

B e g r ü n d u n g

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 - Norderstedt -

Gebiet: Berliner Allee/Birkenweg/Am Birkenhof

1.) Rechtliche Situation:

Keine Änderungen.

2.) Änderungsanlaß und -inhalt:

2.1 Verkehrsplanung

Neuerliche Untersuchungen zur Verkehrsführung im zentralen Bereich Garstedt auf der Grundlage der Daten des Generalverkehrsplanes haben ergeben, daß ein Ausbau des Birkenweges als Zubringerstraße für Omnibusbahnhof und Herold-Center nicht erforderlich und nicht wünschenswert ist. Der Birkenweg soll nur noch als angebaute Wohnsammelstraße mit einer Wendeanlage ausgebaut werden. Damit wird es möglich, die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Ausbaubreiten zu verringern und Pflanzstreifen mit Birken anzulegen.

2.2 Städtebauliche Situation

- Bestand: Bäume und Knicks

Auf den im Änderungsbereich liegenden Grundstücken stehen eine Anzahl erhaltenswerter Bäume und Knicks, die im bisherigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind.

Diese Bäume und Knicks werden als zu erhaltend festgesetzt, da gerade in diesem verdichtet bebauten Bereich vorhandene große Bäume von großem Wert sind.

- Bebauung

Die Stellung der Gebäude wird unter Einbeziehung der Bäume derart verändert, daß eine Süd-Orientierung aller Wohnungen bei gleichzeitiger Abkehr von der Hauptverkehrsstraße Berliner Allee erreicht wird. Durch Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird eine den heutigen Wohnbedürfnissen angemessenere Baumassenverteilung erreicht.

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet bleibt erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird von 1,2 auf 1,05 reduziert. (Die Berücksichtigung des § 21 a Abs. 5 BauNVO bleibt bestehen.) Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal VI (Gebäude an der Straße "Birkenweg") bzw. maximal IV (Gebäude an der Straße "Am Birkenhof") beschränkt.

- Spielplätze

Im Wohnbereich ist ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Er sollte so angelegt werden, daß er für das Spiel von Kleinkindern wie auch für 6-12-Jährige geeignet ist. Für die 12-18-Jährigen ist im Einzugsbereich des Plangebietes ein Spielplatz im Grüngürtel östlich des Herold-Centers geplant.

- Ruhender Verkehr (Stell- und Parkplätze)

Zahl der Wohnungen: 80
Zahl der erforderlichen Stellplätze 80

Tiefgarage 1:	72 Stellplätze
Tiefgarage 2:	<u>20 Stellplätze</u>
insgesamt	<u>92 Stellplätze</u>

Zahl der erforderlichen öffentlichen Parkplätze:
 $1/3 \text{ der Stellplätze} = 92/3 = 30 \text{ Parkplätze}$

Anzahl der Parkplätze
(am Birkenweg) = 30 Parkplätze.

- Fernsehempfang

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch Auflagen sicherzustellen, daß Vorkehrungen getroffen werden, die einen einwandfreien Fernsehempfang sowohl der Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches als auch der Wohnbebauung im Empfangsschatten der im Änderungsbereich zu errichtenden Gebäude gewährleisten.

3.) Ordnung des Grund und Bodens

Der erforderliche Flächentausch zwischen der INTER-WOHNBAU, Bremen, und der Stadt Norderstedt wird durch Ergänzungs-Erschließungsvertrag geregelt.

4.) Kosten

Für die geplante Änderung ist ein Ergänzungs-Erschließungsvertrag entworfen worden. Gemäß diesem Ergänzungs-Erschließungsvertrag entstehen der Stadt Norderstedt bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich keine Kosten.

5.) Lärmschutz

Die Lage des "Reinen Wohngebietes" im Zentrum Garstedt in unmittelbarer Nachbarschaft mehrerer lärmintensiver Verkehrsanlagen (Berliner Allee/ Birkenweg/Park und Ride Anlage/ZOB) erfordert Maßnahmen zur Reduzierung des Außenlärmes. Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und der örtlichen Situation ist eine gebietsbezogene Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 nicht möglich.

Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Schutzpflanzungen sind aufgrund der Lage der Gebäude nicht möglich, sie wären auch aufgrund der Höhe der Gebäude für die oberen Geschosse nicht ausreichend.

Seitens eines anerkannten Ing.Büros wurde ein Gutachten auf der Grundlage aller prognostizierten Belastungen für die vorhandenen und die aufgrund rechtskräftiger Pläne möglichen Verkehrsanlagen erstellt.

Das Gutachten sollte ermitteln, wie und in welchem Umfang ein passiver Schallschutz erreicht werden kann.

Das Ergebnis ist, daß nur durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 und 3 ein ausreichender Schutz gegeben ist. Von diesen Anforderungen kann für die im Gutachten nachgewiesenen weniger belastenden Bereiche abgewichen werden.

Da die Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des BBauG a.F. durchgeführt wird, kann die textliche Festsetzung nur nach § 1 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BBauG und § 50 BImSchG erfolgen. Eine Konkretisierung der Maßnahmen ist daher im Text nicht möglich. Das Lärmschutzgutachten bildet jedoch die Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen, es ist Anlage dieser Begründung, sowie als Auflage Bestandteil der mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom **23. MAI 1978** gebilligt.

Norderstedt, den **8. 5. 1980**

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.9.1977 von der Stadtvertretung beschlossen.

Norderstedt, den **25. JULI 1978** Stadt Norderstedt
- DER MAGISTRAT -

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 1 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 19.1.1978, Az.: IV 810 a - 512.113 - 60.63 (104) - mit Auflagen - erteilt.

Norderstedt, den **25. JULI 1978** Stadt Norderstedt
- DER MAGISTRAT -

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 23.5.1978 erfüllt.

Norderstedt, den **25. JULI 1978** Stadt Norderstedt
- DER MAGISTRAT -

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Die Erfüllung der Auflagen und Hinweise wurde mit Erlaß des Innenministers vom **28. JUNI 1979** Az.: IV 810 a - 512.113 - 60.63 (104) bestätigt.

Norderstedt, den **8. MAI 1980** Stadt Norderstedt
- DER MAGISTRAT -

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am **5. AUG. 1979** mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit der Begründung auf Dauer öffentlich aus.

Norderstedt, den **8. MAI 1980** Stadt Norderstedt
- DER MAGISTRAT -

ger.

(Embacher)
Bürgermeister

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Norderstedt, den **8. MAI 1980** Stadt Norderstedt
- DER MAGISTRAT -

ger.

(Embacher)
Bürgermeister