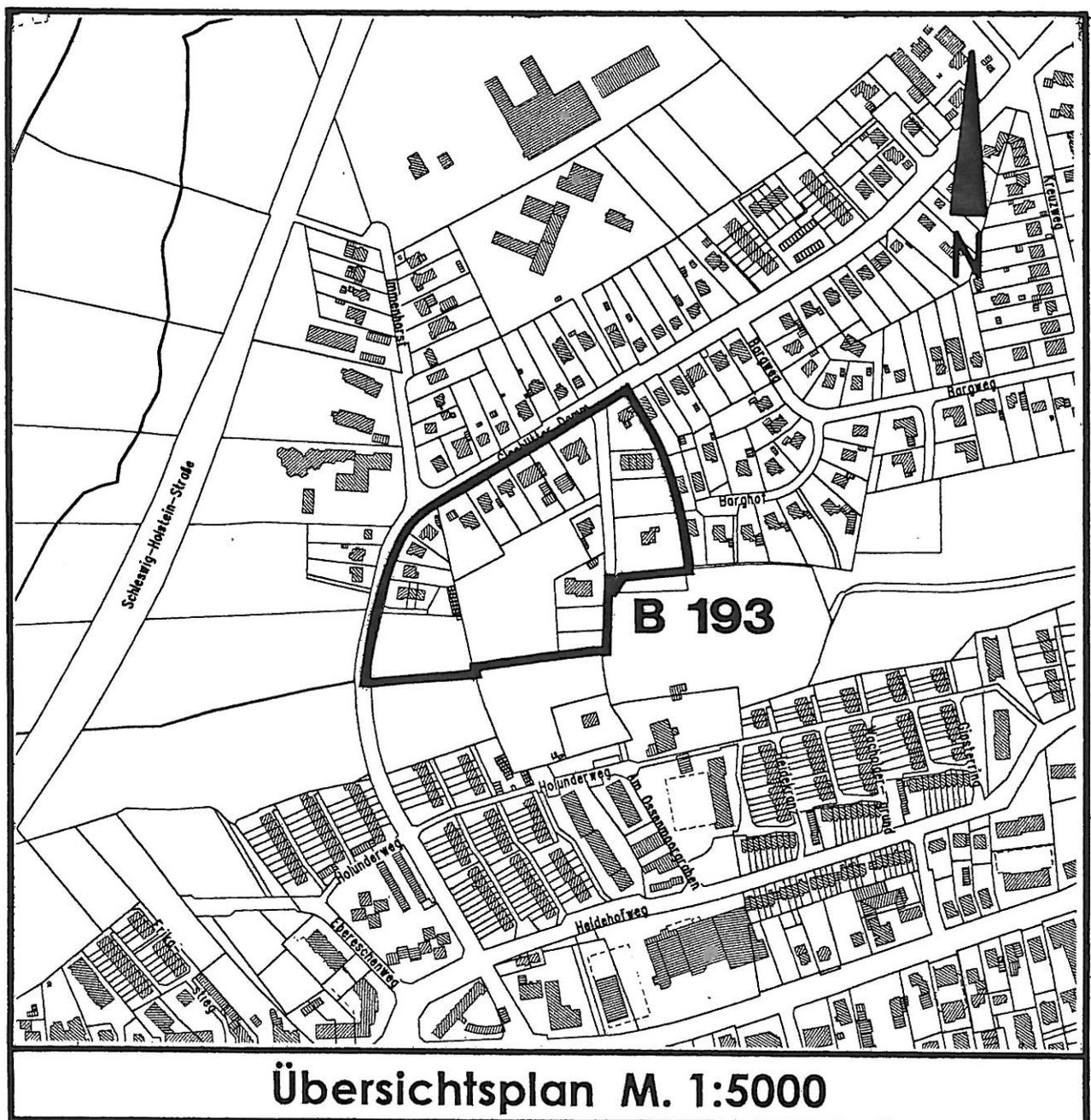


**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 193
- Norderstedt – (Neufassung)**

**Gebiet : Stichstrasse zwischen Glashütter Damm
und Ossenmoorgraben / Glashütter Damm
Haus Nr. 32-58**



Stand vom

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 193 - Norderstedt (Neufassung)-

Gebiet: Stichstrasse zwischen Glashütter Damm und Ossenmoor-
graben / Glashütter Damm Haus-Nr. 32-58

Stand: 07.03.2002

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	2
1.1. Rechtliche Grundlagen	2
1.2. Sonstige Grundlagen	2
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	2
1.4. Bestand	2
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1. Grundzüge der Planung	3
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4. Gestalterische Festsetzungen	4
3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen	4
3.6. Verkehrsplanung und Erschließung	4
3.7. Ver- und Entsorgung	4
3.8. Grün- und Freiflächengestaltung	5
3.9. Umweltschutz	5
4. Städtebauliche Daten	6
5. Kosten und Finanzierung	6
6. Realisierung der Maßnahme/ Sozialplan	6
7. Beschlussfassung	6

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).
BauNVO 1990	Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV 90	Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
LBO	§ 92 Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321).
LNatSchG	Gesetz zur Neufassung des Landschaftspflegegesetzes (Gesetz zum Schutz der Natur -Landesnaturchutzgesetz- LNatSchG) und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 16. Juni 1993 (GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791-7).
UVP-Gesetz	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.Juli 2001)
Entwicklungsverordnung FNP	Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP · 84)

1.2. Sonstige Grundlagen

B 22 Ha. / B 193 No	Grundlage der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind der B 22-Harksheide und der B 193-Norderstedt, die im Zuge der Neufassung aufgehoben werden..
---------------------	---

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des B 193-Norderstedt liegt im Stadtteil Harksheide-Süd, nördlich des Ossenmoorgrabens am Glashütter Damm .Südlich grenzt der Geltungsbereich des B 113-Norderstedt an.
--------------------------------------	---

1.4. Bestand

Plangebiet Umgebung Topographie	Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des innerörtlichen Grünzugs-Ossenmoorpark-, dessen städtische Grundstücksflächen waldartig bewachsen sind. Entlang des Glashütter Dammes ist das Gebiet mit Einzelhäusern bestanden. Der rückwärtige, gemäß (unwirksamen) B-Plan 22 Harksheide über eine Stichstraße zu erschließende Bereich, ist noch weitgehend unbebaut. Die Stichstraße ist in einem ersten Teilabschnitt von ca. 50 m Länge bereits als Mischverkehrsfläche-Verkehrsberuhigter Bereich- ausgebaut. Ein Neubau mit vier Reihenhäusern ist von dort erschlossen. Die Fläche ist entlang des Glashütter Dammes weitgehend eben, fällt jedoch im Süden bzw. Osten zum Ossenmoorpark leicht ab. Neben den Waldflächen befindet sich noch Großbaumbestand entlang des Glashütter Dammes und an einer Grundstücksgrenze. Weiterhin sind die Einzelgrundstücke teilweise stark eingegrünt und vereinzelt mit erhaltenswertem Laubbaumbestand bewachsen. Die noch unbebauten Grundstücke liegen brach, bzw. noch nicht baulich genutzte Teilflächen sind mit einem Fichtenbestand bewachsen.
Eigentumsverhältnisse	Die noch unbebauten Flächen stehen im privaten Eigentum zweier Grundeigentümer.

Planungsrechtliche Situation Die bebauten Flächen gehören zum Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) und sind als Reines Wohngebiet einzustufen. Für die unbebauten Teilflächen ist die Erschließung noch nicht gesichert.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass
Unwirksamer B-Plan Bereits 1983 wurden in einem Erlass des Innenministers Zweifel am rechtswirksamen Zustandekommen des B 22 Harksheide aufgrund der Gebietsbezeichnung – Ossenmoorgraben- dargelegt. Anlässlich einer Prüfung durch die Verwaltung wurden Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmängel festgestellt, die zur Unwirksamkeit der Satzung führen. Der am 16.3.1984 bekanntgemachte B-Plan Nr. 193 regelt innerhalb des Geltungsbereiches des B 22 Harksheide die Veränderung einer Verkehrsfläche. Formell leidet dieser Plan an keinem eigenen Mangel. Da jedoch dieser Plan (Änderung) unmittelbar auf der Tatsache aufbaut, dass der B 22 die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen enthält, für die der B 193 ausschließlich den Wendepplatz als deren Abschluss regelt, kann dieser nicht selbständig wirken.

Planungsziele Da im Plangebiet des B 22 unter Bezug auf den Rechtsschein dieser Festsetzungen Bauabsichten bestehen, für die zur Sicherung der Erschließung Erschließungsverträge abgeschlossen wurden und noch abzuschließen sind, ist es erforderlich den betroffenen Bereich wieder auf eine rechtswirksame Grundlage zu stellen. Eine rückwirkende Bekanntmachung scheidet hier aus rechtlichen Gründen aus. Ziel ist daher den B 193 unter Zugrundelegung des gesamten Geltungsbereiches des B 22 neu aufzustellen. Zur Vervollständigung bzw. Abrundung in diesem Bereich werden vier weitere bebaute Grundstücke am Glashütter Damm in den Planbereich einbezogen.

Verfahren Da eine Neuaufstellung einer Satzung vorliegt, ist ein förmliches Verfahren durchzuführen. Die Neuaufstellung unterliegt den heute geltenden rechtlichen Anforderungen an die Planinhalte. Auf die Durchführung einer frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet. Den Betroffenen waren durch den „Rechtsschein“ der bestehenden B-Pläne die Planungsziele bekannt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Grundzüge der Planung

Straßenrandbebauung
Glashütter Damm Entlang dem Glashütter Damm wird entsprechend den „Vorplanungen“ eine offene Bebauung mit einer Begrenzung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird insgesamt auf 0.3 reduziert, da die frühere GRZ von 0.4 eine sehr massive Bebauung bewirkt hätte. Diese hohe Ausnutzung ist bisher an keiner Stelle realisiert. Sie ist aus heutiger städtebaulicher Sicht für das Gebiet, auch aus Sicht des ruhenden Verkehrs, nicht verträglich.

Rückwärtige Bebauung
Libellengrund Dies gilt in noch stärkerem Maße für den inneren Bereich, für den die GRZ auch auf 0.3 reduziert wird. Hier soll ausschließlich eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung entstehen, weshalb auch textlich eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten festgesetzt ist.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen Die Baugebiete sind gemäß §§ 3+4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) als Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Katalog der §§ 3+4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt eingeschränkt:

Nutzungsbeschränkungen Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, mit einer Ausnahme für ein als Firmensitz genutztes Grundstück am Glashütter Damm. Bei der Dichte des Plangebietes und der städtebaulichen Konzeption, könnte es insbesondere aufgrund verkehrlicher Belange ansonsten zu Beeinträchtigungen kommen.

	<p>Insofern sind im jeweiligen Baugebiet nur die allgemein zulässigen Nutzungen möglich.</p>
Sonstige Textfestsetzungen	<p>Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die die angestrebten Planungsziele unterstützen sollen. Dabei soll insbesondere eine Dominanz durch sehr hohe Dachausführungen vermieden werden.</p>
	<p>3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</p>
Bauweise	<p>Für die noch unbebauten Flächen ist, auch aus Gründen der Minimierung des Verkehrsaufkommens, ausschließlich eine Einzel-oder Doppelhausbebauung festgesetzt.</p>
Baulinien und Baugrenzen	<p>Die überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass nach Möglichkeit nur eine straßenbegleitende Bebauung möglich wird.</p>
	<p>3.4. Gestalterische Festsetzungen</p>
	<p>Um in der Höhe moderate Gebäude zu erhalten und gleichzeitig einen Anreiz zur Schaffung zeitgemäßer Architektur zu bieten, ist die Möglichkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen an Festsetzungen über die maximal zulässige Gebäudehöhe gebunden.</p>
	<p>3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen</p>
	<p>Da es sich nur um die Neuaufstellung eines bereits bestehenden B-Planes handelt, wurde dessen Bedarf bereits vor Jahren in die Infrastrukturplanungen eingestellt. Der real noch entstehende Bedarf an Schul-und Kindergartenraum ist durch die vorhandenen Einrichtungen im näheren Umkreis des Plangebietes gedeckt.</p>
	<p>3.6. Verkehrsplanung und Erschließung</p>
Straßenverkehr	<p>Das Plangebiet ist über den Glashütter Damm an das örtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Eine Stichstraße (neu Libellengrund)abzweigend vom Glashütter Damm soll die rückwärtigen Bauflächen erschließen. Sie wird als Sackgasse ausgebildet. Der Wendeplatz entspricht den fahrtechnischen Anforderungen moderner Ver-und Entsorgungslastkraftwagen. Die Erschließungsanlage ist als Mischverkehrsfläche-Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt und in einem Teilabschnitt schon hergestellt.</p>
ÖPNV	<p>Belange des ÖPNV sind durch die Neufassung des B-Planes nicht berührt.</p>
Ruhender Verkehr	<p>Der erforderliche Stellplatznachweis hat, soweit der Plan dazu Regelungen trifft, ausschließlich auf den festgesetzten Flächen zu erfolgen. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn nicht in Grundwasser führende Schichten eingegriffen wird. Aufgrund der in Mischverkehrsflächen bekannten Problematik nicht ausreichenden Parkraumes, wurde der öffentliche Verkehrsraum so bemessen, dass 35 % der privaten Stellplätze als öffentliche Parkplätze geschaffen werden können.</p>
Fuß- und Radverkehr	<p>Analog den Festsetzungen im südlich angrenzenden B-Plan 113-Norderstedt, sieht auch der B 193, wenn auch nur langfristig betrachtet, nach wie vor eine öffentliche Fußwegverbindung durch den Ossenmoorpark vor.</p>
	<p>3.7. Ver- und Entsorgung</p>
Strom-, Gas- und Wasserversorgung Neue Medien	<p>Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt, durch Anschluß/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.</p> <p>Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und Neuen Medien im Rahmen der Erschließung gem. § 50 Abs. 3 TKG geregelt.</p>
Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasser	<p>Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluß an das städtische Sielnetz gewährleistet.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über das vorhandene Sielnetz. Von Dachflächen, Wegen und Stellplätzen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und soll dadurch zur Grundwasserneubildung beitragen. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet bedarf die Versickerung einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.</p>

3.8. Grün- und Freiflächengestaltung

Grünes Leitsystem	<p>Im Konzept „Grünes Leitsystem Norderstedt“ ist ein siedlungsnaher Freiraumverbund aus den vier Systemelementen: Parks, Grünzonen, sonstigen Freiflächen und durchgrünte allecartige Straßenzüge entwickelt worden. Hier liegt das Plangebiet an der zentralen Ost- West-Achse, dem Ossenmoorpark. In ost-westlicher Richtung verläuft diese Grünachse, vom östlichen Ende des Glashütter Damm, am Glashütter Markt vorbei, den Glashütter Damm und die Schleswig-Holstein Straße kreuzend bis zur Tarpenbekniederung. Von dort verläuft ein schmalerer Grünzug bis zum Herold Center und U-Bahnhof Garstedt.</p>
GOP	<p>Da keine Änderungen der Flächenanteile gegenüber dem B 22 Harksheide vorgenommen werden, wird im rechtlichen Sinne kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht oder vorbereitet. Durch die Herabsetzung der GRZ wird der Grad der Flächenversiegelung sogar reduziert. Die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der erhaltenswerte Baumbestand, auch soweit er im alten Plan noch nicht berücksichtigt war, wird nunmehr im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Der vorhandene Waldbestand in städtischen Besitz wird als Waldfläche festgesetzt, da ansonsten als öffentliche Grünfläche –Parkanlage– eine Waldumwandelungsgenehmigung mit Nachweis von Ersatzflächen erforderlich wäre.</p>
Öffentliche und private Parkflächen	<p>Die angrenzenden Brachflächen werden wie bisher als Grünflächen mit der Zusatznutzung –Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern– und als Parkanlage festgesetzt.</p> <p>Zur Sicherung dieser Funktion wird es als nicht notwendig erachtet, alle Grünflächen als öffentliche festzusetzen um Grunderwerb so gering wie möglich zu halten. Nur wo dies aus nutzungsspezifischen Gründen (Nutzung für die Allgemeinheit) als erforderlich angesehen wird, sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.</p>
3.9. Umweltschutz	
Prüfung nach UVP-Gesetz	<p>Die Gesamtbewertung der Planung zum B 193 -Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, und auch aus der Umgebung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Bebauung einwirken. Eine Regel-UVP nach UVP-Gesetz ist nicht erforderlich. Die Fläche liegt im Innenbereich und die Summe der Überbaubaren Flächen liegt deutlich unter den Schwellenwerten des Gesetzes.</p>
Ergebnis UEP / UVP	<p>Als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist festzuhalten :</p>
Landschaft Boden	<p>- Prüffziele Natur und Landschaft :</p> <p>Die durch den B-Plan 193 (Neufassung) vorgenommene Überplanung „alter Bau-rechte“ in diesem Bereich stellt keinen erstmaligen oder größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die formell und materiell rechtliche Situation erfordert daher auch keinen Grünordnungsplan gem. § 7 LaNatSchG. Die inhaltliche und rechtliche Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen des B-Planverfahrens.</p> <p>- Prüffziel Boden :</p> <p>Die Bebauung hat keine nachteiligen Folgen auf die vorhandene Bodenqualität und Zusammensetzung.</p>
Altlasten	<p>Prüffziele „Altstandorte“:</p> <p>Die Liste über „altlastenverdächtige Flächen“ enthielt einen Standort innerhalb und einen am Rande des Plangebietes.</p> <p>Die Prüfungen haben ergeben, dass dort keine Altlasten vorliegen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Prüffziel Wasser :</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem der Wasserschutzgebiete. Durch die Wohnbebauung erfolgt kein Eingriff und keine qualitative Veränderung des Grundwassers. Der nach § 11 Landesnaturschutzgesetz (ehem. Landeswassergesetz und</p>

Landesverordnung über Erholungsschutzstreifen an Gewässern II.Ordnung) von Bebauung freizuhaltende Abstand von 50 m nördlich des Ossenmoorgrabens, ist nachrichtlich festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass über die festgesetzte Baugrenze hinaus, einschl. der vorhandenen Bebauung, keine weiteren baulichen Anlagen dort zulässig sind. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Anlagen die keiner Genehmigung bedürfen. Die Baugrenzen wurden dem Grenzverlauf des Erholungsschutzstreifens angepasst, ausgenommen das bestandsgeschützte Gebäude.

Immissionen Besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Schutz vor Lärmemissionen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz **Prüfziele Luft / Klima / Lärm:**
Schadstoffbelastungen der Luft durch den Straßenverkehr liegen im üblichen Rahmen von Anliegerstrassen. Veränderungen durch die zusätzlichen Wohneinheiten sind minimal und liegen im ortsüblichen Rahmen. Luftverunreinigungen aus gewerblicher Nutzung sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.. Die gewünschte Verdichtung der Bebauung im vorhandenen Siedlungsbereich bewirkt keine Beeinträchtigung des Klimas die besondere Anforderungen an die Planung stellen würde.

Flächenbilanz

4. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes 31.090 m²

Öffentliche Verkehrsflächen.....2.230 m²

Öffentliche Grünflächen.....4.642 m²

Private Grünflächen.....1.917 m²

Nettobauland.....22.301 m²

5. Kosten und Finanzierung

Durch diese B-Planänderung entstehen der Stadt Norderstedt keine Kosten. Die Erschließung wird durch Vertrag gem. § 124 BauGB auf Dritte übertragen.

6. Realisierung der Maßnahme/ Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind. Im übrigen unterliegt die Realisierung ausschließlich privaten Investitionen

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 193 -Norderstedt - Neufassung - wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 07.05.2002 gebilligt.

Norderstedt, den 24.06.2002

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

Gez. Grote LS

Grote