mitte vorherrschenden Satteldächern mit roter Dacheindeckung orientieren. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden geringer Größe zulässig.

Sockelhöhen

Die Wohngebäude sollen nicht zu hoch aufragen, deswegen werden in den Baugebieten Sockelhöhen festgesetzt.

Einfriedigungen

Als Material für Einfriedigungen sind nur Mauern im Material der zugehörigen Hauptbaukörper, Hecken oder berankte Drahtzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedigung von Vorgärten wird im Vorgartenbereich auf maximal 1,4 m über Oberkante Gelände beschränkt. Hierdurch soll ein „Verschanzen von Häusern und Vorgärten“ hinter undurchdringlichen Bretterwänden oder Mauern verhindert werden. Zugleich sollen

„Kontakte über den Gartenzaun“ ermöglicht werden.

Stellplätze/Carports/
Garagen und
Nebenanlagen

Die Grundprinzipien der Baugebietsgestaltung beziehen sich auch auf Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen. Entsprechend wird eine Beschränkung auf die Materialauswahl festgesetzt, die durch die Hauptgebäude vorgegeben wird.

Abfallsammelbehälter

Abfallsammelbehälter außerhalb von Gebäuden sind in geeigneter Bepflanzung (freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder immergrüne Laubgehölze) in die Vorgärten zu integrieren, damit sie sich gut in das Gesamtbild der Umgebung einfügen.

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die über die nach § 16 LBO vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung hinausgehen. Aufgrund der einheitlichen Bebauung des Baugebietes mit Einfamilienhäusern dürfen Werbeanlagen nicht mit wechselndem und bewegtem Licht gestaltet werden.

9.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

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

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über den Sammler Ost, der im Bereich des Moorbektales vorhanden ist, in den Hauptsammler West geleitet.

Durch das Plangebiet läuft eine unterirdische Schmutzwassertransportleitung, die durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt planungsrechtlich gesichert werden soll.

Abfall

Die Stadt Norderstedt ist gem. Übertragungssatzung des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser der befestigten öffentlichen Straßenflächen sowie der Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke soll auf dem Grundstück versickern.

10.0 Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

10.1 Flächenbilanz

Bruttobauland		ca. 9790 qm
Wohnbauflächen		
Allgemeines Wohngebiet	- Baugebiete 1 und 3	ca. 5815 qm
Reines Wohngebiet	- Baugebiet 2	ca. 1485 qm
Nettobauland (ca. 74 %)		ca. 7300 qm
Öffentliche Grünfläche		ca. 2200 qm
Private Grünfläche		ca. 290 qm

10.2 Städtebauliche Werte

Durchschnittlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten:

Einfamilienhausgebiete
(Annahme: 150 qm Geschößfläche je Wohneinheit) ca. 15 WE

11.0 Kosten, Finanzierung

11.1 Finanzierung

Die geschätzten Kosten für den Grunderwerb sowie für die Schaffung der öffentlichen Grünfläche sind mittelfristig im Haushalt bereitzustellen.

11.2 Kosten

Grün- und Parkflächen	ca. 20 000 DM
Grunderwerb	ca. 54 000 DM
Gesamtkosten	ca. 74 000 DM

12.0 Beschlußdaten

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

Norderstedt, den 15.3.2001

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister
H:\173Ost-1Begründg.doc


Grote
Bürgermeister

Anhang

Pflanzliste

Bäume in Landschaft und Wohnanlagen

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. m. B. 18-20 cm Stammumfang

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer Platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(gemeine Esche)
Malus-Wildarten	
Populus tremula	(Zitterpappel)
Pinus sylvestris	(gewöhnliche Kiefer)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)

Strauchpflanzung

Die neuangelegten Strauchpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden artenreich und naturnah aufgebaut. Die Pflanzungen müssen sich in ihrer Artenzusammensetzung an den für das Plangebiet knicktypischen Straucharten sowie an weiteren beerentragenden Arten orientieren.

Mindestpflanzqualität: 2 x v. Sträucher o. B., Pflanzabstand 1 St./1,5 m²
alternativ Containerpflanzen

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)

Ilex aquifolium (Stechpalme)

Fortsetzung Strauchpflanzung:

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus fragula (Faulbaum)

Ribes rubrum (Johannisbeere)

Rosa canina (Hundsrose)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Sambucusnigra (schwarzer Holunder)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Schling- und Kletterpflanzen

Mindestpflanzqualität: Solitär, 3 x v., im Container, 80 - 100 cm Höhe

Clematis-Wildformen (Waldrebe)

Hedera helix (Efeu)

Lonicera heckrottii (duftende Geißschlinge)

Lonicera henryi (immergrüne Geißschlinge)

Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)

Ansaat

Die nicht mit Sträuchern bepflanzen Flächen der öffentlichen Grünanlagen sowie die neuangelegten Knickrandstreifen sind mit einer Kräutermischung für die freie Landschaft anzusäen (HESA-RSM 410 oder vergleichbares).