

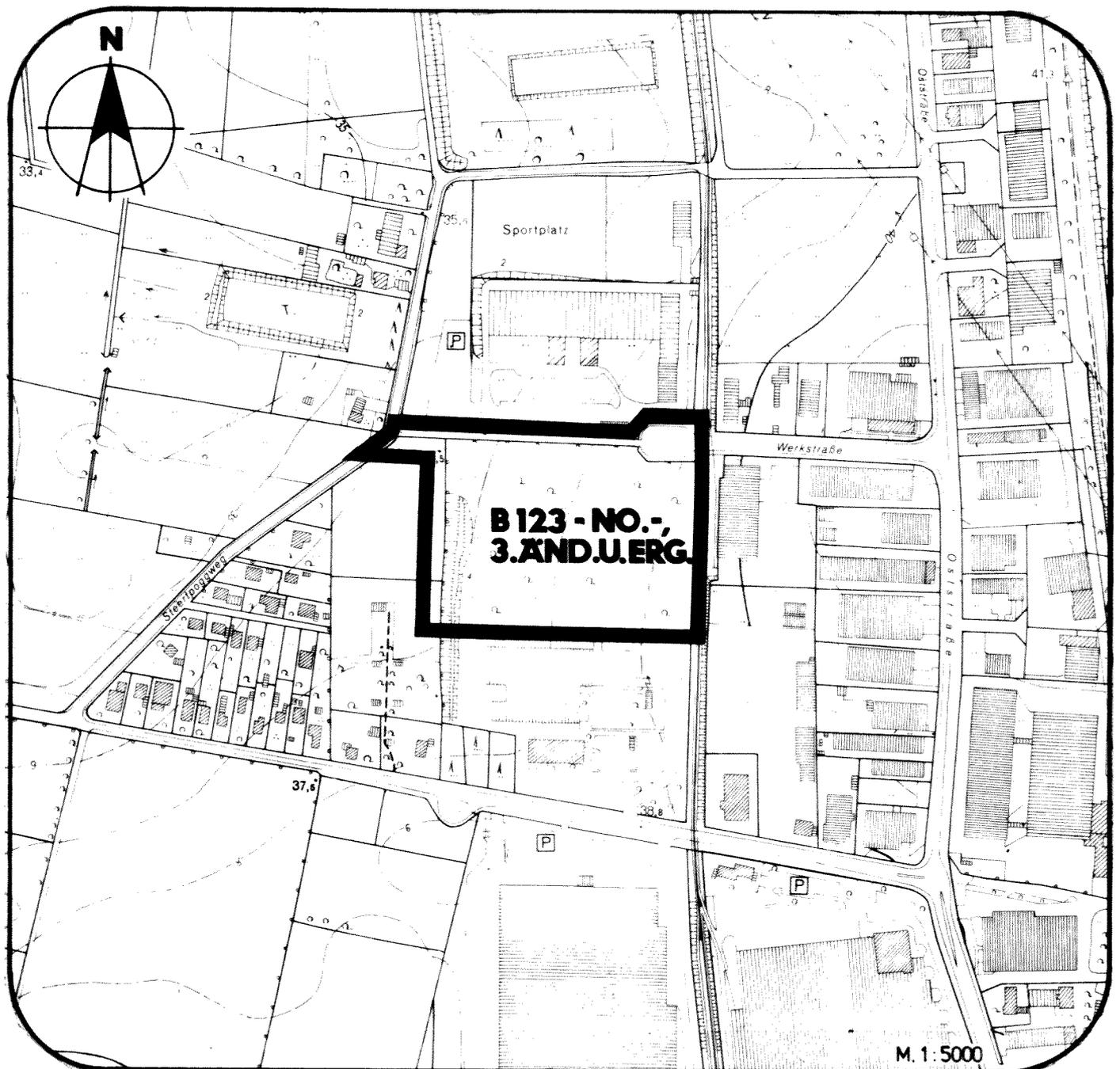
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 123 - NORDERSTEDT -, 3.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEBIET : "GEWERBEGEBIET HARKSHÖRN - MITTE / WERKSTRASSE "

DIE FLURSTÜCKE 20/20 UND 20/24 FLUR 4, GEMARKUNG HARKSHEIDE
GELEGEN SÜDWESTLICH DER WERKSTRASSE BZW. WESTLICH DES
INDUSTRIESTAMMGLEISES



STAND: 21.10.1992

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 123 - Norderstedt -

3. Änderung und Ergänzung

Gebiet: "Gewerbegebiet Harkshörn-Mitte/Werkstraße", die Flurstücke 20/20 und 20/24, Flur 4, Gemarkung Harksheide, gelegen südwestlich der Werkstraße bzw. westlich des Industriestammgleises

Stand: 21.10.1992

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtliche Grundlage

FNP 84

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

Entwicklungsverordnung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 123 - Norderstedt - liegt im Teilbereich A (Harkshörn) der "Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt", die von der Landesregierung Schleswig-Holstein am 13.07.1973 erlassen wurde. Es gilt die Entwicklungsverordnung in der novellierten Fassung vom 22.12.1976 (GVOBl. Schl.-H. S. 303).

Besonderes
Städtebaurecht

Die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden gewerblichen Bauflächen unterliegen daher den Vorschriften des besonderen Städtebaurechtes gemäß § 136 BauGB.

BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan 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 1990

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

PlanZVO 1981

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 - Norderstedt - 3. Änderung und Ergänzung, umfaßt das Gebiet südlich der Gehwegverbindung zwischen Werkstraße und Steertpoggweg, westlich des Industriestammgleises, nördlich des Gewerbehofes am Mühlenweg 131 - 139 und ca. 100 m östlich der Wohnbebauung am Steertpoggweg. Im wesentlichen werden die Flurstücke 20/20 und 20/24, der Flur 4, Gemarkung Harksheide erfaßt.

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet und Erschließung

Gewerbegebiet Harkshörn

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebietes Harkshörn. Es handelt sich dabei um eine der wenigen noch nicht baulich genutzten Flächen dieses Gewerbegebietes. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von gewerblichen Bauflächen umgeben.

Das Gelände wird von der Werkstraße aus erschlossen, die zur Zeit unmittelbar westlich des Industriestammgleises in einer Kehre endet und über die die Verbindung zur Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes Harkshörn, der Oststraße, hergestellt wird. Unmittelbar am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Trasse des Industriestammgleises.

Westlich des Planbereiches befindet sich eine ca. 100 m breite landwirtschaftlich genutzte Fläche. Westlich dieser Fläche schließt sich ein kleineres Wohngebiet an, das vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist.

1.3.2 Topographie und Bewuchs

Das Gelände ist eben. Am westlichen Rand der Flurstücke 20/20 und 20/24 befindet sich in Abschnitten ein ca. 3 m hoher Wall.

An der Grenze der genannten Flurstücke zur westlich davon liegenden landwirtschaftlichen Fläche besteht ein durchgehender Knick. Im Nordwesten des Plangebietes, südlich des vorhandenen Gehweges ist erhaltenswerter Baumbestand.

1.3.3 Flächennutzung

Das Gelände liegt derzeit brach. Im Norden und Süden des Geltungsbereiches grenzen größere gewerbliche genutzte Baugrundstücke an.

1.3.4 Planungsbestand

FNP 84

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

B 123 - Norderstedt -

Das Plangebiet ist, soweit es die Flurstücke 20/20 und 20/24 erfaßt, durch den Bebauungsplan Nr. 123 - Norderstedt -, der am 26.03.1982 Rechtskraft erlangte, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1977 überplant.

2. PLANUNGSANLAß UND PLANUNGSZIEL

Um eine Aufteilung der ca. 150 m x 200 m großen Baufläche in kleinere bedarfsgerechte gewerbliche Baugrundstücke zu ermöglichen, hat die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt als Eigentümerin der Fläche eine entsprechende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beantragt. Planungsziel ist es, durch Festsetzung einer nach Süden abknickenden Verlängerung der Werkstraße, die Voraussetzungen zur Erschließung von kleinteiligeren Betriebsgrundstücken zu schaffen. Darüber hinaus sollen auf die vorgesehenen Grundstücksgrößen abgestimmte Festsetzungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes sowie differenzierte Festsetzungen zur Begrünung, unter Berücksichtigung des Vegetationsbestandes, vorgesehen werden. Der Schutz der Wohnbebauung am Steertpoggweg westlich des Plangebietes vor Immissionen ist planerisch sicherzustellen.

3. PLANINHALT

3.1 Verkehrserschließung

Verlängerung der
Werkstraße

Zur Aufteilung der Fläche in kleinere Betriebsgrundstücke ist die Festsetzung einer Verlängerung der als Stichstraße endenden Werkstraße erforderlich. Die Verlängerung soll im Anschluß an die bestehende Kehre unmittelbar westlich des Industriestammgleises anschließen und dann rechtwinklig nach Süden hin abknicken. Am Ende der Verlängerung ist wiederum eine Kehre vorgesehen. Die bestehende Kehre der Werkstraße unmittelbar westlich des Industriestammgleises soll in geeigneter Weise umgestaltet werden.

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstreifen einseitig an der Straßenverlängerung vorgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-------------------------------|--|
| Gewerbegebiet | Entsprechend der rechtsverbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 123 – Norderstedt – wird Gewerbegebiet gemäß § 8, jedoch entsprechend der zwischenzeitlich geltenden Fassung der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Um die Flächen insbesondere dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten, sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und gewerbliche Freizeiteinrichtungen ausgeschlossen. |
| Fläche für die Landwirtschaft | Unmittelbar westlich an das festgesetzte Gewerbegebiet angrenzend ist Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der derzeitigen Nutzung dieser Flächen festgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches auf diese Flächen gegenüber dem Ursprungsplan (B 123 – Norderstedt –) ermöglicht, den bestehenden Knick- und Baumbestand planerisch zu sichern und die westliche Grenze des Gewerbegebietes durch Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche eindeutig zu dokumentieren und festzuschreiben. |
| 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 bzw. 4,0 m, der mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt ist, festgesetzt. |
| Grundstücksgrößen | Es soll die Parzellierung in unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich sein. |
| Mindestgrundstücksbreiten | Für die Grundstücke sind Mindestgrundstücksbreiten von 25 m festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, daß auch bei den kleineren Baugrundstücken die Mindestfestsetzungen zur Begrünung (siehe unten) eingehalten werden können, ohne in Konflikt mit der Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu gelangen. |
| GRZ/GFZ | Die Ausnutzung der Grundstücke ist unter anderem durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 als Obergrenze bestimmt. Diese Werte sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksgrößen, den Abstandsregelungen der Landesbauordnung und den Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, getroffen. |
| Zahl der Vollgeschosse | Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf III beschränkt. |

| | |
|---|--|
| Nicht Vollgeschosse (Staffelgeschosse) | Um in der Randzone des Gewerbegebietes die Höhe der baulichen Anlagen und die vertikale Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke umfassend steuern zu können, sind Geschosse, die gemäß Landesbauordnung von Schleswig-Holstein nicht als Vollgeschosse definiert sind, und die ganz oder teilweise über der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe liegen (siehe unten), nicht zulässig. |
| Traufhöhe/Gebäudehöhe | Zusätzlich zu den Regelungen hinsichtlich der maximal zulässigen Geschosse wird entsprechend dem Ursprungsplan, eine maximal zulässige Traufhöhe von 14,0 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 16,0 m festgesetzt. Einzelne Gebäudeteile können diese Höhen ausnahmsweise überschreiten. Diese Festsetzung dient zusammen mit den oben angeführten Regelungen der Steuerung der Gebäudehöhen im Randbereich des Gewerbegebietes. |
| Nebenanlagen | Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß die Grundsätze des Planes zur Begrünung und zur Beschränkung der Bodenversiegelung, so wie sie unten beschrieben, nicht gefährdet werden. |

3.3 Immissionsschutz

| | |
|--------------------------------------|--|
| Westliche Grenze des Gewerbegebietes | Die westliche Grenze des Gewerbegebietes wird entsprechend aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Flächen zwischen dieser Gewerbegebietsgrenze und der Wohnbebauung am Steertpoggweg in ca. 100 m Entfernung sind als Abstandsflächen von einer baulichen Nutzung freizuhalten. Dies ist sowohl durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als "landwirtschaftliche Fläche" sowie durch die entsprechenden Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 123 - Norderstedt - gewährleistet. |
| 26 m-Streifen | Im westlichen Planbereich ist ein 26 m breiter Streifen entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsplan mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch wird eine dichte Abschirmung des Gewerbegebietes nach Westen hin sichergestellt. |
| Wall | Um die Abschirmwirkung zu verstärken, ist in dem genannten 26 m-Streifen analog den Festsetzungen des Ursprungsplanes ein ebenfalls zu bepflanzender Wall mit einer Höhe von 3,5 m festgesetzt. |

3.4 Bepflanzung und Bodenversiegelung

Die Regelungen zur Bepflanzung und Bodenversiegelung sind aus gestalterischen, ökologischen, lufthygienischen und klimatischen Gründen getroffen worden. Die Begrünung soll die baulichen Nutzungen nach außen hin abschirmen, die Flächen strukturieren. Die Begrünung mindert durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die negativen Auswirkungen der versiegelten Flächen und der zusätzlichen Luftbelastungen durch die Betriebe und den Fahrzeugverkehr werden dadurch verringert.

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 bzw. 4 m tiefer zu begrünender Vorgartenstreifen festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gemäß Landesbauordnung von Schleswig-Holstein in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können, dürfen hier nicht errichtet werden.

Auch der oben beschriebene 26 m breite Streifen im westlichen Bereich des Baugebietes ist inklusive des dort festgesetzten Walles mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (gemäß anliegender Pflanzenliste) festgesetzt. Pro qm sollte ein Gehölz gepflanzt werden. In regelmäßigen Abständen von 12 m sollten Stieleichen (*Quercus robur*) als Großbäume in der Mindestgröße 16 - 18 cm Stammumfang an der Wallinnenseite auf halber Höhe gepflanzt werden.

Erhaltung des Baumbestandes

Der Baumbestand im westlichen Bereich des Planes ist durch die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber dem Ursprungsplan nunmehr mit aufgenommen und wird zur Erhaltung festgesetzt. Bei dem an der Westgrenze des Gewebegebietes in Nord-Süd-Richtung in der Planzeichnung als Knick festgesetzten Baum- u. Gehölzstand handelt es sich nicht um einen typischen Knick, sondern um einen ca. 5 m breiten Gehölzstreifen mit 2 - 3 reihigen versetzt angeordneten Baumpflanzungen, die u. a. aus Eichen und Ebereschen, zu großen Teilen jedoch aus Fichten bestehen. Dieser Gehölzstand ist zur Erhaltung festgesetzt. Die nichtheimischen Nadelgehölze sollen jedoch längerfristig durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.

Begrünung der Stellplatzanlagen

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

aus Eichen und Ebereschen, zu großen Teilen jedoch aus Fichten bestehen. Dieser Gehölzstand soll erhalten werden. Die nichtheimischen Nadelgehölze sollen jedoch längerfristig durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.

Begrünung der Stellplatzanlagen

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

Anpflanzungen zum Bahngelände

Anpflanzungen auf den an das Bahngelände angrenzenden Flächen dürfen den Eisenbahnbereich zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Anteil von 20 % der Grundstücksfläche als offener, unversiegelter Boden zu erhalten. Dadurch soll ergänzend zu der oben ausgeführten klimatologischen Begründung die Grundwasserneubildung und der Erhalt der Bodenfunktion gefördert werden. Der zu begrünende 8 m-Streifen bzw. 4 m-Streifen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin kann bei der Berechnung des 20 %-Anteiles vollständig mit in Ansatz gebracht werden (d. h.: Grundstückszufahrten sind bei der Berechnung als unversiegelte Fläche anzusehen).

Oberflächenentwässerung

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.

3.5 Einfriedigungen

Um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit vorzugeben, sind im Text unter Ziffer 2.3 Festsetzungen zu den Einfriedigungen getroffen.

Einfriedigungen zum Bahngelände

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der JU-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

3.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Leitungsrecht

Unmittelbar westlich des Industriestammgleises wird das bereits im Ursprungsplan enthaltene Leitungsrecht für die Mittelspannungsleitung der Schlesweg in den Bebauungsplan übernommen.

| | |
|--------------------|--|
| Wasser, Gas, Strom | Die Versorgung der Betriebe im Bebauungsplangebiet mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. |
| 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 zum Teil innerhalb einer Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost. |

4. ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

| | |
|---|--|
| Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 123 - Norderstedt - | Mit Rechtskraft der 3. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 123 - Norderstedt - wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 123 - Norderstedt - im überplanten Bereich aufgehoben. |
| Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in der Zeit vom 16.03.1992 bis einschließlich 30.03.1992 durchgeführt worden. Während dieser Zeit sind weder Stellungnahme, noch Anregungen oder Bedenken zu dieser Bebauungsplanänderung eingegangen. |

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

| | |
|-----------------------------|--|
| Umwelterheblichkeitsprüfung | Die Umwelterheblichkeitsprüfung als erste Stufe der kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Frühjahr durchgeführt worden. Aufgrund der Stellungnahmen der betroffenen Fachämter sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltprüfziele durch die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplanes Nr. 123 - Norderstedt - zu erwarten. Auf eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit kann deswegen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden. |
|-----------------------------|--|

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

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

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8.1 Kosten der Erschließungsanlagen

| | | |
|----------------|-----------------------------------|----------------------|
| Verkehrsfläche | Straßenbau (einschl. Beleuchtung) | 280.000,00 DM |
| | Schmutz- und Regensiel | 165.000,00 DM |
| | Begründung der Verkehrsflächen | 20.000,00 DM |
| | | <u>465.000,00 DM</u> |
| | | ===== |

8.2 Finanzierung

Die Entwicklungsgesellschaft 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 24.11.92 gebilligt.

Norderstedt, den 14.12.92

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

gez.
Dr. Petri
Bürgermeister

L. S.

Anlage
1 Pflanzenliste