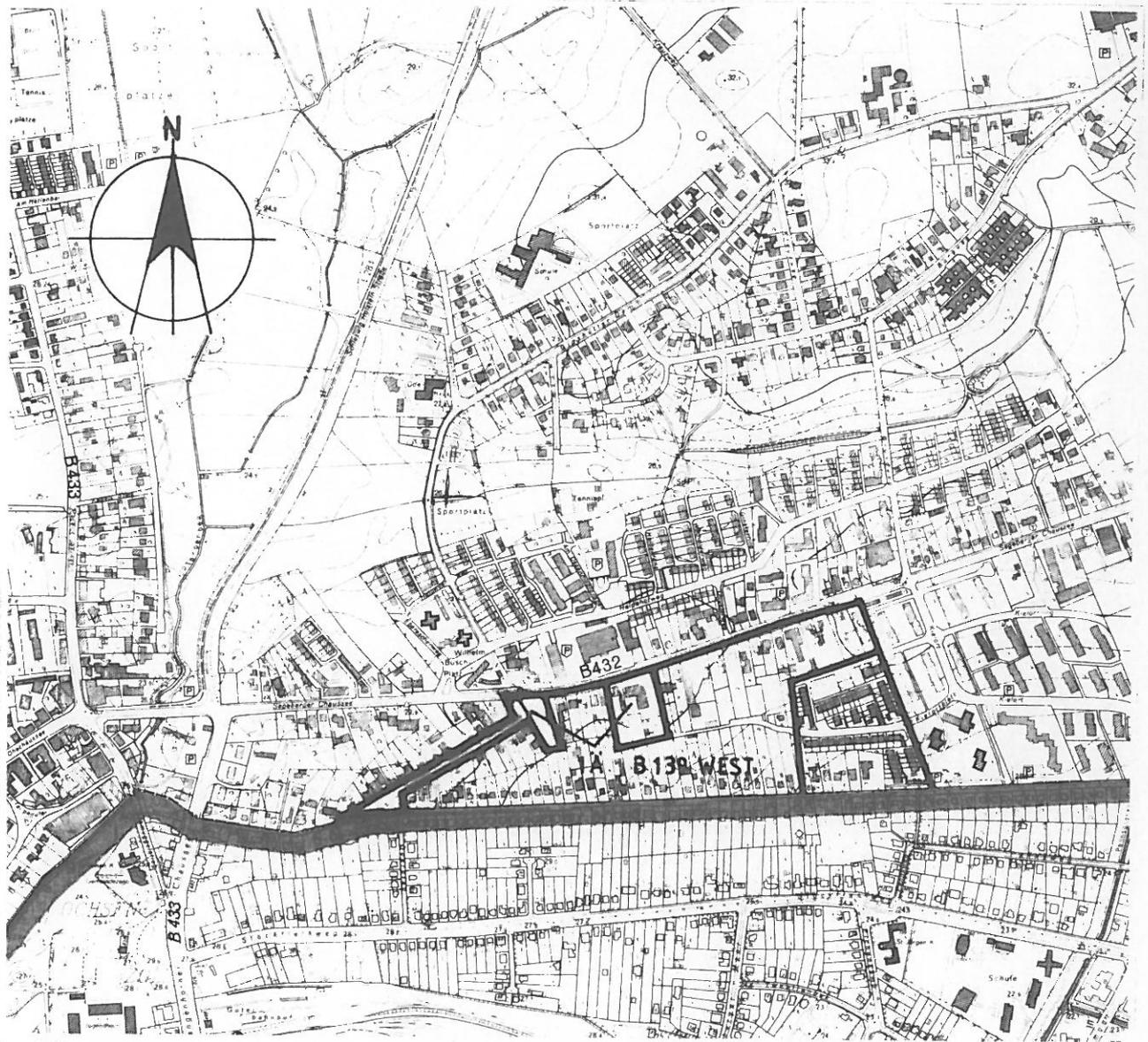


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 139 NORDERSTEDT 1.ÄNDERUNG
UND ERGÄNZUNG

GEBIET: ALTE LANDSTRASSE UND SEGEBERGER CHAUSSEE /
ECKE AM KIELORTPLATZ



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000

STAND VOM, 19. NOV. 1992

Stand: 19.11.1992
(BP139013)

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 139 - Norderstedt -
Teil West, 1. Änderung und Ergänzung
Gebiet: "Alte Landstraße
und Segeberger Chaussee/
Ecke Am Kielortplatz"

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139, Teil West steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt.

BauGB

Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257).

BauNVO 1977/90

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

PlanZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr. 3 S. 58).

2. Planungsanlaß/Planungsziel

Teilbereich 1
Segeberger Chaussee/
Ecke Am Kielortplatz

Die Realisierung der Bebauung im betreffenden Bereich Mitte der 80er Jahre ließ ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen und Flächen zur Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfs erkennen. Abweichend vom Bebauungsplan wurde diesem notwendigen Bedarf seinerzeit kurzfristig entsprochen, um eine Bebauung nicht weiter zu verzögern; allerdings mit der Maßgabe, den Bebauungsplan im Rahmen einer Änderung anzupassen.

Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung werden daher durch Festsetzung eines Längsparkstreifens entlang der Straße Am Kielortplatz zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen. Durch eine Verschiebung der rückwärtigen Begrenzung der privaten Stellplatzbereiche im Baugebiet J wird dem geänderten Stellplatzbedarf Rechnung getragen.

**Teilbereich 2
Segeberger Chaussee/
Alte Landstraße**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 139, Teil West wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegen die geplante Festsetzung der Alte Landstraße als Sackgasse Bedenken erhoben. Diese wurden seinerzeit aus grundsätzlichen Überlegungen heraus nicht berücksichtigt. Neuere Erkenntnisse sowie die heutige Lage der Alte Landstraße in einem Zonen-Geschwindigkeits-Beschränkungs-Bereich begründen eine neue Bewertung dieser Bedenken. Die Stadt Norderstedt ist im Rahmen der Vorprüfung zu der Auffassung gelangt, daß die Sackgassenlösung nicht mehr sinnvoll und zeitgemäß ist. Sie hat daher beschlossen, die gesamten Verkehrsflächen der Alte Landstraße zur planungsrechtlichen Absicherung und Klarstellung durch Erweiterung des Geltungsbereichs in die B-Plan-Satzung einzubeziehen.

Dies erfordert eine Änderung der derzeit festgesetzten Verkehrsflächen. Auf einigen der angrenzenden Baugrundstücke bedingt dies eine Überarbeitung der dort vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Bauflächen und der Stellplätze. Entlang der Segeberger Chaussee wird entsprechend den Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Teilbereich 1 noch ein Längsparkstreifen festgesetzt.

Nutzungsbeschränkungen

Die im Text (Teil B der Satzung) getroffenen Festsetzungen gelten nur für den Bereich der 1. Änderung. Der besonderen städtebaulichen Situation der Bebauung und Nutzung entlang der Segeberger Chaussee wird hierbei durch differenzierte Festsetzungen Rechnung getragen. Dieses betrifft insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich. Mit den hierzu getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, daß auf jedem einzelnen Grundstück und bei jedem konkreten Vorhaben die Wohnnutzung Berücksichtigung findet. Dies wäre ohne Bauleitplanung in dieser konkreten Form nicht gewährleistet gewesen.

Hinsichtlich des Umfangs war dabei jedoch abzuwägen die besondere Lage der Grundstücke an einer stark befahrenen Bundesstraße und die Situation der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur und die damit zusammenhängenden Schwierigkeiten, Wohnraum auch in akzeptabler Form in eine grundstücksbezogene Planung einbringen zu können.

Weitere Nutzungsbeschränkungen sind getroffen worden, um eine besonders verkehrsintensive

Nutzung sowie Nutzungen, die zu allgemeinen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe führen könnten, auszuschließen.

Oberflächenwasser

Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Für evtl. verschmutztes Wasser von größeren Stellplatzanlagen etc. ist dies im Baugenehmigungsverfahren von Fall zu Fall zu prüfen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen der Alten Landstraße hat über ein Regensiel zu erfolgen, da eine Versickerung aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Der Anschluß des Regenwassersieles ist sowohl an die vorhandenen Regenwassersiele in der Segeberger Chaussee und in der Straße Am Ochsenzoll (Hamburg) theoretisch möglich. Eine endgültige Aussage hierzu ist erst nach Genehmigung des zur Zeit in Aufstellung befindlichen Generalentwässerungsplanes möglich.

Änderungen in der Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht.

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie nicht schon im städtischen Besitz sind, in Anspruch zu nehmen. Für die übrigen Flächen sind private Grenzregelungen erforderlich.

Altlast

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurde vom Kreis Segeberg darauf hingewiesen, daß eine ehemals nördlich des B-Plangebietes an der Segeberger Chaussee gelegene Reinigung zu einer erheblichen Belastung des Grundwassers im Unterstrom geführt hat. Die davon betroffenen Flächen werden im B-Plan entsprechend nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Gesundheitliche Gefährdungen gehen im derzeitigen Zustand von dieser Altlast nicht aus. Für diese Grundstücke sind Baumaßnahmen grundsätzlich mit der Wasserbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen. Ein Planausschnitt mit den vollständig betroffenen Flächen ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Geltungsbereich

Aufgrund einer während des Verfahrens erst bekanntgewordenen Eigentumsveränderung wurde am Südende der Alte Landstraße noch ein Grundstück in den Planbereich einbezogen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 - Norderstedt - Teil West,
1. Änderung und Ergänzung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 02. MRZ 1993
gebilligt.

Norderstedt, den 19. MRZ 1993

Stadt Norderstedt
Der Magistrat

Dr. Petri
Bürgermeister