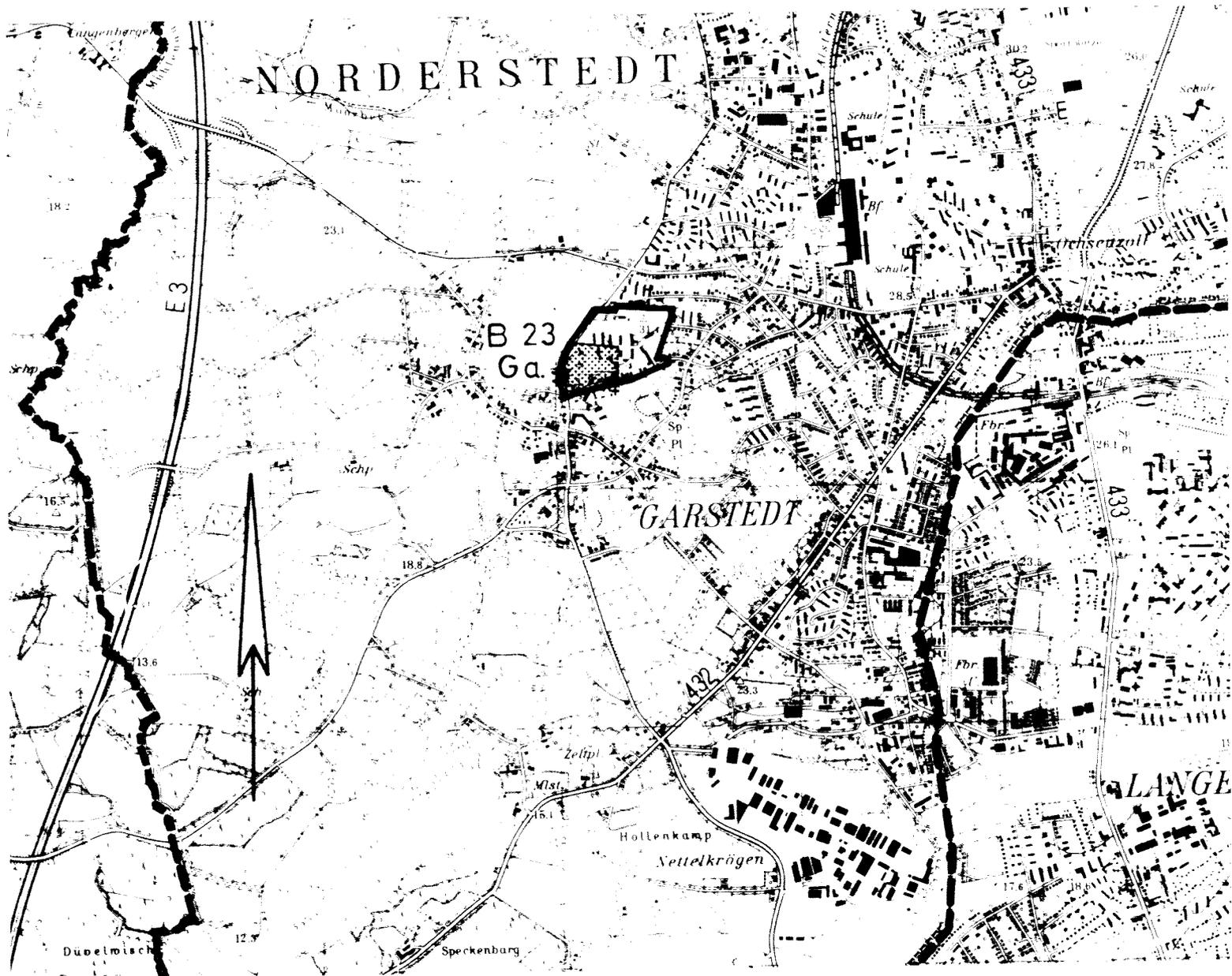


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 - GARSTEDT -
7. ÄNDERUNG
GEBIET: SCHMIEDEGANG



1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan Garstedt
Flächennutzungsplan Norderstedt (FNP'75)

Der Bebauungsplan Nr. 23 -Garstedt- war aus dem Flächennutzungsplan Garstedt entwickelt worden. (Da sich keine Änderung in der Art der Nutzung ergibt, stimmt auch die 7. Änderung damit noch überein). Die 7. Änderung des B 23 Garstedt ist aus dem von der Stadtvertretung am 28.2.1978 beschlossenen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Norderstedt entwickelt. Dieser stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Erlaß vom 13.7.1978 teilweise vorweggenommenen Bereiche des FNP'75.

BBauG (1976)
BauNVO (1977)
PlanZVO (1965)

Die Festsetzungen in der Planzeichnung beruhen auf dem Bundesbaugesetz vom 18.8.197 (BGBl. I. S. 2256), der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 19.1.196 (BGBl. I. S. 21).

1.2 Bestand

Vorplanungen

Die Grundlage für die 7. Änderung bildet die Planzeichnung des rechtskräftigen B 23 -Garstedt. Im Bereich der 7. Änderung wurde der Stand der neuesten Katasterpläne zugrunde gelegt. Der Text (Teil B der Satzung) ist für den Änderungsbereich entsprechend neu gefaßt worden.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 7. Änderung liegt im Süden der Stadt Norderstedt, am Rande des alten Ortskerns der ehemaligen Gemeinde Garstedt; westlich tangiert durch den Friedrichsgaber Weg, der auch die Grenze zum anschließenden Außenbereich bildet. Es liegt am Rande, jedoch überwiegend noch innerhalb der Lärmschutzzone II des Flughafens Fuhlsbüttel.

Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden (Einfamilienhäuser u. 2-4 geschossige Mehrfamilienhäuser) entsprechend den Festsetzungen des B 23 -Garstedt bebaut. In der Süd-Westecke des Planbereichs (Flurstück 19/7) befindet sich ein privates Altenheim.

Topographie
Vegetation

Die noch unbebauten Flächen sind Wiesenflächen mit einem teilweisen Fichtenbestand.

2. Städtebauliche Planung und Siedlungsge-
stalt

Planungsanlaß

Der aus dem Jahre 1967 stammende Bebauungsplan konnte aus verschiedenen Gründen in Teilen noch nicht verwirklicht werden. Insbesondere konnte wegen erforderlicher Grenzregelungen unter den Grundeigentümern keine Einigung erzielt werden. Die seinerzeit festgesetzten sehr kleinen Haustypen entsprechen nicht mehr den inzwischen geänderten Ansprüchen an die Wohnfläche pro Einwohner. Ein von der Stadt Norderstedt schon einmal eingeleitetes Änderungsverfahren wurde wegen Nachbareinsprüchen eingestellt.

Planungsvorgaben

Durch die B-Planänderung sollte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Erhöhung in der Zahl der möglichen Wohneinheiten erfolgen. Die vorhandene Bebauung war in ihrem Bestand durch ausreichende Festsetzungen zu sicher

Planungsziel

Durch die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise, soll den heutigen Ansprüchen an Wohnungsgrößen (mehr Wohnfläche pro Einwohner) und individuellen Hausformen (größere überbaubare Flächen) bei gleichzeitiger Reduzierung der Erschließung entsprochen werden. Durch die Zusammenfassung der Stell- u. Parkplatzflächen am Rande des Wohnquartiers soll ein möglichst verkehrsberuhigter Bereich geschaffen werden.

Zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Friedrichsgaber Weg (örtlicher Hauptverkehrszug) sollen im Kurvenbereich (Kreuzung mit der Kirchenstraße) direkte Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden.

Für die bereits überwiegend bebauten Grundstücke an der Kirchenstrasse und an der Planstrasse "A", für die im B 23 Garstedt durch Baukörperfestsetzungen nur der Bestand gesichert war, sollen zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten neue Festsetzungen getroffen werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Vorbereitung einer Satzung nach § 39 h BBauG wurde auch das Gebäude auf dem Flurstück 12/44 aufgenommen. Für dieses Gebäude ist eine Unterschutzstellung wünschenswert. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan getroffen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ergab keine von den vorgestellten Planungszielen abweichende Gesichtspunkte. Für das z.Zt. noch mit einem privaten Altenheim genutzte Grundstück (im B-Plan nur Baukörperfestsetzung) sind entsprechend dem Wunsch der Grundeigentümerin die Festsetzungen so getroffen, daß eine Erweiterung der bestehenden Anlagen, als auch ein Neubau und eine andere, im WA-Gebiet zulässige Nutzung möglich ist. In den anderen Bereichen wurde das Baukonzept soweit dies mit den städtebaulichen Zielen vereinbar war, den Vorstellungen der Grundeigentümer weitgehend angepaßt.

2.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gesamtkonzeption des B 23 -Garstedt- ist die Nutzung des Gebietes überwiegend dem Wohnen vorbehalten.

Der größte Teil des Gebietes ist daher als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Bebauung entlang der Kirchenstraße und am Friedrichsgaber Weg enthält teilweise Nutzungen zur Nahversorgung des Gebietes und entspricht in ihrem Charakter weitgehend einem Allgemeinen Wohngebiet.

Diesem hier wünschenswerten Nutzungscharakter ist durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA), jedoch unter Ausschluß der nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprochen.

Maß der Nutzung

Entsprechend heutigen Anforderungen an Wohnungs- und Gebäudegrößen wurde eine differenzierte, den jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten und Grundstücksgrößen angepaßte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese liegen soweit dies mit dem Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in Einklang zu

bringen war unter den zulässigen Höchstwerten nach der BauNVO, womit die Absicht nach einer möglichst geringen Verdichtung unterstrichen wird. Diesem Ziel entspricht auch die Beschränkung auf eine teilweise eingeschossige Bebauung auf Grundstücken auf dem vorher eine zweigeschossige Bebauung zulässig war. Diese Beschränkung ist hinsichtlich der ehemals gesamt erreichbaren Geschoßfläche durch Vergrößerung der GFZ und der überbaubaren Flächen ausgeglichen. Die Grundstücksgrößen sind aufgrund der vorhandenen Grenzen bzw. Eigentumsverhältnissen weitgehend vorgegeben. Für die neu zu bauenden Reihenhauszeilen und Hausgruppen sind dabei Mindestgrößen festgesetzt, um auch hier ein ausgewogenes sich in die Umgebung einfügendes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen zu erreichen.

Bauliche Gestaltung

Am Friedrichsgaber Weg und an der Kirchenstraße sind zur Angleichung an die vorhandene Nachbarbebauung Festsetzungen über die Fassadengestaltung getroffen worden.

2.2 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des
Planbereiches = ca. 3,910 ha
Größe der
Verkehrsflächen = ca. 0,850 ha
ha

Größe des Netto-
wohnbaulandes = ca. 3,060 ha
=====

Nach den Festsetzungen des B 23 -Garstedt-
waren (innerhalb des Geltungsbereiches
der 7. Änderung) vorhanden bzw. geplant
89 WE.

Durch die 7. Änderung ergibt sich folgende
Bilanz:

Vorhanden:	Geplant:
Baugebiet "A" = 48 WE	Baugebiet "B" = 4 WE
Baugebiet "H" = 1 WE	Baugebiet "C" = 4 WE
Baugebiet "J" = 6 WE	Baugebiet "D" = 6 WE
Baugebiet "K" = 1 WE	Baugebiet "E" = 4 WE
Baugebiet "L" = 4 WE	Baugebiet "F" = 2 WE
<u>60 WE</u>	Baugebiet "G" = 6 WE
	Baugebiet "H" = 4 WE

Summe: 90 WE

30 WE

Wenn man 3,2 Einwohner pro Einfamilienhaus zugrunde legt (Geschoßfläche Altenheim umgerechnet) ergibt sich folgende Einwohnerbilanz:

Vorhanden 60 WE x 3,2 Einwohner/Wohneinheit
= ca. 192 Einwohner.

Neu 30 WE x 3,2 Einwohner/Wohneinheit
= ca. 96 Einwohner.

4. Einrichtungen für die Allgemeinheit

Kinderspielplätze

Für die Kleinkinder sind in den Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten zu schaffen.

Der nach dem Kinderspielplatzgesetz für Mehrfamilienhäuser erforderliche Kleinkinderspielplatz ist aus dem rechtskräftigen B 23 unverändert übernommen. Dieser Spielplatz ist vorhanden.

Der öffentliche Kinderspielplatz für die Altersgruppe der 6-12 jährigen liegt auch innerhalb des Geltungsbereiches des B 23 -Garstedt- an der Straße "Möhlenbarg", innerhalb des geforderten 300 m Radius Einzugsbereiches. (Ca. 260 m Fußwegentfernung).

Für die Altergruppe der 13-18 jährigen stehen ebenfalls Spielflächen in ausreichender Größe am Hermann-Löns-Weg im fußläufigen Bereich (ca. 340 m) zur Verfügung.

Schulen

Da der rechtskräftige B 23 -Garstedt- nahe zu die gleiche Einwohnerbilanz aufweist, entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Schulraum. Die in der Nähe befindliche Grundschule an der Alten Dorfstraße ist kapazitätsmäßig bereits auf die mögliche Bebauung ausgerichtet. Weiterführende Schulen befinden sich am Zentrum Garstedt (Copernicus-Gymnasium).

Altenheim

Im Geltungsbereich (Flurstück 19/7) ist ein privates Alten- und Pflegeheim vorhanden. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen eine eventuelle Erweiterung, lassen bei Aufgabe der Nutzung aber auch andere im WA-Gebiet zulässige Nutzungen zu.

Kindergarten

Ein Kindergarten steht in der Tannenhofstraße zur Verfügung (1.000 m Fußweg).

Vorstufe des FNP Norderstedt war das für die Stadt Norderstedt von der Neuen Heimat erarbeitete Entwicklungsgutachten. Aus diesem wurde die Darstellung eines Kindergartens im Bereich des B 23 -Garstedt- in den FNP Norderstedt übernommen. Es war dies eine vorsorgliche Darstellung, die auf eine - allerdings von der Bedarfsentwicklung abhängige - Schaffung einer solchen Einrichtung im Ortsteil Garstedt hinweist. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf getroffen.

Entsprechend dem derzeitigen Bedarf ist ein Kindergarten jedoch nicht erforderlich, wodurch sich auch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt. Sollte die Einrichtung eines Kindergartens in Garstedt zukünftig erforderlich werden, ist dieser innerhalb des Ortsteiles in allen Wohn- und Mischbauflächen zulässig.

Läden

Einrichtungen zur Nahversorgung der Bevölkerung stehen im alten Ortsteil Garstedt sowie im Zentrum Garstedt (Herold-Center) in ausreichender Zahl und Entfernung zur Verfügung.

Versorgung
Wasser, Energie

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Schmutzwasser
Oberflächenwasser

Die Hauptversorgungsnetze sind - bis auf den Ausbau der Stichstraße Schmiedegang mit den Anschlüssen an die vorhandenen Leitungen - fertiggestellt.

Das vorhandene Netz berücksichtigt in den Querschnitten bereits den jetzt neu überplanten Bereich.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Übergabestation In de Tarpn und liegt im vertraglichen Rahmen mit Hamburg.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Siel im Friedrichsgaber Weg in den Ohlenhofgraben und weiter in den Garstedter Graben.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllumschlagstation Harkshörn, die in der Zuständigkeit des Kreises Segeberg liegt.

5. Erschließung und Verkehr

Anschluß an das
übergeordnete Netz

An der westlichen Grenze des Planbereiches des B 23 -Garstedt- bildet der Friedrichsgaber Weg und seine Fortsetzung, die Niendorfer Straße, als öffentliche Hauptverkehrsstraße die äußere Erschließung.

Innere Erschließung Vom Friedrichsgaber Weg zweigt eine Erschließungsstraße ab (Planstraße "A", ehemalige Trasse Friedrichsgaber Weg), die nach dem Ausbau des Friedrichsgaber Weges (l. förmliche Änderung und Ergänzung des B 23 -Garstedt-) eine Sammelfunktion für die von der westlichen Seite her erschlossenen Baugebiete hat und alle Verkehrsbewegungen auf eine Zufahrt zum Friedrichsgaber Weg konzentriert.

Die direkt an den Friedrichsgaber Weg grenzenden Flurstücke erhalten über die Planstraße "A" ihre Zufahrten, da entlang der Hauptverkehrsstraße ein Verbot der Zu- und Ausfahrten festgesetzt ist.

Aufgrund dessen ergeben sich bei den Zuwegen teilweise Längen, die über 80 m liegen. Dies gilt auch für das Baugebiet "A". Im Notfall können jedoch alle Grundstücke unmittelbar angefahren werden.

Auf der Planstraße "A" und dem Schmiedegang ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren. Dadurch sind die vorgesehenen kleinsten Sichtfreihalteflächen möglich.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Kirchenstraße erschlossen.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr ist sichergestellt. Bushaltestellen befinden sich südlich des Planbereiches direkt hinter der Kreuzung Niendorfer Straße/Kirchenstraße sowie an der Kirche in der Kirchenstraße.

5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze
Garagen

Soweit dies innerhalb des planerischen Konzeptes möglich ist, sind die Grundstücke direkt anfahrbar; somit wird eine Unterbringung der Stellplätze/Garagen auf den Einzelgrundstücken ermöglicht. Im übrigen sind Sammelgaragen festgesetzt, die sich aus Gründen des Lärmschutzes jeweils am Beginn der Stichstraßen und Wohnwege befinden, um den Verkehrslärm von den dahinter liegenden Wohnbauflächen abzuschirmen.

Öffentliche Parkplätze

Die Parkplätze sind im öffentl. Verkehrsraum entlang des Friedrichsg. Weges festgesetzt u. bereits ausgebaut. Weitere Parkplätze sind an der Südseite der Kirchenstr. als Längsparkstreifen bereits ausgebaut.- Aufgrund der ausreichenden Zahl an Parkplätzen am Eingang zum Wohnbereich (zumutbarer Fussweg) sind im Innern keine zusätzl. Parkplätze erforderlich. Nachweis der Stell- u. Parkplätze siehe Anlage.

5.3 Fuß- und Radwegenetz

Fußwege

Die als Gebrechte zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzten Wohnwege, über die im Notfall auch die Gebäude angefahren werden können, schaffen auch für die Bewohner der benachbarten Bebauung die Möglichkeit die angrenzenden Gebiete zu Fuß zu erreichen.

Radwege

Auf der Ostseite des Friedrichsgaber Weges ist ein Radweg vorhanden.

6. Lärmschutz

Niendorfer Straße/
Friedrichsgaber
Weg

Gemäß der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes (1977) ist auf der Niendorfer Straße / Friedrichsgaber Weg mit einem prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 15.000 Fahrzeugen zu rechnen. Dies entspricht einer Belastung von 65 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts. (Abstand 25 m von d. Fahrbahnachse)

Da es sich gemäß den Festsetzungen bei dem angrenzenden Wohngebiet um Allgemeines (WA) und Reines Wohngebiet (WR) handelt, sind im Teil B der Satzung (Text) Maßnahmen zur Reduzierung des Außenlärms auf die Richtlinien der DIN 18 005 (Entwurf April 1976) getroffen worden. Die Festsetzungen wurden auf der Grundlage der "Richtlinien für bauliche Anlagen zum Schutz gegen Außenlärm" (Ausgabe 9/75) und den VDI-Richtlinien Nr. 2719.2571 und 2573 ermittelt.

Lärmschutzzone II

Ergänzend dazu sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Schallschutzmauern, und Garagenhöfen weitere immissions-schützende Maßnahmen berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, daß der Planber. überwiegend innerhalb der Lärmschutzzone II des Verkehrsflughafens Fuhlsbüttel (Belastung 67-75 dB (A)) sind für Teile des Plangebietes gem. dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.71 immissions-schützende Maßnahmen im Text festgesetzt.

7. Landschaftsgestaltung

Bäume, Knicks

Die erhaltenswerten Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Anlage 2

Für diese ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 " Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen " (Anlage 2) anzuwenden.

8. Sozialplan

Gemäß § 13 a BBauG ist die Darlegung sozialer Maßnahmen nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht negativ auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich. Dies ergibt sich u.a. aus den während der Entwurfsbearbeitung mit den Grundeigentümern geführten Gespräche. Die gem. § 39 h i. Verbindung mit § 13 a BBauG erforderliche Erörterung wie nachteilige Auswirkungen verhindert werden können, wurden während des laufenden Verfahrens durchgeführt.

9. Ordnung von Grund und Boden

Öffentliche
Flächen

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die Verkehrsflächen, die Grünflächen und die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Private
Flächen

Für die Verwirklichung der privaten Bauvorhaben sind freiwillige Grenzregelungen vorgesehen.

10. Kosten und Finanzierung

10.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Grunderwerb (ca. 1000 qm Verkehrsfl.)	20.000.-	DM
Öffentl. Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung u. Oberflächenwasser- beseitigung	320.000.-	DM
Schmutzwasser- kanalisation	40.000.-	DM
	<hr/>	
	380.000.-	DM
	=====	

Der städtische Anteil an den Erschließungskosten beträgt 129.000.- DM.

10.2 Finanzierung

Die Erschließung wird gem. §123 Abs.3 BBauG auf einen Dritten übertragen. Der städtische Anteil (§129BBauG) wird zur gegebenen Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26. Juni 1979 gebilligt.

Norderstedt, den 29. August 1979

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

L.S.

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Anlage zur Begründung B 23 -Garstedt- 7. Änderung

Nachweis der Stell- und Parkplätze

Baugebiet	Wohneinheiten	Private Stellplätze erforderlich	Öffentliche Parkplätze 25 % erforderlich	möglich bzw. nachgewiesen auf dem Grdst. bzw. im Haus	nachgewiesen in Gemeinschaftsanlagen	P im öffentl. Straßenraum ausgewiesen
A	48	48	12	/	50	
B	4	4	1	/	6	am Friedrichsgaber Weg
C	4	4	1	4	4	32
D	6	6	1,5	/	10	Kirchenstr.
E	4	4	1	/	6	20
F	2	2	0,25	2	2	
G	6	6	1	6	/	
H	5	5	1	5	2	
J	6	6	1,5	6	/	
K	1	1	/	1	/	
L	4	4	1	4	/	
	90	90	21	28	80	52