

**B E G R Ü N D U N G**  
zum Bebauungsplan Nr. 215 - Norderstedt

Gebiet: "Tannenallee/Am Hange"

Stand: 23.02.1998  
(ergänzt / geändert gem. Erlass des Innenministers vom  
16.10.1998)

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

- FNP 84 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Norderstedt (FNP 84) entwickelt, der am 15.06.1984 wirksam geworden ist.
- BauGB Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- BauNVO 1990 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- PlanZVO 1990 Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58).

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

- Gebietsabgrenzung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 - Norderstedt - umfasst das Gebiet östlich der Tannenallee (einschl.), nördlich der Feldstraße (einschl.), westlich der Straße „Am Hange“ (einschl.) sowie die Flurstücke 2/270 und 612/2 der Flur 3 der Gemarkung Harksheide zwische den Strassen „Am Hange“ und „Lütt Wittmoor“ (einschl.).

### 1.3 Bestand

#### 1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Harksheide, im Nordosten des Stadtgebietes und ist Bestandteil eines größeren Wohnsiedlungsbereiches. Östlich des Plangebietes befindet sich die Wöbmoorniederung, ein ca. 500 x ca. 1.000 m großes Gelände, an dessen Ostseite das Gewerbegebiet Harkshörn liegt.

#### 1.3.2 Siedlungsgeschichte

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlung "Harkshörn", die die älteste und mit 84 Siedlerstellen die größte Kleinsiedlung in Nordstedt darstellt. Sie wurde 1931 von der Stadt Hamburg geplant und in der Zeit von Ende 1933 bis 1935 verwirklicht. Das Gelände war ursprünglich in 1.500 qm große (ca. 60 m x 25 m), z. T. sogar 2.500 qm große Grundstücke eingeteilt, auf denen jeweils 1.200 qm für den Anbau von Obst und Gemüse vorgesehen waren. Rasenflächen waren bis 1945 verboten. Die Siedlerhäuser wurden vollständig in Selbsthilfe gebaut. Bebauung und Nutzung waren den Siedlern genau vorgeschrieben.

Die Häuser gehörten alle dem gleichen Typus an. Im Erdgeschoß befand sich eine Wohnküche, ein Schlafräum für Eltern und Kinder sowie eine Waschküche und ein Stall. Bei kinderreichen Familien wurde das Obergeschoß ausgebaut. Das Mauerwerk war weiß gekalkt. Die relativ steilen Satteldächer wurden mit roten Dachpfannen versehen.

Auch für den Straßenbau, zu dem die Siedler verpflichtet waren, wurde ein sehr einfacher Standard angesetzt.

#### 1.3.3 Flächennutzung

Die Grundstücke an der Tannenallee, Feldstraße und östlich der Straße Am Hange sind mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut (Ausnahme: Häuser Tannenalle 4/4a, 6/6a und 8/8a sowie Am Hange 25/25a, die mit Doppelhäusern bebaut sind). Die Freiflächen sind als Wohngärten und im geringen Maße als Wirtschaftsgärten genutzt. Die Flurstücke 2/270 und 612/2 sind derzeit noch unbebaut und liegen brach.

#### 1.3.4 Topographie und Bewuchs

Das Gelände ist eben.

In den rückwärtigen Bereichen der Gärten befindet sich z. T. umfangreicher erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand. Im übrigen bestimmt die Wohngartennutzung, zum geringeren Teil durch Obst- und Gemüseanbau durchsetzt, den Charakter der Vegetation. Zum Teil stehen auf den Grundstücken erhaltenswerte Einzelbäume. Insbesondere das Flurstück 2/270 Am Hange/Lütt Wittmoor ist an seinen Grundstücksgrenzen durch umfangreichen Birkenbestand geprägt.

#### 1.3.5 Erschließungsanlagen

Verkehr

Die Straße Am Hange ist mit Fahrbahn und beidseitigem Gehweg ausgebaut. Bei der Tannenallee und der Feldstraße besteht eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigem Grandstreifen. Die Straße Lütt Wittmoor hat im Abschnitt zwischen Buchweizenkoppel und der Straße Am Hange noch den Charakter eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges.

Siel

Alle Grundstücke sind an das städtische Schmutzwassersiel angeschlossen. Über die städtischen Parzellen 459/11, 11/4 und 578/2 verläuft zwischen der Tannenallee und der Straße Am Hange ein Schmutzwasser- und ein Regensiel in Ostwestrichtung.

#### 1.3.6 Planungsbestand

FNP 84

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

B 10 - Harksheide -

Die Flurstücke 2/270 und 612/2 liegen im Geltungsbereich des seit dem 15.11.1962 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 - Harksheide -. Sie sind dort als Baugrundstücke für die Wohnnutzung festgesetzt. Dieser Plan wird mit Rechtskraft des B 215 - Norderstedt - in dem überplanten Bereich aufgehoben.

Satzung nach § 34  
Abs. 2 BBauG

Die übrigen Flächen des Plangebietes liegen im Bereich einer Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Harkshörn“, die am 08.09.1979 Rechtskraft erlangte. Von der Art der Nutzung ist der Bereich als Reines Wohngebiet/Kleinsiedlungsgebiet einzustufen.

## 2. Planungsanlaß und Planungsziel/Planverfahren

### 2.1 Planungsanlaß

#### Planungsanlaß

Seit Errichtung der Kleinsiedlung vor fast 60 Jahren haben sich die Lebensgewohnheiten und die Bedürfnisse der Bewohner verändert. Diese Entwicklung kommt selbstverständlich auch in veränderten Ansprüchen an die gebaute Umwelt, insbesondere an die Baugrundstücke mit den vorhandenen Gebäuden, zum Ausdruck. So wurde die Größe der Grundstücke für viele Siedler immer mehr zur Belastung. Sie konnten die großen Flächen nicht mehr bewirtschaften, da sie erwerbstätig oder bereits im Rentenalter waren. Auch waren sie nicht mehr auf die Versorgung durch Eigenproduktion angewiesen. Wo die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorlagen, wurden deshalb des öfteren einzelne Grundstücke geteilt, um auf der abgeteilten Fläche ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Weiterhin wurden in zahlreichen Fällen die Wohnflächen der relativ kleinen Gebäude durch Umbauten, Aus- und Anbauten den veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen angepaßt. In jüngster Zeit ging die bauliche Entwicklung dahin, alte Siedlerhäuser abzureißen und durch moderne Doppelhäuser im vorderen Grundstücksbereich zu ersetzen. Das äußere Erscheinungsbild der alten Siedlerhäuser prägt jedoch auch heute noch weitgehend das Ortsbild in diesem Quartier.

### 2.2 Planungsziele

#### Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen

Unmittelbarer Planungsanlaß für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes waren die an die Stadt herangetragenen Wünsche einiger Bürger aus dem Gebiet Tannenalle/Am Hange nach Schaffung von Bauungsmöglichkeiten für die rückwärtigen Teile ihrer relativ großen Grundstücke. Diese Wünsche wurden von der Stadt aufgegriffen. Planungsziel des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 215 - Norderstedt - ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auch auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke, deren Eigentümer dies wünschen. Dabei sollen die Grundstücke von Eigentümern nicht mit einbezogen und auch nach Möglichkeit nicht durch künftige Erschließungsbeiträge belastet werden, die keine weitergehenden Baurechte auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen wünschen.

#### Schutz des Vegetationsbestandes

Weiterhin ist die Erhaltung und der Schutz des vorhandenen Vegetationsbestandes bzw. die Schaffung der Voraussetzungen, um die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaft auszugleichen, ein wesentliches Planungsziel.

#### Erhaltung der Ortsbildqualitäten

Ferner wird angestrebt die gestalterischen Qualitäten der Straßenräume und den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu erhalten.

### 2.3 Planverfahren

Durchführung  
der frühzeitigen  
Bürgerbeteiligung

In zwei öffentlichen Veranstaltungen (Oktober 1986 und Februar 1988) wurden mit den Betroffenen deren Wünsche und Vorstellungen sowie die planerischen Möglichkeiten erörtert. Nach Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Planungsausschuß wurden die Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht für eine Bebauung vorgesehen, deren Eigentümer dies nicht wünschten.

Öffentliche Auslegung  
(1993) und Behandlung  
der eingegangenen  
Bedenken und  
Anregungen

Nach Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt wurde der beschlossene Planentwurf für die Dauer eines Monats vom 11.10.1993 bis zum 10.11.1993 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen ist eine Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich geworden.

Mehrere Eigentümer, auf deren rückwärtigen Grundstücksbereichen die Schaffung von Baurechten vorgesehen war bzw. Eigentümer von Grundstücken, die durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen berührt worden wären, haben sich entschieden gegen eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche ausgesprochen.

Im Bereich zwischen Tannenallee und der Straße Am Hange verbleiben daher nach Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen nur noch 4 Grundstücke, bei denen eine rückwärtige Bebauung von den Eigentümern gewünscht wird und deren Erschließung als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

Änderung des  
Planentwurfs nach  
der öffentlichen  
Auslegung

Der ausgelegte Planentwurf wurde daher überarbeitet.

Folgende wesentliche Änderungen wurden dabei vorgenommen: Baurechte im rückwärtigen Bereich werden nur noch bei 6 Grundstücken vorgesehen: Tannenallee 10 (Flurstück 11/74) und Tannenallee 12 (Flurstück 11/76) und Am Hange 15 (Flurstück 11/74), Am Hange 17 (Flurstück 488/2), Am Hange 23 (Flurstück 577/2) und Am Hange 25 (Flurstück 576/2);

die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, für die Baurechte vorgesehen sind, erfolgt nicht mehr wie im ausgelegten Planentwurf über öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße A und Planstraße B), sondern über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die im Falle der beiden an der Straße Am Hange gelegenen Grundstücke über die jeweils vorne liegenden Grundstücksteile verlaufen;

entsprechend der Reduzierung der neu ausgewiesenen Baurechte reduziert sich auch der Umfang für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Entsprechend sind auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Knickpflanzung entlang der Straße Lütt Wittmoor) reduziert worden.

Erneute öffentliche Auslegung  
(Dez. 1996-Jan. 1997)

Aufgrund von im Anzeigeverfahren von der Genehmigungsbehörde geltend gemachten Rechtsverstöße und Hinweise wurde der Plan wie folgt geändert:

Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Garagen und Carports, die textlichen Festsetzungen bezüglich der Hecken und Einfriedigungen sowie zur Zulässigkeit von Gebäudesockeln wurden ersatzlos gestrichen bzw. korrigiert.

erneute öffentliche Auslegung  
(Dez. 1996-Jan. 1997)

Infolge der im Rahmen der durch diese Änderungen erforderlichen erneuten öffentlichen Auslegung (09.12.1996-09.01.1997) eingegangener Bedenken und Anregungen erfolgte für die Grundstücke Am Hange 23, 25 und 25a (Flurstücke 577/2 und 576/2) eine erneute Entwurfsänderung dahingehend, daß nunmehr für die rückwärtigen Bereiche der beiden genannten Flurstücke nunmehr ebenfalls Baurechte festgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße Am Hange aus, das zum Teil auf dem Flurstück 577/2 (1,00 m Breite) und zum Teil auf dem Flurstück 576/2 (Breite 2,00 m) liegt. Da diese Erweiterung der Baurechte auch eine Erhöhung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, wurde die auf dem Flurstück 2/256 nordöstlich der Straße Lütt Wittmoor festgesetzte Ausgleichsfläche entsprechend erweitert.

Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung

Aufgrund der nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderung wird eine eingeschränkte Beteiligung erforderlich, die im Sommer 1997 durchgeführt wurde.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Dezember 1996 bis Januar 1997 und im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung im Sommer 1997 eingegangenen Bedenken und Anregungen stellt sich wie folgt dar:

– Ziel des Bebauungsplanes war und ist es, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs die Voraussetzungen für eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Vegetationsbestandes zu schaffen. Die tiefen mit relativ geringer Dichte, bieten sich für eine derartige Nachverdichtung aus Gründen des sparsamen Verbrauchs mit Boden und der Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen an.

Die benachbarten Grundeigentümer und sonstigen Eigentümer im Baublock werden durch eine derartige Bebauung nicht in unzumutbarer Weise in ihren Rechten eingeschränkt. Zum Teil haben sie die Grundstücke in Kenntnis der Tatsache, daß eine rückwärtige Bebauung erfolgen soll, erworben oder haben selbst auf der Grundlage des Bebauungsplanes bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert. Der erhaltenswerte Baumbestand ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Flurstücke 577/2 (Am Hange 23) und 576/2 (Am Hange 25) werden Baurechte festgesetzt, da zwischenzeitlich privatrechtliche Vereinbarungen zwischen allen betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten über eine Zuwegung vorliegen. Durch eine Verbreiterung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf 4,00 m, zu gleichen Teilen auf die Flurstücke 576/2 und 577/2 besteht ausreichend Spielraum für eine Anordnung der Zufahrt, die sowohl den berechtigten Interesse der Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten an einer Bebauung der rückwärtigen Flächen als auch dem Bestandsschutz der vorhandenen Garage Rechnung trägt.

- Die auf dem Flurstück 67/22 festgesetzte Ausgleichsfläche entfällt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 - Norderstedt -, 4. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Harkshörn-Nord/Am Stammgleis, in der nordöstlichen Wöbsmoorniederung auf Flächen der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH festgesetzt und den Eingriffsgrundstücken im Bebauungsplan Nr. 215 - Norderstedt - zugeordnet.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Verkehrserschließung

Geh-, Fahr- und  
Leitungsrecht

Die Baugrundstücke im Bereich der Flurstücke 11//74, 11/76, 11/77, 488/2, 577/2 und 576/2 sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt Norderstedt (einschl. Stadtwerke Norderstedt) und der Deutschen Bundespost erschlossen.

Straßenausbau

Für den Abschnitt der Straße Lütt Wittmoor zwischen Buchweizenkoppel und der Straße Am Hange ist der komplette Ausbau vorgesehen. Weiterhin ist der Ausbau der Tannenallee, der Feldstraße und der Straße Am Hange (Gehweg) vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind bei der Tannenallee und der Feldstraße im Fahrbahnbereich an geeigneter Stelle angeordnet. Die dadurch entstehende Verengung der Fahrbahn auf 3 m ist bei dem hier vorhandenen Verkehrsaufkommen vertretbar und trägt auch zu einer gewissen Reduzierung der Fahrzeuggeschwindigkeit bei.

Zone 30 km/h                    Alle Straßen des Plangebietes liegen innerhalb eines Zonengeschwindigkeitsbereiches.

### 3.2 Entwässerung

Leitungsrechte                    Die vorhandenen Regen- und Schmutzwassersiele über die Flurstücke 459/11, 11/4 und 579/2 sind durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Norderstedt gesichert.

Schmutzwasser                    Das Schmutzwasser wird über das vorhandene städtische Schmutzwassersiel abgeleitet.

Geplante Wasserschutzzone III                    Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone III.

Oberflächenwasser                    Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist (z. B. nicht befahrbare Wohnwege, Terrassen), ist daher auf dem jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dadurch soll eine verbesserte Grundwasserneubildung erreicht werden.

Das auf privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über eine belebte Bodenzone zu versickern. Auch diese Festsetzung dient der Verbesserung der Grundwasserneubildung und dem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen.

Das Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten.

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet                    Die Baugrundstücke sind insgesamt als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die gemäß Baunutzungsverordnung im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie beispielsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Derartige Nutzungen würden auch als Ausnahme im Bereich dieses Bebauungsplanes zu städtebaulichen Spannungen führen. Darüber hinaus besteht auch kein Bedarf nach derartigen Nutzungen im Bereich des Plangebietes.

Fläche B	Die auf der Fläche B, die das stadteigene Flurstück 2/270 südlich der Einmündung der Straße Lütt Wittmoor in die Staße Am Hange umfaßt, bestehenden Baurechte werden erhalten. Die überbaubare Fläche ist jedoch dergestalt modifiziert, daß der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück umfassend geschützt wird
Bauweise	<p>Im Bereich der durch diesen Bebauungsplan neu geschaffenen Baurechte, d. h. in den Baugebieten A 2, A 7 und A 10 wird als Bauweise "nur Einzelhäuser zulässig" festgesetzt. Dadurch wird eine zu starke Verdichtung im Inneren des Baublocks mit den damit nicht auszuschließenden störenden Auswirkungen verhindert. Auch für die beiden bereits bebauten Grundstücke im Baugebiet A 5 sind nur Einzelhäuser zulässig, da es sich im Verhältnis zu den anderen Grundstücken im Planbereich um relativ kleinere Grundstücke handelt.</p> <p>In den übrigen Baugebieten sind sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zulässig. Damit wird der im gesamten Plangebiet in den letzten Jahren einge leiteten Entwicklung Rechnung getragen.</p>
Anzahl der Wohnungen	Um die Auswirkungen einer siedlungsuntypischen zu starken Verdichtung und den damit zusammenhängen den Auswirkungen zu vermeiden, die Erschließungsanlagen in ihrer Dimensionierung zu minimieren, ist festgesetzt, daß je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
Grundflächenzahl (GRZ)	Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde davon ausgegangen, daß soweit Einzel- und Doppelhäuser auf den Baugrundstücken zulässig sind, je Doppelhaus eine überbaubare Grundstücksfläche von mindestens 140 qm realisierbar sein sollte. Bei den kleineren Doppelhausgrundstücken ist entsprechend eine GRZ von 0,19, bei den größeren Grundstücken von 0,13 festgesetzt. Bei den Grundstücken, für die nur eine Einzelhausbebauung zulässig ist, wurde die Grundflächenzahl mit 0,18 festgesetzt. Damit ist ein ausreichend großer Rahmen gesetzt.
Geschoßflächenzahl (GFZ)	Die festgesetzte Geschoßflächenzahl ist mit der GRZ identisch, da bei ihrer Ermittlung nur Vollgeschosse in Ansatz zu bringen sind und die Zahl der Vollgeschosse mit "1" festgesetzt ist (siehe unten).
Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte	Durch die empfohlene Teilung der im Durchschnitt 60 m tiefen und 25 m breiten Grundstücke (ca. 1.500 qm) werden in den Baugebieten A 2, A 7 und A 10 neue Baugrundstücke in einer Größe von ca. 525 qm bis 750 qm geschaffen (ca. 30 m x 25 m). Die zur Straße hin liegenden Grundstücke erhalten nach der vorgesehenen Teilung in etwa die gleiche Größe (Baublöcke A 1, A 6, A 9). Die Flächen des ehemaligen Dungweges können den rückwärtigen Privatgrundstücken zugeschlagen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Vorgärten, die den Charakter des ganzen Siedlungsbereiches entscheidend mitprägen, sind dabei frei gehalten. Der erhaltenswerte Baumbestand wird berücksichtigt.
Vollgeschosse	Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist bei allen Baugebieten entsprechend dem Bestand im Plangebiet und der näheren Umgebung auf ein Vollgeschoß beschränkt. Der Ausbau der Dachgeschosse als Nichtvollgeschoß ist zulässig.
Nebenanlagen	Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von 12 cbm umbauten Raumes und nur außerhalb der Vorgartenzonen zulässig.
Stellplätze, Garagen, Carports	Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb eines Grundstücksstreifens zulässig, der von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m bzw. maximal 20 m entfernt liegt.

Diese Festsetzungen zu den Nebenanlagen bzw. den Stellplätzen, Garagen und Carports dient der Freihaltung der Vorgartenbereiche, die in dieser Form den Charakter des Ortsbildes entscheidend mitprägen.

#### 3.4 Bepflanzung und Vegetationsbestand

Erhaltenswerter Baumbestand	Der im Inneren des Baugebietes zwischen Tannenallee und Straße Am Hange vorhandene erhaltenswerte Bewuchs ist geschützt. Des weiteren sind auf den Baugrundstücken einzelne erhaltenswerte Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Insbesondere auf dem Flurstück 2/270 ist der umfangreiche vorhandene Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt.
Pflicht zum Anpflanzen	Die Vorgärten der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen, Sträuchern sowie Rasen zu bepflanzen. Als Grundstückseinfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Baugebieten A 1, A 3, A 4, A 5, A 6, A 8, A 9 und C Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m anzupflanzen.
Nutzung des ehemaligen Dungweges	Der ehemalige Dungweg, der das Baugebiet A von Norden nach Süden durchzieht (Flurstück 11/4) sowie die in Ostwestrichtung verlaufenden Flächen auf der Trasse des Schmutzwassersieles (Flurstücke 459/11 und 578/2) können den einzelnen Baugrundstücken zur gärtnerischen Nutzung zugeschlagen werden.

### 3.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür getroffen, die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (hier: die Schaffung von Baurechten auf bislang baulich nicht nutzbaren Flächen und für die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen) auszugleichen. Als Eingriff im Sinne des Gesetzes ist die Realisierung der Bebauung im Bereich zwischen Tannenallee und Am Hange, d. h. in den Baugebieten A 2, A 7 und A 10 mit allen zugehörigen Zufahrten anzusehen. Die Realisierung einer Bebauung in den Baugebieten B und C stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes dar, da dort bereits weitergehende Baurechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 - Harksheide - bestehen. Eine Bebauung dieser Flächen erfordert daher auch keinen Ausgleich (Kompensation).

Von der zuständigen Fachabteilung wird für diese möglichen Eingriffe eine Ausgleichsfläche von insgesamt 1.500 qm gefordert. Hinsichtlich der Quantifizierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den als Anlage dieser Begründung beigefügten Vermerk des Teams Natur und Landschaft vom 20.02.1998 verwiesen.

Als Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 - Norderstedt - 4. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Harkshörn-Nord/Am Stammgleis, eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die fragliche Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt -, 4. Änderung und Ergänzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und als eine 1.500 qm große Teilfläche der festgesetzten „Ausgleichsfläche B“ festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Herausnahme dieser Teilfläche aus der intensiven derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und Überlassung der natürlichen Sukzession mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH. Auf die entsprechenden Festsetzungen in Teil B-Text des Bebauungsplanes Nr. 215 und des Bebauungsplanes Nr. 140 - Norderstedt -, 4. Änderung und Ergänzung wird verwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt -, 4. Änderung und Ergänzung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt am 01.09.1998 als Satzung beschlossen und wird in Kürze Rechtskraft erlangen.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach den Maßstäben des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers von Schleswig-Holstein und der Ministerin für für Natur und Umwelt von Schleswig-Holstein vom 08.11.1994. Da planextern geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird eine Reduzierung oder gar ein Verzicht auf den Ausgleich nicht vorgeschlagen.

### 3.6 Gestalterische Festsetzungen

Satteldächer/  
Krüppelwalmdächer

Für die Hauptgebäude in den Baugebieten A 1, A 3, A 4, A 5, A 6, A 8 und C sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° vorgeschrieben. Dadurch soll zumindest zum öffentlichen Straßenraum hin, das immer noch ortsbildbestimmende Element der relativ steilen Satteldächer der alten Siedlungshäuser, aufgenommen und erhalten werden.

### 4. Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 5. Kosten und Finanzierung

#### 5.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Straßenneubau (einschl. Beleuchtung und Begrünung)	360.000,00 DM
Regensiel	<u>60.000,00 DM</u>
	420.000,00 DM

Städtischer Anteil

Für die Stadt Norderstedt werden demnach Erschließungskosten in einer Höhe von etwa 42.000,00 DM entstehen.

#### 5.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt -, 4. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Harkshörn-Nord/Am Stammgleis, fallen keine Grunderwerbskosten und Herstellungskosten an. Die anteiligen Pflegekosten für die dem B215 zugeordnete Teilausgleichsfläche belaufen sich für die ersten drei Jahre auf ca. 2.000,00 DM.

Soweit Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen können bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist; die Kosten können dann geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen.

### 5.3 Finanzierung

Die von der Stadt Norderstedt zu tragenden Anteile müssen je nach den Realisierungsvorstellungen in den Haushalt der Stadt eingebracht werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 01.09.1998 gebilligt.

Die im Rahmen des Anzeigeverfahrens vom Innenministers des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß vom 16.10.1998 (AZ : IV 642 - 512.113 - 60.63 (215)) gegebenen Hinweise sind in diese Begründung eingearbeitet.

Norderstedt, den 06.07.98

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

gez.

Grote

Dr. Petri  
Bürgermeister

### Anlage

Vermerk des Teams Natur und Landschaft vom 20.02.1998

Vermerk

Betreff

Bebauungsplan Nr. 215 - Norderstedt -

hier: Grundlage zur Quantifizierung der Eingriffe und der Ausgleichsfläche

*(ergänzt / geändert gem. Erlass des Innenministers vom 16.10.1998)*

Ausgangssituation

Es handelt sich bei dem zu überplanenden Gebiet um eine zwischen 1933 und 1935 erbaute große Kleinsiedlung. Die Grundstücke sind fast ausschließlich mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen werden in der Regel als Wohngärten und in geringem Maße als Wirtschaftsgärten für Obst- und Gemüseanbau genutzt. Zum Teil befinden sich auf den Grundstücken erhaltenswerte Einzelbäume. Insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist zum Teil erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand vorhanden - z. B. alte Obstbäume bzw. größere Kiefern, Fichten, Birken, Haselnußbestände usw.

Charakteristisch für das Gebiet ist die z. Z. extensive Nutzung. Insbesondere die im Inneren des Gebietes gelegenen „waldartigen, verwilderten Bestände“ haben eine hohe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als Rückzugs- bzw. Trittsteinbiotop. Die stadteigenen Wegeparzellen (Dungwege) sind großenteils zugewachsen und in vielen Fällen den Gärten zugeschlagen worden.

Die Flurstücke 2/270 und 612/2 östlich der Straße „Am Hange“ sind derzeit noch unbebaut und liegen brach. Die Biotopkartierung von Eggers & Grosser (1190) weist diese Flurstücke als „besonders wertvolle Grünlandbrache“ aus.

Durch die Neuausweisung der Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich und ihre Zufahrten wird in den zur Zeit noch extensiv genutzten Bereichen eingegriffen durch Versiegelung, Biotopvernichtung bzw. Biotopentwertung durch Intensivierung.

Als Eingriff im Sinne des Gesetzes ist die Realisierung der Bebauung im Bereich zwischen Tannenallee und Am Hange, d. h. in den Baugebieten A 2, A 7 und A 10 mit allen zugehörigen Zufahrten anzusehen. Die Realisierung einer Bebauung in den Baugebieten B und C stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes dar, da dort bereits weitergehende Baurechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 - Harksheide - bestehen. Eine Bebauung dieser Flächen erfordert daher auch keinen Ausgleich (Kompensation).

### Eingriff in Baugebiet A 2, A 7 und A 10

- Neuausweisung von Grundstücken im rückwärtigen Bereich:  
2.466 qm Grundstücksfläche, Versiegelungsfaktor  
(Gebäude, Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Neben-  
anlagen, Gartenhäuschen etc.) = 35 % \*)  
entspricht 863,1 qm versiegelte Fläche
- Anlage der Zufahrten  
(1 Einzelbaum entfällt für Zufahrt zu A 10) = 649,0 qm versiegelte Fläche
- Versiegelung Baugebiet A 2, A 7 u. A 10 insges. = 1.512,1 qm

### Eingriff

- Bereich zwischen Tannenallee/Feldstraße/  
Am Hange (Gebiet A 2, A7 und A 10) = 1.512,1 qm
- Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 10 - Harksheide - für das Baugebiet B  
festgesetzten Baurechte

### Ausgleich

- Herausnahme einer Teilfläche von 1.500 m<sup>2</sup> aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und  
Überlassung der natürlichen Sukzession (mit entsprechenden Pflegemaßnahmen) im Geltungsbereich  
der 4. Änderung des B 140.

Im Auftrage

gez.

Dittmann

\*) Quelle: casa, contor für architektur + stadtplanung aachen  
„Bodenbeanspruchung, bodenrelevante Aspekte und Veränderungspotentiale  
unterschiedlicher Wohnsiedlungsformen“, August 1991, S. 167