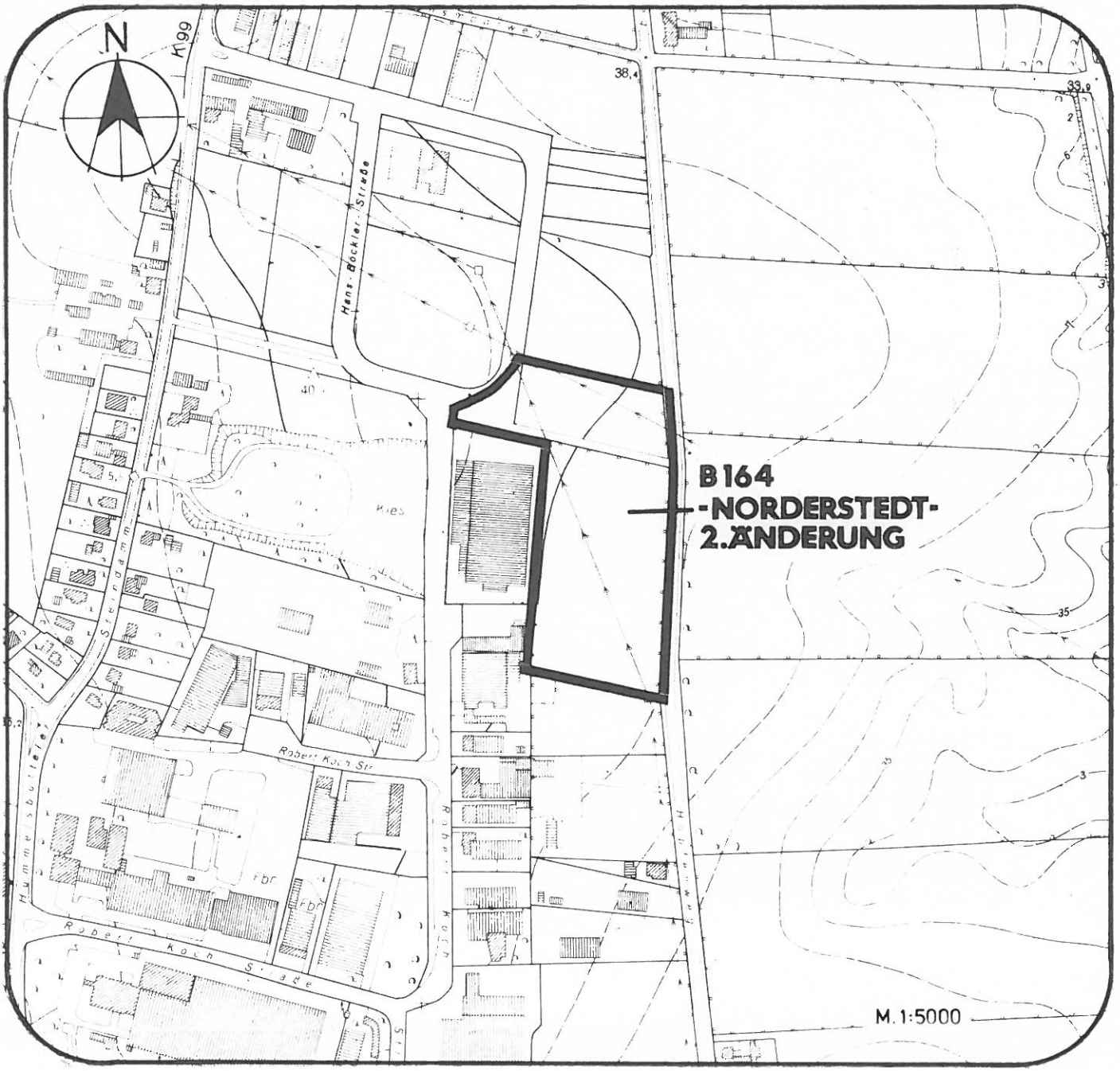
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.164 - NORDERSTEDT - 2.ÄNDERUNG

GEBIET: "GEWERBEGEBIET GLASHÜTTE - NÖRDLICHE ERWEITERUNG - TEILBEREICH SÜD - OST "



STAND : 31.08.1989

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt - 2. Änderung
Gebiet: "Gewerbegebiet Glashütte - nördliche Erweiterung - Teilbereich Süd-Ost"
Stand: 31.08.1989

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP 84

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Norderstedt (FNP 84) entwickelt, der am 15.06.1984 wirksam geworden ist.

BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. S. 2253).

BauNVO 1977

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

PlanZVO 1981

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 933).

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 - Norderstedt - 2. Änderung umfaßt das Gebiet zwischen dem Hans-Böckler-Ring im Nordwesten, einer Linie 50 m nördlich parallel zum Flurstück 64/2 (Flur 8 - Gemarkung Glashütte) im Norden, dem Hopfenweg im Osten, der Grenze zum Flurstück 18/2 (Flur 10 - Gemarkung Glashütte) im Süden und der Grenze zu den Flurstücken 12/66, 67/8 bzw. 67/12 (Flur 8 - Gemarkung Glashütte) im Westen.

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Ortsrand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes Glashütte (nördliche Erweiterung). Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Nahtstelle zur offenen Landschaft.

1.3.2 Topographie und Bewuchs

Das Gelände ist im wesentlichen eben.

An der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches bestehen durchgängig Knickpflanzungen. Ein weiterer Knick verläuft in Ost-West-Richtung zwischen dem Hans-Böckler-Ring und dem Hopfenweg.

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 164
B 164/1. Änderung

Das Plangebiet ist bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 164 - Norderstedt - und seine 1. Änderung überplant. Diese Pläne weisen für die Flächen der 2. Änderung mit Ausnahme eines in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzuges, Gewerbegebiet aus. In diesen Plänen ist u. a. auch das Maß der zulässigen Nutzung geregelt.

2. Planungsanlaß und Planungsziel

Aufgrund der Erweiterungsabsichten des unmittelbar westlich des Geltungsbereiches bestehenden Betriebes auf den Flurstücken 67/8 und 67/12 der Flur 8 - Gemarkung Glashütte -, wird eine Neuordnung der Erschließung für den Bereich der 2. Änderung erforderlich. Da die vorgesehene Arrondierung des o. g. Betriebsgrundstückes nur eine Teilfläche des ursprünglichen Flurstückes 67/13 (jetzt: 67/14 und 67/15) in Anspruch nimmt, ist es Ziel der Planänderung, die Erschließung der verbleibenden Flächen sicherzustellen. In Ergänzung und teilweiser Abänderung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 164 - Norderstedt - und 164 - Norderstedt - 1. Änderung - sind deshalb eine Stichstraße vom Hans-Böckler-Ring sowie detailliertere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen der gewerblichen Baugrundstücke und zur Grünordnung vorgesehen.

3. Planinhalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 - Norderstedt - 2. Änderung ergänzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 164 - Norderstedt - und Nr. 164 - Norderstedt - 1. Änderung, deren Festsetzungen im übrigen, auch soweit sie den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, unberührt bleiben.

3.1 Verkehrsanlagen

Erschließungsstraße

Um eine Aufteilung der ursprünglichen Flurstücke 67/13 (jetzt: 67/14 und 67/15) und 67/12 - Flur 8 - Gemarkung Glashütte - in bedarfsgerechte Baugrundstücke zu ermöglichen, ist eine vom Hans-Böckler-Ring abzweigende Stichstraße festgesetzt. Der Regelquerschnitt dieser Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m, einem einseitigen Parkstreifen und einem einseitigen Gehweg ist in der Planzeichnung dargestellt. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Knick wird von dieser Straßentrasse in einem ca. 15 m breiten Abschnitt durchbrochen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend der rechtsverbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt - ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan, dem Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt -, wurden die östlichen Baugrenzen der am Hopfenweg gelegenen Grundstücke um 2,0 m zurückgenommen. Dadurch soll sichergestellt werden, daß künftige Gebäude den in diesem Bereich vorhandenen zu schützenden Knickbestand nicht gefährden.

GRZ/GFZ
Traufhöhen
Gebäudehöhen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 164 - Norderstedt - und seiner 1. Änderung übernommen. Im Bereich der Hochspannungsleitungen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.

Flurstücke
67/8, 67/12, 67/15

Entsprechend den bestehenden Eigentumsverhältnissen bilden die Flurstücke 67/8, 67/12 und 67/15 der Flur 8 - Gemarkung Glashütte - ein Baugrundstück. Soweit die genannten Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 - Norderstedt - liegen, ergibt sich durch die Festsetzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung keine Überschreitung der dort festgesetzten GRZ von 0,5.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Knicks in öffentliche Grünflächen

Unmittelbar nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Knicks ist analog den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt - eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von ca. 10 m festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Hans-Böckler-Ring und dem Hopfenweg vorgesehen. Im Bereich des Knicks an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes ist eine öffentliche Grünfläche in einer Tiefe von 5,0 m festgesetzt. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um diesen Geländestreifen in das Eigentum der Stadt Norderstedt zu überführen, um dadurch die Erhaltung und die sachgerechte Pflege des Knicks sicherzustellen.

3.4 Private Freiflächen

Pflicht zum Anpflanzen

Um die Betriebsgrundstücke zum öffentlichen Raum hin abzuschirmen und um die Bodenversiegelung zu begrenzen, wurden die zur Stichstraße hin angeordneten Bereiche der Betriebsgrundstücke in einer Tiefe von 4,0 m mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt. Darüber hinaus dürfen in den nicht überbaubaren Teilen der Grundstücksflächen, die an bestehende Knicks bzw. öffentliche Grünflächen angrenzen oder für die die Pflicht zum Anpflanzen festgesetzt ist, aus den genannten Gründen sowie zum Schutz des Knickbestandes, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, die gemäß Landesbauordnung von Schleswig-Holstein in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können (d. h. im wesentlichen Garagen, Stellplätze, kleinere Schuppen oder ähnliches) nicht errichtet werden.

3.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Erhaltung der Knickbestände

Begrenzung der Bodenversiegelung

Die bestehenden Knickbestände sind mit Ausnahme eines ca. 15 m langen Abschnittes, der im Bereich der Trasse der geplanten Erschließungsstraße liegt, zur Erhaltung festgesetzt. Zum Schutz des Knicks an der östlichen Bebauungsplangrenze und um deren sachgerechte Pflege sicherzustellen, ist hier ein 5,0 m breiter Grundstücksstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die Baugrenze wie unter Ziffer 3.2 zurückversetzt und die unter Ziffer 3.4 erläuterten Nutzungseinschränkungen getroffen worden.

3.6 Festsetzungen zur Gestaltung

Abschirmung der Betriebsgrundstücke

Die o. g. Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölzbestände, zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Bepflanzung sollen insgesamt auch dazu beitragen, die Betriebsgrundstücke zum öffentlichen Raum und zur offenen Landschaft hin abzuschirmen und dem Gewerbegebiet insgesamt damit ein angenehmeres und für Norderstedt typisches Erscheinungsbild zu geben.

3.7 Bodenluftuntersuchung

Aufgrund festgestellter Bodenbelastungen in Teilbereichen des Gewerbegebietes Glashütte, wurde auf Hinweis des Kreises Segeberg, eine Bodenluftuntersuchung in Auftrag gegeben. Laut gutachterlichem Bericht vom August 1988 kann eine Bebauung im Bereich der 2. Änderung wie geplant durchgeführt werden.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostationen

Zusätzlich zur bestehenden Trafostation am Hans-Böckler-Ring ist am Ende der Stichstraße ein Standort für eine künftig erforderliche Trafostation festgesetzt.

Leitungsrecht

Zur Heranführung der Leitungen ist zugunsten der Stadt Norderstedt ein 2,0 m breites Leitungsrecht zwischen der Trafostation am Ende der Stichstraße und dem Hopfenweg festgesetzt.

4. Zum Bebauungsplanverfahren

Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Da sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 - Norderstedt - auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, wurde durch Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 23.08.1988 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gleichzeitig durchgeführt.

erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der Veränderung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung wird die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich. Es wird bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Verkehrsfläche	Straßenneubau (einschließlich Beleuchtung)	DM	330.000,00
	Schmutz- und Regensiel	DM	120.000,00
Grünfläche	Grünflächengestaltung	DM	50.000,00
		DM	500.000,00

Städtischer Anteil: Für die Stadt Norderstedt werden demnach Erschließungskosten in einer Höhe von etwa DM 35.000,00 entstehen.

7.2 Finanzierung

Die von der Stadt Norderstedt zu tragenden Anteile müssen je nach den Realisierungsvorstellungen in den Haushalt der Stadt eingebracht werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 07.11.1989 gebilligt.

Norderstedt, den 15.03.1990

STADT NORDERSTEDT
DER MAGISTRAT

gez. L.S.

V. Schmidt
Bürgermeister