

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Norderstedt.

Gebiet: Birkenweg - Berliner Allee - Ochsenzoll  
Straße.

### A) Rechtliche und städtebauliche Situation:

Der Bebauungsplan Nr. 104 ist aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Garstedt entwickelt worden, der als Aufbauplan (vorbereitender Bauleitplan) mit Erlaß vom 11.6.1959 bzw. 10.8.1959 - IX/34c - 312/3 - 09.17 - genehmigt und durch die Sechste Verordnung vom 14.6.1961 (GVOBl. Schl.-H. vom 23.6.1961) in das Bundesbaugesetz übergeleitet wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 104 löst den nach dem Aufbaugesetz des Landes Schleswig-Holstein aufgestellten und gemäß Bundesbaugesetz übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 14 ab. Die Neufassung und Neuaufstellung war notwendig, um die veränderten städtebaulichen Verhältnisse an der Grenze des Ortszentrums zu berücksichtigen. Der Mittelpunkt des Ortszentrums (angrenzender Bebauungsplan Nr. 13) wird durch den U- und Omnibusbahnhof gebildet. Die neue Führung des Birkenweges in Richtung auf den Omnibusbahnhof verbessert die Verkehrsabwicklung erheblich (s. auch Verkehrsbelastungsplan). Die Anordnung der Gebäude an diesem Platz ist abgestimmt auf die Kulisse des östlich liegenden Einkaufszentrums und auf die Geschößzahlen der westlich angeordneten Bebauung (Bebauungsplan Nr. 11).

Die Platzgestaltung an der Nordspitze des B-Plangebietes im Zusammenhang mit den Festlegungen des B-Planes Nr. 11 bildet den Abschluß des Ortszentrum-Randgebietes nach Nordwesten. Hinter diesen Flächen befindet sich ein für den Ortsteil Garstedt typisches Einfamilienhausgebiet.

Die jetzige Einzelhausbebauung gegenüber dem Kaufhaus im Zentrum entspricht nicht mehr einem modern gestalteten und passendem Stadtbild. Die Planung sieht hier die Möglichkeit vor, eine geschlossene Bauzeile von zwei- bis zwölfgeschossigen Bauten zu schaffen. Zum Schutz des Geschäftszentrums ist reines Wohngebiet vorgesehen, so daß die Kaufkraft nicht auf mehrere Plätze verteilt wird. Der südliche und südwestliche Abschluß des B-Plangebietes erfaßt bereits bebaute Flächen und regelt deren Maximalnutzung.

### B) Verkehrsregelung:

Das Gebiet wird von den im Kopf genannten Straßen in Form eines mit der Spitze nach Norden zeigenden Dreiecks begrenzt. Die Verkehrszuleitung in Richtung Omnibusbahnhof war nach dem bisherigen Straßenverlauf unbefriedigend.

Die veränderte Linienführung des Birkenweges gestattet eine größere Belastung dieser An- und Abfahrtrichtung und erleichtert insbesondere auch den Omnibuslinienverkehr. Damit wird bereits vor längerer Zeit vorgetragene Wünsche der Verkehrsträger Rechnung getragen.

Die alte Linie des Birkenweges wird zwischen der Abbiegung in Richtung Zentrum und "Am Birkenhof" nur noch für einen Fußgängerweg benutzt und teilweise als Zufahrt für die Tiefgaragenanlagen auf den Flurstücken 48/1 und 107/58.

Das südliche Gebiet wird im wesentlichen von der vorhandenen "Spargelkoppel" erschlossen. Die jetzt noch fehlenden Stellflächen für Fahrzeuge sind in einer Tiefgarage mit 48 Plätzen vorgesehen, die durch eine kleinere auf dem benachbarten Flurstück mit 22 Plätzen ergänzt wird. Die Garagenzeile auf dem Flurstück 47/19 ist zu entfernen. Die Bebauung des Eckgrundstückes 47/10 wird durch die Aufnahme weiterer Stellplätze, die teilweise auf dem östlich gegenüberliegenden Grundstück angeordnet sind, erweiterungsfähig, die geschlossene Bebauung an der Garstedter Feldstraße durch eine größere Tiefgarage erst möglich.

#### C) Grünanlagen:

Die Durchgrünung des Gebietes ist trotz der Nähe der U-Bahnendstation berücksichtigt und zwar mit der Platzbildung an der Einmündung "Am Birkenhof" und südlich des abgelenkten Verlaufes des Birkenweges sowie den Grünflächen östlich der "Spargelkoppel". Die Anweisung zum Schutze vorhandener Bäume sieht auch die Zusammenfassung aller Grünflächen zu einer in sich bezogenen Anlage vor.

#### D) Kosten:

1. Die Kostenermittlung für den Ausbau der Garstedter Feldstraße

ist für die Erschließung des Ortszentrums bereits im Bebauungsplan Nr. 13 berücksichtigt worden und ist hier nicht noch einmal zu erfassen.

2. Die Ausbaurkosten für die Ochsenzoller Straße sind im Bebauungsplan Nr. 17 erfaßt.

3. Kosten für den Ausbau des Birkenweges und der Nebenanlagen:

Birkenweg ca. 330 lfdm mit Regensiel  
ca. DM 950,00/m = ca. DM 315.000,00

Fuß- und Radweg auf der alten Straßentrasse  
ca. 170 lfdm  
ca. DM 105,00/m = ca. DM 17.850,00

Zufahrt zu den Tiefgaragen ca. 70 lfdm  
mit ca. DM 235,00/m einschl. Entwässerungs-  
leitungen = ca. DM 16.500,00

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des gemäß § 127 GO bestellten Beauftragten für die Wahrnehmung der Aufgaben der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 27. Februar 1970.

Norderstedt, den 5. Okt. 1970

Stadt Norderstedt  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4. Mai bis 4. Juni 1970 nach vorheriger am 23.4.1970 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Norderstedt, den 5. Okt. 1970

Stadt Norderstedt  
Der Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung am 29. September 1970 gebilligt.

Norderstedt, den 5. Okt. 1970

Stadt Norderstedt  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Text und Planzeichnung sowie die beigefügte Begründung sind am mit der erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegen vom bis öffentlich aus.

Norderstedt, den

Der Bürgermeister

Zusammenstellung:

DM 315.000,00

" 17.850,00

" 16.500,00

DM 349.350,00

Grunderwerb ca. 40.000,00

rd. DM 390.000,00

=====

Davon ca. 200 lfdm nach BBauG zu veranlagen:

für die Stadt verbleiben 10% = DM 23.500,00

und ca. 130 lfdm nach KAG,  
verbleiben ca. 70% = DM 110.000,00

zusammen rd. DM 134.000,00

=====

4. Schulen und öffentliche Einrichtungen:

Neue Einwohner des Gebietes

234 x 2,9 = 680 Einwohner

ca. 12% Anteil der schulpflichtigen Kinder = 82

82 x 6.000,00 DM (Pro Schulklasse u. Kind)

= rd. DM 490.000,00

Ansiedlungsleistungen 234 WE x DM 1.500,00

= DM 352.000,00

Verbleibende Lasten aus Schulen = DM 138.000,00.

Verwaltungskosten u.a.m.

680 x 300 = DM 204.000,00

abzüglich Steuereinnahmen.

E) Wohnungsbedarf:

Die neuen, noch zu errichtenden Wohnungen werden mit ortsansässigen Bürgern besetzt, soweit es gelingt, die Bauvorhaben mit Hilfe öffentlicher Mittel zu finanzieren.

Wohnungen, die mit freien Marktmitteln finanziert werden müssen, werden ohne Bindung an die Ortsansässigkeit beliebigen Interessenten, darunter auch ortsansässigen Gewerbetreibenden, die eine Wohnung in der Nähe des Geschäftszentrums bevorzugen, vermietet.