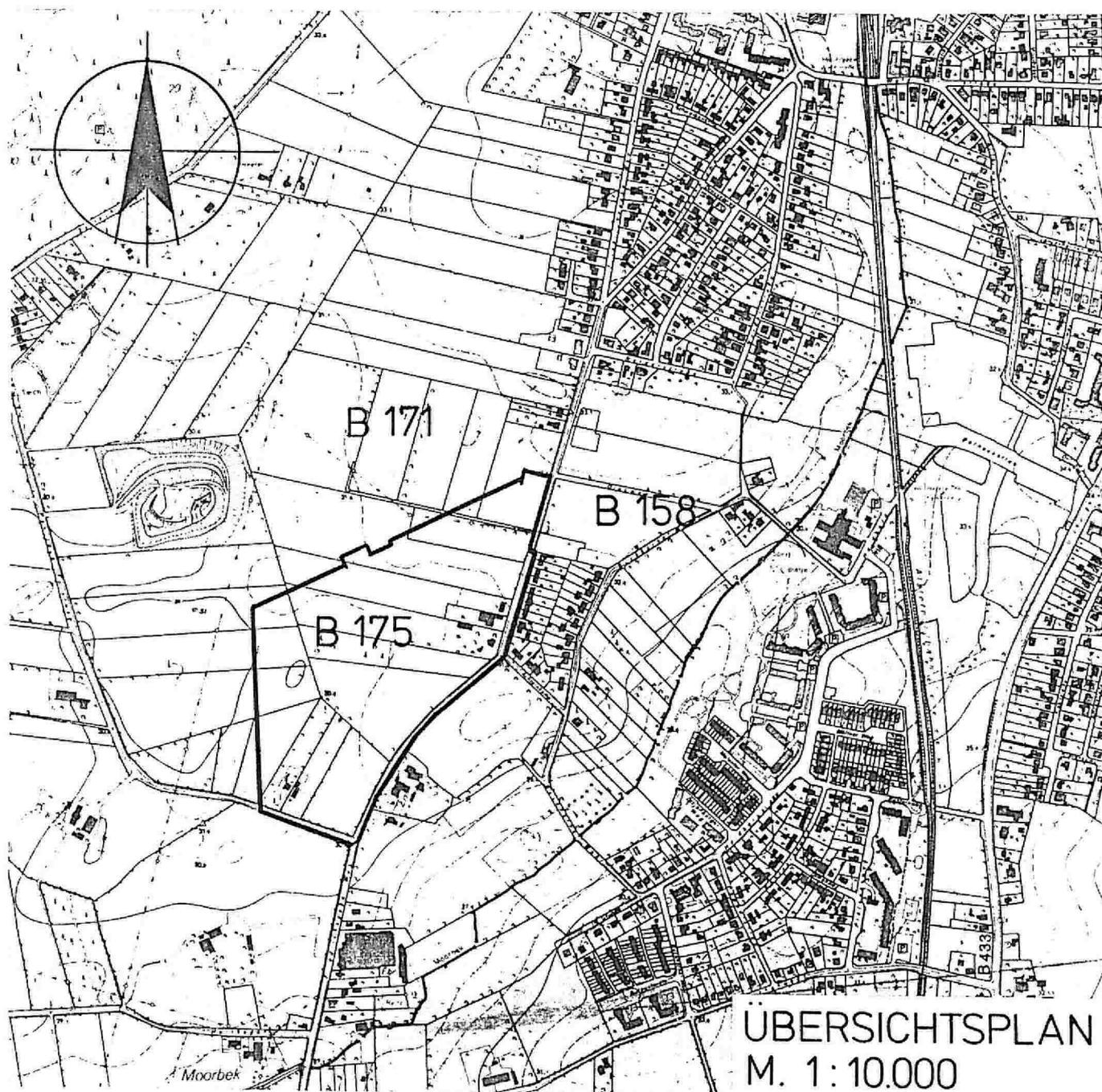


# BEGRÜNDUNG

STAND: 14.03.1989

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 175 - NORDERSTEDT -  
GEBIET: BEIM HUUSHÖRNER MOOR  
SÜDLICH HELGOLANDSTRASSE/WESTLICH FRIEDRICHSGABER WEG/  
NÖRDLICH RANTZAUER FORSTWEG/ÖSTLICH OADBY-AND-WIGSTON-STRASSE



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 175 – Norderstedt –**  
**Gebiet: Beim Huushörner Moor**

Stand: 14.03.1989

1.0 Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde:

BBauGB/BBauG	Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) und das Bundesbaugesetz i. d. F. vom 18.08.1986 (BGBl. S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949).
BauNVO	die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
LBO	die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVObI. Sch.-H. S. 86).
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
StBauFG	das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 01.01.1985.
FNP'84 Norderstedt	Der B-Plan Nr. 175 stimmt mit den Darstellungen des am 15.06.1984 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan'84 der Stadt überein.  Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.
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 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. § 2a BBauG hat im Rahmen der Vorstellungen der Fortschreibung des Rahmenplans vom 02.12.1985 stattgefunden. Anregungen und Bedenken aus dieser Beteiligung sind in die Planung miteingeflossen.
Landschaftsplanerische Voruntersuchungen	In einer landschaftsplanerischen Voruntersuchung für die Fortschreibung der Rahmenplanung hat das Büro Andresen eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen.

## 1.3 Bedenken und Anregungen

---

Abwägung der Bedenken und Anregungen	<p>Die Stellungnahme von Fachdienststellen und Trägern öffentlicher Belange sowie die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen führten gegenüber dem offengelegten ersten Entwurf zu einigen Änderungen.</p> <p>Wesentlich sind dabei die Erkenntnisse aus dem Lärmschutzgutachten, die entsprechende Immissionsschutzfestsetzungen zur Folge haben.</p> <p>Die Bedenken und Anregungen von Privaten, die in die Abwägung einfließen, haben zur Folge, daß eine Stichstraße mit Einzelhausbebauung entfällt und das betreffende Grundstück als private Gartenfläche erhalten bleibt. Im übrigen betreffen die Bedenken und Anregungen Detailregelungen bezüglich der Festsetzungen über die Grundstücksausnutzung, die Baugrenzen und Garagen- oder Carportsflächen. In Abwägung zu den städtebaulichen Zielen und anderen Belangen finden diese größtenteils Berücksichtigung.</p>
--------------------------------------	--

## 1.4 Grenzen

---

Grenzen	Das B-Plan-Gebiet liegt südlich der Grenze des B 171 (ca. 170,00 m südlich parallel zur Rathausallee), westlich des Friedrichsgaber Weges, nördlich des Rantzauer Forstweges und östlich der Oadby-and-Wigston-Straße.
---------	--

Teilaufhebung B 171

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 171 umfaßt auch die an der Westgrenze des überplanten Bereichs entlangführende Oadby-and-Wigston-Straße. Diese Straße wird nun in den Bebauungsplanbereich des B 175 übernommen, um die städtebaulichen Belange und die Erfordernis des Immissionsschutzes in den angrenzenden Wohngebieten im B 175 besser darstellen zu können.

1.5 Bestand

Nutzung	Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen heute weitgehend brach.
Gebäudebestand	Am Rantzauer Forstweg und Friedrichsgaber Weg sind einzelne Einfamilienhäuser vorhanden.
Topographie	Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Nord-Osten nach Süd-Westen um ca. 2,30 m auf.
Vegetation	Entlang einiger Flurstücksgrenzen sowie entlang des Friedrichsgaber Weges und Rantzauer Forstweges sind Knicks sowie einzelne Baugruppen vorhanden. Diese werden erhalten. Auf einem Teil eines Flurstücks besteht eine Fichtenanpflanzung, die seinerzeit als sog. Hegebusch angelegt wurde, um der freilebenden Tierwelt Deckungsmöglichkeit zu geben. Diese Fläche wird überplant und an anderer Stelle ersatzaufgeforstet.
Grundwasser	Das Plangebiet weist Grundwasserstände zwischen 1,70 bis 2,70 m unter Flur auf. Nur in der westlichen Randzone (ein ca. 100,00 m breiter Streifen) steht das Grundwasser mit 0,70 bis 1,70 m dichter unter Flur an. In diesen Bereichen mit höheren Grundwasserständen als 1,70 m unter Flur sind Kellergeschosse ausgeschlossen.
Umgebung	Die westliche Grenze des Gebietes an der Oadby-and-Wigston-Straße bildet den Siedlungsrand von Norderstedt-Mitte zur freien Landschaft hin. Im Osten befindet sich die Siedlung Achternkamp, die hier vor ca. 30-40 Jahren entstanden ist. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind bereits oder werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bebaut

- im Norden mit Geschoßwohnungsbau und Reihenhäuser
- im Süden und Süd-Osten mit Einzel- und Doppelhäusern.

## 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

- 10.000 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 B-Plans ist ein weiterer Schritt in Richtung auf die Realisierung dieser Zielsetzungen.

### 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, Wasser, Luft. Die planerischen und textlichen Festsetzungen sollen das ermöglichen.

Struktur

Die angestrebte städtebauliche Struktur erklärt sich aus dem größeren Zusammenhang der Rahmenplanung. Der zentrale in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug verbindet über das Plangebiet hinaus den Naherholungsschwerpunkt "Garstedter Berg" im Norden mit dem Moorbekpark im Süden. Grünzugbegleitend ist der Geschoßwohnungsbau angeordnet, damit möglichst vielen Bewohnern ein "Wohnen im Grünen" ermöglicht wird. Die Dichte der Bebauung nimmt stufenweise zu den Rändern des B-Plan-Gebietes hin ab. Reihenhausezeilen und Hausgruppen schaffen einen Übergang zu den Einzel- und Doppelhäusern, die im Westen den Siedlungsrand zur freien Landschaft hin bilden und im Osten die Struktur der Siedlung Achternkamp aufnehmen.

Nutzung

Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen. Wohnungsnahe Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze sollen ermöglicht 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, der geneigten Dächer und die festgesetzte Stellung der Gebäude wird ein einheitliches Stadtbild angestrebt.

### 2.4 Ziele der Wohnungspolitik

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.

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

### 2.5 Landschaftsplanerische Ziele

Grünflächensystem

Die auszuweisende öffentliche Grünfläche fügt sich in das übergeordnete System von Grünzügen ein.

standortgerechte,  
artenreiche Vegetation

Standortgerechte und artenreiche Vegetation sowohl im privaten als auch im öffentlichen Freiraum schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die intensive Durchgrünung und angestrebte Beschränkung der Versiegelung der Verkehrs- und Freiflächen gleichen die durch Bebauung entstehenden Effekte aus.

### 3.0 Bauliche Nutzung/Planungsinhalte

Nutzung WA

Entlang der Wohnsammelstraßen und im Bereich des Geschoßbaues wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um die Ansiedlung wohnungsnaher Arbeitsplatzstandorte und Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie den Gebietscharakter und Maßstab des Wohngebietes stören. Im Quartier 11 sind Wohnungen für betagte Mitbürger vorgesehen.

- WR In den Reinen Wohngebieten, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Allgemeinen Wohngebieten liegen, sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO allgemein zugelassen, so daß sich zu den Reinen Wohngebieten eine gewisse Abstufung der Nutzungsmöglichkeiten ergibt.
- Bebauungsdichte In verschiedenen Baugebieten sind geringere Bebauungsdichten festgesetzt, als nach BauNVO möglich. Die Erfahrung hat gezeigt, daß bei 2-3geschossigem Geschoßwohnungsbau und bei Einzel- und Doppelhäusern auf größeren Grundstücken die Werte nach BauNVO bei den heute üblichen Wohnungsgrößen (100 qm WF bei E/D und 65-75 qm WF bei Geschoßbau) nicht ausgeschöpft werden.
- Ausnahmen zur Bebauungsdichte bei Reihenhäusern und Hausgruppen Für die Gebiete, bei denen mit Reihenhäuser- oder anderer 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, daß 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 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.
- Wintergärten Unter Wintergärten werden unbeheizte Glasanbauten an Gebäuden verstanden. Sie sind ein wichtiges Element bei der passiven Nutzung der Solarenergie. Um auch auf kleinen Grundstücken, wie sie in der Regel vor allem bei einer Reihenhäuserbebauung bzw. bei Hausgruppen vorkommen, die Möglichkeit zur passiven Solarenergienutzung ohne einschneidende Einbuße an Wohnraum zu erhalten, wird die ausnahmsweise Überschreitung von GFZ und GRZ durch Wintergartenanbauten in diesen Gebieten zugelassen.
- Mindestbreiten Mindestbreiten von Grundstücken wurden in solchen Gebieten festgesetzt, die nur eine geringe Tiefe ausweisen (kleiner als 30,00 m) und ungünstig (von Süden oder Westen) erschlossen sind.

#### 4.0 Bauliche Gestaltung/Planinhalte

Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhe nimmt vom Grünzug aus zur freien Landschaft und den Einfamilienhäusern schrittweise ab. Um zwischen vorhandener, benachbarter und geplanter Bebauung Übergänge in der Höhenstaffelung zu schaffen, wird in einzelnen Gebieten festgesetzt, daß das letzte Obergeschoß im Dachbereich liegen muß. Eingeschossige Bauweise wurde auch dort festgesetzt, wo die Gebiete von Süden erschlossen sind. Auf diese Weise wird eine zu starke Verschattung der Nordgärten vermieden.
Dachneigungen	Dieselben Gründen haben zur Festsetzung einer maximalen Dachneigung für bestimmte Gebiete geführt.
Dachterrassen	Dachterrassen sind bis zu einer gewissen Größe bei den 3geschossigen Gebäuden zulässig, um auch den Wohnungen im obersten Geschoß die Möglichkeit zu geben, den Wohnraum unmittelbar einem attraktiven Freibereich zuzuordnen. Aus gestalterischen Gründen sollte dann die Dachform über dem Dachschnitt durch Rankgerüste, Balken u. ä. angedeutet werden.
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 unliegenden Grün Wert zu legen.
einheitliche Gestaltung	Die Gestaltung ist für Reihenhauszeilen und Hausgruppen abgestimmt und einheitlich festgelegt, um optische Zerstückelung einzelner Bereiche durch gestalterische Willkür zu vermeiden und städtebaulich zusammengehörende Hausgruppen auch in ihrer Erscheinung zusammenzufassen.
Baugrenzen	Ausnahmsweise können Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn z. B. eine besondere architektonische Gestaltung durch die festgesetzten Baugrenzen verhindert wird. Dabei sind die Belange des Nachbarschutzes und die städtebauliche Gesamtsituation zu berücksichtigen.

Materialien	Die Festsetzungen zur Materialwahl werden bewußt nicht zu eng gewählt, um alle Rottöne, auch rotbraune und rotblaue Klinker, zuzulassen und damit eine gewisse Buntheit im überplanten Bereich zu erhalten.
Einfriedigung	Als Material für Einfriedigungen sind a) das gleiche Material wie das des Baukörpers b) natürliche Materialien wie Holz, Hecken, Berankung vorgesehen.  Die Einfriedigung von Vorgärten ist in der Höhe auf 1,40 m begrenzt, damit "Kontakte über die Hecke" möglich bleiben.
textliche Festsetzungen	Ergänzend zur Planzeichnung und den textlichen Regelungen, die einzelne zeichnerische Festsetzungen begrenzen, sind weitere gestalterische Festsetzungen getroffen worden, die zur Unterstützung des städtebaulichen Gesamtbildes notwendig erscheinen.

## 5.0 Grün- und Freiflächen

### 5.1 Private Freiflächen

Geschoßwohnungsbau	Die Freiflächen des grüzugbegleitenden Geschoßwohnungsbaus sollen zum Park hin Elemente des Grünzuges aufnehmen, so daß der Grüzug bereichsweise dem optischen Eindruck her bis an die Bebauung heranreicht.
Wirtschaftswege	In den Reihenhausgebieten werden Fußwege zwischen den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgewiesen, um die Bewirtschaftung der Gärten zu ermöglichen.

### 5.2 Öffentliche Freiflächen

Grüzug	Der Grüzug als landschaftliches Element in den neuen verdichteten Wohngebieten trägt zu Verbesserung des Mikroklimas bei. Er dient der ungestörten und naturnahen Führung von Fuß- und Radwegen und nimmt auch öffentliche Kinderspielplätze auf. Grundsätzlich soll auf gepflasterte Flächen im Grüzug verzichtet werden. Statt dessen sind wassergebundene Decken bei Wegen und Spielplätzen herzustellen.
--------	--

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.
Ausgleichsfunktion	Auch die privaten Hausgärten, die Außenanlagen des Geschosßwohnungsbaus, Fassaden und Dachbepflanzung sollen eine biologische Ausgleichsfunktion für die durch Bebauung reduzierte Landschaft übernehmen.
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 großen Struktur in wechselnder Folge zu achten.
Straßenbäume	<p>Die Hierarchie des Straßennetzes wird auch an der Begrünung deutlich. Die Wohnsammelstraßen werden in der Regel als Allee ausgebildet unter Einbeziehung der vorhandenen Knicks. Die einseitige Baumreihe ist Kennzeichen der Wohnstraßen. In den verkehrsberuhigten Bereichen werden Baumgruppen und Einzelbäume zur Begrünung der öffentlichen Parkplätze eingesetzt.</p> <p>Dabei sollen Baumpflanzungen im Straßenbereich, aber auch im öffentlichen Grünzug so groß sein, daß sie nicht leicht zerstört werden können.</p>

## 6.0 Verkehr/Erschließung

### 6.1 Fahrverkehr

äußere Erschließung	Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Oady-and-Wigston-Straße sowie über die Rathausallee im Norden.
innere Erschließung Wohnsammelstraße	Die Funktion der Wohnsammelstraßen übernehmen die vorhandenen Straßen Friedrichsgaber Weg und Rantzauer Forstweg. Beide Straßen müssen den neuen Anforderungen durch die Bebauung entsprechend ausgebaut werden. Um die vorhandenen Knicks zu erhalten und nicht durch ständige Grundstückszufahrten zu zerstückeln, wird hinter dem Knick ein Weg zur Erschließung der Grundstücke geführt. Dieser dient gleichzeitig als Radweg. Die Fahrbahnen werden auf ein Minimum (4,50 m)

reduziert und mit befahrbaren Randstreifen von 1,50 m versehen. Im Bereich der Siedlung Achternkamp wird der Umbau im vorhandenen Querschnitt vorgenommen.

#### Wohnstraßen

Die Wohnstraßen verbinden den Friedrichsgaber Weg mit der im B 171 gelegenen Helgolandstraße. Sie erschließen den Geschößwohnungsbau und die verkehrsberuhigten Wohnwege. Sie sollen so gestaltet werden, daß eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht wird.

#### verkehrsberuhigte Bereiche

Alle weiteren Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und werden entsprechend gestaltet. Sie stellen damit Spiel- und Kommunikationsbereiche dar und lassen eine vielfältige Benutzung durch die Anwohner zu.

### 6.2 Fuß- und Radwege

#### Radwege

Radwege werden nur an den Wohnsammelstraßen getrennt geführt.

#### Fußwege

Die wichtige Fußwegverbindung vom Park "In der großen Heide" zum Moorbekpark führt straßenbegleitend als 8,00 m breite "Fußwegallee" durch das Gebiet und wird so ihrer Funktion entsprechend hervorgehoben.

### 6.3 Ruhender Verkehr

#### Stellplätze im Einfamilienhausbau

Für die Einfamilienhäuser, die an öffentlichen Straßen und Wegen gelegen sind, müssen die Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Wenn sie nicht überdacht werden, müssen die Flächen befestigt und an das Regensiel angeschlossen werden, damit eine Versickerung des von dem Pkw verschmutzten Oberflächenwassers vermieden wird.

#### Zweitwagen

Garagen und Carports sind dabei so anzuordnen, daß im Vorfeld Platz für einen Zweitwagen vorhanden ist.

#### Geschößwohnungsbau

Beim Geschößwohnungsbau können die Stellplätze sowohl in Tiefgaragen als auch in oberirdischen Anlagen untergracht werden. Aus optischen Gründen sollen oberirdische Stellplätze überdacht und begrünt werden. Nach den Erfahrungen in den vorhandenen Geschößwohnungen in Norderstedt-Mitte ist es ausreichend, wenn zunächst 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit gebaut und nach Bedarf die restlichen 0,25 Stellplätze pro Wohneinheit nachgerüstet werden. Im Baugebiet 11 sind auf den festgesetzten Stellplatzflächen ausnahmsweise Garagen zulässig, wenn dem städtebaulich nichts entgegensteht.

#### 6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

U-Bahn

Die Entfernung zur geplanten U-Bahnstation und heutigen AKN-Haltestelle Norderstedt-Mitte beträgt ca. 1.300,00 m.

Busse

Mehrere Buslinien verkehren auf der Ulzburger Straße. Wenn der neue ZOB Norderstedt-Mitte realisiert ist, werden auch auf der Rathausallee Busse fahren.

#### 7.0 Städtebauliche Daten

##### Größe des Plangebietes

= Bruttobauland	15,44 ha = 100,00 %
Verkehrsflächen	3,59 ha = 23,25 %
Grünflächen	2,08 ha = 13,47 %
= Nettobauland	9,77 ha = 63,28 %

##### Anzahl der Wohneinheiten

Geschoßwohnungsbau	180 Wohneinheiten
Reihenhäuser/ Hausgruppen	193 "
Doppel-/Einzelhäuser	85 "
	<hr/>
	458 Wohneinheiten
	=====

##### Einwohner

bei 2,4 EW/WE	1.100 Einwohner
pro ha Nettobauland	113 EW/ha
pro ha Bruttobauland	71 EW/ha

#### 8.0 Einrichtungen der Allgemeinheit

##### 8.1 Nahversorgungen

Läden und  
Dienstleistungen

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf wird durch die geplanten Einrichtungen im ca. 1.500 m entfernten Centrum gesichert. Zusätzlich können sich solche Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet ansiedeln, wenn Bedarf vorhanden ist.

## 8.2 Öffentliche Einrichtungen

Schulen	Bei ca. 1.100 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich anfangs eine Schülerzahl von ca. 3 % pro Jahrgang, die langfristig (im Laufe von 10-15 Jahren) auf ca. 1 % pro Jahrgang absinkt (11 Kinder/J.).
Grundschule	Die Heidbergschule liegt in ca. 1.500 m Entfernung. Im nördlich gelegenen B 172 ist eine Grundschule geplant (Entfernung ca. 1.000 m), die entsprechend dem Bedarf 1988/1989 realisiert werden soll.
Hauptschule	Die Hauptschule Falkenberg liegt in einer Entfernung von ca. 2.500 m in östlicher Richtung.
sonstige Schulen	Sonstige Schulen befinden sich im ca. 2.000 m entfernten Schulzentrum-Nord.
Kindergarten	Ein Kindergarten mit Hort ist in ca. 600 m Entfernung an der Pellwormstraße geplant, der bis zur Realisierung dieser B-Planung den Betrieb aufnehmen wird.
öffentliche Spielplätze für 6- bis 12jährige	Gemäß Kinderspielplatzbedarfsplan sind im Bereich des B 175 bei ca. $1.100 \text{ EW} \times 0,75 = 825 \text{ qm}$ Spielfläche erforderlich. Zusätzlich soll in diesem Bereich auch der Bedarf an Spielflächen aus dem Gebiet des B 173 von 120 qm abgedeckt werden. Damit ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 1.000 qm. Diese Zahl umfaßt den Bedarf an <u>reinen</u> Spielflächen. Die Ausweisung der Flächen im Grünzug wird demgegenüber relativ großzügig vorgenommen, um die Spielbereiche in die öffentliche Grünfläche in aufgelockerter Anordnung einzubinden, sie aber dennoch auf bestimmte Zonen innerhalb des öffentlichen Grüns zu begrenzen. Die kleinen Spielstandorte, wie sie darüber hinaus an verschiedenen Stellen im B-Plan ausgewiesen sind, fließen aufgrund der geplanten geringen Ausstattung nicht in die Flächenbilanz mit ein. Hier sollen höchstens ein Sandspielbereich oder Schaukel o. ä. errichtet werden als Spielbereich für kleinere Kinder, die noch auf eine gewisse Nähe zu ihrem Zuhause angewiesen sind.
öffentliche Spielplätze für 12- und 18jährige	Spiel- und Bolzplätze für größere Kinder liegen außerhalb des Plangebietes im Nord-Westen (Garstedter Berg, Bolzplätze) und im östlich angrenzenden B-Plan-Bereich.

## 9.0 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 geplante Rückhaltebecken III an der Moorbek, wobei durch Einbau von Benzinabscheidern zusätzlich durch die Ausbildung (Größe und Bepflanzung) des Rückhaltebeckens eine biologische Klärung des Wassers erreicht werden soll. Das Regenrückhaltebecken Moorbek III wird nach Ausbau der im B 175 geplanten Verkehrsflächen dringend erforderlich. Es soll im Zuge der Erschließung mit realisiert werden.

### 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 Schmutzwasser-Transportleitung, 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.

Die ausgewiesenen Standorte für Müllbehälter sollen insbesondere Flächen für Sammelcontainer für Glas, Kunststoff und Papier sicherstellen. Die Standorte sind so gewählt, daß sie einerseits gut erreichbar sind, andererseits möglichst wenig die umliegende Bebauung und Wohnruhe stören.

## 10.0 Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Die betroffenen Grundeigentümer werden nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes entschädigt. Baulicher Bestand ist bei der Planung berücksichtigt und genießt Bestandsschutz. Die geplanten Änderungen der zukünftigen gegenüber der bisherigen Nutzung sind weitgehend mit den betroffenen Grundeigentümern abgestimmt worden.

## 11.0 Immissionsschutz

### Lärmschutz

Grundlage für die Aussagen zum Lärmschutz ist das in der Anlage 1 der Begründung beigefügte Schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Waack. Eine prognostizierte Belastung der Straße mit 16.880 Kfz/24h und einer zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h führt zu einem Emissionspegel von 66,5 dB(A) tags und 56,4 dB(A) nachts.

### Lärmschutzwall/-wand

Da diese Emissionspegel die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschreiten, ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form eines Walles oder einer Wand erforderlich. Entlang der Oadby-and-Wigston-Straße ist – wie auch im nördlichen Abschnitt – eine insgesamt 4,00 m hohe Kombination aus Wall und Weidengeflechtwand o. ä. vorgesehen, die sich gut in die Landschaft integriert und nach kurzer Zeit eingewachsen und begrünt sein wird.

Die an die Oadby-and-Wigston-Straße angrenzenden Baugebiete sind als WR (Reine Wohngebiete) ausgewiesen, da sich dort vom Charakter her und der danach festgesetzten Bauweise auch ausschließlich Wohnnutzung ansiedeln wird. Die Gebietsausweisung in WA zu verändern, um höhere zulässige Planungsrichtwerte zu erhalten, wurde deshalb nicht erwogen. Die DIN 18005 gibt als Planungsrichtwerte für WR einen Pegel von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts an.

### textliche Festsetzungen

Trotz des geplanten Lärmschutzwalls/-wand wird der Richtwert für tags erst in einer Entfernung von 70,00 m von der Fahrbahnmitte, der für nachts in einer Entfernung von 120,00 m erreicht. In 70,00 m Abstand von der Fahrbahnmitte herrscht nachts im Freien ein Lärmpegel von 40 dB(A). Das entspricht dem Geräusch eines Kühlschranks und ist leiser als das Geräusch eines ruhigfließenden Baches. Bei einem einfachen geschlossenen Fenster und auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite

wird der zulässige Wert erreicht. Für eine Zone von ca. 70,00 m Entfernung von der Straße werden deshalb noch zusätzlich textliche Festsetzungen getroffen, die eine der DIN 4109 (= Schallschutz im Hochbau) entsprechende Ausbildung von Fenstern und Wänden vorschreiben oder eine Anordnung der Aufenthaltsräume an der der Oadby-and-Wigston-Straße abgewandten Seite des Hauses. Innerhalb dieses Bereichs sind Maßnahmen am Gebäude von unterschiedlicher Intensität erforderlich. Deshalb wird die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Anhang dieser Begründung zum Bestandteil der Satzung erklärt.

Die Überschreitung des Richtpegels für die Nacht in dem o. g. Bereich im Freien wird für vertretbar angesehen. Die ermittelten Werte beruhen auf der prognostizierten Verkehrsbelastung bei 80.000 Einwohnern im Generalverkehrsplan.

#### 12.0 Kosten und Finanzierung, Bodenordnung

##### Bodenordnung

Die Grundstücke gehören teilweise der Entwicklungsgesellschaft, teilweise Einzeleigentümern und Bauträgern. Die Ordnungsmaßnahmen werden von der Entwicklungsgesellschaft als Erschließungsträger durchgeführt.

##### Kosten

	DM
Straßenbau	3.172.000,00
Grunderwerb	3.235.000,00
Kanalbau	1.450.000,00
Regensiel	1.380.000,00
Beleuchtung	248.000,00
Spielplätze	20.000,00
Grünflächen	<u>500.000,00</u>
Gesamtkosten	10.005.000,00 =====

Finanzierung

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb werden aus Entwicklungsfördermitteln (§ 58 StBauFG) finanziert. Die Mittel für die Städtebauförderungsmaßnahmen werden revolving in der Maßnahme eingesetzt.

### 13.0 Realisierung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 175 stellt die V. Baustufe für die Realisierung von Norderstedt-Mitte dar.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 06.09.1988 gebilligt.

Norderstedt, den 01.12.1988

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

gez. V. Schmidt  
Bürgermeister

L. S.

Nach Erfüllung der Nebenbestimmungen zu der mit Erlaß des Innenministers vom 23.02.1989, Az.: IV 810a-512.113-60.63 (175), geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften ist die Begründung auf Seite 1 hinsichtlich des Abschnitts "1.1 Rechtliche Grundlagen" geändert worden.

Die Begründung wurde daraufhin mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18.04.1989 in der geänderten Fassung gebilligt.

Norderstedt, den 25.09.1989

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

gez.  
V. Schmidt  
Bürgermeister

L. S.