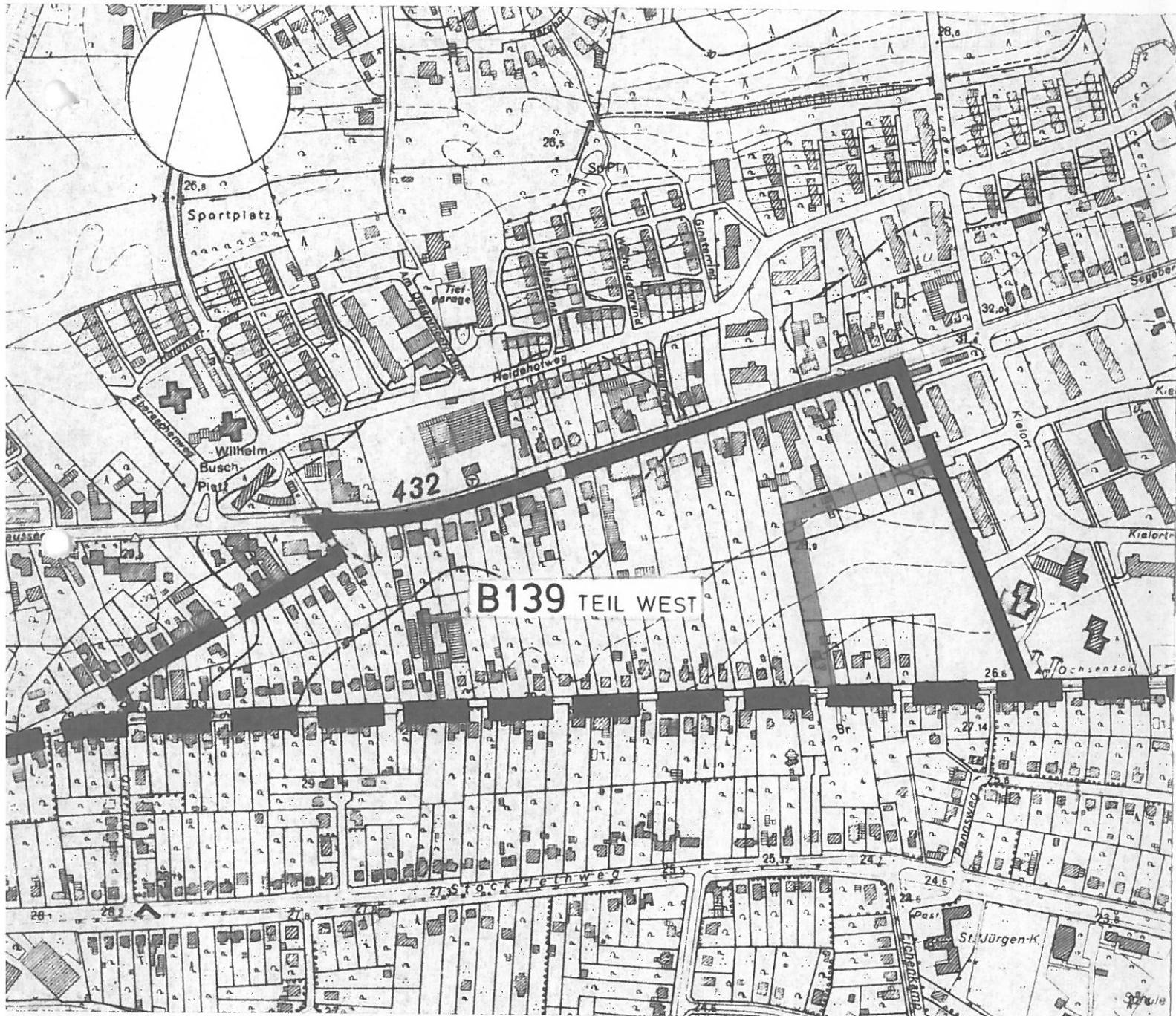


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.139 TEIL WEST
NORDERSTEDT

GEBIET : AM OCHSENZOLL /
ÖSTL. ALTE LANDSTRASSE /
SÜDL. SEGEBERGER CHAUSSEE



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000

STAND v. 12. 10. 1981

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan
Norderstedt (FNP'75)

Der Bebauungsplan Nr. 139 -Norderstedt-, Teil West, ist aus dem mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13.7.1978 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP'75) entwickelt. Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt in dem vorweggenehmigten Teilbereich und wird von den Auflagen nicht berührt.

BBauG 1976
BBauG 1979

Das Aufstellungsverfahren und der Inhalt des Bebauungsplanes richten sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.9.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-novelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO 1977

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

PlanZVO 1965

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

2. Lage im Stadtgebiet und Bestands-nutzung

Lage

Das Plangebiet liegt südlich der Segeberger Chaussee, ca. 600 m östlich des Verkehrsknotenpunktes Ochsenzoll, und reicht im Süden bis unmittelbar an die Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg. (Straße Am Ochsenzoll)

Gebäudebestandnutzung

Das Gebiet ist im Norden und im Süden an den beiden tangierenden Verkehrswegen überwiegend bebaut. An der Segeberger Chaussee, mit einer in Art und Maß gemischten offenen Bebauung, an der Straße Am Ochsenzoll überwiegend mit 1 - 2-geschossigen Wohngebäuden im Einfamilienhauscharakter.

Im Osten schließt sich die inzwischen mit reiner Wohnbebauung bebaute Fläche des im Jahre 1979 rechtskräftig gewordenen Teils des Bebauungsplanes Nr. 139 - Ost - an.

3. Planungsanlaß und städtebauliche Grundlagen / Bebauung

Planungsanlaß	Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Entsprechend den Zielen der Stadt Norderstedt und zahlreicher Grundeigentümer ist dieser Bebauungsplan erforderlich um die zukünftige Bebauung der noch freien Flächen der bis zu 170 m tiefen Grundstücke zwischen Segeberger Chaussee und der Straße "Am Ochsenzoll" zu regeln und um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen vorhandener und geplanter Bebauung zu sichern und zu ordnen.
Art und Maß der baulichen Nutzung Segeberger Chaussee	Bei den unmittelbar südlich an die Segeberger Chaussee angrenzenden Flächen handelt es sich im wesentlichen um bebaute Grundstücke, die aufgrund ausgeübter Wohn- und gewerblicher Nutzung und der speziellen Grundstückssituation eine besondere Eigenart aufweisen (schmale, tiefe Grundstücke, die in der Regel noch un- bebaut sind; nur bei den gewerblich genutzten Grund- stücken findet bzw. fand auch im rückwärtigen Teil schon teilweise eine gewerbliche Nutzung statt). Unter Beachtung dieser Eigenart soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Das Gebiet ist daher teilweise als Besonderes Wohngebiet (WB) fest- gesetzt worden. Anstelle eines gegliederten WB-Gebie- tes wurde jedoch für den hier typischen, rückwärtigen Grundstücksbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das den Übergang zum anschließenden WR- Gebiet bildet. Dieser Übergang findet ebenfalls in der baulichen (Maß der Nutzung) und städtebaulich gestalterischen Form (Bauweise, Höhe) Rücksicht. Für das WB-Gebiet liegt das Maß der baulichen Nutzung im vergleichbaren Rahmen der umgebenden Bebauung und trägt der besonderen Lage entlang der Hauptverkehrs- straße Rechnung. Die vorhandenen, gewerblichen Nutzungen sind mit der umgebenden Bebauung unter Be- rücksichtigung der Eigenart des Gebietes vereinbar. Punktuelle Störungen, die im Einzelfall nicht aus- schließbar sind, lassen sich ohne Festsetzungen im Bebauungsplan regeln. Die Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz; unab- hängig davon ist jedoch die Weiterentwicklung der Wohnnutzung vorrangiges Ziel, was in den Textfest- setzungen seinen Niederschlag findet. Teile der vor- handenen, gewerblichen Nutzungen, die z. T. im Grenz- bereich der "Vereinbarkeit" liegen, sollen in abseh- barer Zeit entfernt werden (nach Auskunft der Eigen- tümer). Diesen Absichten durch ergänzende Ausnahmere- gelungen trägt der Bebauungsplan Rechnung.

- Am Ochsenzoll Die Festsetzungen für die Bebauung an der Straße "Am Ochsenzoll" orientieren sich im wesentlichen an der vorhandenen Nutzung und Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) unter Berücksichtigung sinnvoller Ergänzungen bzw. Erweiterungen und Wahrung des Bestandes.
- Innerer Bereich Analog zur vorhandenen, kleinteiligen Parzellierung der Flurstücke an der Straße "Am Ochsenzoll" sind auf der Südseite der neuen Straße "Am Kielortplatz" nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Neue Erschließungsstraße Auf der Nordseite ist eine bis zu 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise (Reihen-, Stadthäuser o.ä.) vorgesehen, die stärkeren Bezug nimmt auf die dichtere und höhere Bebauung an der Segeberger Chaussee.
- "Am Kielortplatz" Durch die entsprechenden Überlegungen hinsichtlich der Grundstücksabgrenzungen wird ein breit gefächertes Angebot von kleineren (400 qm) bis zu großzügigen Baugrundstücken (900 qm) angeboten. Die Festsetzungen der Planzeichnung werden durch Ausnahmeregelungen im Text dahingehend ausgedehnt, daß auch relativ unterschiedlichen Gestaltungs- und Wohnbedürfnissen unter Wahrung des Siedlungscharakters Rechnung getragen wird.
- ehem. Gewerbefläche Die im ehemaligen Flächennutzungsplan Harksheide als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Teilfläche geht in das Besondere Wohngebiet ein, in dem "sonstige Gewerbebetriebe" zulässig sind. Die gewerblichen Nutzungen sind noch mit der Wohnbebauung vereinbar. Durch eine angemessene Ausnutzung wird jetzt ein Anreiz für eine Auslagerung des Gewerbes geschaffen.
- Aus Bestandsschutzgründen und um dem besonderen Nutzungswert, den dieses Grundstück aufgrund der alten Planungen genoß, gerecht zu werden, ist in diesem Fall das Besondere Wohngebiet bis in den inneren Bereich ausgedehnt worden.
- Bürgerbeteiligung Als Ergebnis mehrerer Bürgerbeteiligungen wurden die Trassenführung und die Querschnittsgestaltung der inneren Erschließungsstraße einschließlich der daraus resultierenden Bebauungsmöglichkeiten erheblich verändert. Die Zahl der festgesetzten Parkplätze entlang der Straße "Am Ochsenzoll" wurde reduziert.

4. Städtebauliche Daten der Neubebauung

	Gesamtgröße des Planbereichs	ca. 10.6706 ha
	(Verkehrsflächen: Segeb.Chaussee	0.1110 ha
7,6% =	{innere Erschließung	0.5323 ha
	(Straße Am Ochsenzoll/Alte Landstraße	0.1730 ha
	Nettobauland =	ca. 9.8543 ha

Übertrag:	9.8543	h
abzügl. bebaute Fläche = ca.	5.8543	ha
Neubauf Flächen	ca. 4.0000	ha

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3 E (Einwohner) pro WE (Wohneinheit) der Einfamilienhäuser und 2,7 E pro WE der Geschoswohnungen ergeben sich rechnerisch folgende Einwohner- und Wohneinheitenbilanzen Je Baugrundstück der Einzel- oder Doppelhäuser wurde mit einer Belegung von 1,25 WE gerechnet.

Baugebiet A: $7 \text{ WE} \times 3 = 21 \text{ E}$

Baugebiet B: $41 \times 1,25 = 51 \text{ WE} \times 3 = 153 \text{ E}$

Baugebiet C: $30 \times 1,25 = 37 \text{ WE} \times 3 = 112 \text{ E}$

Baugebiet E: $7 \times 1,25 = 8 \text{ WE} \times 3 = 24 \text{ E}$

Baugebiet D: $\text{ca.} = \frac{54 \text{ WE} \times 3 = 162 \text{ E}}{157 \text{ WE} \quad 472 \text{ E}}$

Baugebiete G, H, J, K, L u. F

Die Summe der möglichen Geschosflächen in den WB-Gebieten beträgt ca. 22.000 qm BGF. Davon sind ca. 20 % als Geschosflächen für Wohnungsbau anzurechnen: = ca. 5.000 qm. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 90 qm Bruttogeschosfläche ergeben sich: $5.000/90 = 55 \text{ WE} \times 2,7 = 148 \text{ E}$.

Für sonstige im WB-Gebiet zulässige Nutzungen stehen somit ca. 17.000 qm Geschosfläche zur Verfügung. In Wohneinheiten umgerechnet würde dies noch rein rechnerisch weiteren ca. 180 WE entsprechen. (Die tatsächliche Zahl dürfte, bedingt durch die kleinteilige Parzellierung verbunden mit den notwendigen Abstandsflächen und einer ansprechenden Hochbauplanung, niedriger liegen.

Gesamt somit: 212 (392) WE = 620 (1106) E

Fahrverkehr

5. Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Straße Am Ochsenzoll und die Straße Kielort an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen (Segeberger Chaussee, Langenhorner Chaussee, Tangstedter Landstraße) angeschlossen.

Die gesamte Straße Am Ochsenzoll hat eine Länge von ca. 2.1 km. Sie hat z.Zt. aufgrund ihres engen und schlechten Ausbauzustandes nur ein relativ geringes Verkehrsaufkommen. Auch bei Ausbau im Interesse der Verkehrssicherheit ist nicht beabsichtigt die Straße für Fremdverkehre zu öffnen. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat der Stadt Norderstedt Ausbaupläne vorgelegt, deren Planungen durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie auf Norderstedter Seite zum Teil gefolgt wurde. Die Zahl der öffentlichen Parkplätze wurde aufgrund der Einsprüche der Bewohner des Gebietes auf ein Minimum reduziert. Da aber auch auf Hamburger Seite noch keine ^{*}Rechtsgrundlage für den Ausbau geschaffen werden konnte, kann über die endgültige Form der Straße noch keine Aussage gemacht werden. Eine Verbreiterung durch noch größere Inanspruchnahme Norderstedter Flächen über den jetzt festgesetzten Rahmen hinaus soll jedoch nicht erfolgen.

* vollständige

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße Kielortring, sowie über die geplante Str. Am Kielortplatz, welche die Straßen Kielort und Segeberger Chaussee verbindet. Teilstücke der Straßen Kielortring und Am Kielortplatz, im Teilbereich Ost des B 139, sind bereits fertiggestellt.

Es ist beabsichtigt, die neue Straße Am Kielortplatz nach den Entwurfsgrundsätzen des besonderen Straßentyps in verkehrsberuhigten Bereichen (VO zur Änder.d.StVO §42, Abs.4a, v.21.7.80 und der Erläuterungen und Begründungen in der nov.Vwv) herzustellen.

Im Hinblick auf die geplante Ampelsteuerung (Grüne Welle) für die Segeberger Chaussee, trägt jede Verringerung der Anzahl der Einmündungen oder deren sinnvolle Änderungen, zur Verbesserung des Verkehrsablaufes bei. In diesem Sinne wird für die Alte Landstraße die Schließung und Ausbildung als Sackgasse vorgeschlagen. Eine solche Regelung wurde auch in den Bürgerbeteiligungen angeregt, da die Alte Landstraße als "Schleichweg" zur Umgehung des Knotens Ochsenzoll genutzt wird.

Ergänzt wird die innere Erschließung durch zwei befahrbare Wohnwege, von denen jedoch einer in Privateigentum verbleibt, um ein Durchfahren zu verhindern.

- Fußwege
- Für die Fußwegerschließung ist zusätzlich von der Straße Am Kielortplatz eine Anbindung an die Straße Am Ochsenzoll und die Anbindung an die Alte Landstraße vorgesehen.
- Im Bereich der jetzigen Fußgängerampel, bei der Einmündung der Alten Landstraße, quert der wichtige Schulweg zum Glashütter Damm die Segeberger Chaussee.
- Die Neugestaltung der Verkehrsregelung auf der Segeberger Chaussee sollte dies nach Möglichkeit weitgehend berücksichtigen, im Interesse der Sicherheit der Schulkinder, die an diesen Weg gewöhnt sind.
- Ruhender Verkehr
Privat
- Die Flächen für den ruhenden, privaten Verkehr - Garagen bzw. Stellplätze - sind in Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Die entsprechenden Flächen dafür sind, soweit erforderlich, insbesondere an der Segeberger Chaussee festgesetzt.
- Öffentlicher Verkehr
- Die Flächen für den ruhenden, öffentlichen Verkehr (Parkplätze) sind in ausreichender Zahl an den öffentlichen Verkehrsflächen entlang festgesetzt.
- Stellplatz- und Parkplatznachweis siehe Anlage zur Begründung.
6. Einrichtungen für die Allgemeinheit
- Kinderspielplätze
- Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 ist im Teil Ost ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Er orientiert sich am Entwurf des Kinderspielplatzbedarfsplanes. Er ist so festgesetzt, daß seine Größe ein über den Planbereich hinausgehenden Einzugsbereich berücksichtigt. Er ist mit einem Schutzwall mit entsprechender Einzäunung und Bepflanzung gegenüber den Verkehrsflächen abzusichern.
- Naherholungseinrichtungen
- Einrichtungen der Naherholung sollen ihren Standort im Ossenmoorpark (mittlerer Fußweg ca. 800 m Entfernung). Ermittlung des Flächenbedarfs für den Kinderspielplatz gem. DIN 18034 / Altersgruppe 6 - 12 Jahre.

Schulen

Bei den zu erwartenden 553 Einwohnern ergeben sich nach der Mittelwertsberechnung Einwohner $\times 0,1 = 55$ Schüler. Diese Schüler können ohne Schaffung zusätzlichen Schulraumes in die folgenden Schulen aufgenommen werden:

Grundschule Harksheide-Süd - Glashütter Damm in ca. 600 - 800 m Fußwegentfernung,
Haupt- und Realschule, Gymnasium - Schulzentrum Süd, Poppenbütteler Straße in ca. 1.700 m Fußwegentfernung.

Kindergarten

Ein Kindergarten steht der Straße Glashütter Damm in ca. 500 - 600 m Fußwegentfernung zur Verfügung.

Nahversorgung

Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Bereich der Segeberger Chaussee, d.h. an der nördlichen Plangebietsgrenze und darüber hinaus im Bereich des benachbarten Zentrums Garstedt (Einkaufszentren Schmuggelstieg und Herold-Center). Im Übrigen sind solche Einrichtungen entlang der Segeberger Chaussee im WB-Gebiet zulässig.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist soweit erforderlich durch Anschluß an die in den umgebenden Straßen vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Ausbau der teilweise schon vorhandenen Anlagen sichergestellt. Hier liegen vertragliche Abmachungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg vor, die die Übernahme und die Ableitung vertraglich regeln.

Dies gilt auch für die Oberflächenentwässerung, deren Beseitigung durch Hamburg vertraglich geregelt ist.

Neuere wasserwirtschaftliche Untersuchungen haben die Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens im Bereich südlich der Segeberger Chaussee und westlich der Tangstedter Landstraße ergeben. Im Rahmen einer Änderung des östlich an den B 139 angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 Harksheide-Gebiet:Kielort, ist die Festsetzung dieses Regenrückhaltebeckens geplant.

7. Immissionsschutz

Trotz der Festsetzung des Besonderen Wohngebietes entlang der Segeberger Chaussee, sind für Aufenthaltsräume noch besondere Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

8. Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnung

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die Verkehrsflächen, die Grünflächen und die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn der Flächenerwerb für die Verwirklichung der Planung nicht durch freiwillige Kaufverhandlungen zu erreichen ist, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen öffentlichen Flächen zu enteignen. Für die Verwirklichung der privaten Baulandflächen sind freiwillige Grenzregelungen vorgesehen.

9. Kosten (bezogen auf den Teil West des B 139

Kosten

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Norderstedt folgende, überschlägig ermittelte anteilige Kosten:

Straßenbau - Am Kielortplatz	40.300 DM
Parkplätze etc. - Segeberger Ch.	105.000 DM
Parkplätze etc. - Alte Landstr.	11.000 DM
Parkplätze/Gehweg - Am Ochsenzoll	115.000 DM
Oberflächenentwässerung	36.200 DM
Kinderspielplatz	7.500 DM
Grunderwerbskosten	52.000 DM
	<hr/>
	367.000 DM
	=====

Die Erschließung wird ggf. gem. § 123 Abs. 3 BBauG auf einen Dritten übertragen. Der städtische Anteil (§ 129 BBauG) wird je nach Bedarf im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139^{Teil West}-Norderstedt- wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom **12. JAN 1982** gebilligt.

Norderstedt, den **29. JAN. 1982**



STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)

Anlage zur Begründung des B 139 Teil West -Norderstedt-

Stellplatz/Garagennachweis/Parkplatznachweis

Für die geplanten Einzel- oder Doppelhäuser sind Überwiegend keine gesonderten Stellplatz- oder Garagenfestsetzungen erfolgt, da eine solche Festsetzung bei den vorhandenen relativ schmalen Grundstückszuschnitten bereits eine starke Einengung der Gestaltungs-freiheit für den Grundeigentümer bedeutet hätte. Es steht auf jedem Grundstück ausreichend Platz zur Verfügung.

Für die besonderen Wohngebietsflächen ist eine spezielle Aus-weisung nicht möglich, da der entstehende von der zukünftigen Nutzung abhängige Bedarf nicht genau bestimmbar ist. Darüber hinaus handelt es sich um überwiegend bebauten Gebiet, dessen Stell-bzw. Garagenplätze derzeit sehr unterschiedlich angelegt sind und dessen Ordnung sich über eine entsprechende Festsetzung nicht mehr angemessen regeln läßt. Für die Neubebauung ist ein Flächen-bereich festgesetzt, in dem die Anlage der Garagen/Stellplätze zu erfolgen hat.

Parkplätze

Für ca. 370 rechnerisch ermittelte Wohneinheiten sind entsprechend den örtlichen Möglichkeiten Parkplätze im B-Plan festgesetzt.

Erforderlich :	Baugebiet	A,B,	= 58 WE	x 1/3	= 18	Parkplätze	
	Baugebiete	C,D,					
		E,	= 99 WE	x 1/4	= 25	Parkplätze	
	Baugebiete	G,H, F					
		J,K, L					
	umgerechnet		= 235 WE	1/3	75	Parkplätze	
						118	Parkplätze

Festgesetzt: Straße	Am Ochsenzoll	= 12	Parkplätze	
	Am Kielortplatz	= 21	P	
	Kielortring	= 3	P (anteilmäßig)	
	Alte Landstraße	= 5	P	
	Segeberger Chaussee	= 40	P	
			51	Parkplätze

Der rechnerische Fehlbedarf läßt sich aufgrund der örtlichen Situation und dem Ergebniss der Bürgerbeteiligung, nicht mehr ausgleichen.

Im übrigen ist durch die Festsetzung des Stellplatznachweises im Verhältnis 1:2 ein weiterer Ausgleich vorhanden.