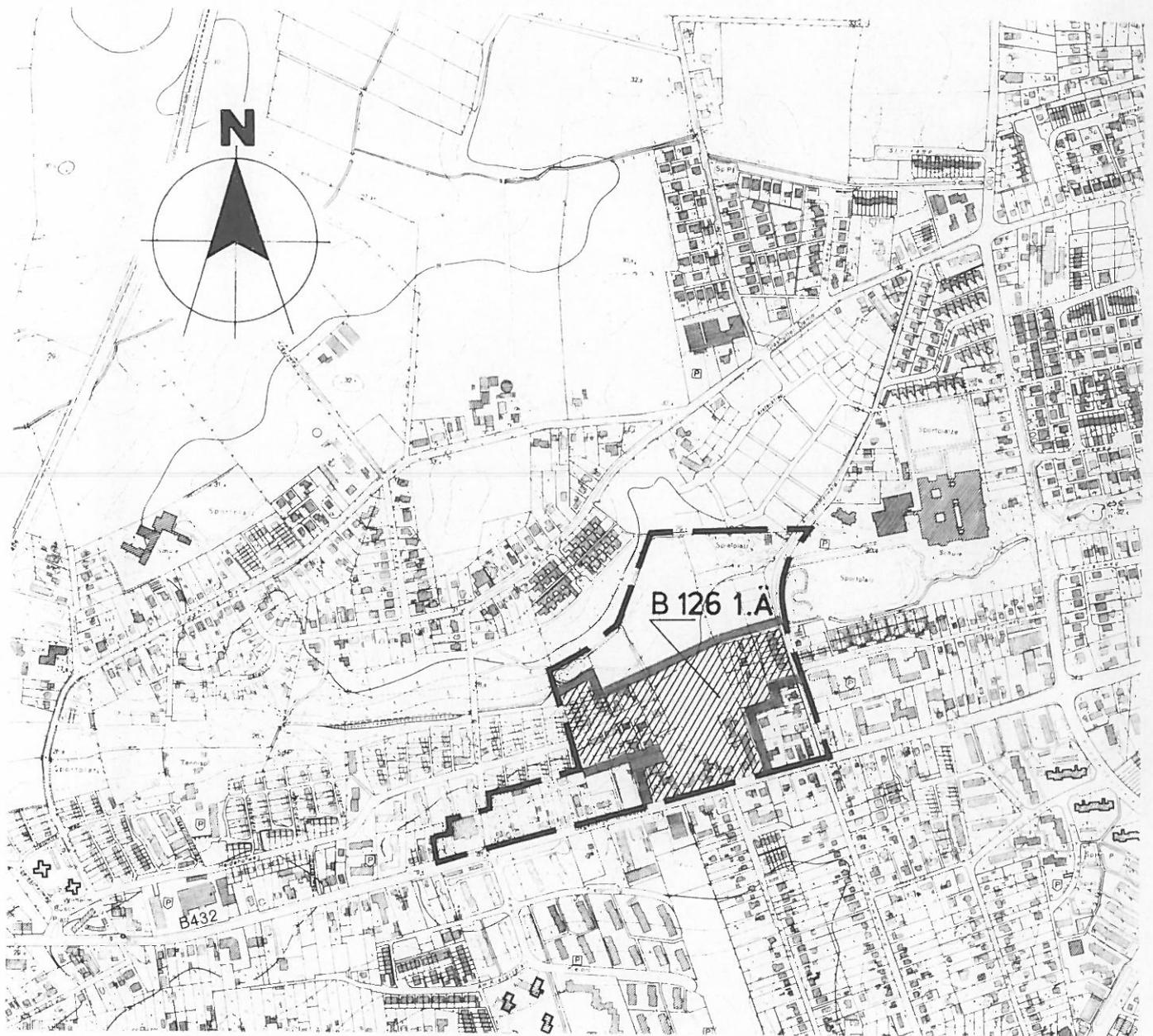


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.126 1.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
GEBIET : "HEIDEHOFRING " SÜDL. HEIDEHOFWEG / NÖRDL.
SEGEBERGER CHAUSSEE / WESTL. AM BÖHMERWALD



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000

STAND VOM : 04.10.1990

Begründung

Bebauungsplan 126 – Norderstedt –
1. Änderung und Ergänzung

1. Grundlagen

FNP

Die 1. Änderung steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt durchgeführt.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

BauGB

Das Baugesetzbuch vom 08.12.1986
(BGBI. I S. 2253)

BauNVO

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBI. I S. 2665),

sowie

LBO

die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (Gemeindeverordnungsblatt Schleswig-Holstein Seite 86).

PlanZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833).

B 7 – Harksheide –

Durch die 1. Änderung des B 126 – Norderstedt – wird eine Teilfläche des B 7 – Harksheide – überplant. Für den betreffenden Bereich wird der B 7 – Harksheide – aufgehoben.

2. Planungsanlaß/Planungsziel

In wesentlichen Teilbereichen wurde die Bebauung und Nutzung des B 126 bisher nicht vollzogen, weil die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, örtliche Gegebenheiten (Bestand) und die privaten Planungsvorstellungen einer Verwirklichung entgegenstehen.

Durch die 1. Änderung werden die unterschiedlichen Erfordernisse und Wünsche, die sich wie folgt darstellen, zu einer weitergehenden Gesamtüberplanung zusammengefaßt.

Baugebiet 12

- a) Im Bereich des Heidehofweges grenzen die Bebauungspläne Nr. 7 - Harksheide - und Nr. 126 - Norderstedt - aneinander. Durch die Änderung im Bebauungsplan Nr. 126 ergeben sich räumliche und sachliche Zusammenhänge mit einer Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 - Harksheide. Dieser setzt für dieses Grundstück (43/22) eine Nutzung mit Garagen und öffentlichen Parkplätzen fest. Durch die Einbeziehung in den B 126 - Norderstedt - , 1. Änderung, soll die bisher vorgesehene Nutzung entfallen und dafür dieses Grundstück als Wohnbaufläche (Freifläche ohne eigene überbaubare Fläche) entsprechend den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen dem Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 126 zugeordnet werden.

Der weitgehend ersatzlose Verzicht auf die bisher dort vorgesehene Nutzung läßt sich wie folgt begründen:

Für die 6 Garagen fehlte es an einer entsprechenden Zuordnung. Die Darstellungsweise in der alten Planzeichnung B 7 - Harksheide - läßt vermuten, daß diese Garagen für das östlich, aber außerhalb des Geltungsbereiches liegende angrenzende Baugrundstück (jetzt B 126) gedacht waren. Durch die im Bebauungsplan Nr. 126 jedoch vorgesehene Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs auf den jeweiligen Baugrundstücken kann diese geplante Garagenanlage ersatzlos entfallen.

- b) Die als Parkplatz vorgesehene Fläche war durch die Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen so stark eingeschränkt, daß eine umfassende Nutzung des Parkplatzes nicht möglich gewesen wäre. Durch die nunmehr beabsichtigte Änderung des Parkplatzes im Anschluß an den vorhandenen Längsparkstreifen, ist daher auch nur ein geringfügiger Verlust an Parkplatzmöglichkeiten zu erwarten, was nach Auffassung der Stadt Norderstedt hingenommen werden kann. Insgesamt führt somit diese Änderung zu einer besseren städtebaulichen Ordnung, die den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke eine erhebliche Verbesserung der Wohnruhe bringt.

- c) Die Vorplanung über die Herstellung des im B 126 vorgesehenen öffentlichen Verbindungsweges im Baugebiet 12 zwischen Heidehofweg und der SO-Gebietsfläche an der Segeberger Chaussee führte im Rahmen der Abrechnung der Erschließungsanlage Heidehofweg zu dem Ergebnis, daß dieser öffentliche Weg nicht realisierbar ist. Durch die Planänderung soll nunmehr auf die Festsetzung als öffentlicher Fußweg verzichtet werden, da die rückwärtigen Baugebiete im B 126 durch den ca. 100 m weiter östlichen vorgesehenen öffentlichen Fußweg an die Segeberger Chaussee und zu den dortigen Infrastruktureinrichtungen angebunden werden sollen. In diesem Zusammenhang soll auf Antrag des Grundeigentümers im Änderungsverfahren die Bauweise von Gartenhofhäusern in Einzel- oder Doppelhäuser geändert werden. Dies ist städtebaulich unbedenklich, da in der vergleichbaren Umgebung auch Einzel- oder Doppelhäuser vorhanden sind. Die im B 126 festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen am rückwärtigen Rand des Sondergebietes stellen eine ausreichende Abschirmung zwischen SO- und WR-Gebiet dar.

Baugebiet 5

Eine Beurteilung der gesamten Baunachfrage in den unterschiedlichsten Baugebieten der Stadt Norderstedt zeigt, daß nach Gartenhofhäusern absolut keine Nachfrage besteht. Dies hängt einerseits mit der besonderen Bauform als auch mit den in der Regel höheren Baukosten für diese Bauweise zusammen. Dieser Entwicklung folgend wird daher für das Baugebiet 5 nunmehr eine Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht. Die Wohnbaufläche wird zugunsten einer Schutzfläche gegenüber dem Mischgebiet reduziert. Aufgrund der entsprechenden Vergrößerung des Mischgebietes sollen im rückwärtigen Bereich am Heidehofring nur noch Wohngebäude entstehen, weshalb die Festsetzung Reines Wohngebiet getroffen wurde. Ferner wurden, um evtl. Störungen innerhalb des WR-Gebietes zu minimieren, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen noch ausgeschlossen. Die üblicherweise erforderliche Gebietsabstufung wird hier durch die Schutzfläche mit Lärmschutzwand/-wall, ähnlich wie im angrenzenden SO-Gebiet, ersetzt.

Baugebiet 4a/4b/4c

Die an der Segeberger Chaussee vorhandene Nutzung (Autohandel mit Kfz-Reparatur-Werkstatt, Reifenhandel mit Werkstatt, Lkw- und Pkw-Vermietung) entspricht nicht dem Zulässigkeitsrahmen eines Allgemeinen Wohngebietes. Diese Nutzungen waren jedoch schon bei Planaufstellung des B 126 vorhandener Bestand, wenn auch in geringerem Umfang. Die bestehende WA-Gebietsfestsetzung ist daher nicht geeignet, diesen Bestand zu sichern und gleichzeitig mittelfristig doch eine bessere geordnete Entwicklung zu erreichen ohne entschädigungsrechtliche Probleme auszulösen.

Eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch ein gegliedertes Mischgebiet erscheint als der praktikablere Nutzungsrahmen. Die Vergrößerung des Mischgebietes gestattet eine bessere und sinnvollere Grundstücksorganisation unter gleichzeitiger Berücksichtigung der besonderen Anforderungen im rückwärtigen Bereich. Das Mischgebiet wurde deshalb entsprechend gegliedert, so daß zum Wohngebiet hin nur Betriebe oder Betriebsteile angeordnet werden dürfen, von denen keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet ausgehen. Als unterstützende Maßnahme wurde eine Schutzfläche mit Lärmschutzwand/-wand festgesetzt, die flächendeckend zu begrünen ist.

Baugebiete 6 und 7

Zum Grünbereich hin sollte im Sinne einer weiteren Abstufung der Baugebiete 4 und 5 eine gelockerte Einfamilienhausbebauung zur Ausführung kommen. Es wird der dort begonnenen baulichen Entwicklung Rechnung getragen, indem hier diese Bauweise gegenüber den alten Festsetzungen konkretisiert und das Maß der Nutzung reduziert wird.

Baugebiet 11

Für die in diesem Baugebiet stehenden Reihenhäuser ließen die Festsetzungen des B 126 geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu. Hier bestand der Wunsch nach einer größeren bebaubaren Fläche zur Errichtung von Wintergärten. Die hierzu durchgeführte Bürgerbeteiligung ergab, daß dies nur für eine Reihenhausezeile unproblematisch durchgeführt werden kann. Aus praktischen Überlegungen wurde jedoch der Gesamtbereich dieser Grundstücke in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung miteinbezogen.

Ruhender Verker Stellplätze/
Garagen Verkehrsflächen

Die im ehemaligen Baugebiet 13 vorgesehene städtische Sozialeinrichtung ist zwischenzeitlich an einem anderen Standort vorgesehen. Der angrenzend festgesetzte Spielplatz wurde aufgrund seiner vorgesehenen Größe als funktionslos eingestuft. Die über einen längeren Zeitraum beurteilte Nutzung des Gästehauses der Stadt Norderstedt im Baugebiet 8 führte zu dem Ergebnis, daß hier ein Mindeststellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen besteht. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen durch das Wohngebiet und die Zusammenfassung mit allen öffentlichen Parkplätzen an einer Stelle, wie z. B. im B 126 z. Z. festgesetzt, wird aufgrund der möglichen Lärm- und Abgasimmissionen im nachhinein als nicht glücklich angesehen.

Dies und die vorgenannten diversen Aspekte führten zu einer Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verteilung der öffentlichen Parkplätze und der privaten Stellplätze für das Gästehaus. Die Haupteinfahrt zum Gästehaus soll zukünftig direkt von der Segeberger Chaussee zu einer eigenen Stellplatzfläche erfolgen. Diese ist so zu gestalten, daß ausschließlich Benutzer des Gästehauses hier ihre Kraftfahrzeuge abstellen können. Die Zuwegung erfolgt durch das Mischgebiet über einen befahrbaren Wohnweg, der gleichzeitig die Fuß- und Radweg-Verbindung zwischen Heidehofring und Segeberger Chaussee beinhaltet.

Zur vorhandenen Wohnbebauung ist die Stellplatzfläche durch einen kleinen bepflanzten Wall abzuschirmen. Zum Neubaubereich schirmt ein Grünstreifen die Stellplätze ab. Im übrigen können sich hier die zukünftigen Anlieger durch entsprechende Einfriedigungen bei Bedarf noch stärker abgrenzen.

Ossenmoorpark

Auf die ursprünglich vorgesehene geringfügige Ausdehnung der Bauflächen in den Parkbereich hinein wurde aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet.

3. Immissionsschutz

Die von der Segeberger Chaussee ausgehenden Lärmimmissionen sind so hoch, daß auch im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte 60/45 db(A) nach DIN 18005 überschritten werden. Da es sich überwiegend um bebaute Gebiete mit Innenstadtlage an einer Hauptverkehrsstraße handelt, scheiden größere Abstände und Lärmschutzwälle o. ä. aus stadtgestalterischen Gründen aus. Grundlage für andere Schallschutzmaßnahmen bilden daher "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" und die

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Aufgrund dieser Gegebenheiten sind im Teil B - Text der Satzung - Festsetzungen im Hinblick auf die Lärmimmissionen getroffen worden. Im übrigen soll durch die geplante Bauweise und Gestaltung der Freiflächen ein Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung erreicht werden.

4. Nutzungsbeschränkungen

Die Randbereiche der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen sollen neben der möglichen Geschäftsnutzung gleichgewichtig auch dem Wohnen dienen. Die Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe - speziell um die der Spielhallen - ist erforderlich, da die Erfahrung zeigt, daß diese Nutzungen mit der angestrebten Wohn- und Geschäftsqualität nicht vereinbar sind. Darüber hinaus droht eine Funktions- und Versorgungslücke in der gesunden Geschäftsstruktur, in dem die Gefahr besteht, daß die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden, die dort überwiegend Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Diese Gefahr besteht auch, weil die vorgenannten Nutzungen erfahrungsgemäß - bedingt auch durch die längeren Öffnungszeiten - ungleich höhere Mieten zahlen können als die "normalen Geschäfte". Der Verlust der Versorgungsfunktion kann zu einem Absinken des Wohnwertes auch der angrenzenden Wohngebiete führen, was zwangsläufig zu einem erhöhten sogenannten "Versorgungsverkehr" führt und damit die bereits erheblich vorbelastete Verkehrsinfrastruktur der Stadt Norderstedt noch stärker beeinträchtigt.

Supermärkte

Weiterhin droht ein Attraktivitätsverlust der Mischungsvielfalt kleinerer Geschäfte durch ein weiteres Vordringen großflächiger Einzelhandelsbetriebe; hier speziell der Supermärkte mit dem Lebensmittel- und Non-Food-Warenangebot für den täglichen Bedarf. Versorgungseinrichtungen dieser Art sind in unmittelbarer Nähe und in gut verteilter Lage im Stadtgebiet vorhanden. Zusätzliche Einrichtungen dieser Art sind nicht geeignet, das Versorgungsangebot der angrenzenden Gebiete zu verbessern. Sie tragen eher dazu bei, den Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes (Konzentrationen solcher Einrichtungen) im Sinne von Stadtteilzentren an den vorhandenen und geplanten Stellen entgegenzuwirken. Gleichfalls würden die für die tägliche Versorgung in den angrenzenden Wohngebieten vorhandenen, dort auch wünschenswerten kleineren Läden in ihrer Funktion gefährdet. Eine weitere ungehinderte freie Ausdehnung solcher Nutzungen würde auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Segeberger Chaussee weiter beeinträchtigen.

Diese Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Spielhallen und der Supermärkte kommen keinem generellen Ausschluß für das Stadtgebiet gleich.

5. Kosten und Finanzierung/Bodenordnung

Gegenüber dem in der Begründung zum B 126 dargelegten Kostenrahmen ergeben sich durch die Maßnahmen der 1. Änderung keine Veränderungen. Die von der Stadt Norderstedt zu tragenden Anteile bzw. die Kosten der Herrichtung des Ossenmoor-parks müssen je nach Realisierungsvorstellungen in den Haushalt der Stadt eingestellt werden. Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Kann eine Einigung über die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden, sind ggf. bodenordnende Maßnahmen gem. § 80 ff. und Enteignung gem. § 85 ff. BauGB vorzunehmen.

6. Sozialplan

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

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 - Norderstedt -, 1. Änderung und Ergänzung, wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 25.06.1991 gebilligt.

Norderstedt, 20.09.91

STADT NORDERSTEDT
- Der Magistrat -

82. 2.5.

V. Schmidt
Bürgermeister