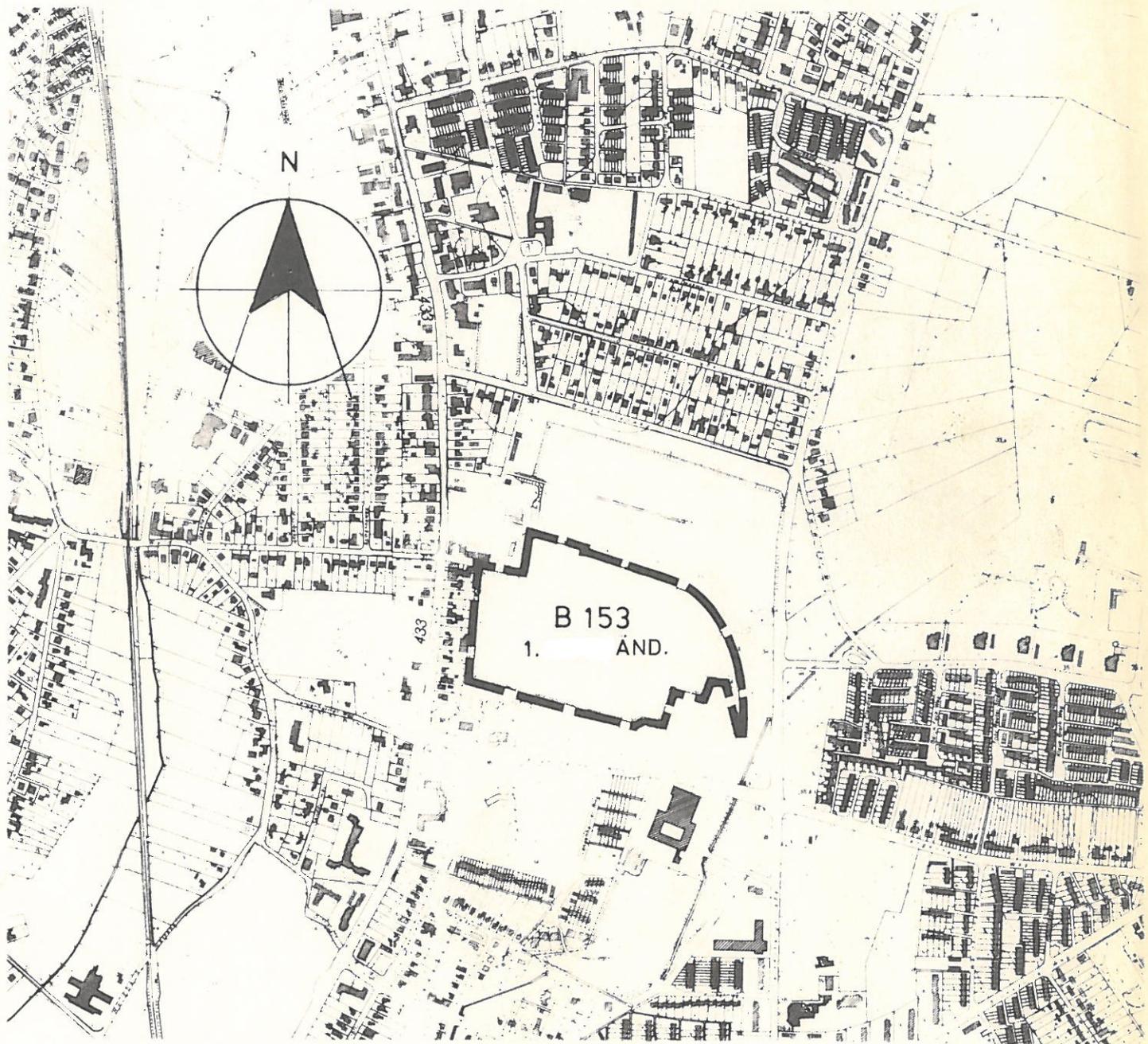


# BEGRÜNDUNG

ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 153 NORDERSTEDT  
EINSCHLISSLICH 1.ÄNDERUNG  
GEBIET: "KUCKUCK" ULZBURGER STRASSE /  
FRITZ-SCHUMACHER-STRASSE /  
NÖRDL. LANGENHARMER WEG



## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan  
Harksheide,  
10. Änderung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 153 - Norderstedt - wurde aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der ehemaligen Gemeinde Harksheide entwickelt. Das Verfahren zur 10. Änderung endete mit der teilweisen vorweggenommenen Aufhebung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (bestehend aus den 4 Teilplänen für die Stadtteile Friedrichsgabe, Garstedt, Glas- hütte, Harksheide) vom 13.7.1978. Der Plan wurde ersetzt durch den mit gleichem Datum teilweise vorweggenommenen FNP'75. Der B-Plan Nr. 153 stimmt mit den Darstellungen des FNP'75 überein. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorweggenommenen Bereiches und wird als Wohnbaufläche mit dem Zusatzsymbol "Spielplatz für 13-18 Jährige" dargestellt.

#### 1. Änderung

Die 1. Änderung berührt nicht die Darstellungen des FNP'75.

Teilaufhebung B 144,  
6. Änderung

Das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des B-Planes Nr. 144 - Norderstedt - wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 153 durchgeführt, und zwar für den Teil, der von dem Planbereich des B-Planes Nr. 153 erfaßt wird.

BBauG (1976)

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 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 (BGBI. I. S. 1763).
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.7.1981 (BGBI. I. S. 833). Die Planzeichnung zur 1. Änderung wurde auf die neue PlanZVO umgestellt.
- 1.2 Bestand
- Gebietsabgrenzung Westliche Grenze:  
Vorhandene Bebauung und Böschung der "Potenberg'schen Senke";
- Nordöstliche Grenze:  
Fritz-Schumacher-Straße bzw. vorhandene Wohnbebauung des B-Planes Nr. 144 (Eurobau 76);
- Südliche Grenze:  
Wohnbebauung des B-Planes Nr. 107 und Böschung der "Potenberg'schen Senke".
- Nutzung Das Gelände des Plangebietes ist unbebaut, eben und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Ostteil des Gebietes befindet sich ein Bolzplatz.
- Topografie Der B-Plan Nr. 153 liegt im Bereich des sogenannten "Potenberg'schen Geländes". Es handelt sich hierbei um eine 2-5 m tief gelegene ehemalige Abgrabungsfläche.
- Auf dem Böschungshang hat sich durch Anflug ein Eichen- und Birkenbewuchs entwickelt.

## 2. Planungsanlaß und Rahmenforderungen

---

### Planungsanlaß

2.1 Die Fläche der "Potenberg'schen Senke" (ca. 20 ha) war in den 60-er Jahren von der Wohnungsbaukreditanstalt des Landes Schleswig-Holstein (WKA) auf Betreiben der ehemaligen Gemeinde Harksheide aufgekauft worden, um sie zur gegebenen Zeit einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Eurobau 76

2.2 Mit der Einfamilienhausausstellung "Eurobau 76" wurde die nördliche Teilfläche (ca. 10 ha) als Wohngebiet für freistehende Einfamilienhäuser und eine verdichtete Gartenhofhaus- bzw. Reihenhausbebauung genutzt.

Die Erschließungsplanung war darauf abgestellt, daß der südlich angrenzende Planbereich (B-Plan Nr. 153) ergänzend bebaut werden kann.

Die anhaltende Frage nach relativ preisgünstigen Grundstücken und Bauflächen für Einfamilienhäuser veranlaßte die Stadt Norderstedt, den B-Plan Nr. 153 aufzustellen.

### 1. Änderung

Die Durchführung der Erschließungsarbeiten führte zu Erkenntnissen, die bei Planaufstellung noch nicht bekannt waren und die daher eine Änderung der Planung bedingen. Die Einzelheiten der Änderungen sind den entsprechend gekennzeichneten Abschnitten der Begründung zu entnehmen.

Ziele der Raumordnung  
und Landesplanung

2.3 Mit Erlaß vom 23.1.1978 teilte die Landesplanungsbehörde mit, die

Aufstellung des B-Planes Nr. 153 sei "mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich vereinbar". Vorausgesetzt wird, daß die - inzwischen erfolgte - planerische Vorbereitung für den vorrangig zu realisierenden Bereich Norderstedt-Mitte weiter vorangetrieben wird. Ferner heißt es in dem Erlaß: "Im Hinblick auf die zentrale Lage des hier in Rede stehenden Gebietes, das unmittelbar an das Ausstellungsgebiet "Der Eurobau 76" anschließt, sollte den städtebaulichen / gestalterischen Fragen besonderes Gewicht beigemessen werden."

Entwurfsvorgaben

Der Entwurfsbearbeitung lagen folgende Zielvorgaben zugrunde:

#### Topografie, Landschaft

- 2.4 Der Baumbestand ist weitgehend zu schonen und einzubeziehen. Die Abbruchkante im Süden ist so zu gestalten bzw. zu verändern, daß eine landschaftliche Verbindung mit dem Wohngebiet nördlich des Langenharmer Weges und eine optimale Besonnung für die geplante Wohnnutzung einschl. Hausgärten erreicht wird.

#### Gestaltung

Vorgaben

- 2.5 Das Baugebiet ist durch einen - ggf. öffentlichen - Grünbereich so zu gliedern, daß ggf. überschaubare Wohnhausgruppen entstehen und der Einfamilienhaus-Siedlungsbereich zwischen Langenharmer Ring und Glashütter Weg einen charakteristischen, allgemein zugänglichen und nutzbaren Freiraum erhält.

Vorgaben

Der z. Zt. südwestlich der Fritz-Schumacher-Straße gelegene Bolzplatz ist zu verlegen und so in den Grünbereich zu integrieren, daß er sowohl von den Kindern und Jugendlichen als attraktiv als auch für die Bewohner als nicht störend empfunden wird. Dies gilt sinngemäß auch für die anderen Spielplätze. Erschließung und Wohnbebauung sind behindertengerecht zu planen.

## 2.6 Gebietscharakter

Reines Wohngebiet.

## 2.7 Öffentliche Einrichtungen

Der Bedarf an Spiel- und Erholungseinrichtungen sowie weitere Infrastruktur für die Wohnbebauung ist im Zusammenhang (B 107, B 144, B 147) zu überprüfen und zu ergänzen.

## 2.8 Erschließung

Vorgaben

Neben den Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit und Wirtschaftlichkeit sollten insbesondere Erkenntnisse aus der Praxis mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen berücksichtigt werden. Auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehr wird Wert gelegt. Autoabstellplätze (Garagen, Carports, Stellplätze) sind weitgehend auf den privaten Hausgrundstücken unterzubringen. An das Fußwegenetz (B 144, B 107) ist anzuknüpfen.

## 2.9 Dichte der Wohnbebauung

Vorgaben

Aufgrund der Lagegunst im inneren Stadtbereich sollte der verdichtete Einfamilienhausbau (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen etc.) den Anteil an freistehenden Einzelhäusern wesentlich übersteigen. Für diese sind Grundstücksgrößen zu wählen, die über der durchschnittlichen Grundstücksgröße entsprechender Wohngebäude im Gebiet der "Eurobau 76" liegen.

2.10 In einer Alternative ist ein Standort für ein Behindertenwohnheim im Planungsgebiet zu berücksichtigen.

Vorgaben

Eine Abstimmung mit der städtebaulichen Planung des angrenzenden B-Plan-Bereichs Nr. 147 ist vorzunehmen.

## Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

2.11 Entsprechend der oben genannten Vorgabe wurden die Bebauungsvorschläge für die Plangebiete 147 und 153 in einer öffentlichen Veranstaltung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemeinsam vorgestellt und diskutiert. Dies führte zu dem Ergebnis, daß

- 1) die südl. unmittelbar an die Fritz-Schumacher-Straße angrenzende, geplante 2-geschossige Reihenhausbauung in eine 1-geschossige Kettenhausbauung geändert wurde und
- 2) der Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser erhöht wurde.

Abstimmungsgespräche mit dem Grundeigentümer im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Erschließung führte zu einer Reduzierung des inneren Grünzuges.

### 3. Bauliche Nutzung

Art und Maß der Nutzung

3.1 Die Planung sieht eine gruppenweise Zusammenfassung gleicher Wohnbauformen mit entsprechender Festsetzung vor. Dabei werden insbesondere Bezüge zu den vorhandenen und vorgesehenen Bereichen der umgebenden Bebauung sowie zu der umfassenden Böschung hergestellt. Es ist eine ausschließlich Reine Wohnnutzung (WR) vorgesehen.

Bauweise,  
Bauform

3.2 Die Hausgruppen sind zum überwiegenden Teil mit entsprechend ausgewiesenen Zufahrtsmöglichkeiten für eine Unterbringung der PKW's auf dem jeweiligen Grundstück bzw. innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Um dieses zu unterstützen, wurde festgesetzt, daß die Geschößfläche der Garage im Gebäude bei der Berechnung der Geschößflächenzahl (GFZ) nicht in Ansatz gebracht wird. Bei einer Grundstücksbreite zwischen 6,00 m und 7,50 m ist die Errichtung von ca. 216 WE möglich.

3.3 An dem zentralen Grünzug sind ähnlich wie im Bereich der "Eurobau 76" ca. 14 1-geschossige Gartenhofhäuser vorgesehen.

Angrenzend an die Böschungsbereiche im Westen und Süden des Gebietes sind als Nutzung Einzel- und Doppelhäuser geplant, wobei der 2-geschossige Bereich im Westen

für eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und der 1-geschossige südliche Bereich nur mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen ist.

3.5 Für die Berechnung der Zahl der Wohneinheiten (WE) werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Zahl der Hauseinheiten in Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser)	ca.	= 130
Zahl der Hauseinheiten in Gartenhofhäusern		= 14
Zahl der Hauseinheiten in Einzel- und Doppel- häusern		= 50
Hauseinheiten		= 194
	= ca.	220 WE

Gestaltung

3.6 Bei der Bebauung mit Einzelhäusern ist eine Gruppierung einander ent-

sprechender Gebäude an den Stichstraßen in der Form anzustreben, daß ein gemeinsamer "Wohnhof" entsteht.

Bei allen Bauformen ist die Vorgartenfläche nach Möglichkeit mit den öffentlichen Verkehrsflächen in der Form zu verbinden, daß ein vielfältig nutzbarer Gesamtfreireich entsteht.

1. Änderung  
Sockelhöhen

- 3.7 Die aufgrund von Bedenken und Anregungen seinerzeit beschlossene Begrenzung der Sockelhöhe auf 0,25 m hat aufgrund der enormen Aufhöhung des Geländes ihre Berechtigung gefunden. In den Bereichen, wo für die Kellerbereiche noch die Gefahr durch Grundwasser besteht, soll jedoch bei begründeter Sachlage ausnahmsweise eine Sockelhöhe von 0,50 m zulässig sein. Ausgenommen jedoch die Gebäude, die unmittelbar an der Fritz-Schumacher-Straße liegen.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern (E) pro Wohneinheit (WE) errechnet sich eine Einwohnerzahl von rd. 700 Einwohnern.

Flächenbilanz

- 3.8 Die Gesamtfläche des B-Planes Nr. 153 beträgt ca. 9,3 ha (100 %)
- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Anteilmäßig                |                      |
| davon sind:                |                      |
| Wohnbaufläche              | ca. 6,4 ha ( 69 %)   |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ) ca. 1,6 ha ( 17 %) |
| Park- und Grünfläche       | ) ca. 1,3 ha ( 14 %) |

4. Erschließung und Straßenverkehr

Fahrverkehr

Übergeordnetes  
Straßennetz

- 4.1 Die nordöstlich - außerhalb des Planbereichs - liegende Fritz-Schumacher-Straße führt in ihrer Verlängerung auf den Langenharmer Weg. Dieser wiederum stellt die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz (Ulzburger Straße - B 433 - / Segeberger Chaussee / Ohechaussee - B 432 - etc.) her.

Haupterschließungs-  
straße

- 4.2 Das Gebiet wird entsprechend der schon zur "Eurobau 76" konzipierten Gesamtplanung über die Fritz-Schumacher-Straße erschlossen. Da die Leistungsfähigkeit dieses Straßenzuges auch mit der Erschließung des Plangebietes nicht ausgelastet ist, erübrigt sich eine zusätzliche Anbindung zum Langenharmer Weg bzw. zur Ulzburger Straße.

Für Katastrophensituationen, bei denen - ggf. bei Blockierung der Fritz-Schumacher-Straße - eine schnelle, direkte Verbindung für Hilfs- bzw. Rettungsfahrzeuge erforderlich ist, sollen die Fußwegverbindungen im nordwestlichen Planbereich zum Einkaufszentrum an der Ulzburger Straße (B-Plan Nr. 147) und im südlichen Planbereich die mittlere Fußweganbindung zum südlich angrenzenden Baugebiet (B-Plan Nr. 107) als Notzufahrten ausgebaut werden.

Feinerschließung

- 4.3 Das Plangebiet ist von der Fritz-Schumacher-Straße aus an zwei Stellen über eine Schleife angebunden. Der Straßenquerschnitt ist für den Ausbau als Wohnstraße mit Mischung der Verkehrsarten gedacht. Er beträgt 7,5 m Gesamtbreite mit unterschiedlichen Aufweitungen in Form von Plätzen, die einen Teil der öffentlichen Parkplätze aufnehmen. Diese zwischengeschalteten Plätze sollen die Wendemöglichkeiten bieten, um ein Durchfahren des Gebietes soweit wie möglich zu vermeiden.

Die befahrbaren Wohnwege sind als Stiche mit 4,75 m Breite ausschließlich für die PKW-Zufahrt zu den jeweiligen Garagen bzw. Stellplätzen der Privatgrundstücke vorgesehen. Die Belieferung mit LKW und die Abfuhr des Mülls sollen ausschließlich über die dafür dimensionierten Erschließungsstraßen erfolgen.

### 1. Änderung

Bei der Prüfung der räumlichen Situation wurde festgestellt, daß bei späterer Realteilung der Baugrundstücke einige Endgrundstücke an den Erschließungstichwegen evtl. nicht über die nach § 4 LBO i.V.m. § 1 der BauDVO erforderliche Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche verfügen.

Aus diesem Grunde müssen eine Reihe von Stichwegen entsprechend verlängert werden.

Konzept der Verkehrsberuhigung

4.4 Die Erschließung des Plangebietes ist nach Erkenntnissen zur Verkehrsberuhigung entwickelt worden. Das Prinzip der gemischten Verkehrsfläche (keine getrennten Geh- und Fahrflächen) ist mit einer bewußt kleinräumig differenzierten und "unübersichtlichen" Trassenführung verbunden, um eine vorsichtige Fahrweise zu erzwingen. Die Radien und Straßenbreiten der Erschließungsstraßen sichern die Befahrbarkeit für alle Kfz-Arten bei gemäßigter Geschwindigkeit.

Straßenausbau

4.5 Alle Erschließungsstraßen innerhalb des Planbereiches müssen neu gebaut werden.

Öffentliche Verkehrsmittel

4.6 Vom Gebiet sind die Bushaltestellen in der Ulzburger Straße in Höhe des

Einkaufszentrums und der Falkenbergstraße auf kurzem Wege zu erreichen. Die zukünftige U-Bahn-Haltestelle Norderstedt-Mitte ist ca. 800 m entfernt.

#### Ruhender Verkehr

#### Öffentliche Parkplätze

- 4.7 Im Bereich der Plätze und Aufweitungen der Wohnstraßen sowie im nördl. Planbereich sind 112 Parkplätze (P) dargestellt. Neben den erforderlichen Parkplätzen (ca. 220 We x 1/3 = 70 P) besteht eine Reserve von 43 P für zusätzlichen Bedarf.

#### Private Stellplätze

- 4.8 Die Stellplätze sind weitgehend auf den privaten Grundstücken vorgesehen, um
- a) weitgehend die Anfahrbarkeit des Hauses mit PKW zu ermöglichen,
  - b) problematische Häufungen von Garagen und Stellplatzflächen im Siedlungsbereich zu vermeiden.

Für einen Teil der Gartenhofhäuser sind am Zugang der Gruppen Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Der Stellplatzbedarf für die nicht anfahrbaren Häuser ist in teilweise gedeckten - Stellplatzflächen nachgewiesen. Es wird angeregt, auch die Einstellflächen auf den Privatgrundstücken - soweit sie sich nicht im Wohnhaus selbst befinden - als gedeckte Stellflächen (Carports) herzustellen.

#### 1. Änderung

- 4.9 Gespräche mit interessierten Bau-trägern haben die WKA veranlaßt, an die Stadt Norderstedt die Bitte heranzutragen, die Notwendigkeit der Textziffer 10 ( 2 St/WE) zu überprüfen. Im Bereich der Hausgruppen ist es schwer, die Verpflichtung nach

der Textziffer 1o zu erfüllen. Bei Beachtung der LBO (Stellplätze nicht in Abstandsflächen) und der Garagenverordnung (mind. 5 m Vorfläche für eine Garage) ist es in der Regel nicht möglich, 2 Stellplätze/Garagen pro Reihenhausgrundstück zu schaffen. Hinzu kommt, daß dadurch der sowieso schon recht knappe "Bewegungsraum" vor den Gebäuden zum Wenden und Ein- und Ausfahren zu sehr eingeschränkt würde.

Daher wird die Textfestsetzung für die Hausgruppen gestrichen und für die Einzel- und Doppelhäuser grundstücksbezogen festgesetzt.

#### Fuß- und Radwegenetz

##### Hauptfußweg

- 4.1o Ein Hauptfußweg durchquert das Plangebiet von der Südwestecke kommend mit einem begleitenden Grünzug bis zum Hauptfußweg des Eurobau-Geländes. Soweit dieser Fußweg durch die öffentliche Grünfläche führt, ist er nicht gesondert festgesetzt.

Sowohl in der Südostecke als auch in der Südwestecke kann die Böschung mit einer Rampe mit 6 % Steigung behindertengerecht überwunden werden.

Das System der Wohnstraßen und befahrbaren Wohnwege erübrigt wegen des geringen Verkehrsaufkommens die gesonderte Festsetzung von Radwegen.

##### Radweg

An der Nordseite der Fritz-Schumacher-Straße befindet sich ein in beide Richtungen befahrbarer Radweg, auf der Südseite ist die Herstellung eines Radweges vorgesehen.

Südlicher Teil  
Fußwegenetz

1. Änderung

- 4.11 Der Bebauungsplan Nr. 153 sieht ein Netz von öffentlichen Fuß- und Radwegen vor, die an bestehende Wege in den benachbarten Baugebieten (B 144/B 107/1. Änderung) anschließen.

Mit diesem Fußwegenetz soll allen Bewohnern dieser Gebiete ein schnelles und gefahrloseres Erreichen öffentlicher Einrichtungen, Nahversorgungseinrichtungen, Grün- und Spielflächen ermöglicht werden. Im Grenzbereich zum B 107/1. Änderung im südlichen Teil des B 153 konnte zwar planerisch an das Netz angeknüpft werden, bei der praktischen Verwirklichung ergeben sich jedoch Schwierigkeiten. Die im B 107/1. Änderung vorhandenen Wege befinden sich im Gemeinschaftseigentum der privaten Reihenhausesgrundbesitzer, so daß rechtlich keine Möglichkeiten bestehen, hier die Ziele des Bebauungsplanes durchzusetzen.

Durch diese Änderung ist eine Verschiebung und Verlegung der öffentlichen Wege im B 153 vorgesehen, damit nunmehr ein unmittelbarer Anschluß an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B 107/1. Änderung erfolgen kann. Damit bleibt auch die unter Ziff. 4.2 aufgeführte Notzufahrt gesichert.

Nördlicher Teil  
Fußwegenetz

1. Änderung

- 4.12 In der Nordwestecke des Plangebietes war ein öffentlicher Fußweg zur Ulzburger Straße und den dort befindlichen Einrichtungen vorgesehen. Da dieser Weg jedoch an der Ulzburger Straße (außerhalb des Planbereiches) mit Nebenanlagen noch überbaut ist, soll er zukünftig entfallen.

Dieser Fortfall ist planerisch ohne

Belang, da es sowieso nur ein zusätzlicher Weg war, der auch ungünstig lag. Die Hauptfußwegverbindung führt in Verlängerung der Fritz-Schumacher-Straße in das Gebiet des B 147 an der Ulzburger Straße. Die Durchgänglichkeit ist dort - schon aus dem Interesse der dort angesiedelten Einrichtungen heraus - als gesichert anzusehen.

## 5. Einrichtungen für die Allgemeinheit

---

### Schulen

5.1 Die schulische Versorgung der rd. 70 zusätzlichen Schüler aus dem Plangebiet (700 Einwohner x 0,1) ist durch das vorhandene Schulangebot gewährleistet. Zusätzliche Klassen sind nicht erforderlich.

- 1) Grundschule  
Harksheide-Nord/Weg am Denkmal  
Fußwegentfernung ca. 600 m
- 2) Hauptschule  
Harksheide-Falkenberg  
Fußwegentfernung ca. 1.000 m
- 3) Realschule  
Harksheide  
Fußwegentfernung ca. 1.100 m
- 4) Gymnasium  
Harksheide  
Fußwegentfernung ca. 200 m

### Kindergarten

5.2 Ein städtischer Kindergarten befindet sich am Forstweg. Ein ev. Kindergarten befindet sich bei der Kirche am Kirchenplatz in einer Fußwegentfernung von ca. 600 m.

Spielplätze

5.3 Im Zentrum des Planbereichs ist ein Spielplatz für 6-12 Jährige mit ca. 900 qm Nettofläche vorgesehen. Der am Übergang zur vorgesehenen Wohnbebauung am Einkaufszentrum ausgewiesene zweite kleinere Spielplatz innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche soll bestehen bleiben. Das Angebot an Spielflächen deckt ausreichend den Bedarf. Die Gestaltung der Wohnstraßen und Wohnwege mit den Zugangsbereichen soll gleichfalls die Nutzung als Spielbereich ermöglichen.

Bolzplatz

5.4 Der Ballspielplatz (22 x 44 m) einschließlich einer kleinen Nebenfläche für 13-18 Jährige mit einem über den Planbereich hinausgreifenden Einzugsbereich von ca. 500 m ist in der Südwestecke des Planbereichs so in der Böschung eingebunden, daß Störungen weitestmöglich ausgeschlossen sind. Aufgrund einer neuen Überprüfung der Spielplatzsituation gem. Kinderspielplatzbedarfsplan hat sich gezeigt, daß zwei solche Anlagen für den fraglichen Einzugsbereich erforderlich sind. Der bisherige Ballspielplatz an der Fritz-Schumacher-Straße bleibt somit bestehen.

Nahversorgung

5.5 Die Nahversorgung ist im direkt nordwestlich angrenzenden Einkaufszentrum sowie im Bereich des Harksheider Marktes (ca. 800 m Fußwegentfernung) möglich.

Ver- und Entsorgung

5.6 Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Versorgungsträger für Wasser und Gas und Strom sind die Stadtwerke Norderstedt. Das anfallende Schmutzwasser

wird durch Anschluß an die städtische Schmutzwasserleitung in der Fritz-Schumacher-Straße abgeführt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Vorflutleitung in der Fritz-Schumacher-Straße in den Vorfluter Tarpenbek. Zur Sicherung der erforderlichen Kanalüberdeckungen ist das Gebiet in Teilbereichen aufgeschüttet worden.

#### Behindertenwohnheim

- 5.7 Das in der Vorgabe genannte Behindertenwohnheim war in der Alternativplanung berücksichtigt worden. Durch eine zwischenzeitlich gefaßte Entscheidung für einen Standort außerhalb des Plangebietes ist die weitere Behandlung in Plan und Text hinfällig geworden.

### 6. Sozialplan

#### Sozialplan

- 6.1 Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 13 a BBauG ist nicht erforderlich, da das Gebiet nicht bebaut ist.

### 7. Bodenordnung

#### Öffentliche Flächen

- 7.1 Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die Verkehrsflächen, die Grünflächen und die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen zu erwerben. Aus diesem Grund sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Plan-darstellungen erfolgten weitgehend in Abstimmung mit den Grundeigentümern.

8. Kosten und Finanzierung

8.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Grunderwerb	DM 1.360.000,--
öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Beleuchtung und Oberflächenwasserbeseitigung)	DM 3.880.000,--
Schmutzwasserkanalisation	DM 640.000,--
Grünflächen (incl. Spielplätze und Bäume)	DM 360.000,--
	<hr/>
	DM 6.240.000,--
	=====

Städtischer Anteil

1. Änderung

Für die Stadt Norderstedt werden demnach etwa Erschließungskosten in Höhe von DM 560.000,-- entstehen. Die durch diese Änderungen entstehenden Mehr- bzw. Minderkosten heben sich auf.

8.2 Finanzierung

Die Erschließung wird gem. § 123 Abs. 3 BBauG auf einen Dritten übertragen. Die von der Stadt Norderstedt zu tragenden Anteile müssen je nach den Realisierungsvorstellungen in den Haushalt der Stadt eingebracht werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 - Norderstedt - wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 14. 12. 84 gebilligt.

Norderstedt, den 23. 6. 1983

STADT NORDERSTEDT  
Der Magistrat

LS  
gez. Schmidt  
v. Schmidt  
Bürgermeister