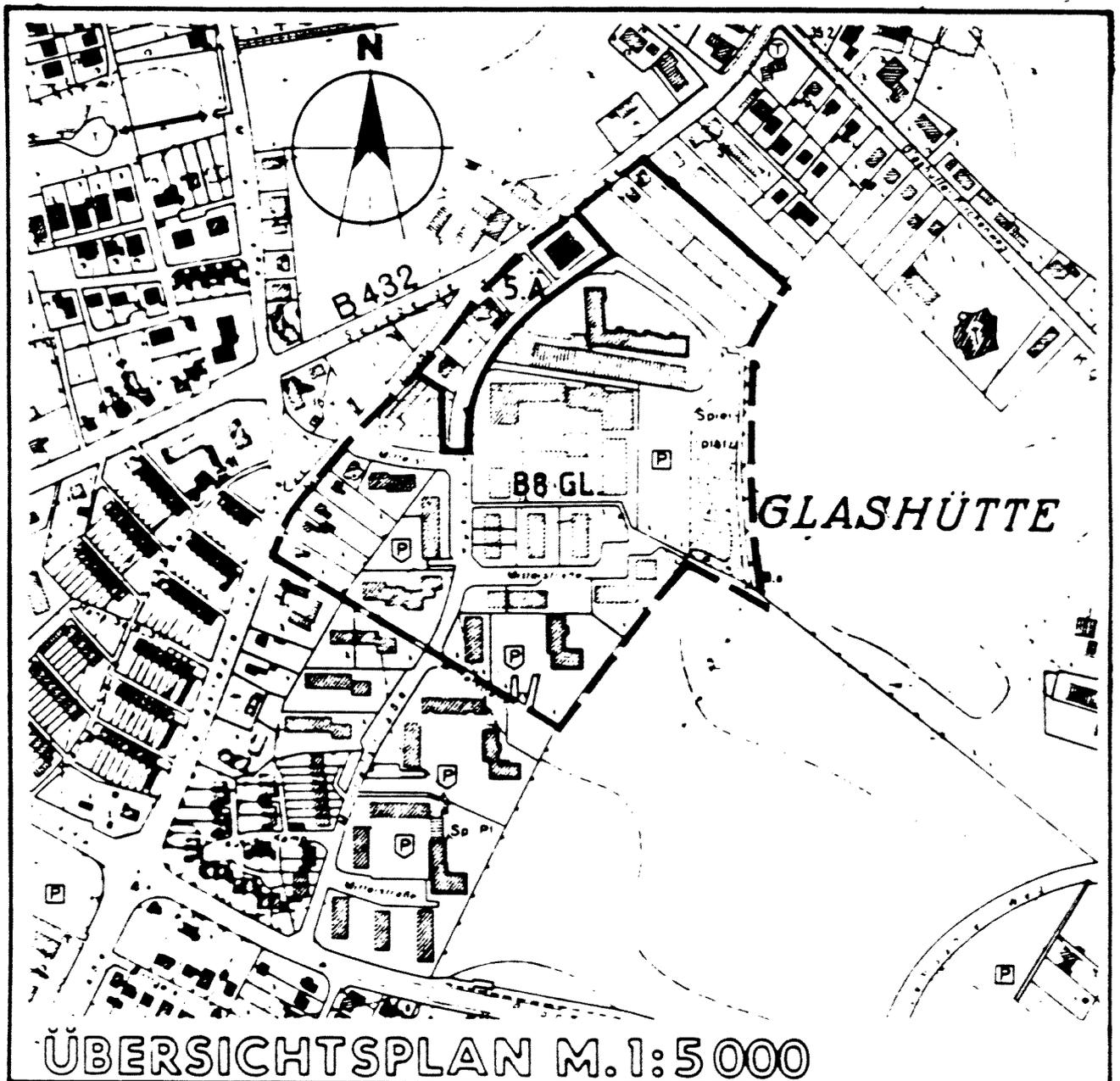


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.8 GLASHÜTTE 5.ÄNDERUNG

GEBIET: SÜDL. SEGEBERGER CHAUSSEE UND
TANGSTEDTER LANDSTRASSE / NÖRDL. VERBINDUNGS-
STÜCK MITTELSTRASSE-TANGSTEDTER LANDSTRASSE /
WESTL. MITTELSTRASSE



STAND VOM 16.08.91

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8 - Glashütte -
5. Änderung

Gebiet: "Südlich Segeberger Chaussee und Tangstedter
Landstraße/nördlich Verbindungsstück Mit-
telstraße/Tangstedter Landstraße und west-
lich Tangstedter Landstraße"

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP Die 5. Änderung des B 8 - Glshütte - steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächen-
nutzungsplanes der Stadt Norderstedt.
- BauGB Grundlage für die Aufstellung der Satzungsänderung
ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
(BGBl. I, S. 2253).
- BauNVO 1977/1990 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 in
der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I, S. 132).
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Plan-
zeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I,
1991, Nr. 3, S. 58).

2. Planungsanlaß/Planungsziel

- Bestand/Geltungsbereich Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergab sich aus
den grundsätzlichen Planungszielen und im Hinblick
auf eine zukünftig städtebaulich sinnvolle Gebiets-
entwicklung in Anpassung und Berücksichtigung der
vorhandenen Strukturen und Nutzungen.
Der Bereich der Änderung war im B 8 - Glashütte -
als Mischgebiet mit Bebauung und der Nutzung als
Stell- bzw. Parkplatzflächen festgesetzt. Diese
Festsetzungen wurden bisher nicht realisiert, da
offensichtlich das Angebot für den ruhenden Verkehr
im Bereich Glashütter Markt ausreichend war und es
im übrigen an einer Zuordnung der Stellplätze man-
gelte. Als Gebäude/Nutzungen sind dort vorhanden ein
Kfz-Handel mit Reparaturwerkstatt und Abstellflächen
auf dem städtischen Grundstück sowie zwei einge-
schossige Wohngebäude.

Jugendfreizeitheim

Die Beratungen für ein Jugendfreizeitheim reichen zurück in das Jahr 1980. Ab 1981 lag die gutachterliche Untersuchung zur Attraktivitätssteigerung des Glashütter Marktes vor, die auch zu dieser Thematik eine Empfehlung enthielt. Seit dieser Zeit wurde das Thema Jugendeinrichtung über einen langen Zeitraum immer wieder beraten. Im Frühjahr 1991 haben die städtischen Gremien eine Standortaussage zugunsten des städtischen Grundstücks zwischen der Mittelstraße und der Segeberger Chaussee getroffen, die die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Glashütte - erfordert.

Einzelheiten der
Bebauung
Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der Zielvorgabe ist das städtische Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Jugendeinrichtung - festgesetzt. Die Nachbargrundstücke sind gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der tatsächlichen Situation unter Berücksichtigung der Nachbarschaft des Einkaufszentrums als Mischgebiet festgesetzt. Dabei stellt der FNP das Flurstück 64/90 (Kfz-Betrieb) zwar als Wohnbaufläche dar, dennoch wird die Einbeziehung in die Mischgebietsfläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, da der Bebauungszusammenhang nach diesem Grundstück durch eine Grünfläche unterbrochen wird. Unter Würdigung der Höhe der benachbarten Bebauung wird eine bis zu dreigeschossige Bebauung auch zur städtebaulichen Abschirmung der Segeberger Chaussee als verträglich angesehen.

Nutzungsbeschränkungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich insgesamt gemäß den heutigen Anforderungen neu formuliert. Dazu gehören insbesondere Beschränkungen hinsichtlich bestimmter Nutzungen aufgrund der verkehrlichen Situation und der unmittelbaren Nähe und Funktion des eigentlichen Einkaufszentrums.

Stellplatzflächen

Der Fortfall der bisher im Geltungsbereich vorgesehenen Flächen für den ruhenden Verkehr ist aufgrund der langjährigen vorhandenen Situation in den daraus gemachten Erfahrungen vertretbar. Alle Nutzungen in der Nachbarschaft verfügen über einen ausreichenden eigenen Stellplatznachweis. Die neu vorgesehenen Nutzungen haben den Nachweis auf den eigenen Grundstücken zu führen.

3. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, daß sich durch die geplante Änderung die Realisierung der Planinhalte nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 - Glashütte - 5. Änderung wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 28.04.1992 gebilligt.

Norderstedt, den 30.07.1992

Stadt Norderstedt
Der Magistrat
In Vertretung

gez. L.S.

Meßfeldt
Erster Stadtrat