

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 -Norderstedt-,
östlicher Teilbereich

1. Rechtliche Grundlagen

- F-Plan Der Bebauungsplan Nr. 128 -Norderstedt- ist aus dem am 13. Juli 1978, Az: IV 810a-512.111-6063, teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt entwickelt worden.
- BBauG (1976) Der Inhalt und das Verfahren richten sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, Seite 2256), der
- BauNVO (1977) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I, Seite 1763), sowie der
- PlanzVO (1965) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I, Seite 21).

2. Stadtplanerische Grundlage

- städtebauliche Kriterien Der Bebauungsplan ist erforderlich, um im Planbereich für die bestehende Bebauung an der Ulzburger Straße und die geplante Bebauung östlich der Moorbekstraße eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu ermöglichen.
- besonderes Wohngebiet Die vorhandene unterschiedliche Nutzung an der Ulzburger Straße ergab nach einer Bestandsaufnahme mit anschließender Beurteilung, daß die Wohnnutzung in dem östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zu erhalten und fortzuentwickeln ist.

Da auch der am 13. Juli 1978 teilweise vorweggenehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt in diesem Gebiet eine Wohnbaufläche darstellt, wird in der Neuplanung des östlichen Teilbereiches von einer Wohnbaunutzung ausgegangen.

Die besondere Eigenart der zu ordnenden Fläche liegt im bereits vorhandenen Nebeneinander von Wohngebäuden mit Wohnnutzung und gewerblichen

Anlagen. Ein Gebiet mit dieser besonderen Eigenart - jedoch mit Akzentuierung der Wohnnutzung - sollte erhalten bleiben und fortentwickelt werden.

städtebauliche
Werte

Das Maß der baulichen Nutzung wird soweit erforderlich durch GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Einwohnerent-
wicklung

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,2 E (Einwohner) pro WE (Wohneinheit) für Einfamilienhäuser und einer angenommenen Geschoßfläche von 37 qm BGF (Bruttogeschoßfläche) pro E im Geschoßwohnungsbau, ergibt sich rechnerisch folgender Einwohnerzuwachs:

a) Einfamilienhäuser

max. möglich ca. 52 WE x 3,2 E = 166 E

b) Geschoßwohnungsbau

max. möglich ca. 11600 qm/37 qm = 313 E

Insgesamt ergeben sich ca. 168 Wohnungseinheiten mit ca. 479 Einwohnern.

durchschnitt-
liche Geschoß-
flächenzahl

22678 qm Geschoßfläche / 35454 qm Grundstücksfläche = 0,64 GFZ max.

Grundlage für die Berechnung waren die Höchstgrenzen der Bebauung, wie sie lt. Planzeichnung möglich sind.

Nach Realisierung (unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen etc.) kann davon ausgegangen werden, daß die durchschnittliche Ausnutzung bei 0,6 GFZ liegt.

3. Verkehrsanlagen

- äußere Erschließung Die äußere Erschließung erfolgt durch die Moorbekstraße bzw. die Ulzburger Straße.
- innere Erschließung Die Erschließung der inneren Bebauung ist durch die Stichstraßen A, B und C gesichert. A und B schließen an den nord-südlichen Teil und C an den ost-westlichen Teil der Moorbekstraße als Wohnsammelstraße an. Es wird dadurch keine zusätzliche Erschließung zur Ulzburger Str. hin erforderlich.
- ruhender Verkehr -privat- Die Flächen für den ruhenden privaten Verkehr -Garagen bzw. Stellplätze- sind als Tiefgaragen bzw. oberirdische Garagen oder Stellplätze überwiegend als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, und soweit erforderlich- im Bebauungsplan ausgewiesen.
- ruhender Verkehr -öffentlich- Die Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr -Parkplätze- sind an der Ostseite der Moorbekstr. an den Kehren der Stichstraßen A, B und C und an der Stichstr. C in ausreichender Anzahl festgesetzt. (s. Anlage: Stellplatznachweis)
- Für den Bereich Ulzburger Str. -B 433- ist von der Stadt Norderstedt kein weiterer Ausbau beabsichtigt. Da es sich um bebauten Gebiet handelt, dessen Charakter nicht geändert werden soll, können hier keine zusätzlichen Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr ausgewiesen werden.
- Sichtfreihalteflächen Die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Moorbekstr. wird auf 50 km/h begrenzt, daraus resultiert die Länge von 85 m der Sichtfreihalteflächen. Für die Straße an der nördlichen Planbereichsgrenze wird eine Geschwindigkeit von 40 km/h festgeschrieben, mit einer erforderlichen Länge von 65 m für die Sichtfreihaltefläche. Innerhalb der Sichtfreihalteflächen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
- Fußwege Die Baugebiete sind für Fußgänger teils über Gehwege im öffentlichen Verkehrsraum, teils über nicht öffentliche Wohnwege, die durch Geh- bzw. Fahrrechte gesichert werden, erschlossen. Diese Gehwege verfügen über eine Mindestbreite von 3,20 m um in Not- und Katastrophenfällen einen entsprechenden Verkehr aufnehmen zu können.

4. Landschaftspflege

- Spielfläche für Kleinkinder Die lt. Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 18.1.1974 für die WE des Geschosswohnungsbaues erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre sind in erforderlicher Größe im nördlichen Planbereich für das Baugebiet A und im südlichen Bereich für das Baugebiet B ausgewiesen.

- Spielplätze Die für den Gesamtbereich erforderlichen Spielplätze für schulpflichtige Kinder bzw. Jugendliche sind ebenfalls in ausreichender Größe im Planbereich ausgewiesen.
- Spielplatznachweis Gemäß DIN 18034 sind für die Altersgruppen von 6 - 12 Jahren sowie für die 12 - 18-jährigen jeweils mind. 0,75 qm/E erforderlich.
 $479 \text{ E} \times 0,75 \text{ qm/E} = 360 \text{ qm}$ erforderliche Brutto-spielfläche.
Der im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Kinderspielplatz für die 6 - 12-jährigen hat eine Größe von ca. 590 qm.
- Bolzplatz Als Ballspielplatz steht den Jugendlichen ein Hartplatz als öffentlicher Spielplatz im Bereich des Schulzentrums Nord zur Verfügung.
- Naherholungsziele Als Naherholungsziele stehen der Rantzauer Forst im Westen und später der Stadtpark im Osten zur Verfügung. Beide Ziele liegen etwa 1 Kilometer entfernt und besitzen einen hohen Erholungswert.
5. Nahversorgung
- Einzelhandel Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der Ulzburger Straße.
6. Energie- Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung
- Wasser, Gas, Strom Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist durch Anschlußmöglichkeit an die vorhandenen Netze der Stadtwerke Norderstedt und dem Energieversorgungsunternehmen Schleswig gesichert.
- Entwässerung Für die Entwässerung des Gebietes wird eine Trennkanalisation errichtet.
- Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt entsprechend dem Generalentwässerungsplan Norderstedt durch Schmutzwasserkanäle, die vorhanden sind oder im Rahmen der Erschließung hergestellt werden, zur Kläranlage Garstedt. Der Anschluß der Kläranlage Garstedt an den Hauptsammler West ist gemäß Schreiben des Abwasserzweckverbandes vom 12.10.77 ab Oktober 1978 sichergestellt.
- Regenwasser Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Ausbau der Moorbek.
7. Ordnung des Grund und Bodens
- Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung etc.) erforderlich. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden -soweit erforderlich- von der Stadt Norderstedt erworben.

8. Kosten

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

<u>Maßnahme:</u>	<u>Anteil der Stadt</u>	
1. Herstellung der Schmutzwasser- sieleitungen	-----	DM
2. <u>Moorbekstraße</u> Gehweg, Parkplätze	8.000,--	DM
3. Herstellung der Regen- wassersieleitungen	54.600,--	DM
4. <u>Planstraßen A, B u. C</u>		
a) Straßenbaukosten	19.000,--	DM
b) Straßenbeleuchtung	2.500,--	DM
5. Grunderwerbskosten für Verkehrs- u. Grünflächen	8.600,--	DM
	<u>92.700,--</u>	<u>DM</u>
	=====	

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 24./27.4.1979 gebilligt.

Norderstedt, den 4. Jan. 1980 STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

LS

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Anlage zur Begründung B 128 -Norderstedt-
"Ulzburger Straße / Moorbekstraße"

Stellplatznachweis

Gebiet A (Geschoßwohnungen)

geplant lt. Bebauungsvorschlag für max. Ausnutzung ca. 131 WE.

An Gemeinschaftsstellplätzen bzw. in den Gemeinschaftstiefgaragen sind festgesetzt:

Gemeinschaftsstellplatz	=	32 GSt
Tiefgarage I	=	66 GTGa
Tiefgarage II	=	28 GTGa
Wendeplatz	=	5 GSt
Summe	=	131 Stellpl./Garagen

Öffentliche Parkplätze: gefordert $131 : 3 = 44 \text{ P}$

Parkplätze Moorbekstraße	=	33 P
Wendeplatz Straße C	=	6 P
Parkplätze Straße C	=	6 P
Summe	=	45 Parkplätze

Gebiet B Einfamilienhäuser

geplant ca. 52 WE

An Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Garagen sind festgesetzt:

Gemeinschaftsgaragen	=	25 GGa
Gemeinschaftsstellplätze	=	14 GSt
Summe	=	39

Die fehlenden 13 Stellplätze sind als Garagen im oder am Hause nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze: gefordert $52 : 3 = 17 \text{ P}$

Parkplätze an den Wendeplätzen $7 + 6 + 4 = 17 \text{ P}$