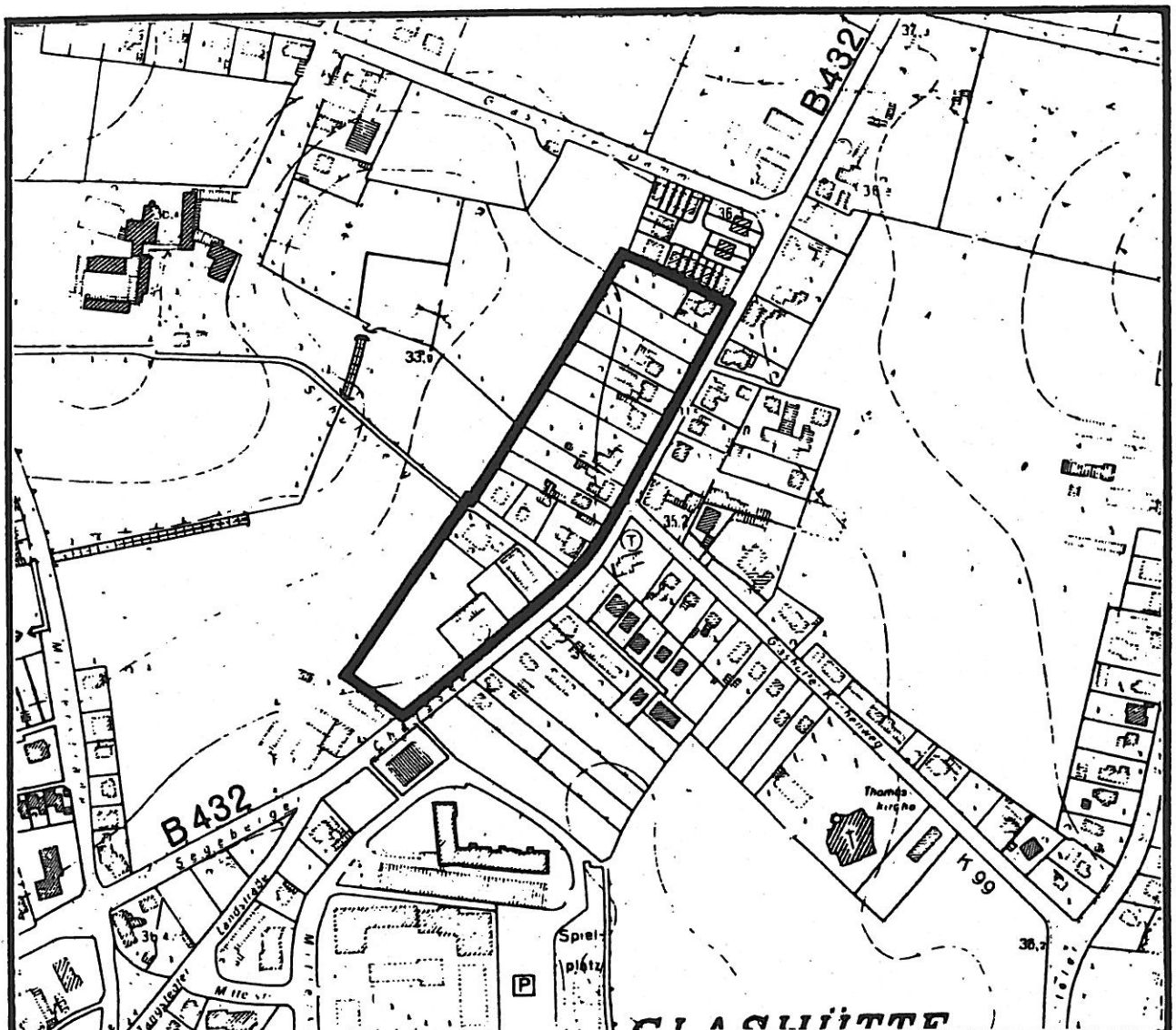


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 225 - Norderstedt
Gebiet: „Segeberger Chaussee - zwischen Glashütter Damm
und Feuerwache



Übersichtsplan M. 1:5000

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 225 - Norderstedt -
Gebiet: " Segeberger Chaussee - Zwischen Glashütter Damm
und Feuerwache

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Der Bebauungsplan wurde aus den Bauflächen- und Grünflächen- dar- stellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP '84) entwickelt

Grundlage für die Aufstellung der Bebauungsplansatzung ist:

BauGB

das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141) sowie

BauNVO

die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie

LBO

die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

PlanZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichen- verordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991- S. 58).

2. Allgemeine Grundlagen

Lage im Stadtgeb.
Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Segeberger Chaussee, südlich der Einmündung des Glashütter Dammes bis zum letzten baulich genutzten Grundstück neben der Feuerwache. Schräg gegenüber, südlich der Segeberger Chaussee grenzt die Wohnbebauung und das Nahversorgungszentrum Glashütter Markt an.

Bestand

Der Geltungsbereich umfaßt die dort vorhandene Wohnbebauung an der Segeberger Chaussee, bestehend aus insgesamt ca. 14 Einzelgebäuden, vorwiegend Einfamilienhäuser mit z. T. gewerblicher Nutzung, einschl. der dort vorhandenen Feuerwache und einer ehemaligen Tankstelle, die jetzt als KFZ-Handel genutzt wird. Die Grundstück verfügen zum Teil über große Hausgärten.

Topographie
Bewuchs

Die nicht bebauten rückwärtigen Grundstücksflächen werden zum Teil als Nutzgarten bzw. Hausgärten mit einzelnen baulichen Nebenanlagen genutzt. Zum angrenzenden Landschaftsraum hin sind die Gärten durch einen knickartigen Grünbestand mit einzelnen

Großbäumen abgegrenzt.

3. Planungsanlaß / Planungsziel

Rahmenkonzept
Glashütter Markt

Ausgehend von einem Rahmenkonzept zum Umfeld des Glashütter Marktes und mehreren Anträgen von Grundeigentümern entstand das Planungsziel einer Nachverdichtung auf den relativ großen Einzelhausgrundstücken

rückwärtige Bebauung

Durch die Schaffung sogenannter „Pfeifenstielgrundstücke“ wird auf sehr sparsame umweltschonende und kostengünstige Weise die bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht. Damit sollen gezielt Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau geschaffen werden.

straßenbegleitende Bebauung

Entlang der Segeberger Chaussee soll die vorhandene offene Bebauungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden.

Gemeinbedarfsfläche

Die vorhandene Feuerwache Glashütte wird in ihrem Bestand festgesetzt.

ehem. Tankstellengrundstück

Das ehemalige Tankstellengrundstück wird zur Zeit für einen KFZ-Handel mit Service Station genutzt. Als Anreiz für eine städtebaulich verträglichere Nutzung wird die Baufläche geringfügig arrondiert und mit einer höheren Nutzungsmöglichkeit festgesetzt.

4. Bauliche Nutzung

rückwärtige Bebauung

Die rückwärtigen Bauflächen werden gem. dem Planungsziel als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Um den Ziel der ausschließlichen Nutzung für Einfamilienhäuser zu entsprechen, werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die Nutzung für Freie Berufe ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind in städtebaulich wünschenswerter Lage in der vorgelagerten straßenbegleitenden Bebauung zulässig. Das festgesetzte Maß orientiert sich ebenfalls an den Planungszielen, wobei eine II-geschossige Bebauung mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt wurde, um auch die Errichtung architektonisch anspruchsvoller Bauformen zu ermöglichen.

straßenbegleitende Bebauung

Die Bauflächen sind entsprechend der heutigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend der Lage an einer Hauptverkehrsstraße sind nur geringe Nutzungsbeschränkungen vorgesehen. Allerdings ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung als Tankstelle aufgrund der allgemeinen Auswirkungen einer solchen Einrichtung unter Würdigung des Bestandes ausgeschlossen. Die Festsetzung der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung erfolgte unter den gleichen städtebaulichen Gesichtspunkten wie im WR-Gebiet.

ehem. Tankstellengrundstück

Unter Berücksichtigung der Vornutzung als Tankstelle, der heutigen Nutzung sowie der Nachbarschaft der Feuerwache wird dieses eine Grundstück als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nutzungsbeschränkungen sind nur hinsichtlich der Unterbringung von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Nutzungsbeschränkungen

Soweit dies aus der städtebaulichen Situation heraus bzw. unter Würdigung nachbarlicher Interessen geboten erscheint, sind im Teil B - Text - noch Nutzungseinschränkungen für die verschiedenen Teilflächen getroffen worden. Dazu zählen auch Beschränkungen, die zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Einkaufszentrums als erforderlich angesehen werden.

5. Grünordnung und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

öffentliche Grünflächen

Die noch überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen beidseitig des Ossenmoorgrabens zwischen Glashütter Damm und Müllerstrasse, sind Teil einer wichtigen innerstädtischen Grünachse. Sie stellt die Vernetzung des innerstädtischen Grünzuges vom Knoten Ochsenzoll entlang des Ossenmoorgrabens in östlicher Richtung bis hin zur Glashütter Feldmark (Glasmoor) dar.

In südlicher Richtung verläuft diese Grünachse, die Segeberger Chaussee kreuzend, am Glashütter Markt vorbei bis zum Humelsbütteler Steindamm und von dort über die Glashütter Müllberge Richtung Lemsahl bzw. Wittmoor.

Diese Verbindung gilt es im Bereich der Segeberger Chaussee als Übergang zu sichern, der auch in der späteren Ausgestaltung der Grünfläche entsprechend zum Ausdruck kommen sollte.

Auf der östlichen Seite der Segeberger Chaussee ist dies bereits planungsrechtlich gesichert, bzw. wird im Rahmen der dortigen Überplanungen entsprechend berücksichtigt.

kein GOP

Nach Abstimmung im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung ist kein förmliches Verfahren zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Mit der Überplanung dieses bereits weitgehend baulich geprägten Bereiches wird nicht erstmalig und erheblich in Natur und Landschaft eingegriffen. Die Prüfziele Natur und Landschaft sind im B-Planverfahren abgearbeitet.

vorhandener Grünbestand

Die Bestandsaufnahme und Beurteilung des vorhandenen Grünbestandes ist durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten erfolgt. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im B-Plan festgesetzt.

Der am Nordrand des Plangebietes vorhanden knickartige Grünbestand aus Eichen und Gehölzen, der das Plangebiet zum Außenbereich deutlich abgrenzt, soll durch Festsetzung eines 6 m breiten Knicksaumstreifens und Auffüllung vorhandener Lücken durch Neuanpflanzungen mit Einzelbäumen aufgewertet werden.

6. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet und die vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind durch die Segeberger Chaussee voll erschlossen. Der Bau neuer Erschließungsanlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Energie

Durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze ist die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Stadt Norderstedt ist gem. Übertragungssatzung des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

7. Immissionsschutz

Lärmschutz

Die von der Segeberger Chaussee ausgehenden Lärmimmissionen sind so hoch, daß auch im allgemeinen und reinen Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden. Da es sich überwiegend um bebaute Gebiete an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße handelt, scheiden größere Abstände und Lärmschutzwälle oder ähnliche aktive Lärmschutzmaßnahmen auch aus stadtgestalterischen Gründen aus. Grundlage für Schallschutzmaßnahmen ist DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Aufgrund dieser Gegebenheiten sind im Teil B - Text - der Satzung, Festsetzungen im Hinblick auf die Lärmimmissionen getroffen worden.

Umwelterheblichkeitsprüfung

Die Prüfungen haben ergeben, daß sich die Planungsziele nicht negativ auf die einzelnen Prüfziele der Umweltbelange auswirken und daher kein besonderer Untersuchungsbedarf besteht.

„Altlastverdachtsstandorte“

Im Plangebiet liegt mit einem ehemaligen Tankstellengrundstück und einem Grundstück einer abgebrannten und beseitigten ehem. Räucherei zwei sogenannte Altlastverdachtsstandorte.

ehem. Tankstelle

Die Begutachtung hat ergeben, daß nutzungsbedingt nur sehr geringe Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Sie stehen einer Wohnnutzung nicht entgegen und können im Zuge einer Baugenehmigung durch Bodenaushub beseitigt werden.

ehemalige Räucherei

Auf dem städtischen Grundstück Segeberger Chaussee 237 haben die Untersuchungen ergeben, daß hier Bodenverunreinigungen im Sinne einer Altlast vorhanden sind. Der Umfang ist jedoch gering. Vor plangemäßer Bebauung sind daher im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Sanierungsnachweise zu führen. Die betroffene Fläche ist dementsprechend in der Planzeichnung als Altlastfläche gekennzeichnet.

8. Sozialplan

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

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 225 - Norderstedt - wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 21. 9. 99 gebilligt.

Norderstedt, den 11. FEB. 2000

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

gez. U.

Grote