

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 108 - Norderstedt

Gebiet: östlich Falkenbergstraße

1.) Rechtliche und städtebauliche Grundlage:

Der Bebauungsplan Nr. 108 - Norderstedt - wurde aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Harksheide, genehmigt mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 7.3. / 4.11.1966 - Az.: IX 31 B - 312/2 - 15.3, entwickelt.

Die Gemeinde Harksheide ging am 1.1.1970 in der Stadt Norderstedt auf. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Harksheide gilt als Teilplan zunächst bis zum Inkrafttreten eines neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Norderstedt fort.

Die Bebauung, die aus ca. 95 Wohneinheiten mit ca. 304 Einwohnern in Einfamilienhäusern besteht und mit ihrer Nutzung der westlich der Falkenbergstraße vorhandenen Bebauung entspricht, gliedert sich in drei Bereiche:

Der nördliche und der südliche Bereich weisen freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser auf, in die die im Plangebiet vorhandenen gleichartigen Häuser einbezogen sind. Den mittleren Bereich nehmen unmittelbar an der Falkenbergstraße Anlagen für den ruhenden Verkehr ein; es folgen in Richtung Osten (zukünftiger Stadtpark) straßenlärm-unempfindliche Gartenhofhäuser und dann 2-geschossige Reihenhäuser. Schulen und Läden befinden sich im 1.500-m-Fußwegbereich.

Spielplätze

Nach dem Spielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein sind für die 7 - 12 - jährigen Kinder 228 qm Bruttospielplatzfläche erforderlich (304 Einwohner x 0,75 qm Spielfläche pro Einwohner = 228 qm). Direkt an den Planbereich im Osten angrenzend wird ein zentral gelegener Spielplatz von 230 qm im zukünftigen Stadtpark vorgesehen. Spielflächen für die 13 - 18-jährigen als Bolzplatz sind in einer Entfernung von rd. 500 m, westlich der Siedlung Falkenberg, vorhanden.

Nach den erarbeiteten Daten zum Spielplatzbedarfsplan liegt das Gebiet B 108 im Einzugsbereich für diesen Bolzplatz. Ein Abendteuerspielplatz für diese Altersgruppe ist ebenfalls in durchschnittlich 500 m Entfernung, nördlich der Siedlung am Falkenberg, vorhanden.

2.) Verkehrsregelung:

Die Erschließungsanlagen gehen von der vorhandenen, teilweise bereits ausgebauten Falkenbergstraße aus. Außer

kurzen Stichstraßen werden keine neuen Straßen angelegt. Die Verkehrsanlagen beschränken sich auf Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten. Eine Bushaltestelle an der Falkenbergstraße wurde berücksichtigt.

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken kann verzichtet werden, da bei der Kürze der Stichstraßen (gebündelte Ausfahrten) eine nur geringe Anfahrts-geschwindigkeit erreicht wird.

2a.) Ruhender Verkehr

Zahl der Wohneinheiten im Gebiet ca. 95. Zahl der Stellplätze und Garagen 110.

Zusätzlich 6 Garagen auf Grundstücken mit eigener Zufahrt.

Gesamtzahl der Stellplätze und Garagen 116.

Zahl der Parkplätze: 37 = ca. 1/3 der ausgewiesenen Stellplätze und Garagen.

3.) Schallschutz

Gemäß Entwicklungsgutachten Norderstedt ist für die Falkenbergstraße im Planbereich bis 1985 mit $Leq = 45-55$ db (A) zu rechnen.

Für WR (50/35 db (A) Tag/Nacht)
ist $Leq = 48$ db (A)

Für WA (55/40 db (A) Tag/Nacht)
ist $Leq = 53$ db (A)

Aktiver Schallschutz (Abschattung) ist besonders schwierig herzustellen, weil das Gelände tiefer als die Straße liegt.

Es wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

In der durch die Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Falkenbergstraße beeinträchtigten Zone von 50 m Breite werden für die Bebauung lärmschützende Maßnahmen gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" festgesetzt.

3a.) Ver-und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes durch Strom, Gas und Wasser ist gesichert. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Siele in die Tarpenbek-Ost, wobei durch den Einbau von Benzinabscheidern an den Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze eine gewisse Reinhaltung der Tarpenbek erreicht werden soll. Die Schmutzwasserbeseitigung ist gewährleistet.

4.) Kosten

Die Erschließungskosten für den Bebauungsplan Nr. 108 - Norderstedt - sind wie folgt ermittelt worden:

1. Ausbaukosten der Planstraßen A, B, C und D einschl. der notwendigen öffentlichen Fußwege	DM 255.000,--
2. Herstellung der Schmutzwassersielleitung 1.050 m x 300,-- DM/lfdm.	" 315.000,--
3. Herstellung der Regensielleitung 1.050 m x 200,-- DM/lfdm.	" 210.000,--
Gesamterschließung	<u>DM 780.000,--</u> =====

Nach den nach Fertigstellung der Maßnahmen zu erfolgenden
Veranlagungen verbleiben folgende Kosten bei der Stadt:

Zu 1.)

Herstellung der Planstraßen A, B, C und D
in Höhe von insgesamt ca. 255.000,-- DM.
Hier würde eine Veranlagung nach BBauG-
Satzung erfolgen, so daß die Stadt einen
Anteil von 10% zu tragen hat

DM 25.500,--

Zu 2.)

Herstellung der Schmutzwassersielleitung
in Höhe von ca. 315.000,-- DM. Nach der
Vorfinanzierung dieser Kosten durch die
Stadt können nach Fertigstellung der Maß-
nahme Beiträge erhoben werden. Diese sind
mit ca. 250.000,-- DM errechnet worden.
Der übersteigende Betrag in Höhe von
65.000,-- DM ist von der Stadt zu tragen

DM 65.000,--

Zu 3.)

Herstellung der Regensielleitung in Höhe
von ca. 210.000,-- DM. Nur der Aufwand,
der der Straßenentwässerung dient, ist
veranlagungsfähig. Es werden für die
Straßenentwässerung 250 lfdm zugrunde ge-
legt, x 200,-- DM = 50.000,-- DM.
Veranlagung nach BBauG-Satzung, Anteil
der Stadt mit 10%

DM 5.000,--

Gesamtanteil der Stadt DM 95.500,--
=====

Für die öffentlichen Straßen und Wege werden insgesamt
etwa 5.000 qm benötigt. Die Grunderwerbskosten sind mit
in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einzubeziehen,
so daß die Stadt hiervon gem. BBauG 10% zu tragen hat.

Schulbau:

ca. 95 WE x 3,2 x 0,1 x 3.290,-- DM

DM 100.000,--

Diese Kosten werden mit in den Beitrag gem.
§ 9 KAG einbezogen.

Abgaben gem. § 9 KAG:

ca. 58 WE x 2.700,-- DM
30 WE x 2.325,-- DM

DM 201.900,--

Soweit es von hier aus beurteilt werden kann, sind für einen weiteren Ausbau der Falkenbergstraße keine Mittel mehr erforderlich. Die Straße ist als endgültig ausgebaut vorhanden. Es wird z. Zt. überprüft, ob hier eine Veranlagung nach der Satzung zu § 8 KAG durchgeführt werden kann.

Über die Höhe der zu erwartenden Beiträge für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 - Norderstedt - kann noch keine Aussage gemacht werden.

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

Norderstedt, den 3. AUG. 1977

STADT NORDERSTEDT
- Der Magistrat -

LS

gez.

(Embacher)
Bürgermeister