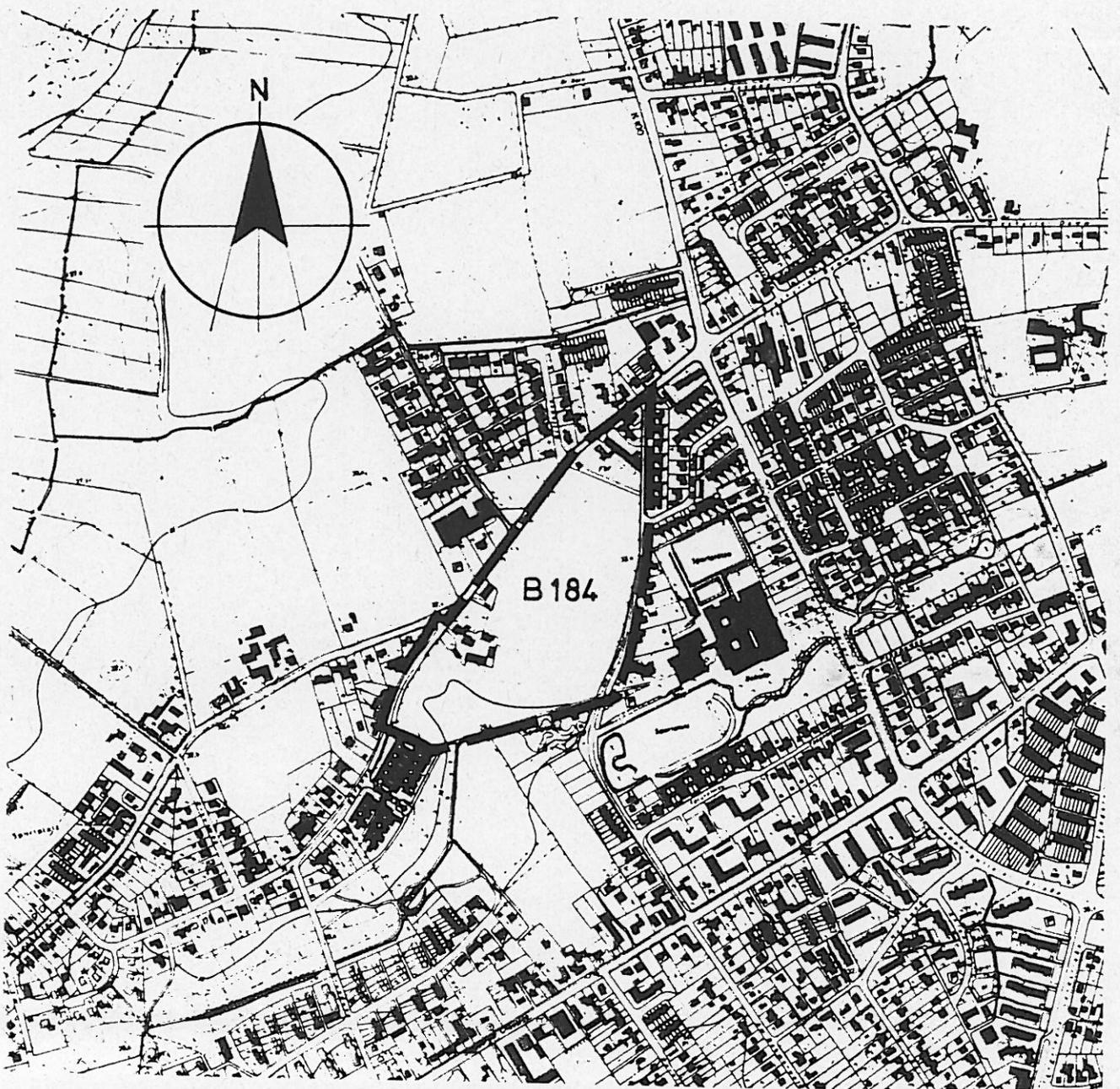


BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 184 NORDERSTEDT  
GEBIET : "AM BÖHMERWALD;" ÖSTL. BARGWEG GLASHÜTTER DAMM /  
WESTL. "AM BÖHMERWALD " / NÖRDL. FUSSWEG ZWISCHEN  
"AM BÖHMERWALD " / BARGWEG



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000

STAND VOM 17. 5. 1984

## B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 184 -Norderstedt-

Gebiet: "Am Böhmerwald"

östl. Bargweg und Glashütter Damm/  
westl. Am Böhmerwald

### 1. Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan  
Norderstedt (FNB '75)

Der Bauungsplan Nr. 184 -Norderstedt-  
ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan  
der Stadt Norderstedt entwickelt.

BBauG 1976/1979

Grundlage für die **Satzung ist das Bundesbau-**  
gesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom  
18.8.1976 (BGB1. I S. 2256), geändert durch  
Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-  
novelle vom 3.12.1976 (BGB1. I S. 3281) und durch  
das Gesetz zur Beschleunigung von Investi-  
tionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979  
(BGB1. I S. 949).

BBauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
i.d.F. vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763).

LBO

Es gilt die Landesbauordnung i.d.F. der  
Bekanntmachung vom 24.2.1983 (GVOB1. Schl.-H.  
-S. 86).

PlanZVO 1981

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt  
die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom  
30.7.1981 (BGB1. I S. 833).

### 2. Bestand

Nutzung

Das Gelände ist bis auf die vorhandene  
Hofstelle mit Nebengebäuden und einem 2-ge-  
schossigen Wohnhaus unbebaut und wurde bis-  
her landwirtschaftlich genutzt. Mit in den  
Planbereich einbezogen ist eine vorhandene  
Bebauung mit Wohngebäuden und einer gewerb-  
lichen Nutzung (Druckerei) in der nordöst-  
lichen Spitze des Plangebietes.

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben. Entlang der  
tangierenden Straßen stehen dicht bewachsene  
Knickwälle mit darin intergriertem wertvollen,  
teilweise schon sehr altem Eichen- und Buchen-  
bestand.

### 3. Planungsanlaß/ Planungsziel

Anlaß

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 -Norderstedt- ist die letzte Teilfläche der in dem ehemaligen Entwicklungsgutachten vorgesehenen verdichteten Einfamilienhausbebauung im Ortsteil Glashütte.

Wie die benachbarten Bebauungspläne Nr. 145, 146 und 148 wurde der B 184 aus einem Strukturplan für das Gesamtgebiet entwickelt.

Die vorhandenen bzw. zwischnezeitlich realisierten Siedlungseinheiten werden hierdurch abgerundet ; die Siedlungsentwicklung wird in diesem Gebiet damit weitgehend abgeschlossen.

Ziel

Entsprechend den Entwicklungszielen ist hier eine verdichtete Einfamilienhausbebauung mit einem möglichst breit gefächerten Angebot unterschiedlicher Bauweisen vorgesehen. Der Schwerpunkt soll jedoch bei der Ausweisung von Reichenhäusern (1- und 2- geschossig) liegen. Das Maß der Nutzung liegt entsprechend nahe den zulässigen Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung.

Die vorhandene Bebauung am Glashütter Damm ist durch entsprechende Festsetzungen zu ordnen. Für die vorhandene gewerbliche Nutzung (Druckerei) ist der Bestand gesichert. Eine Ausweitung ist nicht mehr vorgesehen, da die Höchstwerte der BauNVO bereits ausgenutzt sind. Änderungen in der Nutzungsart müssen sich zukünftig in den Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes einfügen.

Nutzung

Für die Neubebauung ist weitgehend eine Nutzung als Reines Wohngebiet vorgesehen. Der Teilbereich, der parallel zum Glashütter Damm verläuft, soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um auch von der möglichen Art der Nutzung hier eine Auswahlmöglichkeit für gebietsverträgliche Nutzungen anbieten zu können.

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen in planungsrechtlicher und gestalterischer Hinsicht wurden auf den Rahmen beschränkt, der zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist und auch in seiner Realisierung erfolgversprechend erscheint.

#### 4. Verkehr/Erschließung

Übergeordnetes Netz

Über die Wohnsammelstraße Glashütter Damm und die Poppenbütteler Straße ist das innerörtliche Hauptverkehrsnetz (Segeberger Chaussee, Schleswig-Holstein-Straße) zu erreichen. Über Bargweg und Grundweg besteht zudem ein weiterer Anschluß an die Segeberger Chaussee. Damit wird eine konzentrierte Anbindung und somit eine zu starke Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnsammelstraßen und Anliegerstraßen im Rahmen des Möglichen vermieden.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Schleife mit Einhang vom Glashütter Damm/Bargweg her erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung einiger Teilbereiche an die Straße Am Böhmerwald wurde anfangs verworfen. Aufgrund der Einwendungen während der öffentlichen Auslegung werden noch einmal verschiedene Vorschläge für eine Anbindung des B 184 an die Straße Am Böhmerwald untersucht. Es ist nunmehr geplant, im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbau, im Bebauungsplan die Anbindungsmöglichkeit vorzusehen. Die endgültige Verkehrsregelung und die Anordnung zusätzlicher verkehrsregelnder Maßnahmen soll sich nach der zukünftigen Verkehrsentwicklung richten.

Verkehrsberuhigung

Die Hapterschließungsschleife als auch der daran anbindende Einhang sollen als Mischverkehrsflächen im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches erstellt werden.

Die weitere Feinerschließung zu den einzelnen Hausgruppen erfolgt weitgehend über befahrbare Wohnwege, die im Gemeinschaftseigentum der Anlieger verbleiben sollen. Da, wo aus städtebaulicher Sicht Fuß- und Radwegverbindungen wünschenswert sind, sind die betreffenden Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Radweg

Der Planung der Radwege bzw. Radwegverbindungen wurde das Ergebnis der Beratungen in der Projektgruppe Radverkehr Norderstedt zugrunde gelegt.

Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr (Parkplätze) sind in ausreichender Zahl (ca. 70 P) im Bereich der Mischverkehrsflächen herzustellen.

## Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs (Stellplätze) ist weitgehend als Garagen oder Carports auf den einzelnen Baugrundstücken gedacht. Falls bei Durchführung der Baumaßnahmen die Vorstellungen und Wünsche der Bauherren/Bauträger eher zu nicht befahrbaren Wohnwegen und somit nach Gemeinschaftsstellplätzen tendieren, können an den Kopfseiten der Baugruppen kleine Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

## 5. Grünflächen / Wasserflächen

Die vorhandenen Grünanlagen (Bäume, Sträucher, Knickwälle) sind zu erhalten und weiter zu entwickeln. Eingriffe sind auf das unbedingt notwendige Maß (festgesetzte Zufahrten etc.) zu beschränken.

Als Übergang zu den geplanten/vorhandenen Grünanlagen des Ossenmoorparks (B 126) ist die Verzahnung - sprich Ausdehnung der Grünflächen - über den vorhandenen Fuß- und Radweg (südwestlich der Planbereichsgrenze) in den Bereich des B 184 hinein vorgesehen. Auf die Ausweisung anderer kleiner pflegeintensiverer Grünflächen innerhalb der Baugebiete - wie in einer Alternative zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt - wird zugunsten der größeren zusammenhängenden erlebbareren Grünfläche verzichtet. In der Westecke des Planbereichs ist eine Wasserfläche vorgesehen, die die Funktion der Vorklä- klärung des Oberflächenwassers erfüllen soll. Die anfallenden Wassermengen können somit in besserer Qualität dem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken im Ossenmoorpark zugeführt werden. Somit wird der allgemeinen starken Verschmutzungsgefahr und all den damit verbundenen Qualitätseinbußen entgegengewirkt.

## 6. Städtebauliche Daten

|                                   |               |                |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Größe des Plangebietes            |               | ca. 10.7000 ha |
| öffentliche Verkehrsflächen       | ca. 1.9800 ha |                |
| Grün- und Wasserflächen           | ca. 0.5900 ha | ca. 2.5700 ha  |
| Nettobauland                      |               | ca. 8.1300 ha  |
| davon private Erschließungsfläche |               | ca. 0.0285 ha  |

Wohneinheitenübersicht

|   |                    |
|---|--------------------|
| freistehende -                          |                    |
| Einfamilienhäuser                       | ca. 30 WE = 13 %   |
| Gartenhofhäuser                         | ca. 8 WE = 4 %     |
| Doppelhäuser                            | ca. 27 WE = 12 %   |
| Hausgruppen -                           |                    |
| I-geschossig                            | ca. 28 WE = 12 %   |
| Reihenhäuser -                          |                    |
| II-geschossig                           | ca. 90 WE = 39 %   |
| Geschoßbau -                            |                    |
| II-geschossig                           | ca. 47 WE = 20 %   |
| (alternativ Stadt-<br>häuser ca. 20 WE) | ca. 230 WE = 100 % |
| vorhandene WE                           | ca. 13 WE          |
| gesamt                                  | ca. 243 WE         |

Einwohnerbilanz  $243 \cdot 3,0 =$  ca. 729 Einwohner  
Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht gleich-  
zusetzen mit Hauseinheiten, da darin auch ein  
Zuschlag für Einliegerwohnungen enthalten ist.

7. Einrichtung für die Allgemeinheit

Schulen

Der sich aus dem Einwohnerzuwachs ergebende Schüleranteil von ca. 72 schulpflichtigen Kindern kann in der Grundschule Glashütte - Glashütter Damm -(ca. 1.100 m Fußwegentfernung und für die weiteren Schulzweige im direkt angrenzenden Schulzentrum Süd untergebracht werden.

Nahversorgung

Zur Versorgung des täglichen Bedarfs steht das Nahversorgungszentrum Glashütter Damm/ Ecke Poppenbütteler Straße in ca. 400 m Fußwegentfernung zur Verfügung.

Spielplätze

Spielgelegenheit für die Kleinkinder können auf den einzelnen Baugrundstücken geschaffen werden.

Das Gebiet des B 184 gehört räumlich zu den Spielplatzbezirken 63, 64 und 65 gemäß Spielplatzbedarfsplan. In diesem Gebiet werden ca. 2.600 Einwohner zukünftig leben. Daraus ergibt sich ein Gesamtbruttospielplatzflächenbedarf von  $2.600 \cdot 1,5 = 3.900$  qm.

Geplant bzw. vorhanden sind die Spielplatzflächen:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Schulzentrum Süd       | 1.000 m <sup>2</sup> |
| Kreativspielplatz      | 2.600 m <sup>2</sup> |
| " / Bolzplatz          | 1.000 m <sup>2</sup> |
| Spielplatz Up den Barg | 1.500 m <sup>2</sup> |
| Fasanenweg             | 700 m <sup>2</sup>   |
| Am Gästehaus           | 300 m <sup>2</sup>   |
|                        | <hr/>                |
|                        | 7.100 m <sup>2</sup> |

### 8. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Sielnetz. Da das Hauptziel in der Segeberger Chaussee in seiner Kapazität erschöpft ist, ist auch im Zusammenhang mit der Erschließung benachbarter Flächen des B 126 der Bau einer Entlastungsleitung zur Übergabestation Langenhorchausee vorgesehen.

Regenwasser

Die Abteilung des Oberflächenwassers erfolgt über das Vorklärbecken in das Regenrückhaltebecken am Ossenmoorgraben. Das Vorklärbecken wird mit einem Benzin- und Ölabscheider und einer Tauchwand am Auslauf ausgestattet werden. Der Bau des Regenrückhaltebeckens (festgesetzt im B 126) ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Strom, Wasser, Gas

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

Müll

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.

### 9. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13 a BBauG ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten sind.

### 10. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen spezieller Art sind nicht erforderlich. Der in der Nordwestecke des Planbereiches gelegene Gewerbebetrieb (Druckerei) lag und liegt angrenzend an Wohnbauungen. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung/Bodenordnung

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Für die Verwirklichung der privaten Bauvorhaben sind private Grenzregelungen vorzunehmen.

Innere Erschließung

|   |    |                              |
|---|----|------------------------------|
| Regenwasserkanal<br>und Straßenentwässerung<br>einschließlich Vorflutbecken | DM | 800.000,00                   |
| Schmutzwasserkanalisation   | DM | 1.100.000,00                 |
| Straßenbau und<br>Verbindungswege<br>einschließlich Grunderwerb             | DM | 1.760.000,00                 |
| Straßenbeleuchtung  | DM | 250.000,00                   |
| Straßenbegrünung  | DM | 80.000,00                    |
| Grünanlagen - Neuplanung -  | DM | 100.000,00                   |
| Pflege des vorhandenen<br>Grünbestandes                                     | DM | 10.000,00                    |
| Gesamtsumme   | DM | <u>4.100.000,00</u><br>===== |

Äußere Erschließung

|                               |    |                            |
|-------------------------------|----|----------------------------|
| Straßenbau<br>Glashütter Damm | DM | 500.000,00                 |
| Beleuchtung                   | DM | 35.000,00                  |
| SW-Kanal                      | DM | 150.000,00                 |
| RW-Kanal                      | DM | 120.000,00                 |
| Nebenkosten                   | DM | 95.000,00                  |
|                               | DM | <u>900.000,00</u><br>===== |
| Umbau<br>Straße am Böhmerwald | DM | 350.000,00<br>=====        |

Der städtische Anteil an den Erschließungskosten beträgt ca. DM 1.325.500,00

Finanzierung

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird teilweise durch Vertrag auf Dritte übertragen (gem. § 123 (3) BBauG). Der städtische Anteil wird dementsprechend im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 - Norderstedt - wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 20.06.1984 gebilligt.

Norderstedt, den 19.November 1984

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

gez.  
V. Schmidt  
Bürgermeister