

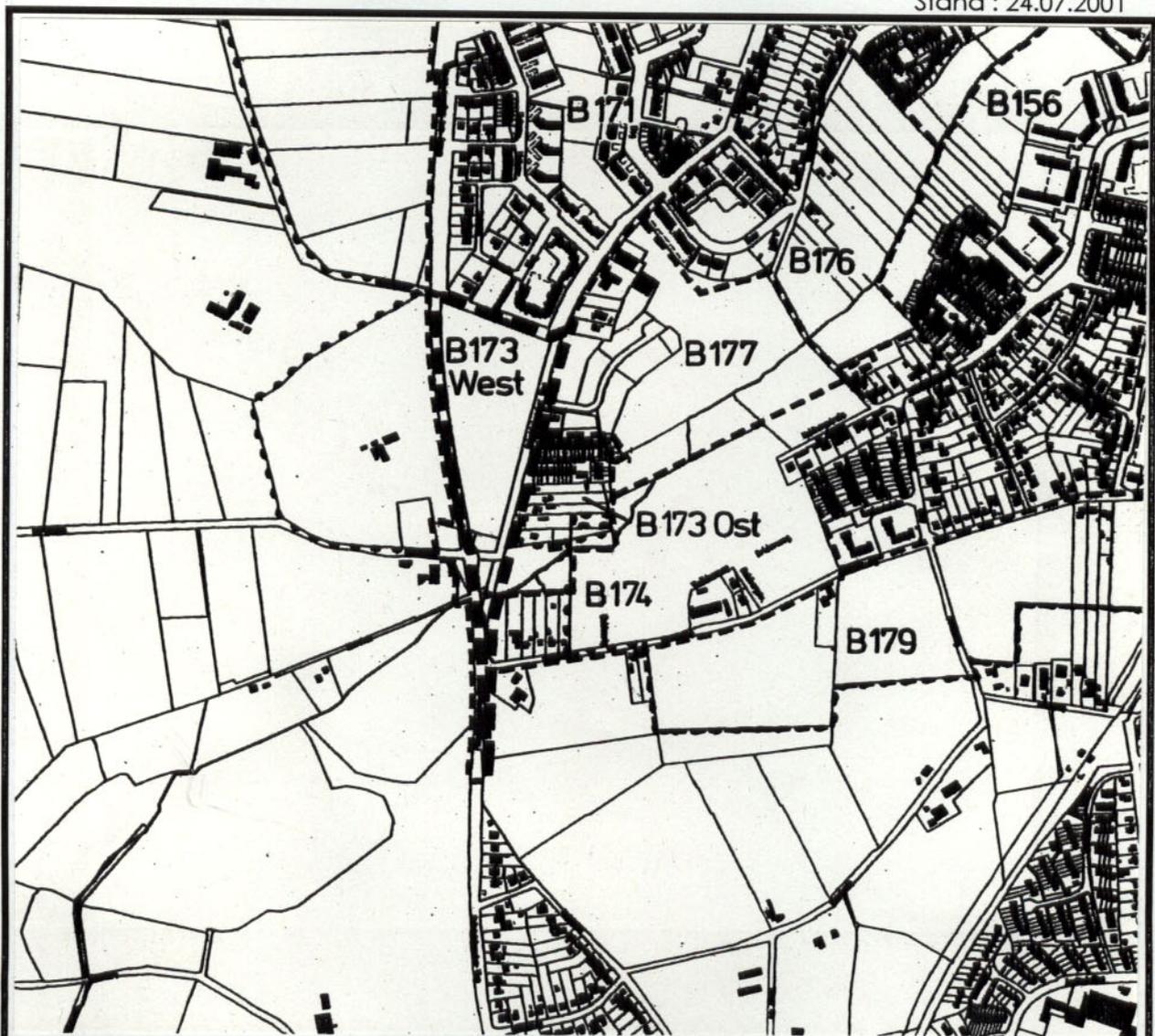
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 173 West - Norderstedt -

Gebiet : „Südlich Rantzauer Forstweg“

Südlich Rantzauer Forstweg / östlich Oadby-and-Wigston-Straße/
westlich Friedrichsgaber Weg (einschl. der Straßenfläche)

Stand : 24.07.2001



Übersichtsplan M.: 1:10000

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 173 West - Norderstedt -
Gebiet : „Südlich Rantzauer Forstweg“
Südlich Rantzauer Forstweg/ östlich Oadby-and-
Wigston-Straße / westlich Friedrichsgaber Weg
(einschl . der Straßenfläche)

Stand : 24.07.2001

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 die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H.vom 27.01.2000)
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).
- FNP 84 Norderstedt Der B-Plan Nr. 173 West stimmt mit den Darstellungen der am 18.03.1997 wirksam gewordenen 34. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt überein.
- 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.

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 unter folgenden Zielsetzungen von

der Stadtvertretung gebilligt :

- Verdichtung der Bebauung an den Haupt- und Wohnsammelstraßen, Abstufung der Verdichtung in den rückwärtigen Bereich
- Stellplätze für den Geschosswohnungsbau, womöglich in Tiefgaragen
- Mietergärten für den Geschosswohnungsbau
- sparsamer Flächenverbrauch für Baugrundstücke sowie minimale Versiegelung von Straßen, Wegen, Hauseinfahrten
- Gestaltung der Straßen und Wege mit heimischen Gehölzen und Pflanzen
- 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
- gute Rad- und Fußwegeverbindungen, soweit möglich auch unabhängig von Straßenverkehrsflächen, als alternative eigene Trassenführung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 173 West trifft der Rahmenplan folgende Aussagen :

Südlich des verlegten Rantzauer Forstweges soll straßenbegleitend Geschosswohnungsbau entstehen. Auch in diesem Bereich wird die Bebauung verdichtet....

Die Erschließung der Dreiecksfläche zwischen der Oadby-and-Wigston-Straße und dem Friedrichsgaber Weg ist in seiner Struktur übernommen worden. Alle Grundstücke werden von „innen her“ erschlossen, so daß der bestehende Knick entlang des Friedrichsgaber Weges durch Hauszufahrten nicht gestört werden muß.

Im südlichen Dreieck zwischen Oadby-and-Wigston-Straße und dem Friedrichsgaber Weg ist eine weitere Kindertagesstätte zur Versorgung des südlichen Planungsbereiches vorgesehen. Entlang des Lärmschutzwalles verläuft ein Fußweg, der die große fußläufige Nord-Süd-Achse fortführt.

Die geänderten Grundsätze der Rahmenplanung sind Grundlage für die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 West.

Bestandteil des Rahmenplanes ist der aktualisierte Rahmenplan „Grünordnung“.

Rahmenplan
„Grünordnung“

Der Rahmenplan „Grünordnung“ stellt seine Vorschläge 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 in 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 Moorbekniederung ist zu erhalten,
- die das Landschaftsbild prägenden besonders großen und markanten Einzelbäume und Baumgruppen 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 den parallel zu erarbeitenden Grünordnungsplänen zu berücksichtigen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend des Erfordernisses einzuarbeiten.

1.3 Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Gebietsabgrenzung

- im Norden:** südliche Grenze der Flurstücke 17/5, 50/5 und 51/3 (Straßenparzellen Rantzauer Forstweg/ Friedrichsgaber Weg)
- im Osten:** östliche Grenze des Friedrichsgaber Weges (B 173-Ost/B 174)
- im Westen:** östliche Grenze der Oadby-and-Wigston-Straße

Erweiterung

Gegenüber den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses vom 18.01.1983 wird der Geltungsbereich um die südlich liegenden Flurstücke 19/7, 19/9, den südlichen Teilbereich des Flurstückes 53/1 (Straßenparzelle Friedrichsgaber Weg), 94/4, 98/8, 14/4, 98/7, 95/4, 102/8, 102/ 9, 40/7,40/8, 98/5 und 98/6 erweitert.

Teilaufhebung B 171/
B 175, 1. Änderung

Der B-Plan 171 umfaßt auch einen an der Ostgrenze der Oadby-and-Wigston-Straße entlangführenden Geländestreifen. Dieser wird nun in den B-Plan-Bereich des B 173 West übernommen, um den für das Gebiet erforderlichen Immissionsschutz entlang der Straße zusammenhängend darstellen zu können.

Der im Verfahren befindliche B-Plan 175, 1. Änderung, umfaßt einen südlich der Straßenparzelle Rantzauer Forstweg gelegenen Geländestreifen, der für die ehemals geplante Verlegung des Rantzauer Forstweges benötigt wurde. Da zwischenzeitlich von dieser Verlegung Abstand genommen wurde, ist dieser Bereich in das Plangebiet miteinbezogen, um ihn einer baulichen Nutzung zuzuführen.

1.4 Bestand

Vorhandene Nutzung/ Nachbarschaft

Die Fläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Ein Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

Umgebung

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Oadby-and-Wigston-Straße. Sie stellt den Siedlungsrand von Norderstedt-Mitte hin zur freien Landschaft dar.

Die übrigen angrenzenden Bereiche sind oder werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Norden und Osten mit Geschößwohnungsbau, Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

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 der Bedarf vorhanden ist.

Erschließung

Der nördliche Bereich wird über den Rantzauer Forstweg, der sonstige Planbereich über den Friedrichsgaber Weg erschlossen.

Topographie

Das Gelände weist ein Gefälle von Nord-Osten von ca. 3,00 m auf.

Landschaftsbild/ Knicks

Das Plangebiet stellt einen überwiegend landwirtschaftlich geprägten Raum am Rande der Siedlungsflächen dar. Geprägt wird das Landschaftsbild im wesentlichen durch die raumbildenden Knicks entlang des Rantzauer Forstweges und des Friedrichsgaber Weges.

Knicks gehören zu den wertvollen Biotopstrukturen und sind als gesetzlich geschützter Biotop unter besonderen Schutz gestellt (LNatSchG § 15 b).

Grundwasser/ Oberflächenwasser Im Plangebiet sind Grundwasserstände zwischen 2,0 m und ca. 0,9 m unter Flur vorhanden. Nach Erfahrungswerten in benachbarten Gebieten muß mit Schwankungen bis zu ca. 30 cm höheren Grundwasserständen gerechnet werden (s. Grundwassergutachten von Büro BRUG).

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 des Plangebietes befinden sich größtenteils im Privatbesitz, Teilflächen sind im Eigentum der Stadt Norderstedt und der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt .

1.5 Planungstand

B-Plan 173 Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan 173. Die Aufstellung ist von der Stadtvertretung am 18.01.1983 beschlossen worden.

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich geteilt.

Der B-Plan 173 Ost wurde am 07.01.1988 rechtskräftig.

Für den westlichen Teilbereich wurde der B-Plan- und Grünordnungsplan-Vorentwurf für die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen 1992 gebilligt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde Anfang 1993 durchgeführt.

2.0 Planungsanlaß/Planungsziele

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Ziele der Entwicklungsmaßnahme Das Plangebiet gehört 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.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein weiterer Schritt zur Realisierung dieser Zielfestsetzungen. Der Bebauungsplan soll die in der Rahmenplanfortschreibung vom 01.03.1994 einschließlich Grünordnungsplanung formulierten Zielvorstellungen direkt umsetzen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Bebauung/Landschaft

Die neue Bebauung wird sich in die Landschaft und in die vorhandene bzw. geplante benachbarte Bebauung einfügen. Die stärker werdende Umweltbelastung erfordert einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft und mit den natürlichen Ressourcen Boden, Pflanzen, Wasser, Luft. Die planerischen und textlichen Festsetzungen sollen dieses ermöglichen.

Struktur

Die angestrebte städtebauliche Struktur erklärt sich aus dem größeren Zusammenhang der Rahmenplanung.

Entlang der Wohnsammelstraßen Norderstedt-Mittes wird eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung angestrebt. Die Bebauung ist daher am Rantzauer Forstweg 3-geschossig vorgesehen.

Die Dichte der Bebauung soll nach der städtebaulichen Zielsetzung vom Zentrum Norderstedt-Mittes zu den Siedlungsändern hin bzw. zur freien Landschaft abnehmen. Da der B-Plan 173 West im Westen den Siedlungsrand bildet, sind im sonstigen Planbereich 1- bis maximal 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Nutzung

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Wohnungsnahe Versorgungseinrichtungen sollen entlang des Rantzauer Forstweges neben dem Wohnen im Gebiet ermöglicht werden. Im Süden des Gebietes soll eine Kindertagesstätte entstehen.

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, die geeigneten Dächer und die festgesetzte Stellung der Gebäude wird ein einheitliches Stadtbild angestrebt.

2.4 Ziele der Wohnungspolitik

Eigentumsmaßnahmen

Angrenzend an den Geschößwohnungsbau sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen, um eine Mischung

von verschiedenen Eigentumsformen im Gesamtgebiet zu erreichen.

Die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht individuelle Bauherrenschaft für die Erwerber der Grundstücke bei wirtschaftlichen Grundstücksgrößen.

2.5 Landschaftsplanerische Ziele

Knickerhaltung

Die beabsichtigte Bebauung wird sich in die Landschaft und in die vorhandene benachbarte Bebauung nach den Vorgaben der Rahmenplanung einfügen.

Der Landschaftsraum der Moorbekniederung und die raumbildenden Knicks entlang des Rantzauer Forstweges und des Friedrichsgaber Weges sind als typisches schleswig-holsteinisches Landschaftselement zu erhalten und zu pflegen.

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der Nutzung

Nutzung WA
"Allgemeines Wohngebiet"

Entlang der Wohnsammelstraße Rantzauer Forstweg wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um auch Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen. Die Ausnahmen des § 4 (3) der BauNVO sind nicht zugelassen. Sie stören den Gebietscharakter und den Maßstab des Wohngebietes.

WR "Reines Wohngebiet"

Der übrige Planbereich soll dem Wohnen dienen, die Ausnahmen des § 3 (3) der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter zu sichern.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Um eine kleinteilige Baustruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern in dem in Randlage von Norderstedt-Mitte befindlichen Bereich planerisch zu sichern (s. auch 2.2 - Struktur -), wird die Zahl der Wohnungen auf 2 pro Gebäude beschränkt.

Kita
Gemeinbedarfsfläche

Für den Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte reichen die vorhandenen Kindertagesstätten im B-Plan 171 - Pellwormstraße - und im B-Plan 175, 1. Änderung, - Friedrichsgaber Weg - sowie der ausgewiesene Standort in dem B-Plan 176 nach der Kindergartenbedarfsplanung nicht aus.

Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche soll ermöglicht werden, hier einen weiteren Standort für eine Kindertagesstätte zu sichern.

Bebauungsdichte	<p><u>3.2. Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ = 0,5 - 1,0 und GRZ = 0,3 bis 0,4) richtet sich nach den Erfahrungswerten, die bei den heute üblichen Wohnungsgrößen (100 qm WF bei E/D und 65-75 qm bei Geschößwohnungsbau) ausgeschöpft werden.</p>
Ausnahmen zur Bebauungsdichte bei Reihenhäusern	<p>Für die Gebiete, in denen Reihenhäusern festgesetzt sind, werden für die mittleren Häuser Überschreitungen von der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ zugelassen. Damit soll erreicht werden, daß Grundstücke, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut werden, in Einzelgrundstücke aufgeteilt werden können.</p>
Maßstab	<p>Innerhalb der Wohngebiete ist auf kleinmaßstäbliche Wohnformen zu achten sowie auf die Ablesbarkeit der einzelnen unterschiedlichen Hauseinheiten; bei den Geschößbauten innerhalb des Gesamtblocks, bei Reihenhäusern innerhalb der Gesamtreihe oder -gruppe.</p>
Bauweise	<p>Entlang des Rantzauer Forstweges ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine raumbildende Bebauung an dieser Eingangssituation Norderstedt-Mittes zu gewährleisten. In der abweichenden Bauweise sollen Gebäude über 50 m Länge, aber mit seitlichem Grenzabstand, errichtet werden.</p> <p>Im weiteren Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung im Maßstab der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten. In der offenen Bauweise sollen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.</p>
Firstrichtung	<p>Die Festsetzung der Firstrichtungen soll die städtebaulich gewünschte Raumbildung gewährleisten.</p>

4.0 Einrichtungen der Allgemeinheit

4.1 Nahversorgung

Läden und Dienstleistungen	<p>Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf ist durch die Einrichtungen im ca. 1.200 m entfernten Zentrum gesichert (Moorbek-Passage). Zusätzlich können sich solche Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet am Rantzauer Forstweg ansiedeln, wenn der Bedarf vorhanden ist.</p>
----------------------------	---

4.2 Öffentliche Einrichtungen

Schulen
Grundschule

Die Heidbergschule liegt in ca. 1.200 m Entfernung.
Im nördlich gelegenen B-Plan-Bereich 172 ist an der Pellwormstraße eine weitere Grundschule vorhanden.

Hauptschule

Die Hauptschule Falkenberg liegt in östlicher Richtung ca. 2.500 m entfernt.

Sonstige Schulen

Das Schulzentrum-Nord befindet sich in ca. 2.000 m Entfernung.

Kindergärten

Nach der Kindergartenbedarfsplanung ist es notwendig, in dem Plangebiet einen Standort für eine Kindertagesstätte auszuweisen.

Mit der Festsetzung dieser Gemeinbedarfsfläche ist ein weiterer Schritt zur Realisierung getan, um den vorhandenen und zu erwartenden Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken.

Die Kindertagesstätte ist an einem verkehrlich ruhigen Ort festgesetzt, der über Fußwege von Süden und Osten sowie einen verkehrsberuhigten Bereich von Norden erreichbar ist.

Öffentliche Freiräume - wie der Moorbekpark - sind von der Kita über ruhige Fußwege zu begehen.

Öffentliche Spielplätze
für 6- bis 12jährige

Für den B-Plan-Bereich ergibt sich auf der Grundlage der DIN 18034 ein Spielplatzmehrfachbedarf eine Spielfläche von ca. 250 qm (rd.330 EW x 0,75 qm/WE).

Die Fläche ist im Rahmen der Spielplatzplanung im nahe gelegenen Moorbekpark vorgesehen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf der Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte eine Doppelnutzung für die Spiel- und Freiflächen vorzunehmen.

Weitere Spielbereiche befinden sich im nördlich angrenzenden B-Plan 175 innerhalb des Lüdemannschen Parks sowie im östlich liegenden Moorbek-Park.

Öffentliche Spielplätze
für 12- bis 18jährige

Freizeiteinrichtungen für größere Kinder liegen in nordwestlicher Richtung außerhalb des Plangebietes im Bereich des geplanten - Sport- und Freizeitpark- und östlich im Bereich des Moorbek-Parks. Diese sind über sichere Fußwege erreichbar.

5.0 Verkehr/Erschließung

5.1 Fahrverkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die im Westen liegende Oadby-and-Wigston-Straße. Die Funktion der Wohnsammelstraße übernimmt in Verbindung mit dem nördlichen Friedrichsgaber Weg der nördlich gelegene Rantzauer Forstweg, der den Geschosßwohnungsbau erschließt.

Der Rantzauer Forstweg soll nicht mehr, wie in der Rahmenplanung vorgesehen, nach Süden verlegt werden. Vielmehr soll die Fahrbahn und ein nördlich verlaufender Gehweg auf der heutigen Straßentrasse angeordnet werden (nördlich des Plangebietes). Der südlich der Fahrbahn befindliche Knick wird erhalten; südlich des Knicks wird ein Fuß- und ggf. ein Radweg angelegt.

Der in diesem Planbereich befindliche südliche Teil des Friedrichsgaber Weges soll nach dem Verkehrskonzept in eine Sackgasse münden. Die Verbindung mit der Oadby-and-Wigston-Straße ist aus Gründen der Gefahrenabwehr bereits aufgehoben.

Der Friedrichsgaber Weg soll Teil der Tempo 30- Zone Friedrichsgaber Weg/ Rantzauer Forstweg werden.

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die vom Friedrichsgaber Weg abgehende Ringschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und entsprechend gestaltet. Verkehrsberuhigte Straßen sind als Spiel- und Kommunikationsbereiche für die Anwohner vielfältig zu nutzen.

5.2 Fuß- und Radwege

Radwege

Das Erfordernis von Radwegen entlang des Rantzauer Forstweges ergibt sich aus der noch nicht geklärten Fragestellung, ob die Zielsetzung Tempo 30 für den Straßenzug Rantzauer Forstweg/ Friedrichsgaber Weg umgesetzt werden kann. Die Fläche für die Anlage eines Radweges ist im B-Plan gesichert.

Von Süden wird der aus Richtung Garstedt kommende Radfahrer über einen Radweg auf der ehemaligen Straßenverkehrsfläche Harthagen in das Gebiet geführt. Diese Fläche dient für Notfälle auch der Feuerwehr als Zufahrt in das Gebiet.

Fußwege

Das Plangebiet wird durch zahlreiche, vernetzte Fußwegeverbindungen für die Anwohner erschlossen.

5.3 Ruhender Verkehr

- Geschoßwohnungsbau Im Geschoßwohnungsbau sind die Stellplätze für die Baugebiete 1 und 2 in einer Tiefgarage im Baugebiet 1 festgesetzt. Die Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind intensiv zu begrünen und begehbar zu machen.
- Reihenhausgebiete Die Lage der Stellplätze ist weitgehend festgesetzt, so daß diese Anlagen nicht ungeordnet in dem ohnehin dicht bebauten Gebiet entstehen können.
- Einfamilien- und Doppelhausgebiete In den lockerer bebauten Einfamilien- und Doppelhausgebieten sind die Möglichkeiten zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen größer. Es ist lediglich beschränkt, daß die Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den vorderen Grundstücksteilen angeordnet werden, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche für eine ruhige Wohn- und Gartennutzung zu sichern.
- Begrünung Die Anlagen sind unauffällig in das Straßenbild zu integrieren und intensiv zu begrünen (Bäume, Rankgerüste, Grasdach o. ä.).
- Parkplätze Im öffentlichen Raum sind auf den Verkehrsflächen ca. 25 Parkplätze als öffentliches Stellplatzangebot vorgesehen. Das entspricht einem Nachweis von ca. 0,23 Parkplätzen für die Besucher je Wohneinheit (ca. 109 Wohneinheiten).

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

- U-Bahn Die Entfernung zu den U-Bahn-Stationen Richtweg und Norderstedt-Mitte beträgt ca. 1.200 m.
- Busse Das Gebiet wird durch die westlich unmittelbar am Gebiet vorbeiführende Buslinie an die Zentren Norderstedt-Mitte und Langenhorn-Markt angebunden.

6.0 Grünflächen

- Grünordnungsplan Dem B-Plan 173 West ist ein Grünordnungsplan zugeordnet, in dem das Konzept der Freiraumplanung zeichnerisch und textlich detailliert dargestellt und erläutert wird.
- In der Planzeichnung und im Teil B - Text - sind Festsetzungen getroffen worden, um private und öffentliche Freiflächen zu begrünen.
- Baum- und Knickbestand Der vorhandene Baum- und Knickbestand ist größtenteils als zu erhalten festgesetzt. Bauliche Maßnahmen im

Kronenbereich der Bäume und Knicks sind zu vermeiden. Bei erforderlichen Ausnahmen ist die DIN 18920 zu beachten. Bei Abgang sind an gleicher Stelle gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Knicks sind zudem nach § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes geschützt.

Neupflanzung von
Bäumen

In den Straßen werden Bäume angepflanzt, um damit die Straßen räumlich zu gliedern und zu gestalten, und sie den vorhandenen Norderstedter Straßen anzupassen. Sie bilden gleichzeitig den Ersatz für zwei im angrenzenden B-Plan-Bereich 173 Ost, 1. Änderung, entfallende Bäume. Die Baumpflanzqualitäten sollten derart sein, daß sie nicht leicht zerstört werden können.

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 Naturschutzes 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.

GOP

Nach den Erhebungen und der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes entstehen durch die Anlage des neuen Baugebietes erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Ausgleich

Der Grünordnungsplan macht Vorschläge zur Vermeidung und Verminderung und zur Ausgleichbarkeit möglicher Beeinträchtigungen in den Bereichen Tier- und Pflanzenbestand, Bodenfunktion, Wasserhaushalt, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild. Diese Vorschläge sind im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes geworden (siehe textliche

Festsetzungen Nr. 6 bis 8).

Die Wiesenflächen nördlich und südlich der Moorbek sind zudem als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Bilanzierung
GOP

Die Bewertung des Eingriffes erfolgte auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur, Umwelt und Forsten in Schleswig-Holstein vom 03.07.1998.

Nach Abarbeitung aller Möglichkeiten der Vermeidung, der Minimierung sowie möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsbedarf von 3072 qm für das Schutzgut Boden, 2000 qm für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie 10 lfd. m Knickneuanlage für das Schutzgut Knick.

Dieser Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer stadteigenen Fläche im Bereich Syltkuhlen abgedeckt. Diese Fläche östlich der Jägerstraße (Gemarkung Garstedt, Flur 09, Flurstück 21, Größe 10300 qm) bietet sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Bebauungsplangebiet als Ausgleichsfläche an (Entfernung ca. 1200 qm).

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im südwestlichen Randbereich der Ausgleichsfläche 10 lfd. m Knick im Bereich der dort vorhandenen Lücken mit typischen Gehölzarten des Eichen-Birken-Knicks neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 5072 qm des Grünlandes sind aus landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und im Rahmen der natürlichen Sukzession zu einer höherwertigen Fläche im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes mit dem Entwicklungsziel Wald zu entwickeln. Die Sukzessionsfläche ist dauerhaft zu erhalten. (vgl. Festgestellter Grünordnungsplan 173 West).

Die Fläche wird öffentlich rechtlich per Baulast als Ausgleichsfläche gesichert.

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, Eingriff in das Grundwasser auf das unvermeidbare Maß reduzieren.“

Auf der Basis dieses Beschlusses ist der Bebauungsplan Nr. 173 West sowie der dazugehörige Grünordnungsplan erarbeitet worden.

Um die Grundwasserverhältnisse im Bebauungsplangebiet hinreichend berücksichtigen zu können, wurde ein detailliertes Grundwassergutachten an das Büro BRUG, Kiel, vergeben.

Zulässigkeit von Kellern und Tiefgaragen

Ausgehend von den Vorgaben des Rahmenplanes stellt das Grundwassergutachten für diesen Bereich fest, daß ein Schwankungspegel von 0,3 m zu berücksichtigen ist. Unter der Annahme von 80 cm Gründungstiefe, ergibt sich daraus folgend erst eine Baumöglichkeit oberhalb des höchst anzunehmenden Grundwasserspiegels (Bemessungswasserstand), wenn der Flurabstand des gemessenen Grundwasserpegels größer als 1,10 m ist.

Auf der gleichen Grundlage erfordert eine Bebauung mit Kellern und Tiefgaragen einen Mindestpegelabstand von 2,20 m.

Daraus folgend dürfen Keller nur im höher gelegenen Bereich des Geschosßwohnungsbaus errichtet werden. Nur hier ist ein ausreichender Flurabstand gegeben.

Im zur Moorbek abfallenden Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser , der Reihenhäuser und der Kindertagesstätte müssen die Gebäude ohne Keller errichtet werden.

Ausreichende Abstände der Gebäude zum Grundwasser werden in diesem Baugebiet durch ergänzende, geringfügige Erdmodellierungen erreicht, die sich durch die technischen Notwendigkeiten der Erschließungsmaßnahmen ergeben.

Somit ist gewährleistet, daß alle Baumaßnahmen oberhalb des Grundwassers durchgeführt werden.

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 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8).

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

Lärmschutzeinrichtung entlang der Oadby- and - Wigston-

Entlang der Oadby- and - Wigston- Straße ist eine 4,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung zum Schutz des Gebietes vor

Straße

Lärmimmissionen festgesetzt.

Lärmschutzgutachten

Die Immissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch ein Schallschutzgutachten untersucht worden.

Da es sich um bereits vorhandene Verkehrswege handelt, können die Orientierungswerte der DIN 18005 für die entlang der Oadby- and -Wigston- Straße gelegenen Gebäude nicht eingehalten werden. Diese Immissionspunkte liegen an den straßennahen Gebäudeseiten und sind dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen (s. Anlage 2 der Begründung).

Bauliche, passive Schallschutzmaßnahmen sind für diese Gebäude erforderlich (s. textl. Festsetzung 9).

Die Beurteilungspegel liegen aber alle unter dem Grenzwert von 65 dB (A), die nach dem vom Umweltbundesamt empfohlenen Mindestanforderungen noch keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

In allen Gartenbereichen des Plangebietes sind mindestens die Werte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ist daher in diesem innerstädtischen, vorbelasteten Bereich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen vertretbar.

8.0 Gestaltungsvorschriften

Ausgangssituation

Das Ortsbild am Rantzauer Forstweges wird durch den Geschosswohnungsbau geprägt. Östlich des Friedrichsgaber Weges wird die Siedlungsstruktur wie auch in der Gebäudegestaltung eindeutig geprägt von 1 bis 2-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise.

Ein einheitliches Ortsbild soll im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bei Neubebauung entstehen.

Ziele der textlichen Festsetzungen über Gestaltung

Ergänzend zur Planzeichnung sind daher weitere gestalterische Festsetzungen getroffen worden, die das städtebauliche Gesamtbild stützen.

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). Holz ist als Fassadenmaterial ebenso zulässig.

Die Giebelwände sollen darüber hinaus fassadenähnlich gestaltet werden. Sie sind nach den textlichen Festsetzungen durch Fenster zu gliedern

Garagen sollen passend zum Hauptgebäude gestaltet werden.

Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den bereits vorhan-

denen in Norderstedt-Mitte vorherrschenden Satteldächern mit roter Dacheindeckung orientieren.

Es sind auf den Wohngebäuden nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden geringer Größe zulässig.

Die Dachneigung ist in den Einzel-, Doppel- und Reihenhausbereichen mit 25° - 45° festgesetzt.

Lediglich entlang des Rantzauer Forstweges ist die Dachneigung auf max. 25° begrenzt, um eine einheitliche Höhe der Baukörper entlang dieser Straße zu erzielen. Somit ist gewährleistet, daß die Baukörper das nördlich der Straße gelegene Gebäude nicht überragen.

Als Material für die Dacheindeckung ist roter Ziegel zu verwenden; alternativ sind Grasdächer zulässig.

Die Aufbringung von Sonnenkollektoren ist ebenso zulässig.

Sockelhöhen

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

Einfriedigungen

Als Material für Einfriedigungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich kleine Mauern im Material des Gebäudes und Hecken, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.

Als Material für Einfriedigungen, die an die öffentlichen Grünflächen grenzen, sind Hecken, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.

Die Höhe der Einfriedigung von Vorgärten wird bei den Gebieten mit verdichteter straßenbegleitender Bebauung (Gebiete 6-8, 10) auf max. 0,80 m, bei den Gebieten mit großmaßstäblicher oder lockerer Bebauung auf max. auf 1,40 m begrenzt. Hierdurch sollen "Kontakte über den Gartenzaun" ermöglicht werden.

Stellplätze/Carports/ 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 durch Hecken zu umpflanzen, 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 besonderen städtebaulichen Bedeutung des Baugebietes

sollen in der Fassade die Werbeanlagen senkrechte und horizontale Bauglieder nicht überschneiden oder überschreiten. Sie sind nur innerhalb der Erdgeschosses zulässig und dürfen 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. Blockheizkraftwerke, die ausschließlich der Versorgung des Baugebietes dienen, sind als Nebenanlagen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den Hauptsammler West geleitet.

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

Vorgesehen ist ein oberflächennahes Versickerungs- und Abführungssystem mit offenem Entwässerungssystem für die Entsorgung des Niederschlagswassers der befestigten öffentlichen Straßenflächen sowie der Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke.

Das anfallende Regenwasser von der Ringerschließungsstraße wird in das Mulden-Rigolen-System im Straßenraum geleitet und unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles über die Mulden in die Vorfluter geleitet.

Ziel dieser Lösung ist es, durch die Versickerungs-, Verdunstungs-, rauheren Oberflächen- und größeren Querschnittsmöglichkeiten von offenen Entwässerungsgräben, Abflußspitzen bei weiterer Bebauung und Oberflächenversiegelung zu dämpfen, ökologische Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen, die Temperatur des örtlichen Kleinklimas zu senken und gleichzeitig eine attraktive Baugebietsgestaltung für die Bewohner zu schaffen.

Für die an das Mulden-Rigolen-System angrenzenden privaten Baugrundstücken ist die Grundstückerschließung an jeweils einer Stelle pro Grundstück in einer Maximalbreite von 3 m zulässig.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu mindern, ist das anfallende Oberflächenwasser, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

10.0 Städtebauliche Werte/ Flächenbilanz

10.1. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes

Bruttobauland	rd. 40 496 qm = 100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 7533 qm = 18,6 %

Lärmschutzeinrichtung

+ Grünfläche	ca. 4.400 qm = 10,9 %
Grünfläche +	ca. 6683 qm = 16,5 %

Knickschutzstreifen + Maßnahmenfläche

Nettobauland	rd. 21 880 qm = 54,0 %
--------------	------------------------

10.2. Städtebauliche Werte

Anzahl der Wohneinheiten

Geschoßwohnungsbau	45 WE
Reihenhäuser	51 WE
Doppel-/Einfamilienhäuser	13 WE
insgesamt ca.	109 WE

Einwohner

bei 3,0 EW/WE	rd. 330 EW
---------------	------------

11.0 Kosten, Finanzierung

11.1. Finanzierung

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für Grunderwerb werden aus Entwicklungsfördermitteln gemäß § 58 StBauFG finanziert.

11.2. Kosten

Erschließung

Entwässerung , Straßenbau incl. öffentlicher Beleuchtung (netto):	ca. 1 680 000 DM
Lärmschutzeinrichtung (netto):	ca. 1 320 000 DM
Grün- und Parkflächen (netto):	ca. 46 500 DM

Gesamtkosten Erschließung (zu brutto gerundet)

ca. 3 046 500 DM

Grunderwerb

ca. 900 000 DM

Gesamtkosten

ca. 3 946 500 DM

12. 0. Beschlussdaten

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 25.09.2001 gebilligt.

Norderstedt, den 27.12.2001

Stadt Norderstedt
Der Bürgermeister

Grote
Bürgermeister



ANHANG

Anlage 1

Pflanzliste

Öffentliche Flächen

Als Verkehrsgrün sind standortgerechte kleinkronige Bäume zu verwenden:

Feld-Ahorn	- Acer campestre „Elsrijk“
Rotdorn	- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Der Lärmschutzwall ist mit typischen Arten des Eichen-Birken-Knicks zu bepflanzen:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Birke	- Betula pendula
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Zitter-Pappel	- Populus tremula

sowie

Wild-Birne	- Pyrus pyraeaster
Wild-Apfel	- Malus communis
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Grau-Weide	- Salix cinerea
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Schlehe	- Prunus spinosa
Brombeere	- Rubus spec.

Baugrundstücke

Für die Bepflanzung der Baugrundstücke werden folgende Gehölze orientiert an der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen. Dies sind:

Bäume:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Birke	- Betula pendula
Buche	- Fagus sylvatica
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kiefer	- Pinus sylvestris
Rotdorn	- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Sorbus-Arten	- Sorbus spec.
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Zitter-Pappel	- Populus tremula

Sträucher:

Brombeere	- Rubus spec.
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Erlen	- Alnus glutinosa
Faulbaum	- Frangula alnus
Flieder	- Syringa vulgaris
Grau-Weide	- Salix cinerea
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus racemosa
Hunds-Rose	- Rosa canina
Sal-Weide	- Salix caprea
Schlehe	- Prunus spinosa
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Weißdorn	- Crataegus monogyna

Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

Für die Fassadenbegrünung sind standortgerechte ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden:

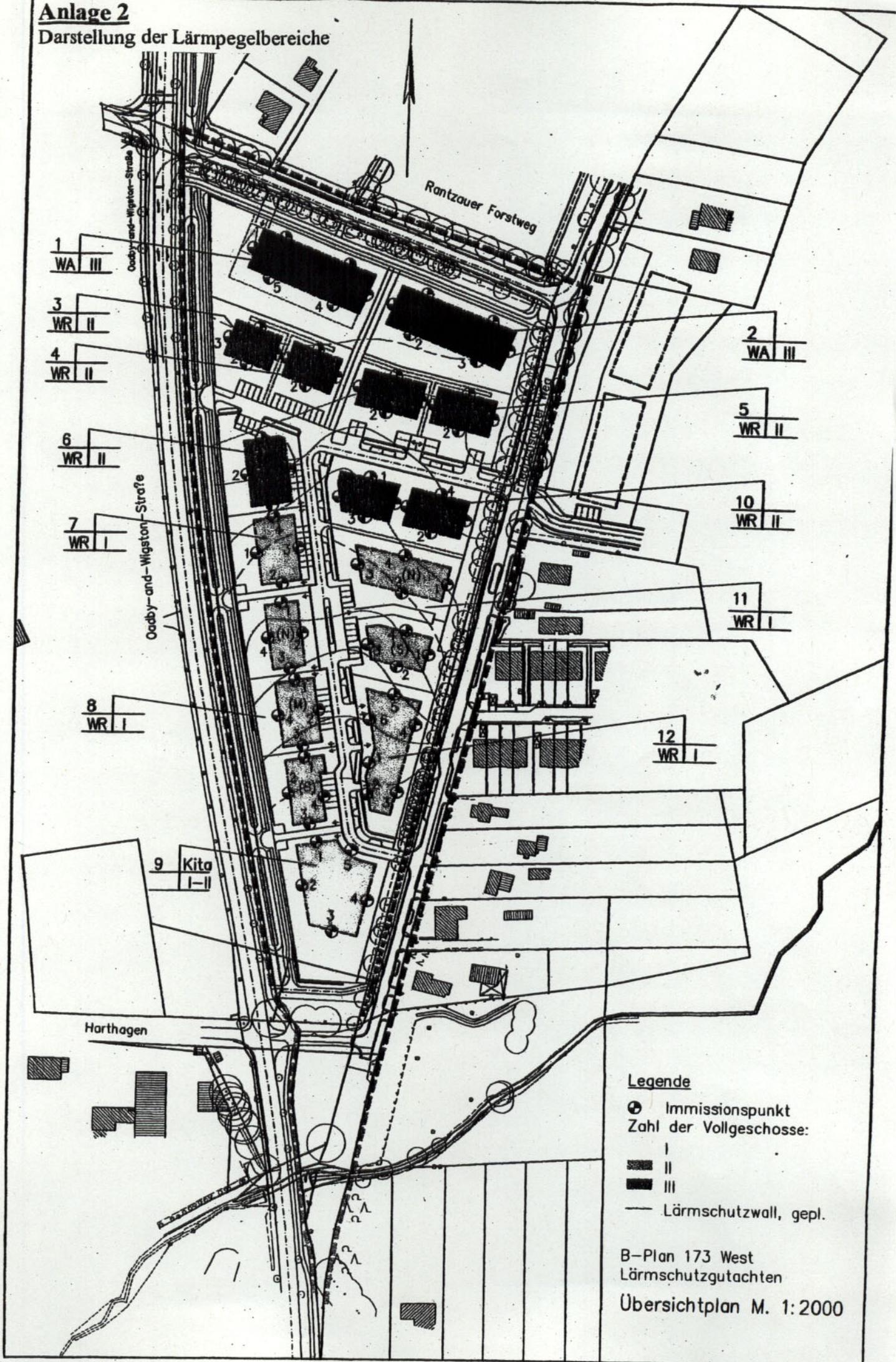
Efeu	- Hedera helix
Knöterich	- Fallopia aubertii
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Blauregen	- Wisteria sinensis
Kletter-Hortensie	- Hydrangea anomala
Jelängerjelier	- Lonicera caprifilium
Kletter-Rosen	- Rosa-Arten
Hopfen	- Humulus lupulus

Für die Dachbegrünung sind je nach Intensität entsprechende Moose, Süßgräser und/oder Sukkulente auszuwählen.

Die Begrünung der überdachten Stellplatzanlage erfolgt mit den oben genannten Kletterpflanzen und Dachbegrünung.

Anlage 2

Darstellung der Lärmpegelbereiche



Legende

⊙ Immissionspunkt
Zahl der Vollgeschosse:

- I
- II
- III

— Lärmschutzwall, gepl.

B-Plan 173 West
Lärmschutzgutachten

Übersichtplan M. 1:2000

Gebiet	Immissionspunkt Nr.	EG	Lärmpegelbereich	
			1. OG	2. OG
1 WA III	1	I	I	II
	2	I	I	I
	3	I	I	I
	4	I	I	I
	5	I	I	II
	6	I	II	II
2 WA III	1	I	I	I
	2	I	I	I
	3	I	I	I
	4	I	I	I
	5	I	I	I
	6	I	I	I
3 WR II	1	I	I	
	2	I	II	
	3	I	II	
	4	I	I	
4 WR II	1	I	I	
	2	I	I	
	3	I	I	
	4	I	I	
5 WR II	1	I	I	
	2	I	I	
	3	I	I	
	4	I	I	
6 WR II	1	I	I	
	2	I	II	
	3	I	I	
	4	I	II	
7 WR I	1	I		
	2	I		
	3	I		
	4	I		
8(N), 8(M) WR I	1	I		
	2	I		
	3	I		
	4	I		
8(S) WR I	1	I		
	2	II		
	3	I		
	4	I		
9 KITA I - II	1	I		
	2	II		
	3	II		
	4	I		
	5	I		
10 WR II	1	I	I	
	2	I	I	
	3	I	I	
	4	I	I	
11 WR I	1	I		
	2	I		
	3	I		
	4	I		