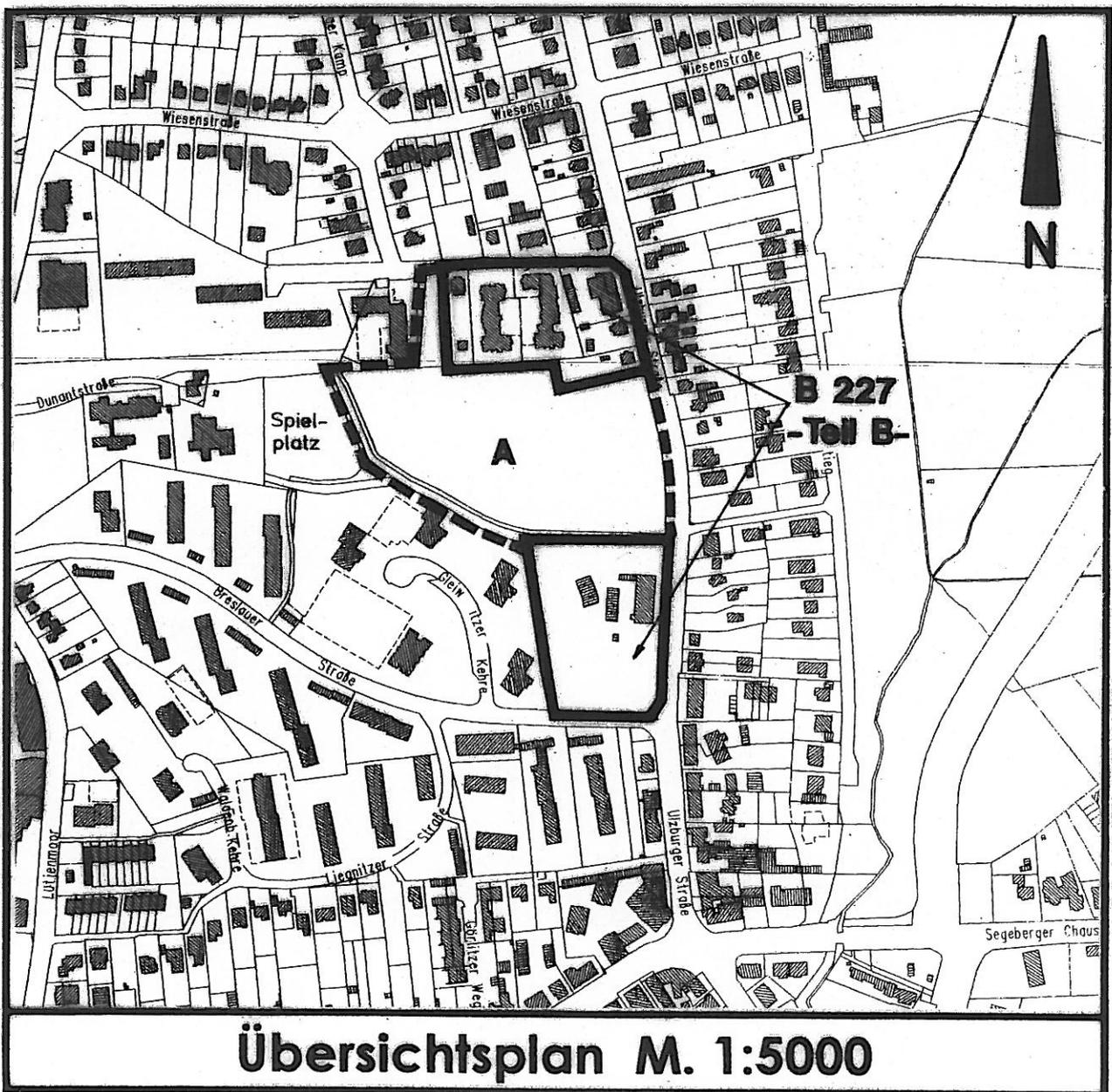


**Begründung
ZUM
Bebauungsplan Nr. 227 - Teil B -
- Norderstedt -
Gebiet : „ Westl. Ulzburger Straße „ /
südl. Langer Kamp
und nördl. Breslauer Straße**



Stand vom

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 227 - Norderstedt- **Teil B**
Gebiet: „westl. Ulzburger Straße“- südl. Langer Kamp und nördl.
Breslauer Straße

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP '84	Der Bebauungsplan ist hinsichtlich seiner Inhalte aus dem Flächennutzungsplan (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).
Vorplanungen: B 5-Garstedt	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 227 umfasst Teilflächen des rechtsgültigen B 5-Garstedt. Dieser wird aufgehoben in den Teilbereichen die durch den B 227 überplant werden.

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 227 - Norderstedt- Teil B umfaßt zwei Teilbereiche des B 5-Garstedt westlich der Ulzburger Straße, südlich der Straße Langer Kamp und nördlich der Breslauer Straße. Beide Teilbereiche umschließen nördl. und südlich eine weitere Fläche des B 5-Garstedt, die ebenfalls im Rahmen einer Bebauungsplansatzung, aber als vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 227-Norderstedt - Teil A parallel zum - Teil B - aufgestellt wird.
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Garstedt

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Garstedt an der Ulzburger Straße (B 433). Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. (Ulzburger Straße, Langer Kamp und Breslauer Straße).

Südlich und westlich schließen sich die Siedlungsquartiere mit einer dichten Mehrfamilienhausbebauung und einer Kindertagesstätte an, die auf der Grundlage des B 5 -Garstedt in den 60ziger Jahren entstanden sind. Im Norden grenzt weitgehend Einfamilienhausbebauung an; im Osten begrenzt die Ulzburger Straße (B 433) das Plangebiet.

1.3.2 Topographie und Bewuchs

Topographie
nördl. Teilfläche (Langer Kamp)

Das Gelände ist eben; auf der Südseite angrenzend zum noch uneingeschränkten Grünzug steht eine stadtbildprägende Baumreihe.

südl. Teilfläche
(Breslauer Straße)

Das Gelände ist eben und ist auf einer diagonal verlaufenden Linie mit teilweise sehr erhaltenswerten Großbaumbestand bewachsen. Der größte Teil der Flächen ist weitgehend unbebautes Gelände. Es besteht aus Wiesen-und Brachflächen, teilweise mit Baum-und Strauchgruppen bewachsen.

Grünzug (B 227 Teil A)

Südlich bzw. nördlich der beiden Teile B des B 227-Teil B liegt eine leicht nach Süden bzw. von der Ulzburger Straße nach Westen abfallende Wiesen-und Brachfläche. Diese wird im Süden durch einen Gewässergraben begrenzt an dem entlang ein öffentlicher Wanderweg verläuft.

1.3.3 Planungsbestand

FNP 84

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt sind die bebaubaren Teilbereiche als Wohnbauflächen dargestellt; im übrigen als Grünflächen.

B 5-Garstedt-

Der bestehende Bebauungsplan setzt überwiegend für beide Planbereiche eine zeilenartige 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung fest. Im Bereich der Breslauer Straße wurde dabei keine Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand genommen, der auch bereits vor 30 Jahren ein prägendes Wachstum erreicht hatte.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein älteres ehemaliges Bauernhaus welches neben Wohnräumen eine Einzelhandelsnutzung beinhaltet. (Getränkemarkt)

2. Planungsanlaß und Planungsziel

2.1 Planungsanlaß

allgemein

Ausgehend von dem Antrag des Grundeigentümers die größere Grünfläche (B 227 Teil A) entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes baulich zu nutzen, ergab sich die Notwendigkeit die nördlich und südlich angrenzenden Flächen in die städtebauliche Neukonzeption mit einzubeziehen.

Anlaß
nördl. Teilbereich
Langer Kamp

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich auf diesem Grundstück ein älterer Gewerbebetrieb der aufgegeben war. Der Eigentümer beantragte eine Wohnbebauung abweichend vom B-Plan. Da das Vorhaben mit den Änderungszielen übereinstimmte wurde hier bereits eine Genehmigung nach § 33(2) BauGB ausgesprochen.

Anlaß
südl. Teilbereich

Da die festgesetzte Bebauung nicht mehr heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprach (u.a. keine Tiefgaragen im Grundwasser) und der vorhandene Baumbestand teilweise erhalten werden soll, war für diesen Bereich eine städtebauliche Neukonzeption erforderlich.

2.2 Planungsziele

Städtebauliche Konzeption

Seitens der Stadt besteht der Wunsch die untergenutzten bzw. brach liegenden Flächen einer Realisierung zuzuführen, um aufgrund der günstigen Wohnlage im Stadtgebiet mit kurzen Wegen zu angrenzenden Infrastruktureinrichtungen und dem Öffentlichen Personennahverkehr, Wohnungssuchenden ein attraktives Angebot bieten zu können.

Dies ist im Zusammenhang zu sehen mit einer Neubebauung auf der angrenzenden Freifläche (s. B 227 Teil A).

Damit in Verbindung steht die Schaffung einer Grünverbindung, von der Breslauer Straße zum Grünzug (s. B 227 Teil A), möglichst unter Erhalt des alten Bauernhauses. Dieses könnte in diesem Zusammenhang einer neuen attraktiveren Nutzung zugeführt werden. (ZB. Kulturcafe, Biergarten, Galerie etc.)

Überbaubare Flächen

Aufbauend auf dieser Konzeption, unter Berücksichtigung heutiger städtebaulicher Vorstellungen, der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der vorhandenen Baurechte und der Bedürfnisse des Wohnungsmarktes, erfolgte die Festsetzung der Bauflächen.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgten dabei nach den Grundsätzen einer städtebaulichen Abstufung, unter Berücksichtigung der räumlichen Situation und den wünschenswerten Möglichkeiten einer verträglichen Nutzungsmischung.

Maß der baulichen Nutzung

Es sollen überschaubare Hausgruppen städtischen Charakters mit

fließend ineinander übergehenden privaten und öffentlichen Bereichen entstehen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf eine lärmschützende städtebauliche und architektonische Ausrichtung zu legen.

Das Maß der Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse nimmt Bezug auf die umgebende Hochhausbebauung, wahrt aber dabei heutzutage wünschenswerte Maßstäbe.

Ruhender Verkehr

Gegenüber den Festsetzungen des B 5 -Garstedt- wird auf den Bauflächen an der Breslauer Straße, bedingt durch die eingeschränkten Möglichkeiten eines ebenerdigen Stellplatznachweises und den vorgesehenen Baumschutz, eine geringfügig geringere Anzahl an Wohneinheiten möglich sein.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll unter Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände neu geregelt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Wohnbauflächen

Die Baugebiete sind gemäß §§ 3+4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) als Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die im Katalog der §§ 3+4+6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt eingeschränkt:

Unzulässige Nutzungen -WR-/WA

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, da diese bei der Dichte des Plangebietes und der städtebaulichen Konzeption, insbesondere aufgrund verkehrlicher Belange, zu Beeinträchtigungen führen könnten. Insofern sind im jeweiligen Plangebiet nur die allgemein zulässigen Nutzungen möglich.

Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insoweit ausgeschlossen, wie sie dem angestrebten Planungsziel (s.Zif. 2.2) widersprechen.

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Festsetzungen getroffen worden, damit sich die neue Bebauung hinsichtlich Gestaltung und Nutzung gut in die vorhandene Umgebung einfügt und den angestrebten hohen städtisch geprägten Wohngebietsscharakter -Leben in und mit der Stadt - erreicht.

Schulen, Kindergärten

3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der entstehende Bedarf an Schul- und Kindergartenraum ist durch die vorhandenen Einrichtungen im näheren Umkreis des Plangebietes gedeckt, da sich gegenüber den ursprünglichen Zielen und Festsetzungen im Rahmen des B 5-Garstedt keine Veränderungen

ergeben.

Der Kindergarten an der Dunantstraße, einschließlich Spielplatz liegt unmittelbar westlich angrenzend.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Straßenerschließung

Das Plangebiet wird durch die Straßen Langer Kamp, Breslauer Straße und die Ulzburger Straße erschlossen und ist über letztere mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Die Straße Langer Kamp ist noch nicht endgültig ausgebaut. Das Verkehrsaufkommen liegt noch in einem vertretbaren Rahmen, so daß auf den Bau von Linksabbiegespuren in der Ulzburger Straße verzichtet werden kann. Im übrigen lassen die örtlichen Gegebenheiten und die Eigentumsverhältnisse dies nicht zu.

3.4 Fuß-und Radwegenetz

Durch die Schaffung einer öffentlichen Grünverbindung wird die Möglichkeit eröffnet, vom Verkehrsknoten Ochsenzoll kommend direkter und separat den Ost-West verlaufenden Grünzug (s.B 227 Teil A) -z.B. zum Herold-Center zu erreichen.

Durch den durchgängigen Grünzug in Ost-Westrichtung verläuft die im Landschaftsplan enthaltene Hauptwegeverbindung zwischen dem Herold-Center durch den Ossenmoorpark zum Glasütter Markt.

3.5 Grünordnung und Landschaftspflege /Ausgleichsflächen

Öffentliche Grünflächen

Bezüglich der öffentlichen Grünverbindung wird auf den vorherigen Absatz verwiesen.

GOP

Nach Abstimmung im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung ist kein förmliches Verfahren zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes -GOP- erforderlich. Mit der vorliegenden Neufassung eines bereits überplanten und weitgehend baulich geprägten Bereiches wird nicht erstmalig und erheblich in Natur und Landschaft eingegriffen. Die Prüfziele Natur und Landschaft sind im B-Planverfahren abgearbeitet

vorhandener Grünbestand

Die Bestandsaufnahme und Beurteilung des vorhandenen Grünbestandes ist durch einen Garten-und Landschaftsarchitekten erfolgt. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im B-Plan festgesetzt. Der am Südrand des nördl. Planteilbereiches vorhandene knickartige Bestand aus Eichen und Gehölzen, der das vorhandene Baugebiet von dem geplanten deutlich abgrenzt (B 227 Teil A), soll durch Festsetzung eines Knicksaumstreifens aufgewertet werden.

Gleiches gilt für die Einbeziehung des Baumbestandes im südlichen Teilbereich in eine öffentliche Grünfläche.

3.6 Ruhender Verkehr

Stellplätze / Carports

Da aufgrund der hohen Grundwasserstände keine Tiefgaragen errichtet werden sollen (Grundsatzbeschuß der Stadt Norderstedt) sind ausschließlich ebenerdige Stellplatzflächen vorgesehen. Dies betrifft allerdings nur den südlichen Bereich. Für die Bebauung an der Straße Langer Kamp wurde eine Tiefgarage errichtet und dementsprechend im Plan festgesetzt. Soweit möglich sind im öffentlichen Verkehrsraum noch zusätzliche Parkplätze vorgesehen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Versorgung: Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt, durch Anschluß/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Schmutz und Regenwasser

Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluß an das städtische Sietnetz gewährleistet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das vorhandene Sietnetz.

Versickerung von Regenwasser von Dachflächen

Von den Dachflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern (Abhängig Bodengutachten) und soll dadurch zur Grundwasserneubildung beitragen. Ist dies nicht möglich muß ein Anschluß an die Oberflächenentwässerung erfolgen.

Fernwärme

Es ist möglich, das Plangebiet im Bereich der Breslauer Straße an die in der Nachbarschaft vorhandene Fernwärmeversorgung anzuschließen.

3.8 Umweltverträglichkeit

Umweltverträglichkeitsprüfung

Als Ergebnis einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist festzuhalten :

- Prüfziele Natur und Landschaft :

Die inhaltliche und rechtliche Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen des B-Planverfahrens, ohne spezielles Grünordnungsplanverfahren (GOP) , da durch den B 227 Teil B kein im rechtlichen Sinne zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht oder vorbereitet wird.

Die durch den B-Plan zulässigen Vorhaben haben in der vorgesehenen Form keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Im Gegenteil, durch die Planung wird wertvoller Baumbestand erhalten und bisher zulässige Eingriffe ins Grundwasser vermieden.

- Prüfziel Boden :

Hier finden grundsätzlich keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung statt. Verunreinigte Böden (ehem. Gewerbe-

grundstück am Langen Kamp) wurden saniert.

- Prüfziel Wasser :

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Glashütte / Hamburg-Langenhorn.. Ggf. erforderliche Regelungen erfolgen im Rahmen der Wasserschutzgebietsverordnung. Aufgrund der festgestellten geringen Flurabstände des Grundwassers sind im Plangebiet keine Eingriffe in grundwasserführende Bereiche vorgesehen. Ausgenommen im nördlichen Teilbereich.

Für die Prüfziele „Altstandorte“, „Luft/Lärm“, „Klima“ besteht kein Untersuchungsbedarf, entsprechende Gutachten liegen vor. Es wurde ein Altstandort festgestellt.

Im südlichen Teilbereich wird ein kleinerer Grundstücksbereich seit vielen Jahren von einer kleinen Spedition als Abstell- und Pflegestation genutzt. Nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen wurden festgestellt. Sie stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen und können im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechenden Bodenaushub beseitigt werden.

Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

3.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme aus gewerblichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Verkehrslärm Ulzburger Straße

Die Verkehrsbelastung der Ulzburger Straße (ca. 14000 DTV) ist hoch und die davon ausgehenden Lärmbelastungen führen in den angrenzenden Wohnbauflächen zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau.

Die Richtwerte für die Außenwohnbereiche würden für WR-Gebiet erst in einer Entfernung von ca. 200 m, bei WA-Gebiet von ca. 140m (bei freier Schallausbreitung) eingehalten sein.

Dies einzuhalten ist aufgrund der vorhandenen Situation und bestehender Baurechte völlig unmöglich. Auch aus stadtgestalterischen Gründen und der gewünschten Nutzung innerstädtischer Bauflächen unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer auch politisch gewollten verdichteten Nutzung solcher Bauflächen, scheiden größere Abstände aus.

Im übrigen sind unmittelbar entlang der Ulzburger Straße Gebäude mit Wohnnutzungen vorhanden. Auf der Basis der Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden entsprechende Maßnahmen getroffen um im Rahmen der Möglichkeiten aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu ermöglichen.

Für die dahinterliegenden nun neu zu bebauenden Flächen wurde am Langen Kamp anstelle einer Ost-West gerichteten Zeile eine Gebäudeform gewählt, die durch ihre Form und Anordnung einen weitgehenden eigenen Schutzmechanismus beinhaltet. Die im „Schallschatten“ liegenden Teile erreichen die Richtwerte der DIN

18005.

Durch die geplanten, konsequent Nord-Süd gerichteten Zeilen im B 227-Teil A- wird sich der Schutzeffekt zukünftig noch verstärken. Auch für die neu zu bebauenden Flächen im Bereich Breslauer Straße wurde eine Bauform festgesetzt die eine „Schallschutzbebauung“ ermöglicht und damit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung tragen kann.

Die Errichtung von Schallschutzwänden wird abgelehnt. Der Wirkungsgrad einer Schutzwand, auch bei einem durchgehenden Verlauf, wäre im übrigen eingeschränkt, da durch die offenen seitlichen Flanken) der Lärm ins Gebiet eindringen kann. Weiterhin wären nur Teile der Erdgeschoßbereiche besser geschützt. Die Höhe einer möglichen Wand ist nicht ausreichend, die Ober- und Dachgeschosse wirksam zu schützen. Dies könnte nur eine unverhältnismäßig hohe Wand leisten.

4. Kosten und Finanzierung

Verkehrsflächen / Grünflächen

Noch notwendige Erschließungsmaßnahmen werden über die Erhebung von Beiträgen abgerechnet. Die Kosten für die Realisierung der öffentlichen Grünflächen sind zukünftig im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch einen Investor zu tragen. Dies beinhaltet auch den Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen an die Stadt zu übertragen sind.

6. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	28.719.....	m ²
öffentliche Verkehrsflächen.....	786....	m ²
öffentliche Grünflächen.....	2.896.....	m ²
Nettobauland.....	25.037	m ²

7. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind.

Diese Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 227 Teil B -Norderstedt- wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom 26.09.2000 gebilligt.

Norderstedt , den 14.11.2000

STADT NORDERSTEDT
DER BÜRGERMEISTER

gez. Unterschrift LS

Grote