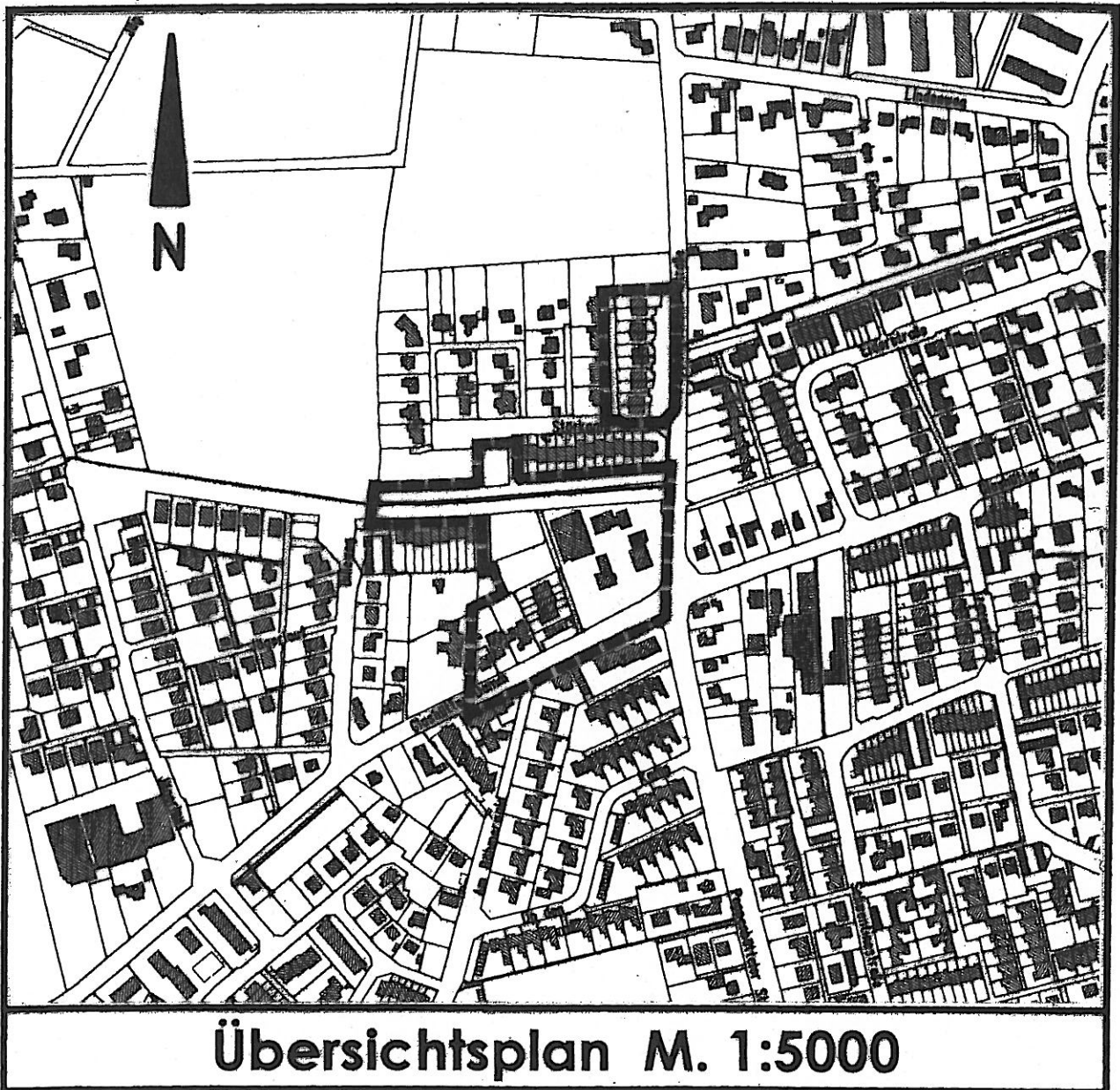


**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 146
- Norderstedt - 4. Änderung**

**Gebiet : „ Einkaufszentrum Immenhof „ Ecke
Poppenbütteler Strasse / nördl. Glashütter
Damm und Störkamp**



Stand vom

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 146 Süd - Norderstedt - ,
4. Änderung
Gebiet: „Einkaufszentrum Immenhof“
Ecke Poppenbütteler Straße/
nördlich Glashütter Damm und Störkamp

Stand: 24.09.1999

1. Rechtliche Grundlage

FNP	Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 146 - Norderstedt - steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt. Grundlage für die Aufstellung der Bebauungsplansatzung ist:
BauGB	das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie
BauNVO	die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie
LBO	Die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86)
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 - S. 58)

2. Planungsanlaß/Planungsziel

Vorgeschichte Änderungsbereich I	Der Bebauungsplan Nr. 146 - Norderstedt - ist einer von 3 Bebauungsplänen, die Ende der 70er Jahre aus einem Entwicklungskonzept und dem entsprechend geänderten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Glashütte hervorgegangen sind. Die Bebauung auf dem zentral gelegenen Grundstück Ecke Poppenbütteler Straße/Glashütter Damm sollte danach die Funktionen einer Nahversorgung für die umgebenden Wohnbauflächen wahrnehmen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt, der bei Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 146 - Norderstedt - noch im Verfahren war, stellt in seiner heute gültigen Fassung für dieses Grundstück Wohnbauflächen dar. Die Anforderungen an Konzept und Ausstattung dieses kleinen Nahversorgungszentrums entsprechen der eines Mischgebietes. Dementsprechend wurde dieser Bereich auch im Bebauungsplan Nr. 146 - Norderstedt - festgesetzt. Daran kann und sollte durch diese 4. Änderung nichts geändert werden. Da die Fläche relativ klein ist, wird die fehlende exakte Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans Norderstedt als unerheblich angesehen.
-------------------------------------	---

Bestand

Das Nahversorgungszentrum ist in seinen baulichen und funktionellen

Möglichkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig realisiert. Es besteht aus vier einzelnen Gebäuden, die mit Nebenanlagen und einer entsprechenden Freiflächengestaltung funktionell und gestalterisch eine Einheit bilden. Nach Norden, Osten und Süden ist dieses Mischgebiet durch einen Grünzug bzw. durch die Verkehrsflächen der Poppenbütteler Straße und dem Glashütter Damm von der benachbarten Wohnbebauung getrennt. Nur im Westen schließt dagegen eine Hausgruppe in einem Allgemeinen Wohngebiet unmittelbar an.

Planungsanlaß

Für die Bebauung in diesem Allgemeinen Wohngebiet war eine Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt, deren Stellplatzangebot für den nach Art und Maß zulässigen Nutzungsumfang nicht ausreichend dimensioniert war.

ruhender Verkehr

Das letzte hier noch unbebaute Grundstück soll mit Wohnungen, aber auch mit Räumen für freie Berufe - wie Ärzte, Rechtsanwälte etc. - als funktionelle Abrundung des Nahversorgungszentrums bebaut werden. Im Rahmen der 4. Änderung muß zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hierzu die Unterbringung des ruhenden Verkehrs neu geregelt werden. Zu diesem Zweck sind nunmehr 2 Tiefgaragen vorgesehen, die auch die Stellplatzsituation des Nahversorgungszentrums verbessern. Die bisher im B-Plan festgesetzten 15 Stellplätze und 11 öffentlichen Parkplätze entsprachen nicht dem nach der LBO erforderlichen Nachweis. Da der Bebauungsplan Nr. 146 - Norderstedt - jedoch die Errichtung von Stellplätzen an anderer Stelle nicht ausdrücklich ausschloß, wurde im Rahmen der Realisierung des Nahversorgungszentrums eine größere Stellplatzanlage geschaffen. Die gedachte Doppelfunktion als öffentliche Park- und private Stellplätze war nicht praktikabel, weshalb die „Parkplatzflächen“ bisher auch nicht auf die Stadt übertragen und damit auch nicht öffentlich waren. Auf diese planungsrechtliche Differenzierung wird zugunsten eines verbesserten Stellplatzangebotes verzichtet. Dagegen wird im Rahmen der 4. Änderung nunmehr zum Schutz des westlich an die Stellplatzfläche angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets eine Lärmschutzwand festgesetzt. Damit wird gegenüber der derzeitigen Situation eine erhebliche Verbesserung erreicht.

Nutzungsbeschränkungen

Zur Unterstützung des städtebaulichen Ziels der ausschließlichen Nahversorgungsfunktion mit einer guten Mischung von Geschäften und Dienstleistungen sind Beschränkungen getroffen worden, die solche Nutzungen ausschließen sollen, die eine Beeinträchtigung beinhalten könnten. Gleichzeitig soll damit eine Ausdehnung über den vorhandenen Rahmen hinaus verhindert werden.

überbaubare Flächen

Aufgrund der besonderen Funktion der baulichen Anlagen in den Baugebieten 8a und 9 - insbesondere im Hinblick auf Stellplätze, Garagen und Zuwegungen - ist hier gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung der Höchstwert - GRZ 0,8 - als zulässig festgesetzt worden.

Änderungsbereich 2

Die südlich der Straße Störkamp festgesetzte öffentliche Grünfläche im Übergangsbereich zum Grünzug Beek hinter der Twiete ist im Gegensatz zu den anderen Grünflächen bisher nicht bepflanzt oder sonst wie gestaltet worden. Ursprünglich sollte die ca. 20 m breite, als Parkanlage festgesetzte Grünfläche, den Übergang zwischen dem Einkaufszentrum Immenhof mit Kinderspielplatz und Bebauung Störkamp markieren und den Einfamilienhausbereich gliedern helfen. Realisiert wurde bisher aber nur die Überquerung der Beek und die nördliche Wegefortsetzung bis zum Störkamp, da die Bebauung insgesamt noch nicht abgeschlossen war.

Seitens der Stadt Norderstedt wird die Notwendigkeit der Parkanlage nicht mehr gesehen, da als dominante landschaftliche Elemente der Grabenbereich

mit Randbepflanzungen sowie die Alteichen der Knicks zu sehen sind, die das Gebiet prägen und die auf jeden Fall erhalten werden sollen. Im Straßenraum (Störkamp) sind aufgrund der 3. Änderung des B 146 noch kleinkronige Bäume zu pflanzen, die die schon vorhandene gestalterische Qualität der Bebauung und der Gärten erhöhen werden.

Ausgenommen die Wegefläche, wird daher dieses Grundstück funktionell den angrenzenden Bauflächen für Einfamilienhäuser zugeordnet.

Die Ost-West verlaufende Wegeverbindung wurde nach den Erschließungsplänen des Ursprungsplanes als befahrbarer Wohnweg ausgebaut, genehmigt und bisher auch so genutzt. Der Weg wird daher als öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün festgesetzt. Aufgrund rechtlicher Ansprüche aus der Ursprungsgenehmigung soll nunmehr nur noch eine Teilfläche von 30 m, gemessen von der Poppenbütteler Straße als befahrbar festgesetzt werden. Diese Befahrbarkeit dient einer rückwärtigen Andienung der Läden mit wenigen Stellplätzen und der Müllentsorgung.

Änderungsbereich 3

Für den Bereich des Baugebietes 10 G sah die 3. Änderung des B 146 eine Hausgruppenbebauung vor. Aufgrund der starken Nachfrage nach Bauflächen für freistehende Einzel- oder Doppelhäuser soll hier die Bauweise geändert werden. Die dadurch mögliche Bebauung fügt sich nahtlos in die nördlich der Straße Störkamp ausschließlich vorhandene Einzel- oder Doppelhausbebauung ein. Der Verzicht auf den Garagenhof stellt auch eine Verbesserung der Lärmsituation für die gegenüberliegende Reihenhausbebauung dar.

3. Verfahren

Das Verfahren zur 4. Änderung des B 146 wurde 1994 zum ersten Mal zum Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB dem Innenminister vorgelegt. Die Satzung wurde seinerzeit zurückgegeben mit dem Hinweis, daß der Ursprungsplan B 146 aufgrund eines Formfehlers unwirksam sei und daher diese Änderung auch nicht selbständig existieren könne. Die Stadt Norderstedt hat zwischenzeitlich nach Heilung des Formfehlers den B-Plan 146 rückwirkend in Kraft gesetzt.

Bei der Prüfung der daraufhin 1998 erfolgten erneuten Vorlage zum Anzeigeverfahren der 4. Änderung wurde ein Formfehler in der Veröffentlichung der Bekanntmachung festgestellt, der zur Nichtigkeit der Satzung geführt hätte.

Der Formfehler wurde geheilt in dem das Verfahren mit der Bekanntmachung und der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs 1999 wiederholt wurde.

Die bauliche Entwicklung gem. den Planungszielen der 4. Änderung ist zu diesem Zeitpunkt bereits weitgehend gem. § 33 BauGB vollzogen.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) fortgesetzt.

Für eine nach der öffentlichen Auslegung durchgeführten Änderung wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

4. Erschließung

Das Plangebiet und die vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind durch den Glashütter Damm und den Störkamp voll erschlossen.

5. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 180 BauGB ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im

Plangebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

5. Eingriff/Ausgleich

Die durch diese Bebauungsplanänderung zulässigen Vorhaben in den noch vorhandenen Lücken des ansonsten realisierten Gebietes stellen keinen solchen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führt. Die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist im Ergebnis der Abwägung entbehrlich.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr 146 - Norderstedt - 4. Änderung wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 12.7.17 00 gebilligt.

Norderstedt, den 01. FEB. 2000

Stadt Norderstedt
Der Bürgermeister

gez. U.

Grote