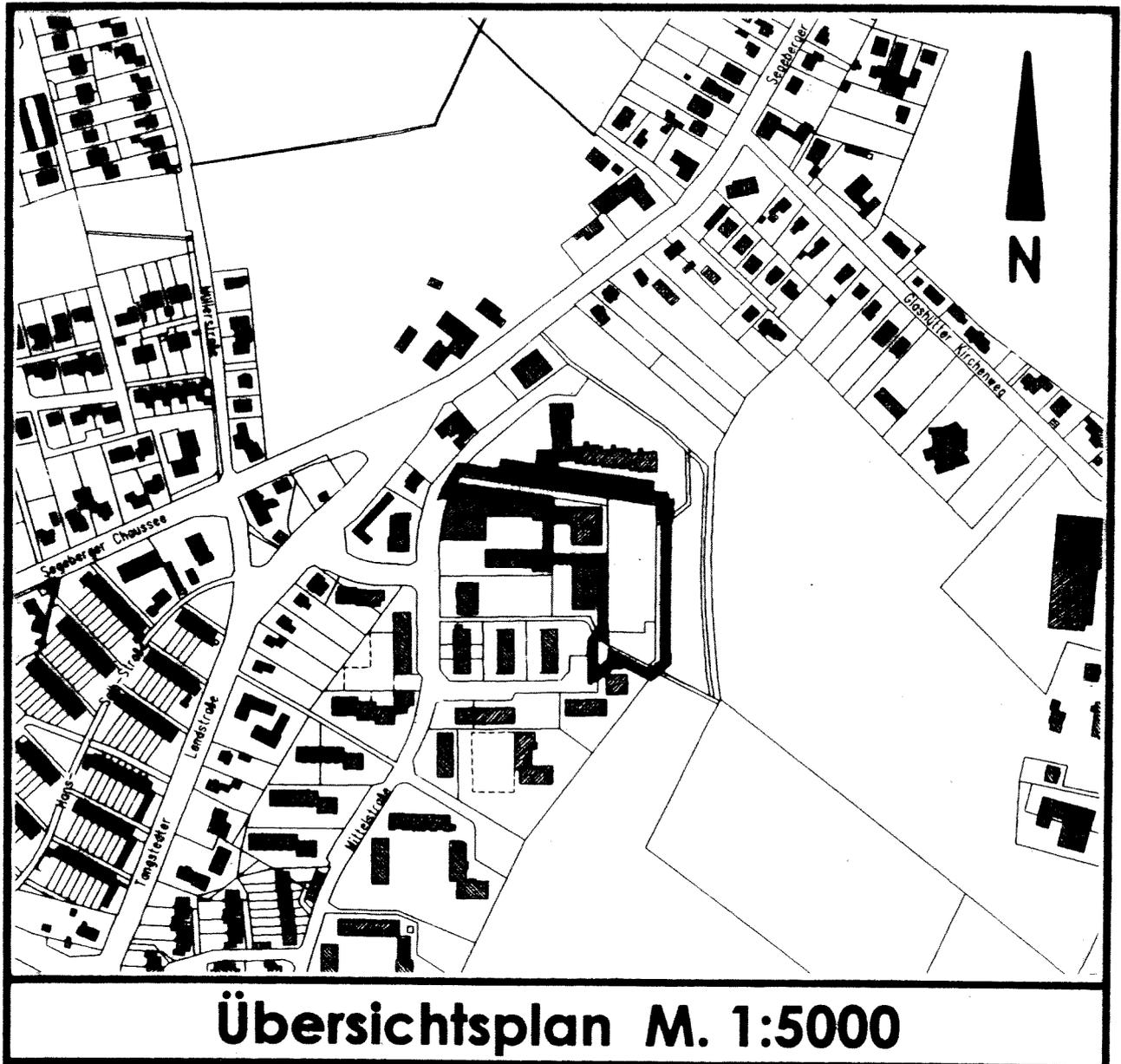


**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 8**  
**- Glashütte - 6. Änderung**  
**Gebiet : Glashütter Markt Zentrum**



Stand vom

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Nr. 8 - Glashütte -6. Änderung  
Gebiet: Glashütter Markt- Zentrum

### **1. Rechtliche Grundlagen**

FNP	Die Bebauungsplanänderung steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP '84).  Grundlage für die Aufstellung der Bebauungsplansatzung ist:
BauGB	das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 (S. 58).
B-Plan 8 -Glashütte-	Grundlage der B-Planänderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8- Glashütte i.d.F. der 4.(vereinfachten) Änderung, der für den betreffenden Bereich die Festsetzung Gemeinschaftsstellplätze enthält.

### **2. Allgemeine Grundlagen**

Lage im Stadtgebiet Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des B 8 -Glashütte 6.Änderung liegt östlich der Mittelstraße im Stadtteil Glashütte , am vorhandenen Nahversorgungszentrum „ Glashütter Markt“. Östlich schließen sich noch landwirtschaftliche Flächen an, für die jedoch eine teilweise Überplanung als Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 211-Teil West vorgesehen ist. Der B-Plan befindet sich im Aufstellungsverfahren.
Bestand Topographie Bewuchs Gelände	Das Plangebiet besteht aus einer seit Bestehen des Glashütter Marktes vorhandenen großen asphaltierten Stellplatzfläche. Das Gelände weist teilweise einen geringfügigen Grünbestand mit Büschen und kleinen Bäumen auf. Insgesamt ist das Plangebiet eben. Die Fläche ist Teil des Nahversorgungszentrum „ Glashütter Markt“, das in seinen baulichen und funktionellen Möglichkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 - Glashütte - und der 4. (vereinfachten) Änderung realisiert wurde. Es besteht aus einer einen Innenhof umschließenden bis zu dreigeschossigen Bebauung, die in der Erdgeschoßebene überwiegend Geschäftsflächen und in den Obergeschossen Wohnungen bzw. Arztpraxen aufweist.

### 3. Planungsanlaß/Planungsziel

Vorgeschichte

Für die östlich der vorhandenen Marktbebauung gelegene heutige Stellplatzfläche sah der Ursprungsbebauungsplan der Gemeinde Glashütte ebenfalls noch Geschäftsflächen vor. Diese wurden seinerzeit aus landesplanerischen Gründen der Gemeinde Glashütte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes entzogen. Es folgte daraufhin eine Festsetzung als Stellplatzfläche ohne genauere Zuordnung.

Im Rahmen einer vereinfachten Änderung für geringfügige Änderungen der Bauflächen im Marktbereich erfolgte für die Stellplatzfläche in den Textfestsetzungen eine Zuordnung als Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Ein bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplatznachweis aus den angrenzenden Nutzungen erfolgte auf dieser Fläche nicht. Um jedoch den einzelnen Geschäftsbereichen für mögliche Veränderungen eine Nachweisfläche zu sichern bzw. um einigen angrenzenden Wohnblocks, die über zu wenige Stellplätze verfügen, die Möglichkeit einer dinglichen Sicherung zu schaffen, erfolgte die seinerzeitige Zuordnung.

Von dieser Zuordnung hat außer im Falle einer Erweiterung einer Geschäftsfläche bisher niemand Gebrauch gemacht.

Planungsanlaß

Das Einkaufszentrum Glashütter Markt kämpft seit Bestehen aufgrund eines zu geringen Potentials mit den wirtschaftlichen Folgen und damit auch einer attraktiven Angebotspalette für die umliegende Wohnbebauung. Der Eigentümer dieser Stellplatzfläche ist seit vielen Jahren bemüht, durch Ansiedlung eines bekannten Einzelhandelsunternehmens zum einen diese Fläche wirtschaftlich zu verwerten, aber auch, und dies steht im Einklang mit den Zielen der Stadt Norderstedt, durch einen solchen Magneten die Attraktivität des Standortes Glashütter Markt zu erhöhen und langfristig damit die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern.

Planungsziel

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen nunmehr kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um durch Festsetzung entsprechender Bauflächen einen solchen Einzelhandelsbetrieb hier anzusiedeln.

Um zu verhindern, daß sich andere im Mischgebiet ansonsten zulässige Nutzungen hier ansiedeln könnten, was aus städtebaulicher und räumlicher Situation unerwünscht wäre, sind entsprechende textliche Einschränkungen festgesetzt.

### 4. Planverfahren

Förmliches Verfahren

Da Teile einer bisherigen Gemeinschaftsstellplatzfläche bebaut werden sollen könnten die Grundzüge der Planung berührt sein. Die Änderung wird daher als förmliches Verfahren durchgeführt.

frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die Durchführung einer frühzeitige Bürgerbeteiligung

kann verzichtet werden, da bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 211-Teil West das geplante Vorhaben Bestandteil der vorgestellten und erörterten Planung war.

### **5. Grünordnung und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen**

kein GOP

Das durch diese Bebauungsplanänderung zulässige Vorhaben anstelle einer vorhandenen Stellplatznutzung, stellt keinen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führt. Die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

### **6. Erschließung**

Einkaufszentrum  
Versorgung  
Stellplätze

Das Plangebiet und die vorhandenen (Stellplätze) bzw. geplanten Nutzungen ( Supermarkt) sind durch die Mittelstraße und die davon abzweigende private Erschließungsstraße von zwei Seiten ausreichend erschlossen. Die allgemeine Benutzbarkeit der privaten Erschließungsanlagen des Marktgebietes ist durch die Festsetzung von Geh,Fahr und Leitungsrechten planungsrechtlich geregelt.

Die Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Glashütter Marktes genießt auch unter dem Aspekt der Verkehrsvermeidung bzw. Verkehrsminimierung einen hohen Stellenwert bei den zukünftigen Entwicklungszielen Norderstedts. Dazu gehört auch die als flankierende Maßnahmen zu verstehende bauliche Abrundung des Glashütter Marktes durch zusätzliche Wohnbauflächen im Rahmen des geplanten Bebauungsplanes Nr. 211 Teil West, belegen östlich des Geltungsbereiches der 6. Änderung. Über diese Flächen ist zukünftig auch noch eine zusätzliche Verkehrsanbindung des Glashütter Marktes vorgesehen, um die etwas einseitige Belastung der Mittelstraße zu mildern.

ruhender Verkehr  
Stellplätze

Die im Rahmen der 4. (vereinfachten) Änderung gemachte Angebotsplanung zur Sicherung entsprechender Stellplatzflächen wurde, mit Ausnahme von einem Gewerbebetrieb, nicht Gebrauch gemacht. Somit bestehen hier keine dinglich gesicherten Rechte an Stellplätzen.

Der für die hinzutretenden Geschäftsflächen erforderliche Stellplatznachweis kann auf der Gesamfläche geführt werden.

Ungeachtet dessen erfolgt nachwievor eine Festsetzung als Gemeinschaftsstellplätze mit einer Zuordnung , ergänzt durch eine textliche Festsetzung, zur Klarstellung, daß diese Stellplätze auch zukünftig uneingeschränkt den Besuchern des Einkaufszentrums des Glashütter Marktes zur Verfügung stehen. Weiterhin stehen diese Stellplätze damit auch nach Geschäftsschluß im Sinne einer wünschenswerten Doppelnutzung solcher versiegelter Flächen den Nutzungen der benachbarten Gebiete zur Verfügung, die

über keinen bzw. einen unzureichenden Stellplatznachweis verfügen.

Öffentliche Parkflächen

Zusätzliche Flächen für den öffentlichen Parkraum sind nicht vorgesehen.

Wochenmarkt

Die bisher einmal wöchentlich seitens der Stadt Norderstedt auf der privaten Stellplatzfläche durchgeführte Nutzung als Wochenmarkt entfällt dort zukünftig und wird in den Bereich der Mittelstraße auf die Westseite des Marktbereiches verlegt.

ÖPNV

Die Belange des ÖPNV sind durch die B-Planänderung nicht berührt.

### **7. Ver-und Entsorgung**

Änderungen in der Ver-und Entsorgung ergeben sich durch die 6. Änderung nicht.

### **Immissionsschutz**

Lärmschutz

Besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Schutz vor Lärmimmissionen sind nicht erforderlich.

Umwelterheblichkeitsprüfung

Die in Aussicht genommene Planung bewirkt keine negativen Auswirkungen auf die Prüfziele „Boden, Luft, Wasser, Klima“. Spezieller Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 - Glashütte -6. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 29.02.2000 gebilligt.

Norderstedt, den 09.05.2000

STADT NORDERSTEDT  
Der Bürgermeister

gez. Unterschrift LS

Grote