

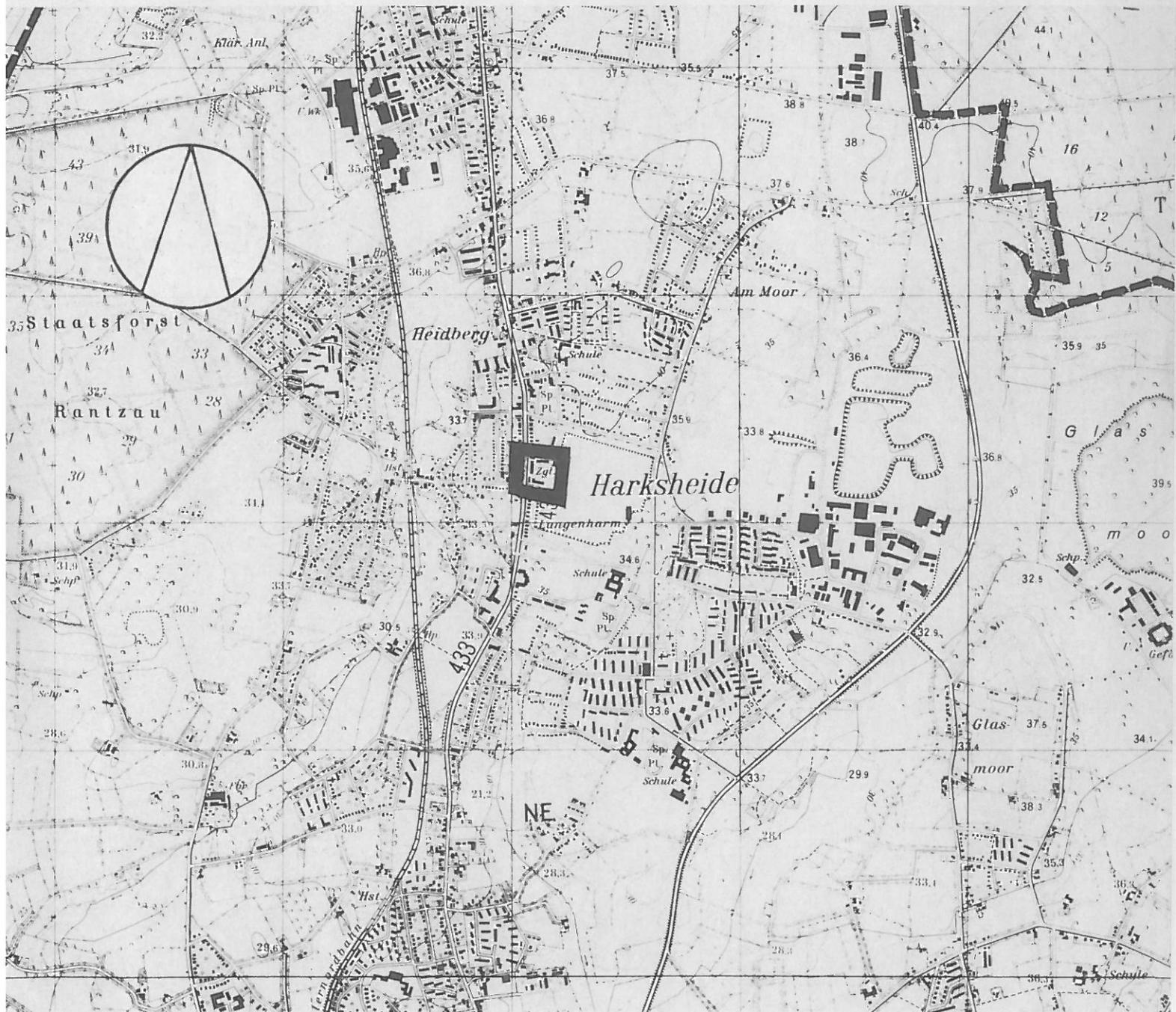
Stand: 11. MRZ. 1981

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.147 NÖRDERSTEDT

GEBIET : NACHBARSCHAFTSZENTRUM ULZBURGER STRASSE
ÖSTL. ULZBURGER STRASSE SÜDL. GLASHÜTTER WEG



ÜBERSICHTSPLAN 1: 25 000

1. Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan
Norderstedt (FNP'75)

Der Bebauungsplan (B-Plan Nr. 147 -Norderstedt-) ist aus dem mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13.7.1978 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP'75) entwickelt worden.

Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt in dem vorweggenehmigten Teilbereich und wird von den Auflagen nicht berührt.

BBauG 1976
BBauG 1979

Grundlage für die Satzung ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO 1977

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

PlanZVO 1965

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

2. Lage im Stadtgebiet und Bestandsnutzung

Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Ulzburger Straße im Ortsteil Harksheide. Es liegt in einer relativen Nähe zum zukünftigen Zentrum Norderstedt-Mitte, stellt jedoch zu diesem keinen baulichen Zusammenhang her.

Gebäudebestand
Nutzung

Der Geltungsbereich umfaßt ein Gewerbegrundstück dessen ehemalige Nutzung, ein Kalksandsteinwerk, ausgelagert wurde. Die baulichen Anlagen sind abgebrochen.

Eine Teilfläche wurde im Jahre 1975/76 mit einem kleineren Nahversorgungszentrum bebaut. Dieses dient zusammen mit den anderen vorhandenen Geschäften in diesem Abschnitt an der Ulzburger Straße, der Versorgung der Bevölkerung des umgebenden Gebietes mit Artikeln des periodischen Bedarfs. Die Umgebung ist relativ dicht

mit Überwiegend Ein- Zweifamilienhäusern bebaut.

Das innerhalb des Planbereichs liegende Gebäude umfaßt folgende Nutzungen:

Hauptgebäude: Kellergeschoß (Bowling- und Kegelbahn)

Erdgeschoß: Erdgeschoß (Einzelhandels-
geschäfte für Lebensmittel,
Sportartikel, Textilien,
Reinigung, Friseur, Apotheke,
Restaurant

1. und 2. Obergeschoß (Praxen
für Ärzte und Rechtsanwälte
einschließlich neun Wohnungen)

Nebengebäude: Erdgeschoß (Luftgeschoß nur
mit Stellplätzen und Versorgungskern)

1. Obergeschoß (zwei Arzt-
praxen, Büro).

Umgebende Be-
bauung

Im Osten schließt sich auf einer Teilfläche der tiefergelegenen Mulde des ehemaligen Kiesabbaugebietes des Kalksandsteinwerks, die vorhandene Einfamilienhausbebauung des sogenannten Eurobaugeländes (Bebauungsplan Nr. 144) an. Für die südlich daran anschließende noch freie Restfläche des Kiesabbaugebietes hat die Stadt Norderstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 beschlossen. Vorgesehen ist hier ebenfalls eine verdichtete Einfamilienhausbebauung. Im Norden und Süden und auf der gegenüberliegenden Seite der Ulzburger Straße schließt sich die Straßenrandbebauung der Ulzburger Straße mit Geschäften und Wohnungen an.

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben, fällt jedoch wie schon erwähnt an seinem Ostrand zu der Umgebung ca. 2 - 4 m abrupt ab.

3. Planungsanlaß und städtebauliche Grundlagen / Bebauung

Planungsanlaß

Der Flächennutzungsplan Harksheide stellte für das Plangebiet ehemals eine gewerbliche Baufläche dar. Entsprechend den Zielen der Stadt Norderstedt und des Grundeigentümers wurde nach Gründung der Stadt Norderstedt eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die das Ziel der Wohnbauflächendarstellung hatte. Um die zukünftige Bebauung der noch freien Flächen zu regeln, und um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen vorhandener und geplanter Bebauung zu sichern und zu ordnen, ist dieser Bebauungsplan erforderlich.

Art und Maß der
baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und den Zielvorstellungen für die Bebauung an der Ulzburger Straße, wird der unmittelbar an der Straße liegende Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Die dahinter liegenden Flächen werden analog der Wohnbauflächen in den angrenzenden Gebieten als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Gebäudeformen
Bauweisen

Das Maß der Nutzung liegt im vergleichbaren Rahmen der umgebenden Bebauung, trägt jedoch für den Bereich des WB-Gebietes der besonderen Lage entlang der Hauptverkehrsstraße Rechnung. Das gleiche gilt für die gewählten Gebäudeformen und Bauweisen. Die Reihenhausbebauung bildet den Übergang zur offenen Einfamilienhausbebauung in der Eurobau bzw. stellt die Fortsetzung der Hausgruppenbebauung entlang des Hans-Scharoun-Weges dar. Die bis zu 4-geschossigen Gebäudezeilen und das vorhandene Ladenzentrum entsprechen der intensiven Nutzung entlang der Ulzburger Straße.

Da der Fortbestand und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung ein erklärtes Ziel der städtebaulichen Planung ist, sind im WB-Gebiet entsprechende Textfestsetzungen getroffen worden.

Bürgerbeteiligung

Aufgrund der besonderen Lage und der geplanten Nutzung wurde für diesen B-Plan eine sehr intensive Bürgerbeteiligung (2 öffentliche Veranstaltungen; mehrere Einzelgespräche mit Betroffenen) durchgeführt.

Als Ergebnis wurde u.a. eine Reduzierung von 6 auf 4 Geschosse, Änderung eines 4-geschossigen Blocks in Reihenhäuser und Verlegung von Zufahrten durchgeführt.

4. Städtebauliche Daten der Neubebauung

Gesamtgröße des Planbereichs ca. 2,1555 ha
Verkehrsflächen 0,2501 qm

Nettobauland = ca. 1,9054 ha
./ . bebaute Fläche = ca. 0,7528 ha

1,1526 ha

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,2 E (Einwohner) pro WE (Wohneinheit) der Einfamilienhäuser und 2,7 E pro WE der Geschoßwohnungen ergeben sich rechnerisch folgende Einwohner- und Wohneinheitenbilanzen:

Baugebiet D: geplant ca. 17 WE x 3,2 E = 54
Baugebiet C: geplant ca. 30 WE x 2,7 E = 81
Baugebiet B: geplant ca. 22 WE x 2,7 E = 59
Gewerbliche u. sonstige Flächen 194 E
Baugebiet B: geplant ca. 240 qm Läden =====

5. Verkehrserschließung

Fahrverkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Ulzburger Straße und wird von dieser auch zum Teil erschlossen. Für die rückwärtigen Wohnbauflächen ist die Verlängerung des Hans-Scharoun-Weges als Stichstraße vorgesehen. Um die Verkehrsbelastung für diese Straße jedoch so gering wie möglich zu halten, wurde die Zufahrt zu der Tiefgarage auf die vorhandene Stellplatzzufahrt an der Ulzburger Straße gelegt.

Fußwegverbindungen

Über einen öffentlichen Wohnweg und, durch Gehrechte gesicherte Flächen, ist für Fußgänger die Durchlässigkeit des Gebietes zur Ulzburger Straße hin bzw. zu den östlich liegenden Wohnbauflächen, gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden privaten Verkehr, Garagen bzw. Stellplätze, sind in Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr - Parkplätze - sind entlang der Stichstraße festgesetzt bzw. an der Ulzburger Straße schon vorhanden. Der Stellplatz- und Parkplatznachweis liegt der Begründung als Anlage bei.

6. Einrichtungen für die Allgemeinheit

Kinderspielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze sowohl für die 6 - 12 jährigen als auch für die 12 - 18 jährigen sind in dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 153 -Norderstedt- vorgesehen. Bei der Flächenermittlung für die notwendigen Größen ist der Einzugsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 mit berücksichtigt.

Der Kinderspielplatz für die 6 - 12 jährigen liegt direkt am Plangebiet an dem aus dem Eurobauggebiet kommenden Fußweg. Der Ballspielplatz liegt im Südwesten in einer Fußwegentfernung von ca. 300 m. Im Planbereich selbst ist für die mehrgeschossigen Wohneinheiten ein Kleinkinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

Schulen

Bei den zu erwartenden 194 Einwohnern ergeben sich nach der Mittelwertberechnung $\text{Einwohner} \times 0,1 = 19$ Schüler. Diese Schüler können ohne Schaffung zusätzlichen Schulraumes in die folgenden Schulen aufgenommen werden:

Grundschule, Weg am Denkmal in ca. 500 m Fußwegentfernung,

- Gymnasium Harksheide in ca. 800 m Fußweg-
entfernung,
Realschule Harksheide, Fadens Tannen in
ca. 1.300 m Fußwegentfernung.
- Kindergarten Ein Kindergarten steht am Weg am Denkmal
(ca. 450 m Fußwegentfernung) zur Verfügung.
- Nahversorgung Einrichtungen zur Nahversorgung der Be-
völkerung stehen in dem vorhandenen Nach-
barschaftszentrum innerhalb des Planbereiches
in ausreichender Zahl zur Verfügung. Siehe
auch Ziffer 2 der Begründung.
- Ver- und Entsorgung Die Versorgung des Gebietes mit Trink-
wasser, Gas und Elektrizität ist durch
Anschluß an die in den umgebenden Straßen
vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.
Die Oberflächenentwässerung als auch die
Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß
an die vorhandenen Entsorgungsnetze in der
Ulzburger Straße, dem Hans-Scharoun-Weg
bzw. soweit dies durch die Höhenstaffelung
der Bebauung erforderlich ist, an die An-
lagen in der Fritz-Schumacher-Straße, der
Haupterschließungsstraße für die östlich
angrenzenden Wohnbauflächen.

7. Lärmschutz

Bedingt durch die Lage an der Ulzburger
Straße sind die Nutzungen im Bereich des
WB-Gebietes den Verkehrslärmemissionen aus-
gesetzt. Die vorhandene und nunmehr fest-
gesetzte Gebietsart WB "Besonderes Wohn-
gebiet" trägt dem Rechnung. Da der 3-4-ge-
schossige Baukörper jedoch überwiegend dem
Wohnen dienen soll, sind Textfestsetzungen
über den Lärmschutz am Gebäude getroffen
worden. Letzteres gilt auch für die Haus-
gruppenbebauung, die durch die Emissionen
der im Norden des Plangebietes vorhandenen
Stellplatzanlage (dient zugleich auch der
Warenanlieferung) und der öffentlichen Park-
plätze beeinträchtigt wird. (Ergebnis des
Lärmschutzgutachtens TÜV). Ergänzend zum
passiven Schallschutz am Gebäude, wird
durch die vorgelagerte Gruppierung der
Garagenhöfe mit ergänzenden Abschirmungs-
mauern auch im Gebiet selbst ein zusätzlicher
Schutz erreicht.

Sozialplan

8. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13 a BBauG ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten sind. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung erörtert.

Öffentliche Flächen

9. Ordnung von Grund und Boden

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Für die Verwirklichung der privaten Bauvorhaben sind private Grenzregelungen vorzunehmen.

10. Kosten und Finanzierung

Die notwendigen Kosten für die zusätzliche Erschließung werden - soweit erforderlich - vom Bauträger getragen. Eine Beteiligung durch die Stadt findet nicht statt. Haushaltsmittel sind deshalb nicht bereitzustellen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147 - Norderstedt - wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28. April 1981 gebilligt.

Norderstedt, den 20. Juli 1981

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

LS

gez.

(Embacher)
Bürgermeister

Nachweis der Stellplätze / Garagen / Parkplätze

Baugebiet	Bedarf aus WE bzw. qm	Stellplätze festgesetzt	Garagen festgesetzt	in Tiefgarage festgesetzt	öffentliche Parkplätze: Bedarf x 1/3 an den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen
A	72	41 13	6	12	24
B	22 6	5	/	25	9
C	30		/	35	10
D	17	1 4	8 4 7	/	6
	147	64	25	72	49