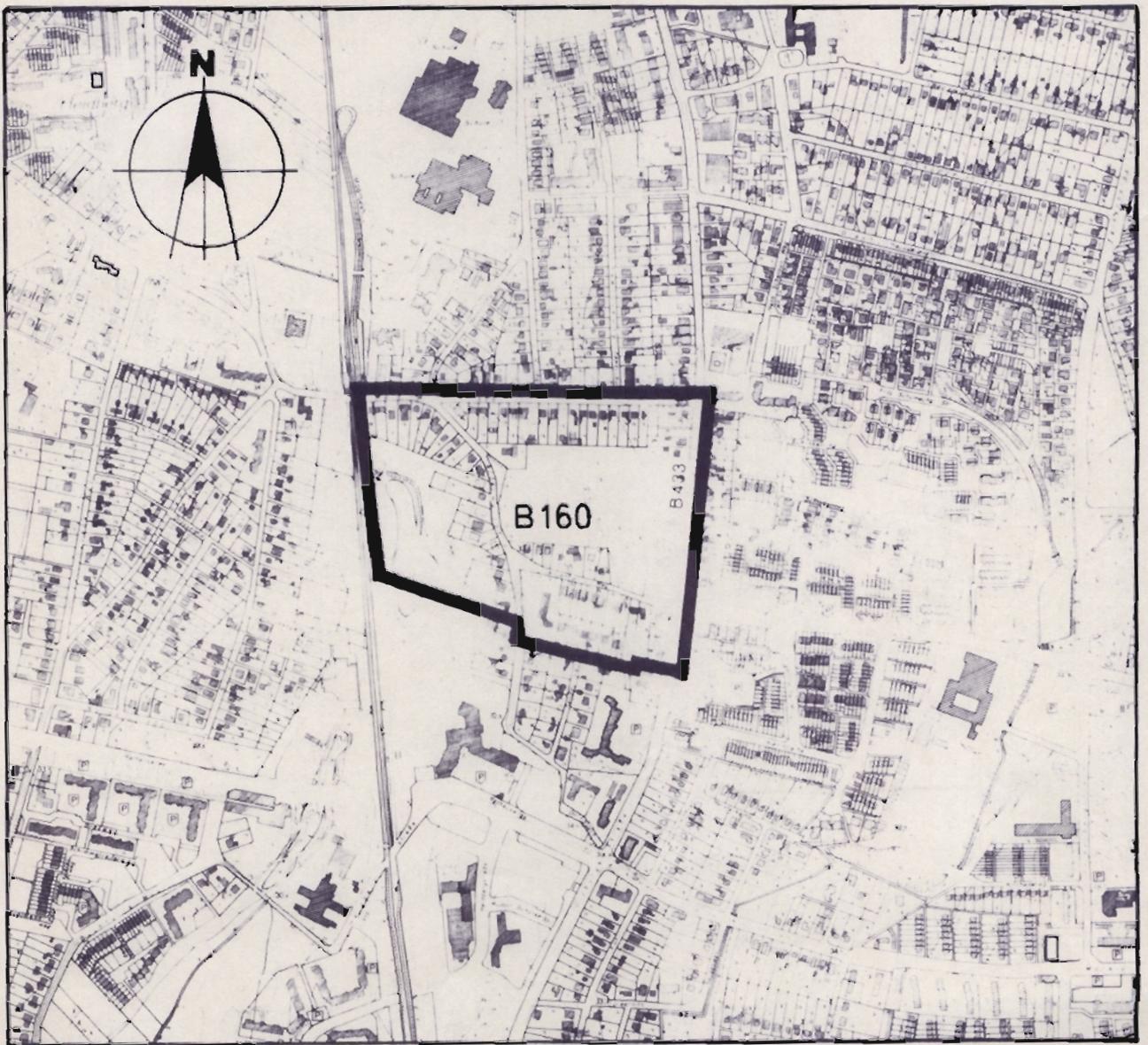


BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR.160 NORDERSTEDT-1. ÄND.  
GEBIET : "HEIDBERG OST" WESTL. ULZBURGER  
STRASSE ZWISCHEN WALDSTRASSE UND  
LANGENHARMER WEG



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000  
STAND VOM 19.01.1989

Stand: 19.01.1989  
(BP160013)

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 160 - Norderstedt -  
1. Änderung

Gebiet: "Heidberg-Ost"/  
westlich der Ulzburger Straße  
zwischen Waldstraße und  
Langenharmer Weg

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP Die 1. Änderung des B 160 stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt überein. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.
- BauGB Grundlage für die Aufstellung der Satzungsänderung ist das Baugesetzbuch vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- BauNVO 1977 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
- LBO Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung.
- B 160 Durch die 1. Änderung wird der gesamte Bebauungsplan auf die Baunutzungsverordnung 1977 einschließlich der Änderungsverordnung von 1986 umgestellt.
- Für die Baugebiete entlang der Ulzburger Straße werden die betreffenden textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt.

## 2. Planungsanlaß/Planungsziel

Spielhallen

Läden, Büros und Wohngebäude bestimmen zusammen mit Restaurants, Cafés und teilweise auch Spielhallen die zentralen Bereiche entlang der Ulzburger Straße. Letztere erfüllen zwar diesen Bereich auch nach Geschäftsschluß noch mit Leben, andererseits bringen diese Nutzungen vielfach Planungsprobleme und städtebauliche Konflikte mit sich. Vergnügungsstätten, die im Einzelfall verträglich sind, können durch die Ansiedlung weiterer Betriebe dieser Art, die vorhandene gesunde Funktionsmischung in Gefahr bringen.

Die Randbereiche der Ulzburger Straße sollen neben der möglichen Geschäftsnutzung gleichgewichtig dem Wohnen dienen. Die Einschränkung der dort zulässigen Gewerbebetriebe - speziell die der Spielhallen - ist erforderlich, da die Erfahrung zeigt, daß diese Nutzung mit der angestrebten Wohn-/Geschäftsqualität auf Dauer nicht vereinbar ist. Durch mögliche Einrichtungen von Spielhallen werden Einzelhandels- und die Dienstleistungsbetriebe verdrängt, die überwiegend Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Diese Gefahr besteht auch, weil die vorgenannten Nutzungen erfahrungsgemäß ungleich höhere Mieten zahlen können als die "normalen Geschäfte". Der Verlust der Versorgungsfunktion kann zu einem Absinken des Wohnwertes auch der angrenzenden Wohngebiete führen, was zwangsläufig zu einem erhöhten sogenannten "Versorgungsverkehr" führt und damit das bereits erheblich vorbelastete Verkehrsnetz der Stadt Norderstedt noch stärker beeinträchtigt.

Da der generelle Ausschluß von Spielhallen für das gesamte Stadtgebiet unzulässig ist, wurden auf der Grundlage einer Untersuchung für das gesamte Stadtgebiet einerseits die Gebiete definiert, in denen Spielhallen nicht ausgeschlossen werden sollen. Andererseits sind die Bereiche abgegrenzt, in denen sie aus besonderen städtebaulichen Gründen unerwünscht sind und wo durch die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die weitere Ansiedlung verhindert werden soll. Weiterhin droht ein Attraktivitätsverlust

## Supermärkte

der Mischungsvielfalt kleinerer Geschäfte durch ein weiteres Vordringen großflächiger Einzelhandelsbetriebe - hier speziell der Supermärkte - mit dem Lebensmittel- und Non-food-Warenangebot für den täglichen Bedarf. Versorgungseinrichtungen dieser Art sind in ausreichender und gut verteilter Lage an der Ulzburger Straße und im Stadtgebiet vorhanden. Zusätzliche "Läden" dieser Art sind nicht geeignet, das Versorgungsangebot der angrenzenden Gebiete zu verbessern. Sie tragen eher dazu bei, den Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes (Konzentration solcher Einrichtungen) im Sinne von Stadtteilzentren an den vorhandenen und geplanten Stellen entgegenzuwirken. Gleichfalls würden die für die tägliche Versorgung in den angrenzenden Wohngebieten vorhandenen und dort auch wünschenswerten kleineren Läden in ihrer Funktion gefährdet.

Eine weitere ungehinderte freie Ausdehnung solcher Nutzungen würde auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Ulzburger Straße weiter beeinträchtigen. Dies zeigen die Erfahrungen in Bereichen, in denen bereits eine solche Konzentration von größeren Einkaufseinrichtungen vorhanden ist. Die getroffenen Größenbeschränkungen entsprechen erfahrungsgemäß einer der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtung. Nur noch solche Einrichtungen sind hier als städtebaulich verträglich anzusehen. Auf einem größeren Einzugsbereich ausgerichtete Läden dieser Art sind in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend vorhanden.

## Nutzungsänderung Wohnen/Gewerbe

Für die angestrebte Bebauung könnte der bisher festgesetzte Wohnungsanteil von 80 % der Geschoßfläche Probleme hinsichtlich einer angemessenen Unterbringung bezüglich Belichtung/Besonnung/Lärmschutz entstehen. Durch einen höheren gewerblichen Anteil werden für die Gebäudeaufteilung und die wirtschaftliche Verwertbarkeit Vorteile geschaffen, die eine baldige Realisierung der Bebauung in der städtebaulich angestrebten Konzeption begünstigen sollen. Dazu zählt auch die Zulässigkeit von zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Eine solche Einrichtung eröffnet gleichfalls aufgrund ihres Flächenbedarfs die Chance einer akzeptablen Realisierung der doch relativ großen Baukörper.

Diese Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Spielhallen und der Supermärkte kommen keinem generellen Ausschluß gleich, sondern sind Teil einer Gesamtkonzeption für die Randbereiche der Ulzburger Straße, die die Standorte dieser Einrichtungen durch Bebauungspläne regeln soll.

## Lärmschutz

Von der Lage und Höhe der festgesetzten Lärmschutzwälle ist geplant, Ausnahmen und Abweichungen zuzulassen. Dahinter steht der Gedanke, für die in der Erdgeschoßebene der Gebäude geplanten Läden auch den für die Akzeptanz dieser Einrichtungen notwendigen Sichtkontakt herzustellen.

Nachteile für den Lärmschutz der Wohnungen bzw. für sonstige Aufenthaltsräume entstehen dadurch nicht. Die im rechtskräftigen Plan festgesetzte Höhe und Entfernung der Wälle war nicht ausreichend, da die Schallausbreitung von der Ulzburger Straße aus die oberen im wesentlichen als Wohngeschosse gedachten Bereiche ohnehin ungehindert erreicht. Das seinerzeit für den B 160 erstellte Lärmschutzgutachten, das die Grundlage für die textlich festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen bildete, stellte schon fest, daß eine rechnerische Pegelminderung durch Abschirmung entfällt, da im B-Plan keine Maßnahmen ausreichender Höhen vorgesehen sind. Höhen ausreichender Größenordnung liegen erfahrungsgemäß bei Straßen mit der Belastung wie der Ulzburger Straße bei 4,00 bis 6,00 m. Derartige Wälle an der Ulzburger Straße sind aber aus stadt- bildgetalterischen Gründen nicht erwünscht.

### 3. Sozialplan

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

Im übrigen behält der Inhalt der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 - Norderstedt - weiterhin Gültigkeit.

Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde abgesehen, da sich die Änderungen auf das Plangebiet und Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 - Norderstedt -, 1. Änderung wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 21./22.02.1989 gebilligt.

Norderstedt, den 19.04.1989

Stadt Norderstedt

Der Magistrat

gez.

L.S.

V. Schmidt  
Bürgermeister