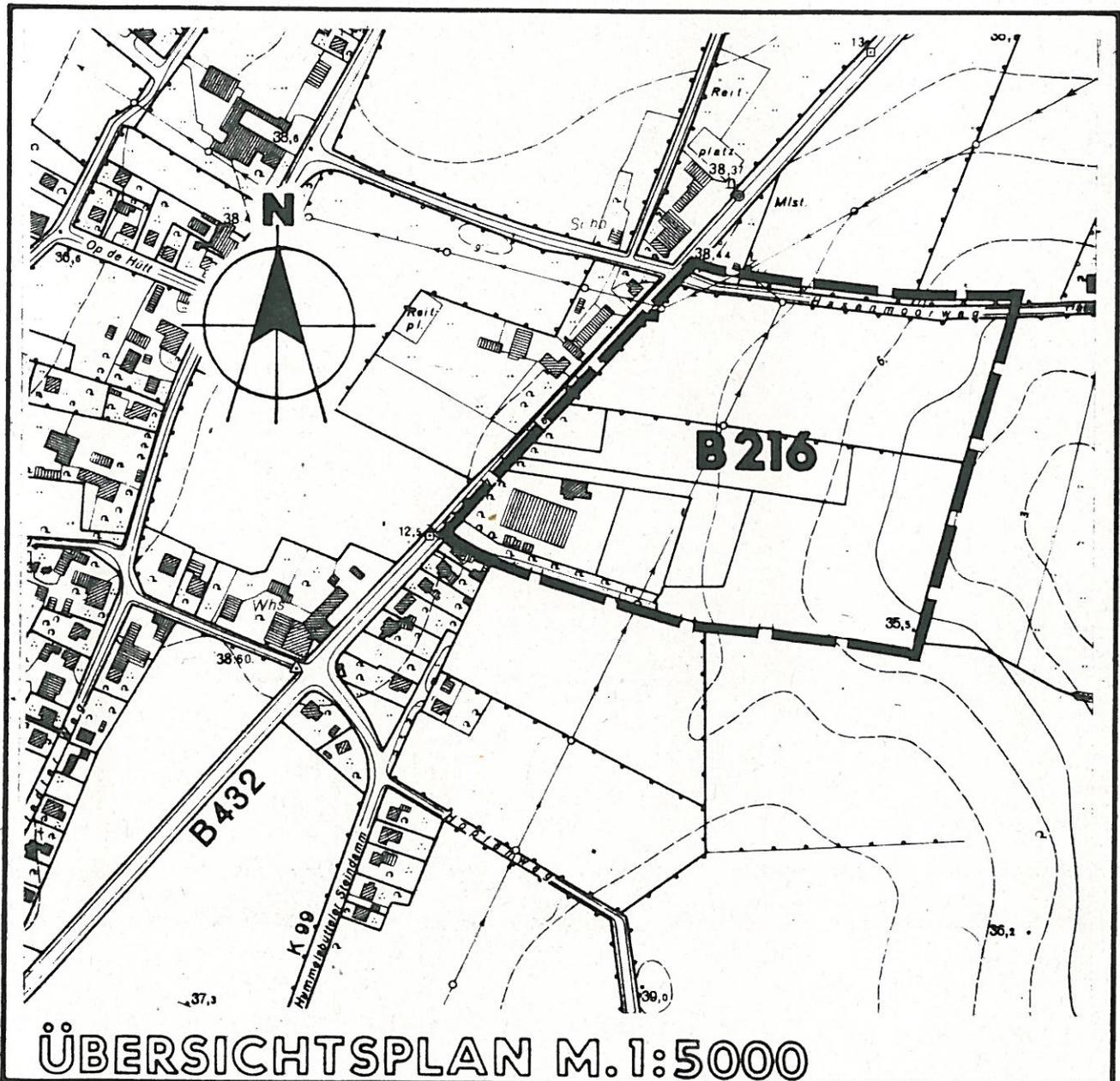


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 216 NORDERSTEDT

GEBIET: "SEGEBERGER CHAUSSEE 310"-ÖSTL. SEGEBERGER
CHAUSSEE / SÜDL. HASENMOORWEG



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Beiakte.....
zu OVG 1K 17/95

STAND VOM 20.09.1993

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 216 - Norderstedt -;
Gebiet: "Segeberger Chaussee 310"
 östlich Segeberger Chaussee/
 südlich Hasenmoorweg

1. Rechtliche Grundlagen

FNP	Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt durchgeführt.
	Grundlage für die Aufstellung der Bebauungsplan-Satzung ist:
BauGB	das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie
BauNVO	die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) sowie
LBO	die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.83 (GVOBl. Schl.-H. S. 86).
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.90 (BGBl. I, 1991, Nr. 3, S. 58).

2. Allgemeine Grundlagen

Geltungsbereich	Das Plangebiet liegt im Osten Norderstedts östlich der Segeberger Chaussee (B 432) Richtung Ortsausgang nördlich der Einmündung Hummelsbütteler Steindamm und südlich des Hasenmoorweges.
Bestand FNP	Der Geltungsbereich umfaßt den dort vorhandenen Bau und Gartenfachmarkt mit Baustoffgroßhandel. Die dieses Baugrundstück umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden z. T. in den Geltungsbereich miteinbezogen.
	Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt liegt der Geltungsbereich des B 216 im sogenannten "Außenbereich" außerhalb des regionalplanerischen Achsenkonzeptes; parallel zum B-Plan-Verfahren wird jedoch der Flächennutzungsplan im Verfahren der 21. Änderung

entsprechend den Bebauungsplanzielen in seinen Darstellungen angepaßt.

Topographie
Bewuchs

Das Gelände ist weitgehend eben, fällt jedoch im östlichen Bereich zum ca. 600 m entfernten Naturschutzgebiet Wittmoor leicht ab. Das Landschaftsraum wird im wesentlichen geprägt durch die straßen-/wegebegleitenden Baumreihen sowie die Knicks innerhalb der landwirtschaftlich überwiegend für den Ackerbau genutzten Flächen.

3. Planungsanlaß, Planungsziel

Baumarkt
Baustoffgroßhandel

Von dem an der Segeberger Chaussee, auf einem ehemals gewerblich genutzten Gelände (alte Torffabrik) entstandenen Baumarkt geht ein erheblicher Expansionsdruck aus, der dringend einer städtebaulichen Ordnung durch Regelung in einem Bebauungsplan bedarf. Der Umfang des Bau- und Garten-Fachmarktes und des Baustoffgroßhandels umfaßt z. Z. ca. 4.100 qm Gebäudegrundflächen und ca. 14.000 qm befestigte Freilagerfläche. Für die enorme Oberflächenversiegelung sind bisher keine Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen worden. Der Gesamteindruck beeinträchtigt das Ortsbild durch mangelnde Einbindung in die umgebende Landschaft.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 216 - Norderstedt - ist es nunmehr, den vorhandenen Bestand zu sichern, unter wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen bei gleichzeitiger Berücksichtigung und Realisierung ökologischer Ansprüche.

Nutzungsbeschränkungen

Das fragliche Grundstück wird als Sondergebiet - Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffgroßhandel - festgesetzt, um damit ausdrücklich die Beschränkung nur auf die bisher dort vorhandene gewerbliche Nutzung sicherzustellen. Damit soll erreicht werden, daß diese Fläche für andere Nutzungen (z. B. großflächige Einzelhandel etc.) nicht verfügbar sind. Derartige Einrichtungen würden dort negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und die Versorgung der Bevölkerung mit sich bringen. Im übrigen stehen derartige Nutzungen außerhalb der Achsenräume auf die regionalplanerischen Vorgaben entgegen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind sowohl im baulichen Bereich als auch für das Freilager noch Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die jedoch hinter den beantragten Umfängen stark zurückbleiben. Die vorgeschlagenen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Gebäude

ca. 2.300 qm Grundfläche) und der Freiflächen (ca. 2.800 qm) des Bau- und Gartenfachmarktes haben für sich genommen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt. In seiner Gesamtheit stellt der Bau- und Gartenfachmarkt und der Baustoffgroßhandel jedoch einen Eingriff in den Naturraum dar, den es auszugleichen gilt.

Durch die, neben den baulichen Erweiterungen, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen wird in der Zukunft eine wesentliche Verbesserung der umweltbezogenen Gesamtsituation erreicht.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen beruhen überwiegend auf folgender Abwägung:

- keine Erweiterungen der Lagerflächen nach Osten über den bisherigen Bestand hinaus, weil sich dieses besonders nachteilig auf die Landschaftsstruktur auswirken würde ;
- Erweiterung der Lagerflächen und Stellplätze nach Norden bis zu dem vorhandenen Knick, zu dem jedoch ein ausreichender Abstand eingehalten wird
- Die vorhandene starke Bodenversiegelung einschließlich der neu hinzukommenden Flächen läßt sich durch Entsiegelung von Flächen nicht mehr ausgleichen, da es hier an entsprechenden Möglichkeiten mangelt.
- Die Ausgleichsmöglichkeit, die hier Anwendung finden soll, ist die der Vergrößerung des Grünvolumens. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftsstruktur (Knicklandschaft) ist daher als Ausgleich und zur Abschirmung des Sondergebietes an seiner nördlichen und östlichen Seite die Schaffung eines Doppelknicks vorgesehen.

Dieser setzt sich zusammen aus dem im Norden vorhandenen Knick, der entsprechend mit Ergänzungspflanzungen zu versehen ist. Der zweite Knick in ca. 25,00 m Abstand begrenzt die gewerblichen Flächen. Die zwischen den Knicks liegende Fläche soll als Brachland liegen und sich so zu einem Biotop entwickeln.

Sinngemäß gilt dieses Prinzip auch an der Ostseite des Grundstücks. Zwischen den beiden Knicks, von denen der östliche aus markanten bereits raumwirksamen Bäumen erstellt werden sollte, ist ein Abstand von ca. 50,00 m vorgesehen. Die dazwischen liegende Fläche soll der Sukzession überlassen bleiben.

Der westliche der beiden Knicks begrenzt zukünftig die bis zu dieser Stelle bereits vorhandenen gewerblichen Flächen. Die Gesamtfläche dieser aufgewerteten und neuen Grünbereiche beträgt ca. 11.000 qm.

Die Festsetzung der umgebenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft schafft klare planungsrechtliche Voraussetzungen für die Behandlung weiterer Nutzungsabsichten in diesem Abschnitt entlang der Segeberger Chaussee und dem Hummelsbütteler Steindamm.

4. Erschließung

Das Plangebiet und die vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind durch die Segeberger Chaussee voll erschlossen.

Oberflächenwasser-
beseitigung

Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes ist das Oberflächenwasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern. Das gleiche gilt auch für das belastete Oberflächenwasser der Stellplatz- und Lagerflächen. Dies muß vor Versickerung jedoch einer reinigenden Vorbehandlung unterzogen werden. Der Versickerungsbereich kann sinnvollerweise innerhalb der vorgesehenen Sukzessionsflächen in Verbindung mit einem kleinen Regenrückhaltebecken erfolgen.

Abwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das in der Segeberger Chaussee vorhandene Schmutzwassersiel.

5. Sozialplan

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.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 216 - Norderstedt - wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 28.09.1993 gebilligt.

Norderstedt, den 7.12.1993

Stadt Norderstedt
Der Magistrat

gez.

LS

Dr. Wilhelm Petri
Bürgermeister