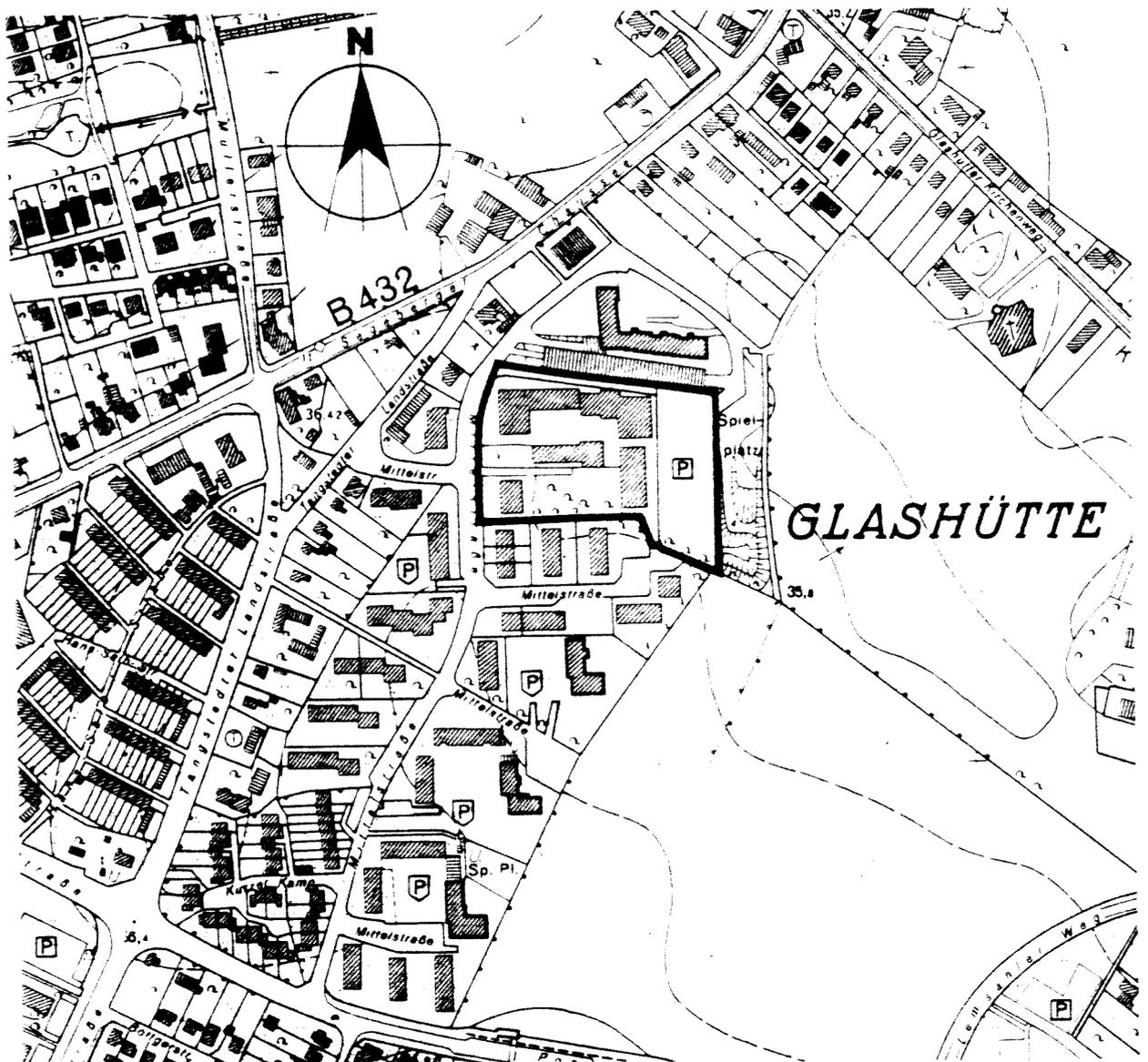


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.8 GLASHÜTTE
4. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG
GEBIET : GLASHÜTTER MARKT ZENTRUM



ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

STAND VOM 02.11.1989.

Stand: 02.11.1989
(61122055d)

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8 - Glashütte -

4. (vereinf.) Änderung

Gebiet: "Glashütter Markt-Zentrum"

1. Grundlagen

FNP

Der Bebauungsplan Nr. 8 - Glashütte -
4. (vereinf.) Änderung steht im Einklang mit
den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
der Stadt Norderstedt.

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde

BauGB

das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I
S. 2253)

BauNVO

die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom
15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert
durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986
(BGBl. I S. 2665).

LBO

Es gilt die Landesbauordnung in der Fassung
der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVObI.
Schl.-H. S. 86).

Plan-ZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die
Planzeichenverordnung Plan-ZVO vom 30.07.1981
(BGBl. I S. 833).

2. Planungsanlaß/Planungsziel

Als Weiterentwicklung der städtebaulichen
Untersuchung zur "Steigerung der Attraktivität
des Glashütter Marktes" hat die Stadt Norder-
stedt eine Rahmenplanung für den Bereich zwi-
schen Mittelstraße/Glashütter Kirchenweg und
Poppenbütteler Straße erstellt.

Diese Rahmenplanung ist die Grundlage für die
weitere städtebauliche Entwicklung in diesem
Bereich durch die Aufstellung und entspre-
chende Umsetzung von Bebauungsplänen. Als
erste Maßnahme sind bauliche Ergänzungen und
Umbauten im unmittelbaren Einkaufszentrum
vorgesehen. Um deren kurzfristige Realisierung
zu ermöglichen, wird diese vereinfachte Ände-
rung des B 8 - Glashütte - durchgeführt.

Durch diese Maßnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie stehen im Einklang mit mittel- bzw. langfristig vorgesehenen Entwicklungen, für die ergänzende Bebauungspläne noch aufgestellt werden bzw. förmliche Änderungsverfahren durchzuführen sind.

Nutzungsschema

Eine Umorganisation der einzelnen vorhandenen Ladennutzungen erfordert entsprechende Erweiterungsflächen. Um die Eingangssituation des Einkaufszentrums deutlicher zu markieren, soll dieser Bereich dichter an die Verkehrsflächen der Mittelstraße heranrücken und gestalterisch hervorgehoben werden. Durch die Errichtung von Arkaden im Innenhof und die Umgestaltung der Zugänge zum Markt sollen die Besucher besser vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

Im Eingangsbereich an der Mittelstraße ergibt sich durch die Festsetzung der Gebäudeerweiterung eine Überlagerung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen mit dem benachbarten Hotel. Da eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewahrt bleibt und auch die Belange des Brandschutzes beachtet bleiben, wird aus städtebaulichen Gründen diese Abweichung von den Vorschriften der LBO befürwortet.

Maß der Nutzung/ Abweichungen von § 17 BauNVO

Das ehemals vorgesehene Maß der Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 ist bisher nicht ausgenutzt worden. Die Geschoßflächenzahl soll daher zukünftig entsprechend der tatsächlichen Situation neu, d. h. reduziert festgesetzt werden.

Um aber die städtebauliche Einheit der "Markt-Bebauung" unter Berücksichtigung der Umgestaltungspläne zu gewährleisten, muß für diesen Teil eine höhere Grundflächenzahl als nach § 17 BauNVO zulässig festgesetzt werden. Durch die Erweiterungen werden u. a. bisher als Nebenanlagen nicht anrechenbare Überdachungen teilweise seitlich geschlossen und damit gem. § 19 (2) BauNVO zu baulichen Anlagen, die das Grundstück überdecken, und auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen sind. Durch die Einheitlichkeit in Planung und Ausführung für den gesamten Marktbereich führt dies zu der dringend erforderlichen Aufwertung dieses kleinen

Versorgungszentrums. Diese städtebauliche Aufwertung ist eine der Maßnahmen, die auch langfristig sicherstellen sollen, daß der Glashütter Markt seine Funktion als Nahversorgungszentrum für die umgebenden Wohngebiete erfüllen kann. In dieser Tatsache liegen auch die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung der Höchstwerte gem. § 17 Abs. 10 BauNVO gerechtfertigt erscheinen lassen.

Öffentliche Belange stehen hier nicht entgegen. Die Belange des Verkehrs sind durch die vorhandenen Anlagen ausreichend berücksichtigt. Da nahezu alle Gebäudeteile an mindestens zwei Seiten an Freiflächen angrenzen, ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Für die Flächen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) erfolgt, soweit erforderlich, eine entsprechende Zuordnung.

Auswirkungen

Die geplanten baulichen Veränderungen bedingen eine Beseitigung des vorhandenen Grünbestandes im unmittelbaren Marktbereich. Ein Erhalt des Grüns und die gleichzeitige Durchführung der baulichen Erweiterung ist nicht realisierbar. Im Rahmen der Abwägung hat die Stadt Norderstedt das Interesse an der Funktion und der Aufwertung des Glashütter Marktes höher bewertet als den Baumschutz. Als Ausgleich sind Festsetzungen über Neuanpflanzungen getroffen worden.

Weitere Auswirkungen negativer Art auf die Umwelt bzw. die Wohnnutzung im Gebiet selbst und in der Nachbarschaft sind durch diese Änderung nicht zu erwarten. Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 - Glashütte -, 4. (vereinf.) Änderung wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 20.03.1990 gebilligt.

Norderstedt, den 29. März 1990

Stadt Norderstedt
Der Magistrat

gez.

L.S.

V. Schmidt
Bürgermeister