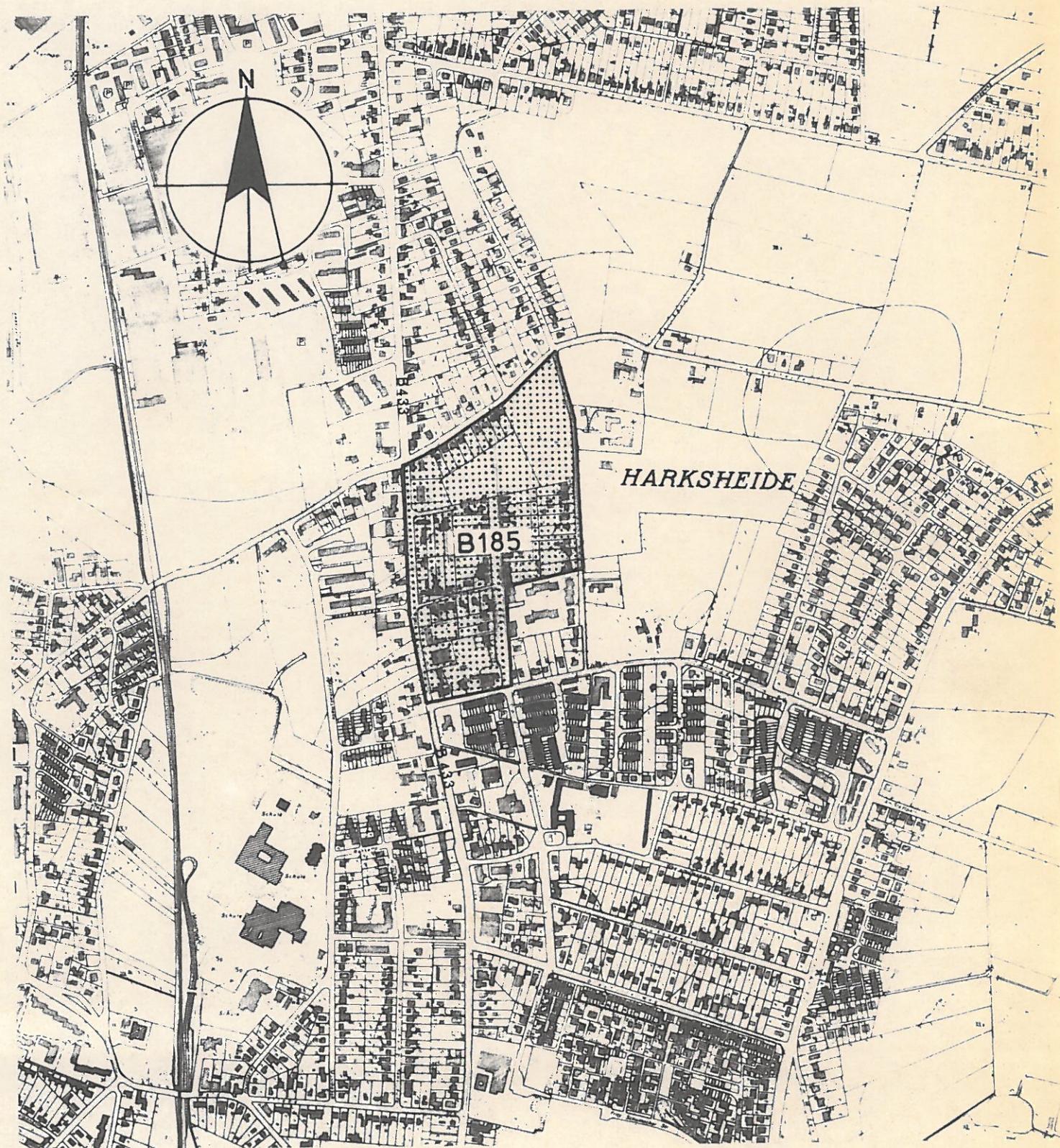


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.185 NORDERSTEDT
GEBIET: "POOLSTRASSE" ÖSTL. ULZBURGER STRASSE /
SÜDL. HARKESHEYDE / WESTL. SCHULWEG /
NÖRDL. STEINDAMM



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000
STAND VOM

1.8.1985

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 185 - Norderstedt -

Gebiet: Poolstraße
östlich Ulzburger Straße/
südlich Harckesheyde/
westlich Schulweg/
nördlich Steindamm

1. Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan
Norderstedt (FNP'75)

Der Bebauungsplan Nr. 185 - Norderstedt - ist aus dem mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt entwickelt worden.

BBauG 1976/1979

Grundlage für die Satzung ist das Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

LBO

Es gilt die Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVOB1. Schl.-H. S. 86).

PlanZVO 1981

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

2. Bestand

Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist außer einigen vorhandenen Baumgruppen keine Besonderheiten auf.

Gebäudebestand
und Funktion

Die vorgegebene Situation läßt sich in etwa in 3 Teilbereiche gliedern:

- a) eine größere zusammenhängende, noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordosten entlang Schulweg und Harckesheyde,
- b) im mittleren Teil beidseitig der Poolstraße eine offene Einzelhausbebauung im Kleinsiedlungscharakter
- c) entlang der Ulzburger Straße eine für den

...

gesamten Verlauf dieser Straße typische "gemischte" Bebauung mit vereinzelt Baulücken.

Ein Teil des Plangebietes war bereits in dem rechtskräftigen B-Plan 111 als Mischgebiet festgesetzt und weist entsprechende Nutzungen auf.

Verkehrsflächen

Die Bundesstraße B 433 (Ulzburger Straße) tangiert das Plangebiet im Westen. Sie verfügt in diesem Bereich über einen relativ großen Gesamtquerschnitt, der in seinen Möglichkeiten jedoch noch nicht ausgenutzt ist.

Die Poolstraße ist in ihrem südlichen Teil herkömmlich, im nördlichen Teil als verkehrsberuhigter Bereich bereits seit 1982 fertig ausgebaut.

Harckesheyde und Schulweg sind noch nicht ausgebaut, wobei für die Harckesheyde Ausbaupläne vorliegen, deren Aussagen in die Planung der angrenzenden Bereiche im B 185 eingeflossen sind.

3. Planungsanlaß/Planungsziel

Im B 185 kumuliert eine Anzahl kleinerer Planungsbedürfnisse zu einem erforderlichen Gesamtkonzept für dieses Wohnquartier zwischen Ulzburger Straße/Harckesheyde/Schulweg und Steindamm.

Neubebauung Baugebiete 1 und 2

Die im Nordosten liegenden Freiflächen sollen gemäß den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Baugebiete 3 und 4

Die vorhandene Siedlungsbebauung soll in ihren Nutzungsmöglichkeiten verstärkt werden, ohne dabei die rückwärtigen Grundstücksteile der relativ großen Grundstücke durch sogenannte "Pfeifenstiele" in Anspruch zu nehmen.

Baugebiet 5

Baulücken und größere Grundstücke in diesem Bereich sollen gemäß den Eigentümerwünschen einer Bebauung zugeführt werden.

...

Baugebiete 8 - 11

Die bauliche Nutzung entlang der Ulzburger weist in ihrer Entwicklung eine besondere Eigenart auf. Früher, ein dem Wohnen dienendes Gebiet mit wenigen kleinen für die Versorgung der angrenzenden Siedlungen notwendigen Läden und Handwerksbetriebe, hat es sich bis heute aufgrund einer fehlenden Bauleitplanung Schritt für Schritt zu einer geschäftsintensiven Nutzung verändert.

Für die Bauflächen entlang der Ulzburger Straße soll daher ein Konzept gefunden werden, das die Wohnnutzung stärken und ein Abgleiten in eine reine Geschäftsstraße und den damit verbundenen negativen Auswirkungen verhindern soll.

Ulzburger Straße

Für die gesamte Ulzburger Straße ist langfristig ein neues Konzept zu entwickeln, welches dem veränderten Verkehrsaufkommen und den baulichen Nutzungen entlang der Straße Rechnung tragen soll.

4. Bauliche Nutzung/Planinhalte

Baugebiete 1 und 2

Im Bereich dieser Baugebiete ist überwiegend eine lockere 2geschossige Hausgruppenbebauung geplant. Für eine Teilfläche ist seitens des Bauträgers die Aufnahme in das Sonderprogramm des Landes Schleswig-Holstein zur Förderung besonders kostengünstiger und beispielhafter Eigenheime und Mieteinfamilienhäuser vorgesehen.

Baugebiete 3, 4 und 5

Die Festsetzungen in diesen Bereichen nehmen Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Es ist deshalb im wesentlichen nur eine 1geschossige Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Das Maß der Nutzung orientiert sich an einer angemessenen Ausnutzung der zum überwiegenden Teil relativ großen Grundstücke. Der Verzicht auf rückwärtige Nutzungen findet eine positive Berücksichtigung durch größere Ausnutzungsmöglichkeiten im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße.

Baugebiete 6 und 7

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Die Flächen sind bereits weitgehend voll ausgenutzt.

Baugebiete 8 - 11

Entsprechend der Eigenart ist die Festsetzung der Bauflächen entlang der Ulzburger Straße als Besonderes Wohngebiet

Nutzungsbeschränkungen

(WB - § 4 a BauNVO) vorgesehen. Im Teil B der Satzung sind ergänzende Textfestsetzungen getroffen worden, um bestimmte städtebauliche Ziele erreichen zu können. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden über einer bestimmten Größenordnung sollen nutzungsintensive Läden - d. h. mit einem überdurchschnittlich hohen und häufig wechselnden Verkehrsaufkommen - ausgeschlossen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist die Ansiedlung weiterer Supermärkte entlang der Ulzburger Straße nicht wünschenswert. Versorgungseinrichtungen dieser Art sind in ausreichender und gut verteilter Lage in der Stadt vorhanden.

Zusätzliche "Läden" dieser Art sind nicht geeignet, das Versorgungsangebot der angrenzenden Gebiete zu verbessern. Sie tragen eher dazu bei, die Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes (Konzentration solcher Einrichtungen im Sinne von Stadtteilzentren) an den vorhandenen und geplanten Stellen in ihrer Verwirklichung zu erschweren. Gleichfalls würden die für die tägliche Versorgung in den angrenzenden Wohngebieten vorhandenen und dort auch wünschenswerten Läden in ihrer Funktion gefährdet.

Eine weitere ungehinderte freie Ausdehnung solcher Nutzungen würde auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Ulzburger Straße erheblich beeinträchtigen. Dies zeigen die Erfahrungen in Bereichen, in denen bereits eine solche Konzentration von größeren Einkaufseinrichtungen vorhanden ist. Die Festsetzungen gelten zwar nur im Bereich des B 185, jedoch ist als Zielkonzeption die Erfassung weiterer Teile der Ulzburger Straße und ihrer begleitenden Bauflächen durch Bebauungspläne vorgesehen.

Als ergänzende Festsetzung zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung dient die Festsetzung, einen Mindestanteil der Geschoßfläche für Wohnzwecke zu verwenden.

Bezüglich der räumlichen Gültigkeit dieser Festsetzungen mußte auf ausgeübte Nutzungen aus entschädigungsrechtlichen Gründen Rücksicht genommen werden.

5. Verkehr/Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die innerörtlichen Hauptverkehrswege angeschlossen (Ulzburger Straße/Harckesheyde). Im Süden tangiert der Steindamm als wichtige Wohnsammelstraße das Gebiet, im Osten grenzt der Schulweg als reine Anliegerstraße das Plangebiet ab.

Diese Verkehrsflächen einschließlich der Poolstraße als innere Erschließung sind weitgehend hergestellt, bedürfen jedoch im Zuge dieses Bebauungsplanes bzw. gebietsfremder Entwicklungen teilweise eines geänderten Ausbaues.

Ulzburger Straße

Für die B 433 wird aufgrund der guten Voraussetzungen im Bereich des B 185 eine Neugestaltung vorgeschlagen, die beispielhaft für den gesamten weiteren Verlauf der Ulzburger Straße sein kann.

Querschnittsgestaltung

Neben ihrer Funktion als Bundesstraße ist die Ulzburger Straße jedoch im wesentlichen Sammelstraße für die Vielzahl vorherrschender Ziel- und Quellverkehre. Im gleichen Maße ist sie jedoch auch noch Anliegerstraße, da sie im gesamten Verlauf anbaufähig ist. Neben dem Kfz-Verkehr hat vor allem auch der Radverkehr aufgrund eines umweltbewußteren Verhaltens der Bevölkerung erheblich an Bedeutung gewonnen. Das heißt, beide Verkehrsarten sowie der Fußgängerverkehr müssen entsprechend den jeweiligen Anforderungen Berücksichtigung finden. Als Hauptforderungen aus der derzeitigen Situation heraus ergibt sich somit:

Auf der Westseite getrennter Geh- und Radweg erforderlich, zumindest kombinierter Geh- und Radweg auf der Ostseite, Schaffung von öffentlichen Parkplätzen, Einrichtung von Linksabbiegespuren an den wichtigen Einmündungen und Begrünung des Straßenraums.

Da die westliche Begrenzung des öffentlichen Verkehrsraums rechtskräftig in zwei Bebauungsplänen festgesetzt ist und eine Änderung (Ausdehnung) dort nicht realisierbar ist, darüber hinaus auch auf der Ostseite Zwangspunkte bestehen, lassen sich die vorgenannten Maßnahmen nur bei einer Reduzierung der Fahrbahnbreite von 7,5 m auf 6,5 m sinnvoll realisieren.

Poolstraße

Veränderungen in Funktion und Ausbau sind im wesentlichen nicht vorgesehen. Am Ende der Poolstraße wird jedoch eine Fläche für einen den Richtlinien entsprechender Wendeplatz von 18 m Durchmesser festgesetzt. Die Einbahnstraßenregelung für den Poolstieg sollte entfallen. Nur das Verbindungsstück zur Ulzburger Straße sollte Einbahnstraße für die Rechtsabbieger aus der Ulzburger Straße bleiben. Als ergänzende verkehrslenkende Maßnahme sollte der Geradeausverkehr aus der Moorbekstraße in den Poolstieg unterbunden werden.

Schulweg

Der Schulweg wird Teil des verkehrsberuhigten Bereichs. Der kritische Kreuzungsbereich mit der Harckesheyde wird dadurch entschärft, daß der Schulweg nur noch als Stichstraße ausgebaut wird. Fuß- und Radwegverbindung bleiben bestehen und sollten an der Harckesheyde durch eine Ampel gesichert werden. Aus dem zukünftig geplanten Baugebiet östlich des Schulweges sollen möglichst keine Bereiche an den Schulweg mehr angebunden werden. Da bei dieser Lösung bisherige Durchgangsverkehre entfallen, bleibt das Verkehrsaufkommen bei Berücksichtigung der neuen Bebauung weitgehend gleich. Für die Besucher der Albert-Schweitzer-Kirchengemeinde aus den Gebieten nördlich der Harckesheyde ist zukünftig die Hauptanbindung aus dem geplanten Siedlungsgebiet östlich des Schulweges (B 201) vorgesehen.

Harckesheyde

Die Harckesheyde wird entsprechend den vorliegenden Ausbauplänen hergestellt werden. Zur Erhaltung des Birkenknicks wird im Anschluß an die vorhandene Einzelhausbebauung der Geh- und Radweg so weit nach Süden verschwenkt, daß er hinter den Bäumen verläuft und an den Geh- und Radweg vom Schulweg anbindet.

Planstraße

Von der Harckesheyde wird eine Stichstraße eine Teilfläche gesondert erschließen. Eine Anbindung an die Poolstraße ist ausdrücklich nicht vorgesehen, um Schleichverkehre zum Steindamm zu vermeiden.

Zum Schulweg hin wird eine Geh- und Radwegeverbindung geschaffen.

...

Ruhender Verkehr
Parkplätze

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) sind gemäß nachfolgender Aufteilung vorhanden bzw. noch herzustellen. Im Bereich der Ulzburger Straße können ca. 25 Parkplätze hergestellt werden.

Im ausgebauten Bereich der Poolstraße/Poolstieg stehen für ca. 120 WE ca. 60 Parkplätze zur Verfügung.

In den verkehrsberuhigten Flächen des Schulweges sind für ca. 60 WE und unter Berücksichtigung einer späteren Wohnnutzung östlich des Schulweges 25 Parkplätze zu erstellen.

Im verkehrsberuhigten Bereich der Planstraße sind einschließlich der Bebauung an der Harckesheyde für ca. 40 WE 12 Parkplätze zu erstellen.

Ruhender Verkehr
Stellplätze

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes sind zukünftig vorhanden ca. 229 WE.

Außerdem können im Endausbau etwa 5.320 m² nutzbare Geschäfts- bzw. Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der heutigen Verkehrsdichte entsprechend sind₂ pro WE und für je im Durchschnitt 40 m² nutzbare Geschäftsfläche jeweils 1 Stellplatz erforderlich.

Somit sind für den Wohnbereich	ca. 229 St.
Geschäftsbereich	ca. 131 St.
notwendig	ca. 360 St.
	=====

Abgesehen von Teilbereichen, in denen bestimmte Standorte für Stellplätze vorgesehen werden, sind alle Grundstücke so ausreichend bemessen, daß die geforderten Stellplätze ohne besondere Festsetzungen dort unterzubringen sind.

ÖPNV

Haltestellen für den ÖPNV (Bus) befinden sich in der Ulzburger Straße etwa in der Mitte des Plangebietes. Auch die Haltestelle Harckesheyde des schienengebundenen Verkehrs (AKN) am Friedrichsgaber Weg ist für Fußgänger noch gut zu erreichen (700 m Fußwegentfernung).

...

6. Grünflächen

Aus Immissionsschutzgründen soll die Bebauung einen Abstand von ca. 30 m von der Harckesheyde einhalten. Aus diesem Grund ist entlang der Harckesheyde zur Abschirmung ein Grünstreifen festgesetzt. Dieser geht über in eine größere vorhandene Grünfläche mit einem sehr schönen, wild gewachsenen Baum- und Strauchbestand, der in dieser Art weitgehend erhalten bleiben soll. In diesen natürlichen Bestand soll mit einfachen Mitteln und möglichst wenigen Eingriffen in das vorhandene Grün ein Spielplatz von ca. 2.000 m² Bruttofläche integriert werden.

Ausgenommen hiervon sind die bereits bebauten Bereiche im westlichen Teil der Harckesheyde, bei denen diese Schutzvorkehrungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht mehr realisiert werden können.

7. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	ca.14.6520	ha
Verkehrsflächen		
- herkömmlicher Art ca.	ha	1.2784
- verkehrsberuhigt ca.	ha	1.2102
Grünflächen	ca.	ha 0.5300
Nettobauand	ca.11.6334	ha
	=====	

Wohneinheitenübersicht

Baugebiete	ca. WE / vorhanden
1 Hausgruppen	73 0
2 Einzel-Dop-) pelhäuser)	14 0
3, 4, 5, 6 Einzel-Dop-) pelhäuser)	71 ca. 51
7 Hausgruppen	6 6
8, 9, 10, 11 Geschoßbau	65 ca. 5
ca. 4.500 m ² Bruttowohnfläche	
ca. 7.600 m ² Bruttogeschäftsfläche	
davon sind	ca. 3.400m ²
gesamt	229
(davon vorhanden ca. 62 WE	

Einwohnerbilanz 229 WE x 2,75 = ca. 629
Einw.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht gleichzusetzen mit Hauseinheiten, da darin auch ein Zuschlag für Einliegerwohnungen enthalten ist.

9. Einrichtungen für die Allgemeinheit

Schulen	Der sich aus dem Einwohnerzuwachs ergebende Schüleranteil von ca. 60 schulpflichtigen Kindern kann problemlos in der Schule Weg am Denkmal (700 m Fußwegentfernung) und im Schulzentrum Nord (1.000 m Fußwegentfernung) untergebracht werden.
Nahversorgung	Zur Versorgung des täglichen Bedarfs stehen Geschäfte in ausreichender Zahl an der Ulzburger Straße in Fußwegentfernung zur Verfügung.
Spielplätze	Im Planbereich ist die Errichtung eines Spielplatzes von ca. 2.000 m ² Bruttogröße vorgesehen (6 bis 12jährige). Dieser Spielplatz deckt den Bedarf aus den Spielplatzbereichen 41 und 42 mit z. Zt. ca. 1000 Einwohnern ab. Im übrigen sollen auch die verkehrsberuhigten Bereiche als Spielräume in ihrer Mischfunktion zur Verfügung stehen. Für die 12 bis 18jährigen ist im östlich des Schulwegs vorgesehenen Siedlungsgebiet ein Bolzplatz vorzusehen, der den Bedarf aus den Bereichen 41 und 42 abdecken wird.
Kindergarten	In der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Albert-Schweitzer-Kirchengemeinde stehen entsprechende Einrichtungen zur Verfügung.

10. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß und Erweiterung des vorhandenen Sietnetzes.
Oberflächenwasser	Das anfallende Regenwasser soll auf den einzelnen Hausgrundstücken weitgehend versickern. Die Straßenentwässerung erfolgt über das vorhandene Regensiel zum Vorfluter Moorbek. Rückhaltebecken sind dort bereits in ausreichender Dimensionierung vorhanden.
Strom, Gas, Wasser	Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch Anschluß an die vorhandenen städtischen Leitungsnetze sichergestellt.
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.

11. Sozialplan

Da durch die Planungen keine Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten sind, ist die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13 a BBauG nicht erforderlich.

12. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen spezieller Art sind grundsätzlich nicht erforderlich. Über eine Textfestsetzung ist geregelt, daß bei Gebäuden entlang der Ulzburger Straße besondere Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Rechennachweis siehe Anlage

13. Kosten und Finanzierung/Bodenordnung

Öffentliche Flächen

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Kann eine Einigung über die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden, beabsichtigt die Stadt Norderstedt, bodenordnende Maßnahmen gem. §§ 80 ff und Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG vorzunehmen.

Schulweg

Regenwasserkanal	DM	105.000
Schmutzwasserkanal	DM	45.000
Straßenbau einschl. Beleuchtung, Begrünung und Grunderwerb)))	DM 160.000
	ca. DM	310.000

Planstraße

Regenwasserkanal	DM	60.000
Schmutzwasserkanal	DM	60.000
Straßenbau einschl. Beleuchtung, Begrünung und Grunderwerb)))	ca. DM 380.000

Gesamtkosten

DM 500.000
=====

Ulzburger Straße

Umbaukosten einschl. Begrünung und Grunderwerb)))	ca. DM 330.000
--	-------------	----------------

Der städtische Anteil an den Erschließungs- und Umbaukosten beläuft sich auf ca. DM

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 Kosten für den Umbau der Ulzburger Straße sind gesondert als mittelfristige Maßnahmen in die Haushaltsplanung einzustellen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 185 - Norderstedt - wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den 10.06.1985

L. S.

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat
gez. Schmidt
V. Schmidt
Bürgermeister

Die Begründung ist auf Seite 8 zur Erfüllung des Hinweises 3
- Erlaß des Innenministers vom 25.07.1985 - geändert worden.

Norderstedt, den 27.08.1985

STADT NORDERSTEDT
DER MAGISTRAT

gez. Schmidt L. S.
V. Schmidt
Bürgermeister

Anlage zur Begründung B 185

Belastung aus GVP 1980 - Spitzenbelastung 1100 KFZ/h.

Daraus errechnet sich ein DTV von $1100 \times 10 \times 0,9 = 9900$ DTV PKW
 $1100 \times 10 \times 0,1 = 1100$ DTV LKW

daraus resultiert:

1. $\frac{9900 \times 0,9}{16} = 556$ PKW/h mittlere Belastung tags
 $\frac{9900 \times 0,1}{8} = 123$ PKW/h mittlere Belastung nachts
2. $\frac{1100 \times 0,9}{16} = 62$ LKW/h mittlere Belastung tags
 $\frac{1100 \times 0,1}{8} = 13$ LKW/h mittlere Belastung nachts

1.1) Belastung PKW nach Bild 2 DIN 18005
556 PKW = 59 dB(A) tags
123 PKW = 52 dB(A) nachts

2.1) Belastung LKW nach Bild 3 DIN 18005
62 LKW = 64 dB(A) tags
13 LKW = 57 dB(A) nachts

3.0) Resultierender Schallpegel:
59 dB(A) - 64 dB(A) = 65 dB(A) tags
52 dB(A) - 57 dB(A) = 58 dB(A) nachts

Da es sich bei dem festgesetzten besonderen Wohngebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, können die gebietsbezogenen Werte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. (WB 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.)

Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei einem Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III mit einem R_w von 35 - 39 dB ist sichergestellt, daß in Aufenthaltsräumen ein Wert von 35 dB(A) nicht überschritten wird.