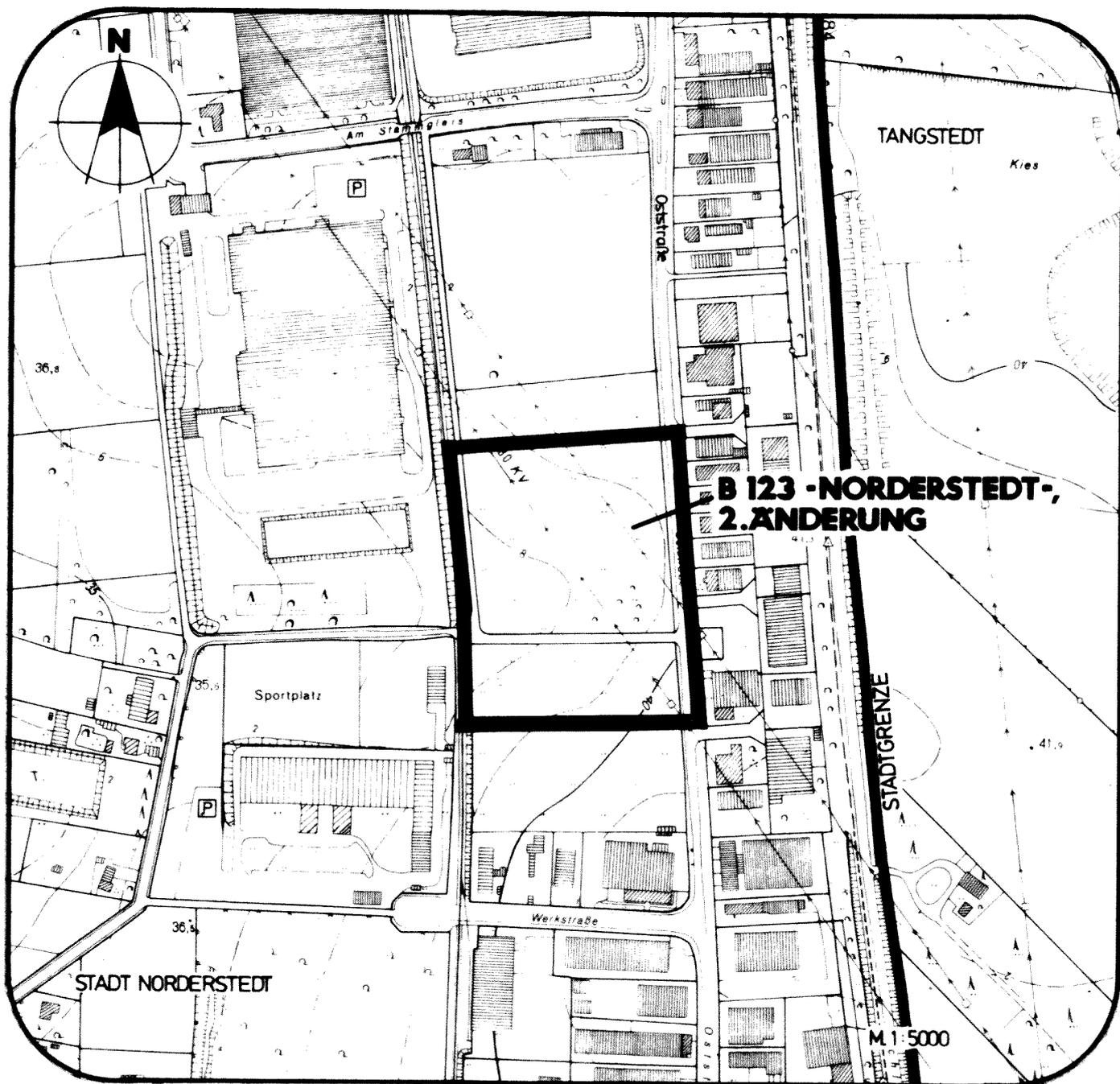


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 123 - NORDERSTEDT - 2.ÄNDERUNG

GEBIET: "GEWERBEGEBIET HARKSHÖRN - MITTE ZWISCHEN OSTSTRASSE UND INDUSTRIESTAMMGLEIS"
NÖRDLICH DES FLURSTÜCKES 4/34, SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 2/23 DER FLUR 4,
GEMARKUNG HARKSHEIDE



STAND : 23.05.1990

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Gewerbegebiet Harkshörn Das Plangebiet liegt inmitten des Gewerbegebietes Harkshörn. Es befindet sich zwischen der Haupterschließungsstraße (Oststraße) des Gewerbegebietes und dem bestehenden Industriestammgleis.

1.3.2 Topographie und Bewuchs

Das Gelände ist eben. Es ist mit Gras bewachsen bzw. teilweise mit angefliegenem niederen Gehölz bestanden.

1.3.3 Flächennutzung

Das Gelände liegt derzeit brach.

Hochspannungsleitung der HEW Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen zwei Hochspannungsleitungen der Hamburger Electricitätswerke mit 380/110-KV bzw. 110-KV.

1.3.4 Planungsbestand

FNP 84 Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

B 123
B 123/1.(v.) Änderung Das Plangebiet ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 123 – Norderstedt – und seine 1. (v.) Änderung überplant. Diese Pläne weisen für die Flächen der 2. Änderung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1977 aus. Diese Pläne werden mit Rechtskraft der 2. Änderung in den überplanten Bereichen aufgehoben.

II. P l a n u n g s a n l a ß u n d P l a n u n g s z i e l

Um eine Aufteilung der ca. 150 m tiefen Baufläche in kleinere bedarfsgerechte gewerbliche Baugrundstücke zu ermöglichen, beantragt die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt als Eigentümerin dieser Fläche, eine entsprechende Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne. Planungsziel ist, durch Festsetzung einer rechtwinklig von der Oststraße nach Westen bis zum Industriestammgleis verlaufenden Stichstraße, die Voraussetzung für eine kleinteiligere Parzellierung der Fläche zu schaffen. Darüber hinaus werden durch die

B-Planänderung insbesondere eine mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen abgestimmte Festsetzung hinsichtlich des Nutzungsmaßes, sowie differenzierte Festsetzungen zur Begründung und zum Grad der Bodenversiegelung angestrebt.

III . P l a n i n h a l t

3.1 Verkehrserschließung

Neue Erschließungs-
stichstraße

Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen ist die Festsetzung einer Stichstraße erforderlich. Diese Straße ist rechtwinklig von der Oststraße nach Westen bis zum Industriestammgleis geplant. Die Stichstraße liegt im Bereich des vorhandenen Schmutzwasser- bzw. Regenwassersieles, der ohnehin nicht hätte überbaut werden können. Am Ende der Stichstraße ist eine Kehre angeordnet.

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstreifen einseitig an der Planstraße festgesetzt. Der existierende westliche Längsparkstreifen an der Oststraße wurde in die Festsetzungen übernommen (siehe hierzu auch Ziffer 3.3 dieser Begründung).

Industriestammgleis

Eine Möglichkeit zur Querung der Gleise des Industriestammgleises ist nicht vorgesehen, da die bestehenden Quermöglichkeiten an der Harckesheyde, der Werkstraße und an der Straße Am Stammgleis als ausreichend anzusehen sind.

Auch für den Fußgänger- und Radfahrverkehr würde sich keine wesentliche Verbesserung der Wegebeziehungen durch einen zusätzlichen Gleisübergang an dieser Stelle ergeben.

Um ein unzulässiges Überschreiten des Gleises am Ende der Stichstraße zu verhindern, sind geeignete Maßnahmen (z. B. Abzäunung) vorzusehen. Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen von mindestens 1,0 m Höhe gegenüber dem Bahngrundstück abzusperren.

Da im Änderungsbereich kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, die keinen Bedarf an eigenem Gleisanschluß haben und auch aus räumlichen Gründen keinen solchen errichten können, wird die im B 123 - Norderstedt - enthaltene Bindung für gleisanschlußbedürftige Betriebe nicht übernommen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet	Entsprechend der rechtsverbindlichen Festsetzung in den Bebauungsplänen Nr. 123 - Norderstedt - und Nr. 123 - Norderstedt -, 1. (v.) Änderung, wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 festgesetzt. Um die Flächen jedoch insbesondere dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten, sind Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke und gewerbliche Freizeiteinrichtungen ausgeschlossen.
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Bei den Baugrundstücken ist dabei zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht überbaubarer Streifen in einer Tiefe von 8,0 m, der mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt ist, festgesetzt.
Grundstücksgrößen	Es soll die Parzellierung in unterschiedliche Grundstücksgrößen entsprechend dem Bedarf von 1.250 qm (25 m x 50 m) bei ca. 10.000 qm ermöglicht werden.
Mindestgrundstücksgrößen bei Eckgrundstücken	Um bei den künftigen Eckgrundstücken (Planstraße/ Oststraße) nicht den Anteil der nicht unmittelbar nutzbaren Vorgartenflächen gegenüber der überbaubaren Grundstücksfläche überverhältnismäßig anwachsen zu lassen, wurde hier eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 qm festgesetzt. Dadurch ist auch bei Begrünung der Vorgartenstreifen entsprechend den Festsetzungen eine gute Nutzbarkeit dieser Eckgrundstücke gewährleistet.
Mindestgrundstückstiefe und -breite	Für die übrigen Grundstücke sind Mindestgrundstückstiefen von 50 m und Mindestgrundstücksbreiten von 25 m festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, daß auch bei den kleinen Baugrundstücken (Mindestgröße: 1.250 qm) die Mindestfestsetzungen zur Begrünung eingehalten werden können, ohne in Konflikt mit der Nutzbarkeit des Grundstückes zu gelangen.
GRZ/GFZ	<p>Die Ausnutzung der Grundstücke ist u. a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 als Obergrenze bestimmt.</p> <p>Diese Werte sind abgeleitet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksgrößen, den Abstandsregelungen der Landesbauordnung und den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke.</p>

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß die Grundsätze der Planung zur Begrünung und Bodenversiegelung nicht gefährdet werden.

3.3 Bepflanzung und Bodenversiegelung

Pflicht zum Anpflanzen
Um die Betriebsgrundstücke zum öffentlichen Raum hin abzuschirmen und um die Bodenversiegelung zu begrenzen, ist zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ein 8 m tiefer zu begrünender Vorgartenstreifen festgesetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen, die gem. Landesbauordnung von Schleswig-Holstein in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden könne, dürfen hier nicht errichtet werden.

Bei offenen Stellplatzanlagen auf den Betriebsgrundstücken ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Bodenversiegelung
Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Anteil von 20 % der Grundstücksflächen als offener, unversiegelter Boden zu erhalten. Dadurch soll u. a. die Grundwasserneubildung, der Erhalt der Bodenfunktion und der Klimaausgleich gefördert werden. Der zu begrünende 8-m-Streifen kann - abzüglich der Zufahrten - mit in Ansatz gebracht werden.

Oberflächentwässerung
Um die Grundwasserneubildung zu fördern, ist anfallendes Regenwasser von den Dachflächen auf dem Baugrundstück zu versickern. Oberflächenwasser von Stellplätzen und sonstigen befahrbaren Flächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes (geplantes Wasserschutzgebiet) in das Regensiel abzuführen bzw. in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Segeberg vor Versickerung vorzubehandeln.

3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die bestehenden beiden Hochspannungsleitungen der Hamburger Electricitätswerke mit 380/110 kV bzw. 110 kV sind mit den entsprechenden Bauschutzbereichen dargestellt. Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Bauhöhenbeschränkungen im Bereich dieser Freileitungstrassen sind zu beachten. Die Richtlinien der HEW für Bauvorhaben im Bereich von Freileitungen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Trafo-Stationen	Westlich der geplanten Wendeschleife der Planstraße sowie im Baugebiet A und im Baugebiet B sind unmittelbar an der Oststraße jeweils Flächen für eine Transformatorenstation der Stadtwerke zur Versorgung des Gebietes festgesetzt.
Leitungsrecht für vorhandenes Regenwassersiel	Unmittelbar des Gleiskörpers verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Regenwassersiel. Zur Sicherung dieser Sieltrasse ist das bereits im Ursprungsplan festgesetzte Leitungsrecht übernommen worden.
Wasser, Gas, Strom	Die Versorgung der Betriebe im Bebauungsplangebiet mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt.
Entwässerung	Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die bestehende Trennkanalisation.
Abfallbeseitigung	Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllumschlagstation Harkshörn, die in der Zuständigkeit des Kreises Segeberg liegt.
Richtfunktrasse	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost.

4. Zum Bebauungsplanverfahren

Teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 123 - Norderstedt - und Nr. 123 - Norderstedt - 1. (v.) Änderung	Mit Rechtskraft der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 123 - Norderstedt werden die derzeit rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 123 und seine 1. (v.) Änderung in den durch die 2. Änderung überplanten Bereichen aufgehoben.
---	--

Verzicht auf die Durchführung einer frühzeit. Bürgerbeteiligung	Da sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 - Norderstedt - auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom 16.01.1990 gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 2 Baugesetzbuch von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
---	--

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 180 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Straßenneubau (einschl. Beleuchtung und Begrünung)
sowie Erstellung von
Schmutz- und Regensiel-Haus-
anschlüssen

350.000,00 DM
=====

7.2 Finanzierung

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt als Treuhänderin der Stadt ist Eigentümerin aller Flächen und veräußert diese zum Neuordnungswert. Aus den Käuferlösen werden die Entwicklungskosten gedeckt (vgl. Besonderes Städtebaurecht §§ 136 ff. BauGB).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 25.06.91 gebilligt.

Norderstedt, den 15.08.1991

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez. L.S.

V. Schmidt
Bürgermeister

Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 380/110-kV-Freileitungen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben im Bereich unserer 380/110-kV-Freileitungen sowie Arbeiten in der Nähe bzw. im Bereich dieser Leitungen sind folgende Richtlinien zu beachten:

1. Die Gefahrenzone wird von uns auf Anfrage bekanntgegeben. In ihr sind die Durchhangänderung der Leiterseile bei hoher Belastung sowie die Ausschwingung bei starkem Seitenwind und die Sicherheitsabstände den VDE-Vorschriften gemäß eingeschlossen.
2. Wenn Gebäude unterhalb der Gefahrenzone der Freileitung errichtet werden müssen, sind diese mit einer Dacheindeckung entsprechend DIN 4102 Teil 4 auszurüsten.
3. Gebäude, die in der Nähe der Freileitung errichtet werden, sollten mit einer genügend widerstandsfähigen Bedachung versehen werden, da im Winter die Bildung von Eiszapfen an den Traversen und Leiterseilen nicht auszuschließen ist.
4. Die von einer Hochspannungsleitung ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder liegen bei Einhaltung des Mindestabstandes deutlich unterhalb der Grenzwerte nach DIN VDE 0848. Nach dem anerkannten Stand der Wissenschaft tritt auch bei Daueraufenthalt keine gesundheitliche Gefährdung von Personen ein. In einzelnen Fällen können dennoch empfindliche elektrische Geräte durch Feldeinwirkung beeinflusst werden.
5. Vor Ausschachtungen, Tiefgründungen oder Aufschüttungen im Bereich der Mastfundamente müssen wir benachrichtigt werden, wenn diese Maßnahmen näher als 10 m an die Mastfundamente heranreichen. Das Gleiche gilt für erhöhte Bodenbelastungen (z.B. schwerer Baustellenverkehr) und bei Freilegung von Masterden (z.B. Bandeisen).
6. Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind die Hochspannungsfreileitungen als ganz besonderer Gefahrenpunkt anzusehen.
Bezüglich der vorzunehmenden Sicherheitsvorkehrungen beraten wir Sie gern und empfehlen Ihnen, sich hierzu mit unserer Abteilung Netzgestaltung, Tel.-Nr. 636 3292/3294 in Verbindung zu setzen.
Beim Aufstellen oder Transport von Gerüststangen, Transport von Baumaterial, Arbeiten mit Kranen, Baggern, Rammen oder anderen Baumaschinen, darf auch von den damit befaßten Personen selbst bei größtem Durchhang und weitester Ausschwingung ein Mindestabstand von den Leiterseilen von

5,00/3,00 m

nicht unterschritten werden. **Es ist Vorsorge zu treffen, daß dieser Mindestabstand auch unbeabsichtigt bzw. vorübergehend nicht unterschritten werden kann** (z.B. durch entsprechende Wahl des Kranstandortes, Arretierung des Kranauslegers bzw. des Kranrundlaufes, Abgrenzung der Baustelle durch Netze oder ähnl.). In keinem Fall darf davon ausgegangen werden, daß die betreffende Leitung, auch nur zeitweise, ausgeschaltet wird. Allgemein verweisen wir auf die VDE-Vorschriften sowie auf die Richtlinien der Berufsgenossenschaft (z.B. auf das „Merkblatt für Bagger- und Kranführer: Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“).

7. Antennenanlagen dürfen – ebenso wie Schornsteine oder andere Bauwerksteile – nicht in den genannten Gefahrenbereich hineinragen. **Darüberhinaus ist sicherzustellen, daß auch bei Reparatur- bzw. Reinigungsarbeiten der Gefahrenbereich nicht verletzt wird.**
8. Die Bepflanzung unterhalb der Gefahrenzone ist so zu halten, daß auch voll ausgewachsene Pflanzen nicht in die Gefahrenzone hineinragen. Durch Pflanzen von Sträuchern anstelle von Bäumen kann dieses leicht erreicht werden. Bäume sind soweit von der Gefahrenzone entfernt zu pflanzen, daß sie im Falle des Umstürzens auch bei voller Größe, die erst nach Jahren erreicht wird, nicht in die Gefahrenzone hineingreifen.

Grundsätzlich ist vor Aufnahme der Bauarbeiten unsere Abteilung Netzanlagenmontage, Tel.-Nr. 6467 2241 zu benachrichtigen.

Wir werden dann einen Beauftragten zur Baustelle entsenden, der den örtlich Verantwortlichen auf die Gefahren im Bereich der Freileitung hinweist.