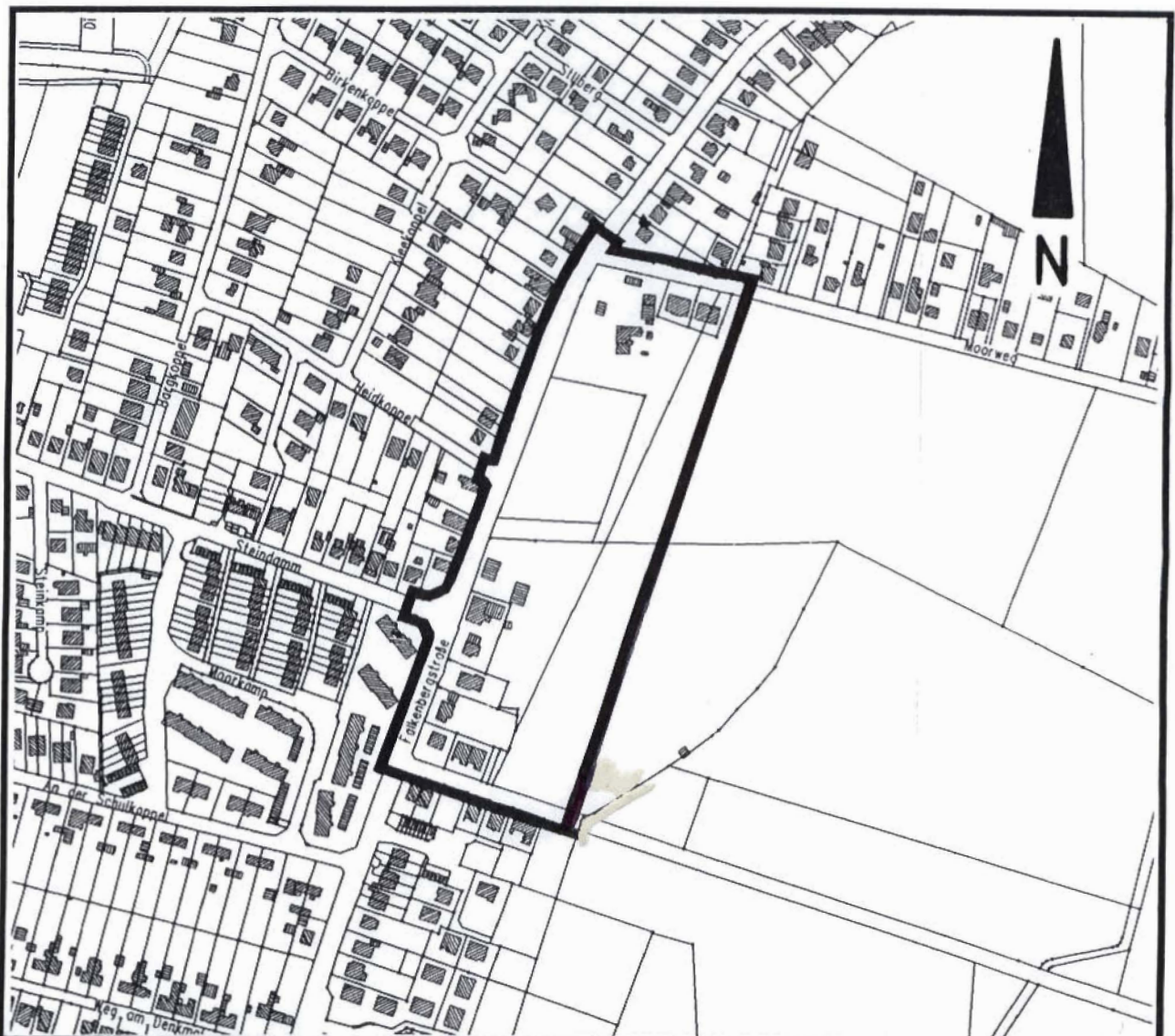


**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 143 - Norderstedt -
1. Änderung u. Ergänzung
Gebiet: „ Östl. Falkenbergstraße / südl.
Moorweg / nördl. Weg am Stadtpark**



Übersichtsplan M. 1:5000

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 143 - Norderstedt -1. Änderung und Ergänzung

**Gebiet: " Östl. Falkenbergstraße / südl. Moorweg /
nördl. Weg Am Stadtpark**

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Die Bebauungsplanänderung wurde aus den Bauflächen- und Grünflächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP '84) entwickelt

Grundlage für die Aufstellung der Bebauungsplansatzung ist:

BauGB

das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) (durch Umstellung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung) sowie

BauNVO

die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie

LBO

die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

PlanZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenvorordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991-S. 58).

B-Plan 143

Grundlage der B-Planänderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 143-Norderstedt, der in seiner Gesamtheit überarbeitet und um eine Teilfläche ergänzt wird.

2. Allgemeine Grundlagen

Lage im Stadtgebiet
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B 143 1.Änderung liegt östlich der Falkenbergstraße im Stadtteil Harksheide. Südlich und nördlich grenzen die bereits bebauten Flächen der B-Pläne 108 (Margaritenweg) und 204 (Moorweg) an. Östlich grenzt das Plangebiet an die Flächen des zukünftigen Stadtparks an, die z.Zt.überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Bestand

Das Plangebiet besteht zum Teil aus den Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und deren altem Gebäudebestand. Im südlichen Bereich aber sind bereits ei-

Topographie
Bewuchs

nige Grundstücke auf der Grundlage des B 143 mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut.

Wertvoller Baumbestand zu beiden Seiten des Weges „Am Stadtpark“ mit einem stark ausgeprägten Knick kennzeichnet das südliche Plangebiet. Einzelbäume im Bereich der Höfe, entlang des Moorwegs und die Baumreihe entlang der Falkenbergstraße prägen ebenso das Landschaftsbild, wie die das Plangebiet in west-östlicher Richtung durchziehende Baumreihe.

Gelände

Das Plangebiet ist insgesamt eben und fällt von Westen nach Osten hin um ca. 1 m ab.

Bebauungskonzept
B 143

3. Planungsanlaß/Planungsziel

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept war Mitte der siebziger Jahre aus einem Ideenwettbewerb „Landschaftsbezogenes Bauen in Schleswig-Holstein“ hervorgegangen. Es beinhaltete im wesentlichen eine Einfamilienhausbebauung (Einzel- oder Doppelhäuser/Reihenhäuser). Entlang der Falkenbergstraße sollte eine abschirmende Bebauung mit Gartenhofhäusern erfolgen. Durch kleinere öffentliche Grünflächen war eine Verzahnung mit den Grünanlagen des Stadtparks vorgesehen.

Insbesondere die letztgenannte Bebauungsform hat jedoch eine Realisierung des Gesamtgebietes bis heute verhindert.

Planungsanlaß
Bauträgerkonzept

Nach Erwerb durch einen Bauträger wurde festgestellt, daß ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes bei plangemäßer Realisierung nicht zu erhalten gewesen wäre. In diesem Zusammenhang wurde dann auch der Wunsch geäußert, von den ursprünglich vorgesehenen Bauweisen unter Erhaltung des grundsätzlichen Konzeptes der Aufteilung des Plangebietes abzuweichen.

Planungsziel

Der gefährdete Baumbestand sollte auf jeden Fall erhalten bleiben.

Ferner soll den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend, durch eine höhere Bebauungsdichte der Attraktivität des Baugrundstücks zugunsten einer größeren Anzahl von Wohneinheiten Rechnung getragen werden.

4. Planverfahren

Förmliches Verfahren

Da die Grundzüge der Planung berührt und der Geltungsbereich erweitert werden, ist die Änderung als förmliches Verfahren durchzuführen.

frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in einer öffentlichen Veranstaltung am 08.01.1997 mit einem

nachfolgenden Aushang der Pläne.

Das nach „altem“ BauGB begonnene Verfahren wurde mit dem Entwurfsbeschluß nach neuem Recht durchgeführt. Da der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt mit der Einschränkung, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

5. Bauliche Nutzung

straßenbegleitende Bebauung

Die Bauflächen sind entsprechend einer denkbaren Nutzungsmischung und unter Berücksichtigung der Lage an einer Hauptverkehrsstrasse als Allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Falkenbergstraße festgesetzt. Entsprechende Nutzungsbeschränkungen unter Würdigung der umgebenden Situation sind vorgesehen. Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgte unter den gleichen städtebaulichen Gesichtspunkten wie im WR-Gebiet.

rückwärtige Bebauung

Es handelt sich um eine max. II-geschossige Zeilen bzw. Blockrandbebauung als Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser. Im Abschnitt der bereits bestehenden Bebauung erfolgte deren Festsetzung im wesentlichen bestandsorientiert.. Die rückwärtigen Bauflächen sind gem. dem Planungsziel als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Um dem Ziel der ausschließlichen Nutzung für Wohnungen auch unter verkehrlichen Gesichtspunkt zu entsprechen, werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die Nutzung für Freie Berufe ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind in städtebaulich wünschenswerter Lage in der straßenbegleitenden Bebauung zulässig.

Barweisen

Das festgesetzte Maß der Nutzung orientiert sich ebenfalls an den Planungszielen, wobei überwiegend eine II-geschossige Bebauung mit Geschößwohnungsbau und Reihenhäusern vorgesehen ist.

Nutzungsbeschränkungen

Ein geringer Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern ist auf einer Teilfläche im nördlichen Bereich vorgesehen.

Soweit dies aus der städtebaulichen Situation heraus bzw. unter Würdigung nachbarlicher Interessen geboten erscheint, sind im Teil B - Text - noch Nutzungseinschränkungen für die verschiedenen Teilflächen getroffen worden.

Auf die Übernahme detaillierter gestalterischer Festsetzungen hinsichtlich Material und Farbe der Fassaden und Dächer wurde bewußt verzichtet, da keine zwingende städtebauliche Notwendigkeit dafür gesehen wird. Damit werden die Möglichkeiten einer größeren architektonischen Gestaltungsvielfalt eröffnet. Allerdings mit der Ausnahme, daß aufgrund der Erfahrungen im Stadtgebiet bei der Errichtung von roten Verblendfassaden darauf Wert gelegt wird, daß diese mit einem hellen (roten, rotbraunem) Verblender zu versehen

sind.

6. Grünordnung und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

öffentliche Grünverbindungen

Im Konzept „Grünes Leitsystem Norderstedt“ ist ein siedlungsnaher Freiraumverbund aus den vier Systemelementen: Parks, Grünzonen, sonstigen Freiflächen und durchgrünte alleearartige Straßenzüge entwickelt worden. Hier liegt das Plangebiet an der Stadtpark-Achse, die sich östlich anschließt. In süd-östlicher Richtung verläuft diese Grünachse, die Segeberger Chaussee kreuzend, am Glashütter Markt vorbei bis zum Hummelsbütteler Steindamm und von dort über die Glashütter Müllberge Richtung Lemsahl bzw. Wittmoor. Nach Norden verläuft diese Achse über die Wöbsmoorniederung zum Zwickmoor.

7. Umwelterheblichkeitsprüfung

kein GOP

Als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist festzuhalten :

- Prüfziele Natur und Landschaft :

vorhandener Grünbestand

Die Bestandsaufnahme und Beurteilung des vorhandenen Grünbestandes ist durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten erfolgt. Eine vergleichende Bilanzierung zwischen dem rechtskräftigen B 143 und der Änderungsplanung hat ergeben, daß hier im rechtlichen Sinne kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht oder vorbereitet wird.

Nach Abstimmung mit Team Natur und Landschaft ist die Abarbeitung grünplanerischer Belange im Rahmen des Bauungsplanverfahrens ohne eigenen Grünordnungsplan (GOP) ausreichend.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im B-Plan festgesetzt.

Als ergänzende Maßnahme ist vorgesehen, das Plangebiet gegenüber den Stadtparkflächen, deren Ausgestaltung noch nicht in jedem Detail geplant ist, durch einen Grünstreifen mit Knickanpflanzung zu begrenzen.

- Prüfziel Boden :

Hier finden grundsätzlich keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung statt.

- Prüfziel Wasser :

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzbereiches Norderstedt. Ggf. erforderliche Regelungen erfolgen auf der Grundlage der Wasser-

schutzgebietsverordnung.

Aufgrund der Grundwasserflurabstände sind, bezogen auf die Errichtung der festgesetzten Tiefgaragen, keine Probleme zu erwarten.

Für die Prüfziele „Altstandorte“, „Luft“, „Klima“ besteht kein Untersuchungsbedarf.

Verkehrslärmemissionen

Die Verkehrsbelastung der Falkenbergstraße (Prognose ca. 7500 DTV) liegt unterhalb der Belastungen der Straßen Norderstedts, an denen Schutzwände errichtet wurden. Hinsichtlich der Lärmbelastungen für das Wohngebiet bestehen jedoch bis zu einer Tiefe von ca. 50 m Überschreitungen der Richtwerte für Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet.

Auf der Basis der Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden entsprechende Maßnahmen getroffen und Festsetzungen für den passiven Lärmschutz in den B-Plan aufgenommen.. Dabei wurde ungeachtet der Belastung, aus stadtgestalterischer Sicht eine entsprechende Wand / Wall abgelehnt und von vornherein nicht eingeplant. Dabei spielte auch die Planungsvorgabe, nämlich das ursprüngliche Konzept der Lage der Bauquartiere und der Zufahrten zum Gebiet so gering wie möglich zu verändern eine große Rolle. Der betroffene Bereich des Reinen Wohngebietes ist gering.

Der Wirkungsgrad einer Schutzwand, auch bei einem durchgehenden Verlauf, wäre im übrigen eingeschränkt, da durch die offenen seitlichen Flanken (Moorweg und vorhandene Einzelhausbebauung) der Lärm ins Gebiet eindringen kann. Weiterhin wären nur Teile der Ergeschoßbereiche besser geschützt. Die Höhe einer möglichen Wand ist nicht ausreichend, die Ober- und Dachgeschosse wirksam zu schützen. Dies könnte nur eine unverhältnismäßig hohe Wand leisten.

Bei der Abwägung der stadtgestalterischen Vorstellungen mit dem Kosten / Nutzeneffekt konnte die Entscheidung nur gegen eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wand ausfallen.

Im Zuge der baulichen Realisierung der Gebäude ist es dem Bauträger freigestellt, punktuelle Lärmschutzwände in Verbindung mit den Gebäuden zu erstellen.

8. Erschließung

Verkehr
Falkenbergstraße

Die im Geltungsbereich liegende Falkenbergstraße ist Teil des örtlichen Hauptverkehrsnetzes. Über sie ist das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Schafgarbenweg
Sauerampferweg

Davon abweigend bilden zwei Stichstraßen -vorgesehen als verkehrsberuhigte Bereiche- die innere Erschließung. Dieses Erschließungssystem ist nach wie vor das wirtschaftlichste und bietet die besten Voraussetzungen für eine möglichst verkehrsberuhigte Wohnsituation.
Gegenüber den alten Festsetzungen sind diese Flächen geringfügig in in der Lage verändert.

Weg Am Stadtpark

Im Erschließungskonzept des ursprünglichen B 143 war vorgesehen, daß der Weg „Am Stadtpark“ zukünftig nur die Funktion als Geh-Radweg erhalten sollte.
Seit der Rechtskraft dieser Festsetzung sind nunmehr 15 Jahre vergangen in der der Weg als Fahrweg genutzt wurde, ohne daß es hier durch die Realisierung der Gesamtplanung zu einer durchgreifenden Änderung der Situation gekommen wäre.
Der Weg „Am Stadtpark“ wird nach wie vor als Zufahrt für anliegende Grundstücke und vom Besucherverkehr zu den Einrichtungen des Stadtparks genutzt.

Aufgrund der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Besucher, Erschließungsrealität vorh. Baugrundstücke) ist es nunmehr erforderlich, eine Befahrbarkeit des Weges festzusetzen.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist damit nicht verbunden.

Diese Befahrbarkeit muß erfolgen, zur Erreichbarkeit der im Stadtpark genehmigten Tennisanlage und für die Erschließungssicherung des vorhandenen Doppelhauses im Baugebiet 15. Für dieses Baugrundstück war im alten Plan eine Erschließung über ein Privatgrundstück festgesetzt, deren Realisierbarkeit aufgrund jahrelanger Erfahrungen in Grunderwerbsfragen für Straßenausbau und durch die Änderung des Bebauungskonzeptes in Frage gestellt war.

Fuß-und Radweg

Öffentliche Fuß-und Radwege vernetzen das Gebiet in sich und schaffen neben der Hauptanbindung durch den vorhandenen Weg Am Stadtpark zwei weitere Anbindungen in den östlich zukünftig angrenzenden Stadtpark.

Öffentliche Parkflächen

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes im Bereich der festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche vorgesehen.

Private Stellplatz/ Garagenflächen

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs soll überwiegend in den festgesetzten Tiefgaragen erfolgen. Soweit nicht textlich bzw. in der Planzeichnung besonders geregelt, kann die Unterbringung auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

zugelassen werden.

ÖPNV

Die Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr ist sichergestellt. Bushaltestellen befinden sich in der Falkenbergstraße, sowie in der Nähe der gegenüberliegenden Einmündung des Steindamms.

9. Ver-und Entsorgung

Energie

Durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze ist die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom sichergestellt. Es wird empfohlen zur eigenständigen Versorgung des Gebietes mit Wärme und Warmwasser und zur Senkung des CO₂ Ausstoßes ein Blockheizkraftwerk zu errichten.

Schmutz-und Regenwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch Anschluß der neu zu errichtenden Siele im Plangebiet an die Hauptleitung in der Falkenbergstraße sichergestellt.

Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen erfolgt über das entsprechende Sielnetz an die Vorflutleitung in der Straße Moorweg. Dies ist bedingt durch die Höhenlage des Plangebietes in Bezug auf die Höhenlage der Leitungen in der Falkenbergstraße.

Weg „Am Stadtpark“

Aufgrund der Höhenlage wird es nicht möglich sein, die Oberflächenwasserbeseitigung der Verkehrsfläche der Straße ebenfalls über Regensiele vorzunehmen. Für diesen kurzen nur sehr gering befahrenen und damit auch nur gering verschmutzten Abschnitt kann aufgrund der vorhandenen Situation eine unmittelbare Versickerung in den Randbereichen erfolgen.

Abfallbeseitigung

Die Stadt Norderstedt ist gem. Übertragungssatzung des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

10. Immissionsschutz

Lärmschutz

Die von der Falkenbergstraße ausgehenden Lärmimmissionen überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines und Reines Wohngebiet. Grundlage für alle Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Aufgrund dieser Gegebenheiten sind im Teil B - Text - der Satzung, Festsetzungen im Hinblick auf die Lärmimmissionen getroffen worden. Diese Werte sind jedoch Mindestwerte, so daß je nach Entwurfsgestaltung im Baugenehmigungsverfahren vorhabenbezogene Nachweise zu erstellen sind.

Umwelterheblichkeitsprüfung

Die Prüfungen haben ergeben, daß sich die Planungsziele nicht negativ auf die einzelnen Prüfziele der Umweltbelange auswirken und daher kein besonderer Untersuchungsbedarf besteht.

11. Gemeinbedarfseinrichtungen

Sport-und Spieleinrichtungen

Einrichtungen zur Erholung wie Spiel- und Sportmöglichkeiten sind Funktionsmaßnahmen, die zukünftig im Zuge einer weiteren Ausgestaltung des Stadtparks in der Nähe zur Verfügung stehen werden. Die bereits vorhandene private Tennisanlage wird in den Park integriert. Gemäß Kinderspielplatzbedarfsplan ist im Plangebiet kein gesonderter öffentlicher Spielplatz erforderlich.

Schulen

Bei den zu erwartenden ca. 506 Einwohnern ergeben sich ca. 50 SchülerInnen.

Grundschule Harksheide-Nord

ca. 850 m Fußwegentfernung

Haupt- und Realschule Falkenberg

ca. 2000 m Fußwegentfernung

Gymnasium Harksbeide

ca. 1300 m Fußwegentfernung

Kindergärten

Kindergärten stehen am Schulweg bzw. zukünftig an der Albert-Schweitzer- Straße (1000 m) und am Weg Am Denkmal (850 m) zur Verfügung.

Nahversorgung / Läden

Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen in ausreichender Größe im Bereich des Marktplatzes Harksheide (ca. 1600 m), sowie an der Ulzburger Straße (ca. 1000 m) zur Verfügung. Kleinere Einrichtungen verschiedener Art bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

12. Städtebauliche Daten

Flächen

Größe des Plangebietes	5.3500	ha
Verkehrsflächen äußere Erschließung	1.1430	ha
Verkehrsflächen innere Erschließung	0.4500	ha
Öffentliche Grünflächen	0.4860	ha
private Grünflächen	0.2080	ha

Nettobauland 3.0630 ha

Wohneinheitenübersicht

weitgehend bebaute Quartiere

Baugquartier

Bauquartier 13

10 WE

4 WE

	Bauquartier 14	8 WE	
	Bauquartier 15	<u>2 WE</u>	
Neubauf Flächen			24 WE
Einzel-oder Doppelhäuser	Bauquartier 3	4 WE	
Reihenhäuser	Bauquartier 2 + 8 (tlw.)	18 WE	
Geschoßwohnungsbau	Bauquartier 4	21 WE	
	Bauquartier 5	21 WE	
	Bauquartier 6	10 WE	
	Bauquartier 7	36 WE	
	Bauquartier 9	18 WE	
	Bauquartier 10	32 WE	
	Bauquartier 11	18 WE	
	Bauquartier 12	<u>18 WE</u>	
			196 WE
			<u>ca. 220 WE</u>

gesamt

Einwohner

220 x 2.3 E / WE. = ca. 506 Einwohner

13. Ordnung von Grund und Boden / Finanzierung

Öffentliche Flächen

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen in Anspruch zu nehmen.
Die Flächen sind an die Stadt zu übertragen.
Für die Verwirklichung der privaten Baulandflächen sind freiwillige Grenzregelungen vorgesehen.

private Flächen
Teilungssatzung

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt für den Geltungsbereich des B 143 1. Änderung per Satzung die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen zu erlassen.

Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Investitionshaushalt für das Jahr 2001 vorzumerken.

Kosten

14. Kosten der Erschließungsanlagen

Grunderwerb Grünflächen einschl.	
Bepflanzung	20.000,- DM
Öffentliche Verkehrsflächen Falkenbergstr.	185.000,-
DM	
Öffentliche Verkehrsflächen innere Erschließung einschl. Beleuchtung u.	
Schmutz- u. Regensiel - Schafgarbenweg	813.000,- DM
dto. - Sauerampferweg	480.000,- DM

Realisierung

Die Erschließung wird gem. § 124 BauGB auf einen Dritten übertragen

14. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes besonders nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 -Norderstedt -1. Änderung und Ergänzung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26.09.2000 gebilligt.

.Norderstedt, den 17.10.2000

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

gez. Unterschrift LS

Grote