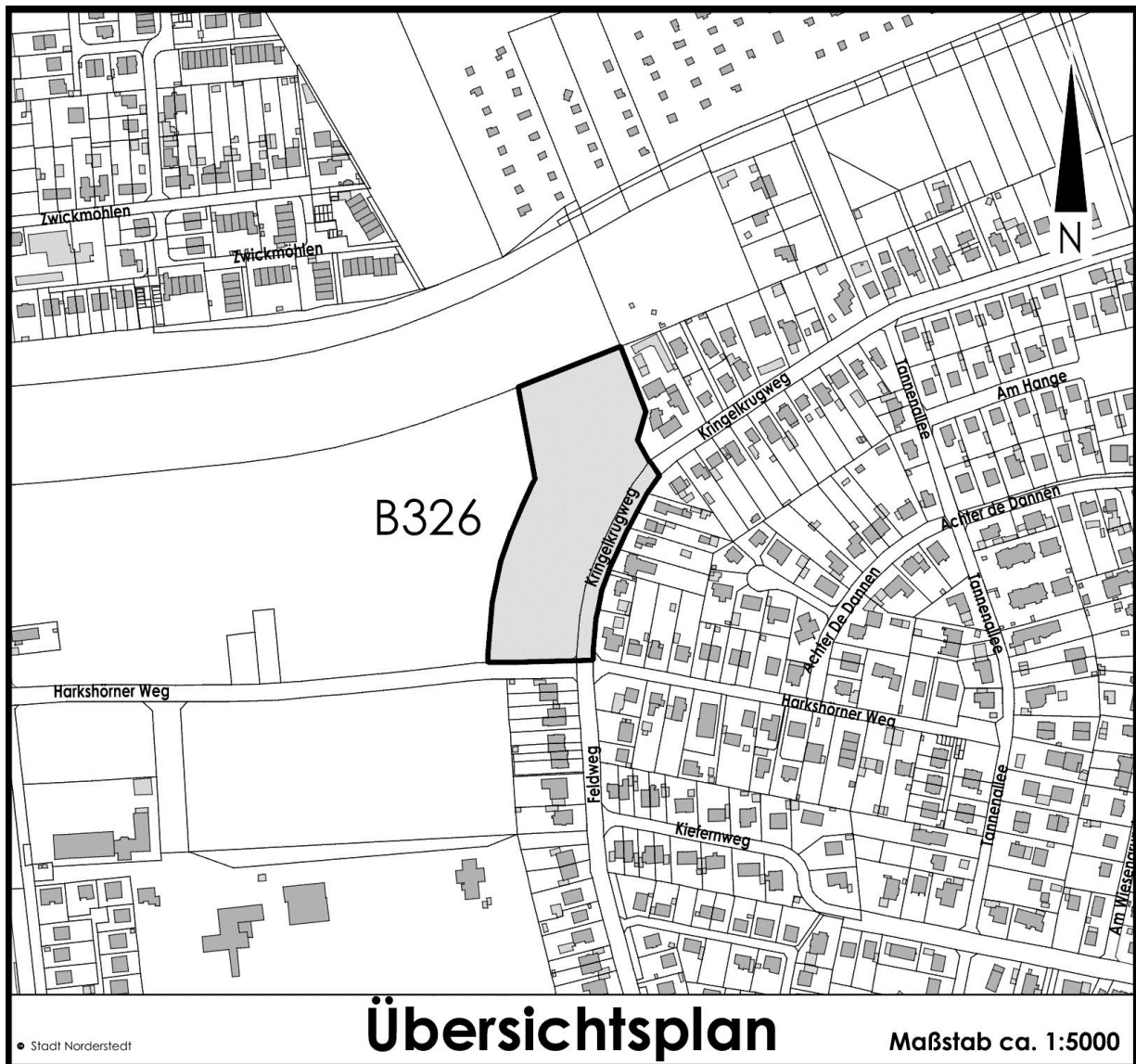


# Begründung - Vorentwurf

Zum Bebauungsplan Nr. 326 "Westlich Kringelkrugweg"

Gebiet: Nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide

Stand: 19.09.2017



## **Begründung – Vorentwurf**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 326 "Westlich Kringelkrugweg"**

**Gebiet: Nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide**

**Stand: 19.09.2017**

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich .....	3
1.3. Historische Entwicklung.....	3
1.4. Bestand.....	4
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption .....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3. Bauweise und überbaubare Fläche .....	8
3.4. Gestalterische Festsetzungen .....	8
3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen.....	8
3.6. Verkehrsplanung und Erschließung.....	8
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	9
3.8. Altlasten .....	10
<b>4. Beschlussfassung .....</b>	<b>10</b>

## **1. Grundlagen**

---

### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Baumschutzsatzung	Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016

### **1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich**

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Norderstedt, im Bereich der Siedlung „Harkshörn“. Die Fläche grenzt direkt östlich an den nördlichen Teil des Feldweges und liegt nördlich des Harkshörner Weg.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst: Nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide

### **1.3. Historische Entwicklung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Siedlung „Harkshörn“. Diese stellt die älteste Kleinsiedlung Norderstedts dar. Sie wurde 1931 von der Stadt Hamburg geplant und in der Zeit von 1933 bis 1936 verwirklicht. Der Feldweg verlief dabei bis zum Zweiten Weltkrieg im Außenbereich.

Die ersten Siedlerhäuser wurden vollständig in Selbsthilfe gebaut.

Bebauung und Nutzung waren detailliert vorgeschrieben. Die Häuser gehörten alle demselben Typus an. Das Mauerwerk war weiß gekalkt und die relativ steilen Dächer wurden mit roten Dachpfannen gedeckt.

Zum Straßenbau wurden die Siedler ebenfalls verpflichtet. Hier wurde nur ein sehr einfacher Standard angesetzt.

#### **1.4. Bestand**

Plangebiet Bebauung	<p>Die Fläche des Plangebiets ist vor der Überplanung planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und wird landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Die Fläche grenzt direkt an den Kringelkrugweg, welcher in dem Abschnitt des Plangebietes durch einen Knick entlang der westlichen Straßenseite geprägt wird.</p> <p>Eine Bebauung auf der Fläche ist damit nicht vorhanden.</p>
Topografie	Das Gelände ist eben.
Umgebung	Die Umgebung ist durch Einzelhäuser geprägt, vornehmlich handelt es sich hierbei um sogenannte Einfamilienhäuser. Teilweise sind die alten Strukturen der Siedlungshäuser, auch in der optischen Wirkung, noch zu erkennen: Etliche Gebäude in der Umgebung weisen noch die weiß gekalkte Fassade mit eher steilem Satteldach, in überwiegend giebelständigen Straßenausrichtung, auf. Es finden sich jedoch auch einige Neubauten in dem Quartier, die mindestens in der Bauweise (Dachform und Gebäudehöhe) an die angrenzende Bebauung angepasst sind. Die Gestaltung bspw. in der Farbgebung der Fassade, weicht jedoch von der ursprünglichen einheitlichen Variante ab.
Eigentumsverhältnisse	Die betroffene Baufläche befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ausschließlich Wohngebiete. Diese sind als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO einzustufen bzw. gemäß vorhandener rechtswirksamer Bebauungspläne (z.B. Bebauungsplan Nr. 222 B, Norderstedt, 2007) entsprechend festgesetzt. Für die angrenzenden Bereiche findet die Satzung der Stadt Norderstedt über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Harkshörn“ (gem. § 34 BauGB) von 1979 Anwendung.

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

---

Planungsanlass	Der Planungsanlass resultiert aus dem vorhandenen Wohnraumbedarf der Stadt Norderstedt und der Möglichkeit Flächen, die nun im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt stehen, sinnvoll entwickeln zu können.
Planungsziele	<p>Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schließung des Siedlungsrandes entlang des Feldwegs,</li> </ul>

- Schaffung von neuen Wohneinheiten,
- Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung des vorhandenen Knicks und der erhaltenswerten Bäume und
- Schaffung einer Eingrünung zur Landschaft

Der Plan stellt keine ausdrückliche Maßnahme der Innentwicklung dar, weil bisher nicht baulich genutzte Fläche (Landwirtschaft) zu Wohnbaufläche umgenutzt wird. Allerdings weist das Plangebiet anders als bei grundlegend neuen Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ eine Besonderheit auf. Denn es handelt sich um eine Baulücke, die wegen ihres Umfangs nach den Bebauungszusammenhang gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in der planungsrechtlichen Einstufung zwar durchbricht, jedoch als Bereich eines Ortsteils entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verstanden werden kann. Daher stellt die Überplanung in diesem Sinne eine Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils durch die Ergänzung von Baumöglichkeiten dar und kann damit als eine Form der Innenentwicklung am Rande eines Siedlungsbereiches verstanden werden. Denn eine deutliche Nähe zur vorhandenen Bebauung ist gegeben und mögliche Umweltbeeinträchtigungen zusätzlicher Art sind als nicht erheblich zu bewerten.<sup>1</sup> Dies stellt bereits der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt fest, der im Rahmen der Umweltbewertung keine Konflikte feststellen konnte. Sondern vielmehr eine grundsätzliche, gute Eignung sowohl im Bereich der Umwelterheblichkeit, aber auch Stadt- und Verkehrsplanung für die Fläche darlegt.<sup>2</sup>

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

---

#### 3.1. Städtebauliche Konzeption

Es erfolgt ein Lückenschluss der bereits westlich am Feldweg bzw. Kringelkrugweg angrenzenden Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes. Dabei hält die Bautiefe die jeweils durch die angrenzende Bebauung vorgegebene Maße ein.

Aufgrund dessen wird im Norden des Plangebietes eine tiefere bauliche Nutzung, auch entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 2020, vorgesehen, die sich der östlich anschließenden Bebauung des Kringelkrugweges anpasst.

In Richtung Süden verringert sich die Bautiefe, sodass allein eine einzeilige Bebauung möglich ist und einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung am Feldweg bildet.

Geplant sind für den Bereich Stadtvillen, die den Rand der Siedlung Harkshörn angemessen definieren. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt in einer offenen Bauweise. Dies ermöglicht bzw.

<sup>1</sup> vgl. Baugesetzbuch, BauGB § 1 Rn. 625-629 und BauGB § 1a Rn. 29-33, beck-online

<sup>2</sup> vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt (2008), S. 135, 161

sichert eine zeitgemäße, lockere Bebauungsstruktur.

Die Festsetzungen für die Baukörper bieten die Möglichkeit Einzel- oder Doppelhäuser mit bis zu vier bis ggf. sechs Wohneinheiten zu errichten. Damit soll ein möglichst flächenschonendes Bauen zur Schaffung neuer Wohneinheiten gefördert werden. Diese verhältnismäßig kleinen Mehrfamilienhäuser werden als angemessene Erweiterung bzw. Fortentwicklung der Siedlung Harkshörn gesehen sowie als geeignet befunden eine städtebauliche Anbindung bzw. Übergang an eine potenzielle Entwicklung der westlich liegenden Wohnbaufläche W6 bilden.

Die Grundflächenzahl wird im weiteren Verfahren ermittelt. Ziel ist die Versiegelungsanteile möglichst gering zu halten, dabei jedoch neben den Baukörpern genügend Raum zur Unterbringung der notwendigen Nebenanlagen sowie Stellflächen für PKW auf den Grundstücken zu ermöglichen. Auch damit keine Betroffenheit der umliegenden Gebiete bspw. durch zusätzlichen Parkverkehr entsteht. Grundsätzlich liegt das Ziel auch darin, dass der ruhende Verkehr möglichst in Tiefgaragen untergebracht wird.

Der neugebildete Siedlungsrand, der zum Zeitpunkt der Planung zur offenen Landschaft und nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2020 zu einer vorgesehenen öffentlichen Parkanlage wirkt, wird auf öffentlichen Flächen eingegrünt. Eine Eingrünung ist ebenso zu den angrenzenden Wohnbebauungen bzw. bereits bestehenden Straßenflächen und den neugeplanten separaten Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden und Westen vorgesehen.

Zur Schaffung einer ergänzenden Durchgrünung des Gebietes wird angestrebt, dass je Zahl Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Hinzukommt eine weitere Festsetzung bezüglich der Baumpflanzung je einer Zahl oberirdischer Stellplätze. Die Zahlen werden im weiteren Verfahren definiert.

Die beschriebene Plangebietsfläche am Kringelkrugweg ist von der Straße durch eine fast ausnahmslos durchgehende Knickstruktur abgetrennt. Dieser Knick wird im Zuge der Planungen gesichert werden. Zum Schutz der Struktur wird ein Knickschutzbereich westlich zur Wohnbaufläche hin vorgesehen, dieser hält die erforderlichen Abstände von ca. 7,00 m zu den Kronen-Trauf-Bereichen der den Knick prägenden Bäume ein. Aufgrund dieses einzuhaltenden Abstandes zum Knick erfolgt eine Verschiebung der Wohnbaufläche in westlicher Richtung.

Die Baufläche überschreitet dadurch in diesem Bereich die dargestellte Tiefe der Baufläche im Flächennutzungsplan, die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche hält diese jedoch ein.

Weiterhin wird auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche im nördlichen Bereich überschritten. Dies ist durch die notwendige öffentliche Erschließung zu begründen, welche sinnvollerweise durch eine beidseitig angrenzende Bebauung zu nutzen ist. Es wird in

diesem Zuge darauf zu verwiesen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen grundsätzlich nicht parzellenscharf sind und eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen möglich sind.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine nördliche Anbindung über den Kringelkrugweg sowie für eine eingeschränkte Nutzergruppe auch über den Harkshörner Weg. Diese Variante ist zur Sicherung der Knickstruktur gewählt worden. Denn im Norden der Plangebietsfläche befindet sich in der Knickstruktur eine ca. 10,00 m breite Öffnung zur dahinter liegenden geplanten Wohnbaufläche. Im Süden des Gebiets, gegenüber des Harkshörner Weg 28, besteht ein ca. 20,00 m breiter Abstand zwischen den Bestandsbäumen.

Aufgrund dieser Erschließungsvariante ist eine separate Erschließung der südlich geplanten Bebauung parallel zur Straße zum Harkshörner Weg hin notwendig. Diese wird als private Wohnwegerschließungsfläche vorgesehen. Für Fußgänger und Radfahrer ebenso für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wie Müllabfuhr o.ä. wird eine Durchlässigkeit vorgesehen. Daher wird der Querschnitt der Straßenfläche entsprechend breit gewählt. Der nördliche Bereich wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit erschlossen, die Besucherstellplätze für das Gebiet sind entlang der öffentlichen Straße geplant.

Zur weiteren Förderung der Durchlässigkeit sind Fuß- und Radwegeverbindungen zur nördlich angrenzenden potenziellen Grünfläche sowie nach Westen in Richtung der potenziellen Wohnbaufläche W6 vorgesehen. Bei einer weiteren Entwicklung der Flächen ist damit eine Anbindung sowohl der neuen Siedlung als auch der gesamten Siedlung Harkshörn für Fußgänger oder Radfahrer an eine mögliche neue Wohnbaufläche bereits vorhanden.

### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der Nutzung	Die Fläche wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
Maß der Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl oder ggf. die maximal Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie ggf. ergänzend die Höhe der baulichen Anlage ausreichend definiert werden.
Grundflächenzahl (GRZ)	Die GRZ wird im weiteren Verfahren definiert. Ziel eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen zuzulassen, die jedoch ausreichend Spielraum für die Unterbringung des Baukörper und dem daraus resultierende Bedarf an notwendigen Nebenanlagen sowie Stellplatzanlage auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.
Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt
Höhe	Die Festsetzung der Höhe wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **3.3. Bauweise und überbaubare Fläche**

**Bauweise** Es wird eine offene Bauweise vorgesehen. Dies entspricht auch der vorhandenen Gebäudestruktur der näheren Umgebung sowie der Siedlung Harkshörn.

Zusätzlich wird die Bauform der Gebäude auf Einzel- und Doppelhäuser reduziert und auch damit der vornehmlich prägenden Bauweise des umliegenden Gebietes entsprochen.

**Baugrenzen** Die Baugrenzen werden so vorgesehen, dass sie einen geringfügigen Spielraum zur Platzierung der Baukörper bieten. Dabei wird ein angemessener Abstand zur westlich angrenzenden Fläche gehalten.

### **3.4. Gestalterische Festsetzungen**

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

### **3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Auf der Fläche sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen durch explizite Flächenfestsetzung vorgesehen. Die Baugebietsfestsetzung lässt jedoch Spielraum für unterschiedliche, kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen wie bspw. einer Kindertagesstätte o.ä.

### **3.6. Verkehrsplanung und Erschließung**

**Straßenverkehr / Erschließung** Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den motorisierten Verkehr über den Kringelkrugweg. Hier schließt eine geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Die weitere Erschließung des südlichen Bauflüchters soll über eine Privatstraße vorgesehen werden, die jedoch durch den Fuß- und Radverkehr wie auch Ver- und Entsorger u.a. der Stadt Norderstedt sowie die Rettungsdienste genutzt werden kann. Diese sollen planungsrechtlich auch die Möglichkeit erhalten das Gebiet über den südlich angrenzenden Harkshörner Weg zu verlassen. Daher ist der Querschnitt insgesamt entsprechend breit geplant.

**Ruhender Verkehr** Der durch das Gebiet verursachte Bedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Gebiet, teilweise durch entsprechende Flächenausweisung, gedeckt.

**öffentliche Parkplätze** In Hinblick auf die möglich entstehenden Wohneinheiten, geplant sind ca. 40 neue Wohneinheiten, maximal sind je nach Größe der einzelnen Einheiten 60 neuen Wohneinheiten realisierbar, sind in diesem Verfahrensstand 15 öffentliche Parkplätze und damit 4 je der maximal angenommenen Wohneinheiten vorgesehen.

**Stellplätze** Die Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Die rechtlich durchsetzbaren Anforderungen bemessen sich nach den Forderungen der zuständigen Fachstellen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird geprüft, die Möglichkeiten zu schaffen, dass mehr als 1 Stellplatz je Wohneinheit auf den Grundstücken untergebracht werden



kann. Hierfür wird die Grundflächenzahl dann entsprechend festgesetzt.

#### ÖPNV

Das Gebiet ist nicht direkt über den ÖPNV angebunden.

Die nächste Bushaltestelle „Friedrichsgabe, Pestalozzistraße“ befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 15 Minuten (Fahrrad ca. 3 Minuten), die nächste Bahnanbindung erfolgt über die AKN-Station „Quickborner Straße“, die in ca. 19 Minuten zu Fuß, per Fahrrad in ca. 4 Minuten zu erreichen ist. Über die AKN sind das Zentrum von Nordstedt sowie die anschließende U-Bahn-Linie gut zu erreichen.

#### Fuß- und Radwege

Die öffentliche Durchquerung des Gebietes für Fuß- und Radverkehr wird über den Bebauungsplan vorgesehen. So erfolgt sowohl ein Anschluss an die westlich und nördlich angrenzenden potenziellen öffentlichen Grünflächen bzw. wird durch die Wegeverbindung in Richtung Westen eine Möglichkeit der Anbindung der Siedlung Harkshörn an die Baufläche W6 geschaffen.

Im Süden ist ergänzend eine Rad- und Fußweg-Verbindung an den Harkshörner Weg geplant. Dies ermöglicht nicht nur eine gute Erreichbarkeit der geplanten Wohnbauflächen, sondern erhöht auch die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer. Ergänzend bietet die Wegeführung parallel zur Erschließungsstraße auch eine sichere Anbindung an den Harkshörner Weg und die sich dort befindliche Kindertagesstätte sowie Grundschule.

### **3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen**

#### Erhaltenswerter Baumbestand

Entlang des Kringelkrugweges besteht ein Knick. Dieser wird über die Planungen gesichert und durch die Nutzung bereits vorhandener Öffnungen zur Erschließung des Gebietes nicht zusätzlich durchbrochen. Die darin stehenden Bäume werden separat als Baumstandorte festgesetzt. Ein entsprechender Abstand zu den Bäumen wird eingehalten.

#### Öffentliche Grünfläche

Der Knickschutzstreifen wird als Knickschutzstreifen sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Am westlichen Plangebiet erfolgt eine Eingrünung des Baugebiets auf öffentlicher Fläche. Diese stellt eine Teilfläche des wiederum westlich angrenzenden Grünzugs dar und soll bei der Realisierung der öffentlichen Grünanlage bzw. Grünwegeverbindung entsprechend in die Parkplanung integriert sein.

#### Neuanpflanzungen

Nach derzeitiger Planung sind einige Neuanpflanzungen von Bäumen geplant, um einerseits die Einfahrt in das Gebiet durch den bereits bestehenden Knick weiter zu definieren. Weiterhin ist geplant, dass auch die Stellplätze durch Neupflanzungen gegliedert und / oder von den umliegenden Baufenster in einer Form abgegrenzt werden.

Zusätzlich sind private Neupflanzungen geplant, die einerseits je noch zu definierender Grundstücksfläche sowie Anzahl an geplanten ober-

irdischen Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken zu pflanzen sein werden.

Eingriff und Ausgleich Der Ausgleich ist im Rahmen des Verfahrens zu ermitteln und wird extern ausgeglichen werden.

Artenschutz Der Artenschutz ist im weiteren Verfahren abzuprüfen.

### **3.8. Altlasten**

Altstandorte Bisher sind keine Altstandorte auf der Fläche bekannt, es wird im weiteren Verfahren abgeprüft.

## **4. Beschlussfassung**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 326 "Westlich Kringelkrugweg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
Der Oberbürgermeister