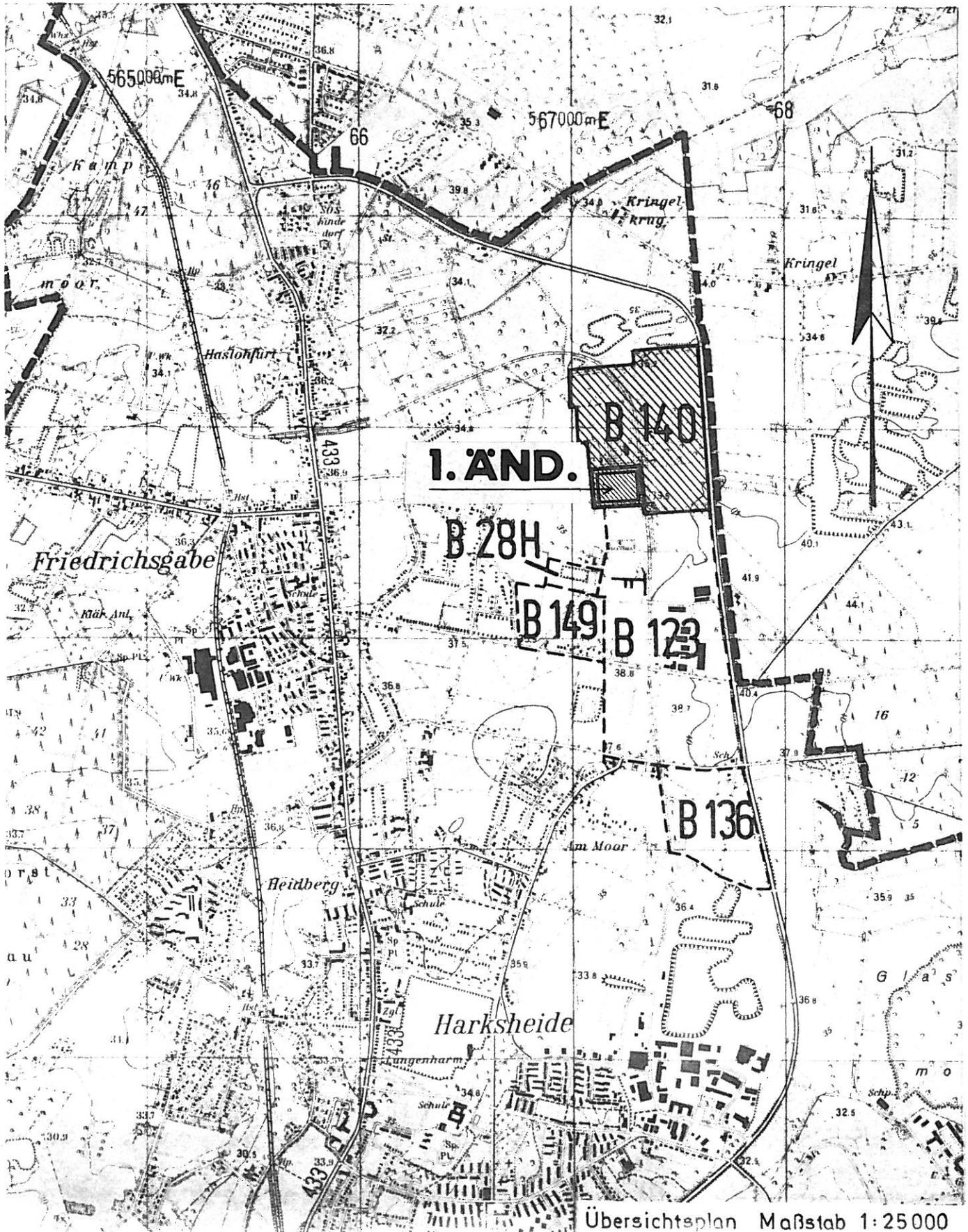


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 140 - 1. Änderung - Norderstedt
Gebiet: Am Stammgleis



Übersichtsplan Maßstab 1:25000

I. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

B-Plan 140
- Norderstedt -

Der Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt - ist am 02.11.79 rechtskräftig geworden.

F-Plan (FNP 75)

Der Bebauungsplan Nr. 140 - 1. Änderung - Norderstedt ist aus dem mit Erlaß vom 13.07.78 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt entwickelt worden. Der B-Plan Nr. 140 liegt im vorweggenehmigten Teilbereich.

Entwicklungs-
verordnung

Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat am 13.07.1973 die " Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt " erlassen, die sich auf 3 Teilbereiche (Teilbereiche A, B, C) erstreckt.

Teilbereich A

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Teilbereich A (Harkshörn). Hierfür gilt die Entwicklungsverordnung in der novellierten Fassung vom 22.12.1976 (GVOBl. Schl.-H. S 303).

StBau FG
(Städtebau-
förderungsgesetz)

Die innerhalb des Teilbereiches des B-Planes Nr. 140 - 1. Änderung - liegenden gewerblichen Bauflächen unterliegen damit weiterhin den für Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz geltenden Regelungen.

BBauG (1976)

Das Änderungsverfahren und der Inhalt des B-Planes Nr. 140 - 1. Änderung - richten sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBI. I, S. 2256),

geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie die Neufassung der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.

BauNVO (1977)

PlanzVO (1965)

Für die Darstellung des Planinhaltes werden die in der Anlage zur Planzeichen-verordnung vom 19.1.1965 enthaltenen Darstellungsarten angewendet.

Im weiteren gelten die hieran anschließenden Punkte der Begrün-dung zum Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt - in der 1. geän-derten Fassung.

Die diesbezüglichen Änderungen und Ergänzungen sind in Abschnitt V aufgeführt.

II. GRÜNDE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 140

Entsprechend den Beschlüssen der Stadtvertretung zur Veräußerung von Grundstücken im Gewerbegebiet Harkshörn schreitet die Bauplanung der dort anzusiedelnden Gewerbebetriebe fort. Diese Konkretisierung der Bauabsichten bedingt und / oder ermöglicht Änderungen in der Erschließungsplanung. Insgesamt können die öffentlichen Verkehrsflächen reduziert und gleichzeitig eine bessere Erschließung für Radfahrer, Fußgänger und für den öffentlichen ruhenden Verkehr gesichert werden.

Anlaß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 sind die Konkretisierung der Bauabsichten auf den beiden südlichen Bauflächen westlich der Oststraße und die Anpassung der Fuß- und Radwegführung an den Bereich des B-Planes Nr. 123.

III. PLANUNGSBESTAND DES B-PLANES 140

Folgende Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Harksheide sind von der 1. Änderung zum B-Plan 140 betroffen:

24/6, 24/2 und teilweise die Flurstücke
27/4, 27/1, 2/5, 2/4 und 2/23 (im B-Plan 140
noch 2/6 teilw.).

Das Gebiet der 1. Änderung ist in dem beiliegenden B-Plan farbig hervorgehoben.

Im folgenden wird auf einzelne Punkte des Planungsbestandes eingegangen, für die aufgrund der unter II. genannten Gründe Änderungen notwendig werden.

1. Erschließung B-Plan 123

Die Straße "E" führt bis an die südliche Grenze des B-Planes 140 und endet dort in einer Kehre. Sie dient der Erschließung des nordöstlichen Baugrundstückes des B-Planbereiches 123.

2. Südliche Baugrenze

Die südwestliche Baufläche des B-Planes 140 wird im Süden durch eine Baugrenze begrenzt.

3. Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die o.g. Baufläche ist am Nord- und Westrand mit der Bindung zur Erhaltung und der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern durch Festsetzung belegt.

4. Emissionsschutz

Für die Flächen westlich des Industriestammgleises sind nur gewerbliche Betriebe zugelassen, deren äquivalenter Dauerschallpegel 5 dB (A) unter den gem. DIN 18005 (Entwurf April 1976) für Gewerbebetriebe zulässigen Werten liegt. Die Festsetzung weiterer Schutzpflanzungen, Wallanlagen o.ä. erübrigt sich, da das Gewerbegebiet in einer günstigen Lage innerhalb des Stadtgebietes liegt und genügend weit von Wohngebieten entfernt liegt.

5. Wendemöglichkeit

Da die Straße "F" und das anschließende innerörtliche Straßennetz nicht für den LKW-Verkehr vorgesehen sind, erhält die Straße "E" im Norden eine Wendeschleife.

6. Geh- und Radweg

Der südliche Teil der Straße "E" (Stichstraße) ist, wie fast alle Erschließungsstraßen (Ausnahme Straße "F"), beidseitig mit Gehwegen vorgesehen. Da hier wie im übrigen Plangebiet weder mit starkem Fußgänger- noch starkem Radfahrerverkehr zu rechnen ist, können diese Wege als kombinierte Geh- und Radwege angelegt werden.

7. Leitungsrecht

Auf den Flurstücken 2/23 (ehem. Flurstück 2/6) und 2/4 der Flur 4, Gemarkung Harksheide ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt festgesetzt. Mit diesem Leitungsrecht ist beabsichtigt, als Grunddienstbarkeit eine Wendemöglichkeit für Siel-Unterhaltungsfahrzeuge zu sichern.

IV. ERFORDERLICHE PLANUNGSÄNDERUNGEN

Im einzelnen handelt es sich um Änderungen, die in entsprechender Reihenfolge wie in Abschnitt III. abgehandelt werden.

1. Erschließung B-Plan 123

Der Teil der Planstraße "E", der südlich der Planstraße "D" (diese Straße erhielt die Bezeichnung "Am Stammgleis") festgesetzt war und der Erschließung der gewerblichen Bauflächen im südlich angrenzenden B-Planbereich 123 dienen sollte, kann entfallen, da das Flurstück 24/2 der Flur 4, Gemarkung Harksheide (im Planbereich B 140) und die Flurstücke 23/1 und 83/23 der gleichen Flur (im Planbereich B 123) zusammenhängend genutzt werden und dafür ausreichend von der Straße " Am Stammgleis " erschlossen werden.

2. Südliche Baugrenze

Aus den unter 1. genannten Gründen entfällt die an der südlichen Plangrenze bislang festgesetzte Baugrenze. D.h. die Bebauung auf dem Flurstück 24/2 setzt sich über die Bebauungspiangrenze hinweg im Planbereich 123 fort.

3. Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit der Bindung zur Erhaltung und der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern durch Festsetzung belegte gewerbliche Baufläche im Westen des Flurstückes 24/2 der Flur 4, Gemarkung Harksheide wird - in Angleichung an die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan 123 - auf 26 m verbreitert. Die bisherige Festsetzung von Einzelbäumen als alleeartige Straßenbepflanzung entfällt in diesem Bereich wegen Fortfalls der Straße.

4. Emissionsschutz

Auf den unter 1. genannten Flurstücken siedelt sich ein größerer Gewerbebetrieb an, der die Errichtung eines langgestreckten, auf den B-Plan 123 übergreifenden, Baukörperplant. Für die umliegenden Wohngebiete sind Schallreflektionen zu befürchten, da im Zufahrtsbereich, der entlang der Bebauung im westlichen Randbereich angeordnet ist, stärkerer Gewerbeverkehr zu erwarten ist.

In dem Bereich der unter 3. genannten Fläche wird zusätzlich ein Schutzwall festgesetzt, der mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegt ist. Dieser Schutzwall, dessen Festsetzung auch im B-Plan 123 vorgesehen ist, wird zum Schutz der westlichen Wohngebiete vor Schallimmissionen erforderlich.

5. Wendemöglichkeit

Am Kreuzungspunkt der Planstraßen "E" und "D" (Am Stammgleis) wird eine zusätzliche Wendemöglichkeit geschaffen, da andernfalls nur die weiter entfernt liegende Wendemöglichkeit am Nordende der Stichstraße "E" zur Verfügung stände und damit unnötiger Verkehr in die Straße "E" gezogen würde. Am Wendekreis wird zusätzlich eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen.

6. Geh- und Radweg

Vom Schnittpunkt der Planstraßen "E" und "D" aus führt ein Geh- und Radweg nach Süden, der einen Anschluß an den Steertpoogweg hat. Diese Rad- und Fußwegverbindung wird geschaffen, um einerseits den Fußgänger- und Radfahrerverkehr vom Kfz-Verkehr zu trennen und zum anderen die Fuß- und Radwegentfernungen zwischen diesem Gewerbegebiet und den Wohnsiedlungsbereichen von Norderstedt zu verkürzen. Im B-Plangebiet 140 verläuft der Fuß- und Radweg neben der für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Fläche, um den direkten Anschluß an den außerhalb des B-Planes 123 vorgesehenen Fuß- und Radweg zu sichern. Diese öffentliche Verkehrsfläche dient darüber hinaus dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die vorher über den jetzt aufgehobenen Teil der Straße "E" zu erreichen waren.

7. Leitungsrecht

Das bisher auf dem Flurstück 2/23 (ehem. Flurstück 2/6) der Flur 4, Gemarkung Harksheide festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt soll entfallen. Mit diesem Leitungsrecht war beabsichtigt, als Grunddienstbarkeit eine Wendemöglichkeit für Siel- Unterhaltungsfahrzeuge zu sichern. Diese Wendemöglichkeit soll nunmehr ca. 60 m nach Süden (in den Planbereich 123) verlegt werden. Die Änderung erfolgt in Anpassung an die Bauplanung des dort anzusiedelnden Gewerbebetriebes. Der Zweck der vorgesehenen Grunddienstbarkeit (Unterhaltung der vorhandenen Sielleitung) wird auch bei der Verschiebung nach Süden gewahrt.

V. ÄNDERUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 140 infolge der
1. Änderung.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 140 - Norderstedt - wird infolge der 1. Änderung in folgenden Punkten geändert und ergänzt:

1. Auf Seite 6 wird folgender Absatz hinsichtlich eines Schutzwalles eingefügt: " Am Westrand des südwestlichen Baugrundstückes wird darüber hinaus ein Schutzwall festgesetzt, um die westlichen Wohngebiete vor Schallemissionen des Gewerbeverkehrs von der genannten Baufläche zu schützen."
2. Die Flächenbilanz (Seite 6) ändert sich wie folgt :

" GE - Flächen, überbaubar	28,31 ha
GE - Flächen, nicht überbaubar	<u>4,41 ha</u>
GE - Flächen gesamt	32,72 ha
Verkehrsflächen	3,40 ha
Bahnflächen	<u>0,86 ha</u>
Zwischensumme	36,98 ha
Flächen für Landwirtschaft	<u>3,07 ha</u>
Gesamtfläche des Planbereiches	40,05 ha "
	=====

3. Die Erschließung von Flächen im B-Plan 123 wird hinfällig. Auf Seite 9 wird der Satz:
" Die Straße "E" wird nach Süden zur Erschließung von gewerblichen Bauflächen im B-Plan Nr. 123 bis an die südliche Grenze des B-Planes Nr. 140 herangeführt " gestrichen.
4. Ebenfalls auf Seite 9 wird folgender Abschnitt hinsichtlich einer zusätzlichen Wendemöglichkeit eingefügt:
" Am Kreuzungspunkt der Planstraßen "E" und "D" (Am Stammgleis) wird eine zusätzliche Wendemöglichkeit geschaffen, da andernfalls nur die weiter entfernt liegende Wendemöglichkeit am Nordende der Stichstraße "E" zur Verfügung

stände und damit unnötiger Verkehr in die Straße "E" gezogen würde. "

5. Auf Seite 10 wird zum ruhenden Verkehr folgender Satz hinzugefügt:
" An der Kehre im Bereich der Planstraßen "E" und "D" sind zusätzlich 18 Parkplätze vorgesehen.
6. Auf Seite 11 werden zum Abschnitt Gehwege und auf Seite 12 zum Abschnitt Radwege folgende Ergänzungen gemacht:
" Vom Schnittpunkt der Planstraßen "E" und "D" aus führt ein Geh- und Radweg nach Süden, der eine durchgehende Verbindung zu den Wohnsiedlungsbereichen von Norderstedt ermöglicht.
7. Auf Seite 12 wird zum landwirtschaftlichen Verkehr ausgeführt:
" Der o.g. Fuß- und Radweg dient gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen."
8. Die Kosten und Finanzierung ändern sich wie folgt (S. 17):
- | | |
|---|----------------------|
| " Straßenbau einschl. Beleuchtung und Oberflächenentwässerung | DM 4.750.000,-- |
| Trinkwasserversorgung | DM 600.000,-- |
| Schmutzwasserbeseitigung | DM 1.200.000,-- |
| Gasversorgung | <u>DM 400.000,--</u> |
| | DM 6.950.000,-- " |
| | ===== |

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 -Norderstedt- wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26. Aug. 1980 gebilligt.

Norderstedt, den 18. NOV. 1980

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

LS

gez Embacher
(Embacher)
Bürgermeister