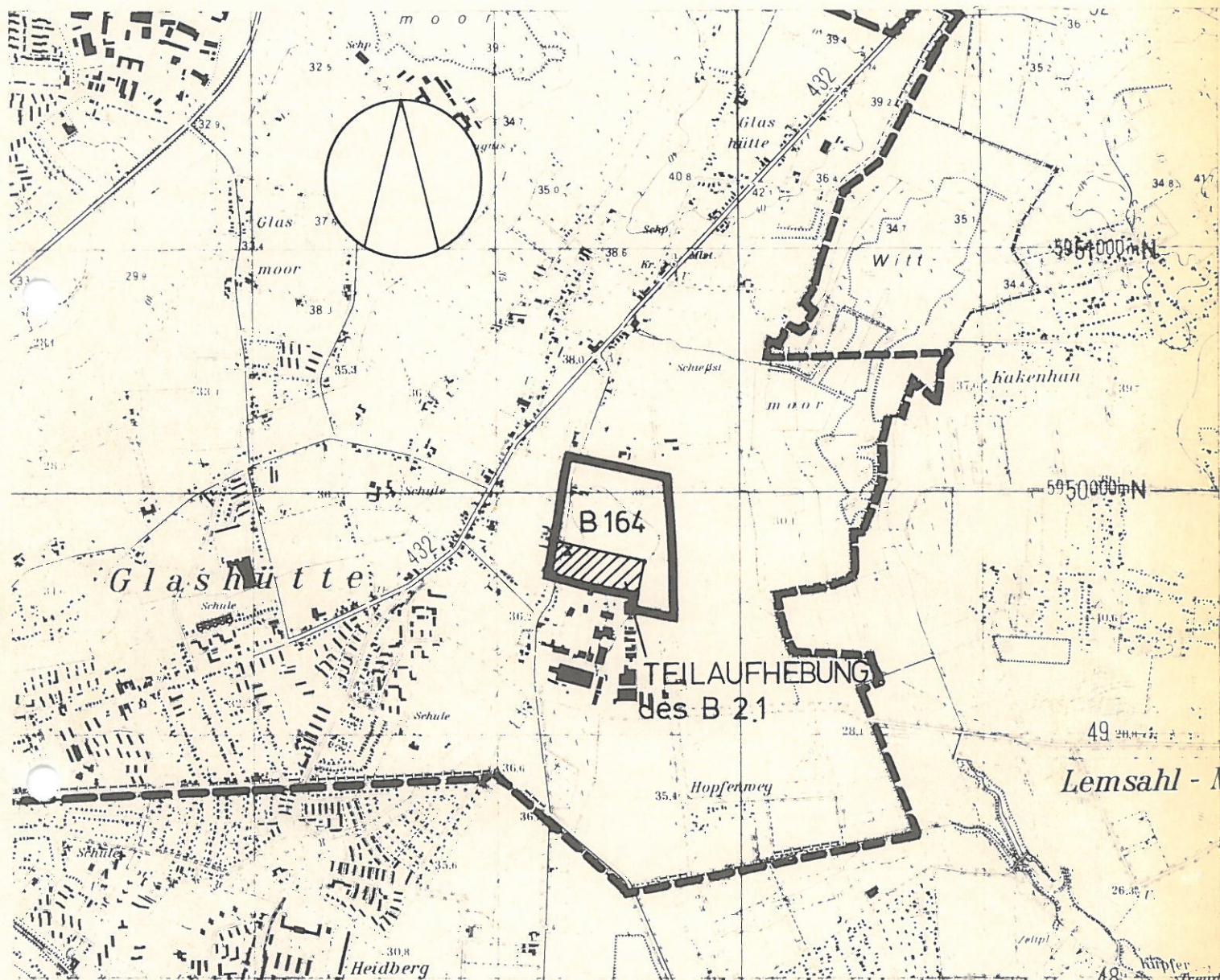


GEBIET: GEWERBEGEBIET GLASHÜTTE
NÖRDL. ERWEITERUNG



und Kindern, v. 19. v. 83

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt -

Gebiet: Gewerbegebiet Glashütte - nördliche
Erweiterung zwischen Hummelsbütteler
Steindamm und Hopfenweg

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

BBauG

Das Aufstellungsverfahren und der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 164 - Norderstedt - richten sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht (Beschleunigungsnovelle) vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) sowie der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.

BauNVO

PlanZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gelten die Planzeichenverordnung (PlanZV 81) vom 30.7.1981 und die in der Anlage zur PlanZV 81 enthaltenen Planzeichen.

1.2 Bestand

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 - Norderstedt - liegt am östlichen Rande des Stadtgebietes im Stadtteil Glashütte. Es ist die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes Glashütte, dessen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 2.1 Glashütte festgelegt ist.

vorhandene
Bebauungspläne

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Glashütte wird durch den Bebauungsplan Nr. 164 neu überplant, so daß eine Aufhebung dieser Teilflächen erforderlich ist.

Vorkaufssatzung

Am 13.6.1980 trat eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG in Kraft, die den Erwerb der Flächen durch die Stadt Norderstedt ermöglichen soll.

vorhandene Nutzung

Während der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 164 bereits für gewerbliche Zwecke genutzt wird, werden die nördlichen Flächen z. Zt. noch von den in diesem Bereich liegenden landwirtschaftlichen Betrieben genutzt.

Topographie

Die Flächen sind umgeben und durchzogen von Knicks, die eine Fortsetzung der östlich angrenzenden landschaftlich reizvollen und für die Erholung besonders geeigneten Flächen darstellen.

2. Landes- und stadtplanerische Grundlagen

2.1 Einordnung in das übergeordnete Planungssystem

Landesplanung

F-Plan

Bauleitpläne sind den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Anpassungspflicht eines Bebauungsplanes an diese Ziele ist durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet, der bei seiner Aufstellung mit den übergeordneten Planungen abgestimmt ist.

Da ein genehmigter Flächennutzungsplan für die zu überplanenden Flächen noch nicht vorliegt, wird die Regelung des § 4 a (3) BBauG angewendet, die eine vorgezogene Aufstellung eines Bebauungsplanes vorsieht, wenn zwingende Gründe die Aufstellung vor dem Flächennutzungsplan rechtfertigen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sah ursprünglich für den B-Planbereich landwirtschaftliche Flächen vor.

In seiner Sitzung am 6.9.1979 hat der Planungsausschuß aber bereits beschlossen, die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zwischen dem Hummelsbütteler Steindamm und dem Hopfenweg in nördlicher Richtung bis zum Fuchsmoorweg zum nächstmöglichen Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Auf die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt wird unter dem Punkt 2.2 Planungsanlaß eingegangen.

Planungsanzeige

Darüberhinaus ist über die Plananzeige eine Abstimmung mit der Landesplanung erfolgt.

2.2 Planungsanlaß - Planungsziele

Planungsanlaß

Da zum einen die bisher ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in Norderstedt weitgehend bebaut bzw. verfügt sind, eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nach wie

vor vorhanden ist, beabsichtigt die Stadt Norderstedt, das Gewerbegebiet Glashütte in nördlicher Richtung zu erweitern.

Planungsziele

Ziel ist es, ein Gewerbegebiet für Klein- und Mittelbetriebe zu schaffen, das verschiedenen Ansprüchen an Grundstücksgröße und Ausnutzung Rechnung trägt.

Die Flächen der Kiesgrube sind nach Ausbeutung und anschließender verdichteter Verfüllung entsprechend als gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Bei der Verfüllung der Kiesgrube ist den Belangen des Grundwasserschutzes besonders Rechnung zu tragen. Bei der Standortwahl war zu berücksichtigen, daß eine Beeinträchtigung durch Immissionen weitgehend ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch Eingrünung sämtlicher Grundstücke eine möglichst unauffällige Einbindung in die sich anschließende Landschaft zu erreichen.

Ergebnis der Bürgerbeteiligungen

Aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme (Erschließung der Gewerbegebietserweiterung nicht vom Hopfenweg) und der Beschlüsse der städtischen Gremien zum Verkehrskonzept kann eine Verlagerung der Haupteerschließung auf dem Fuchsmoorweg und dem Hopfenweg nicht erfolgen. Die Anregungen und Bedenken haben zu einer Überarbeitung des Erschließungskonzeptes geführt, die eine zusätzliche Belastung des Hummelsbütteler Steindammes im Bereich des Gewerbegebietes weitgehend verhindert.

2.3 Bauliche Nutzung

Art

Der Bebauungsplan Nr. 164 -Norderstedt- weist die Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

Neben Gewerbebetrieben, Lagerhäusern etc., die keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, können ausnahmsweise Wohnungen für Betriebspersonal zugelassen werden. Eine genauere Festlegung wird im Text-Teil des Bebauungsplanes vorgenommen.

Die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes sind mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Außerhalb des Plangebietes wurden für diesen Betrieb Ersatzlandflächen für das festgesetzte Gewerbegebiet bereitgestellt.

Maß

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Traufhöhe) bleibt unter der in der BauNVO festgelegten Höchstgrenze. Besonders an den Rändern zur Landschaft ist eine Verminderung der Bebauungsdichte und -höhe vorgesehen.

Das Erschließungssystem ist so angelegt, daß sowohl kleine als auch relativ große Grundstückszuschnitte möglich sind, um ein vielseitiges Angebot zu gewährleisten.

2.4 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

	ha	%
Gesamtfläche des Plangebiets	19	100
Gewerbliche Bauflächen	17,2	90,5
ffentliche Flächen	1,8	9,5
davon Verkehrsflächen	1,0	5
ffentliche Grünflächen	0,8	4

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Fließender Verkehr

Anbindung an das übergeordnete Netz

Die nördlichen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Glashütte werden von 2 Seiten erschlossen: Der von Norden kommende Verkehr wird auf einer neu zu erstellenden Straße ca. 80 m südlich des Fuchsmoorweges direkt in das Gebiet geleitet. Von Süden wird der Verkehr über den Lemsahler Weg bzw. die Robert-Koch-Straße durch das bestehende Gewerbegebiet mit Hilfe von verkehrslenkenden Maßnahmen in das neue Gewerbegebiet geführt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine ringförmig angelegte Straße mit zwei Anschlüssen an das vorhandene Straßennetz.

ffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle der Linie 378 befindet sich an der Segeberger Chaussee in ca. 700 m Entfernung; eine zweite Linie (192) führt durch die Robert-Koch-Straße des vorhandenen Gewerbegebietes (ca. 500 m Entfernung) sowie eine dritte Linie (178) mit einer Haltestelle Hummelshtteler Steindamm/Robert-Koch-Straße.

3.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze	Die erforderlichen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen auf den Baugrundstücken untergebracht werden und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Parkplätze	Ein rechtlicher Nachweis der erforderlichen Parkplätze kann z.Zt. nicht erfolgen, da Art und Größe der Betriebe und die Anzahl der Beschäftigten noch nicht bekannt sind. Längs- parkstreifen entlang der Erschließungsstraßen dienen zur Unterbringung der öffentlichen Parkplätze auch für Lkw.

3.3 Fuß- und Radwegenetz

Fußwege	Gehwege sind an sämtlichen Straßen im B-Plangebiet vorgesehen. Darüberhinaus werden Erholungswege in einem breiten Grünstreifen, der durch das Gewerbegebiet führt, die westlich gelegenen Glashütter Wohngebiete mit dem Erholungsgebiet Wittmoor verbinden, die auch für den Radverkehr benutzbar sein sollen.
Radwege	Radwege sind in Kombination mit den Fußwegen an der Innenseite der Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung	Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze in den das Plangebiet tangierenden Straßen sichergestellt.
Entsorgung	Für die Entwässerung des Gebietes wird eine Trennkanalisation errichtet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Generalentwässerungsplan hinaus durch Schmutzwasserkanäle, die im Rahmen der Erschließung hergestellt werden. Angeschlossen werden diese Leitungen an eine neu zu erstellende Vorflut im Bereich der B -432- die der Übergabestation Langenhorn zugeführt wird.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluß entsprechender Sielleitungen an den Ossenmoorgraben, wobei zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers der Bau eines Rückhaltebeckens im Ossenmoorgraben erforderlich ist. Weitere Maßnahmen zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers werden im Rahmen der Erschließung durchgeführt, wobei durch Einbau von Benzinabscheidern für die Flächen der Straßen, Plätze etc. eine Reinhaltung des Wassers erreicht werden soll.

Die wasserbehördliche Genehmigung für diese Maßnahmen wird gesondert eingeholt.

Müll

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllumschlagstation Harkshörn durch den Landkreis Segeberg.

4. Landschaftspflege

Landschaftsplan

Die Belange der Landschaftspflege der Stadt Norderstedt sind im Landschaftsplan enthalten, dessen Inhalte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung gefunden haben.

Lt. Beschluß der städtischen Gremien soll die überarbeitete Fassung des Flächennutzungsplanes im Planbereich Gewerbeflächen darstellen. Eine weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen in die freie Landschaft nach Osten, die für die Naherholung besonders geeignet ist, soll durch den Ausbau der Erschließung von Westen über den Hummelsbütteler Steindamm verhindert werden. Durch die Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Randbereichen soll eine bessere Einfügung in die Landschaft erreicht werden.

Neuanpflanzungen

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan bis zu 8 m breite Grünstreifen für anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Grundstücken vor. Der vorhandene Baumbestand - Knicks und Einzelbäume - ist zu erhalten.

vorhandener
Baumbestand

Erholungsweg

Der in einem breiten Grünstreifen anzulegende Rad- und Fußweg soll die Verbindung zwischen den Glashütter Wohngebieten und der freien Landschaft mit dem angrenzenden Wittmoor ermöglichen.

5. Umweltschutz

Lärmschutz

Immissionsschutzanlagen -wie Lärmschutzwälle - sind nicht erforderlich, da für die Baugebiete am Hummelsbütteler Steindamm eine Reduzierung der Planungsrichtpegel für Gewerbegebiete (65/50 dB (A)) um 5 dB (A) festgesetzt wird. Durch die Standortwahl des Gewerbegebietes ist eine Belästigung von Wohngebieten nicht zu erwarten, da die umliegenden Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften und Verordnungen ist im Genehmigungsverfahren durch die Einschaltung der Gewerbeaufsicht gewährleistet.

Schutzbereiche

Das Gewerbegebiet wird von zwei Freileitungen (380 KV und 110 KV) überquert, deren Bauhöhenbeschränkungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen erübrigen sich, da die Stadt die öffentlichen Verkehrsflächen erwirbt.

7. Kosten und Finanzierung

Innere Erschließung:

Straßenbau und Beleuchtung	DM 2.225.000,--
Regenwassersiel	DM 848.000,--
Schmutzwassersiel	DM 742.000,--
Gesamtsumme	DM 3.815.000,--
	=====

Regenwasservorflut:

RW-Hauptsiel DN 1000 einschl. Graben und Rückhaltebecken	DM 855.000,--
Grunderwerb	DM 60.000,--
Gesamtsumme	DM 915.000,--
	=====

Schmutzwasservorflut:

Entlastungssammler	DM 590.000,--
	=====

Die Gesamtkosten der Erschließung sind	DM 5.320.000,--
	=====

Anteil der Stadt

DM 376.150,--
=====

Die Entwicklungsgesellschaft wird die gesamte Erschließung durchführen und den Verkauf der Baugrundstücke (erschlossen) vornehmen.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom **23. AUG. 1983** gebilligt.

Norderstedt, den **15. DEZ. 1983**

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

LS

Gez.

(V. Schmidt)
Bürgermeister

Die aufgrund von Hinweisen vorgenommenen Änderungen der Begründung auf Seite 3 unten und Seite 6 oben, wurden mit Beschluß der Stadtvertretung vom 20.06.1984 gebilligt.

Norderstedt, den 03.08.1984

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

L.S.

gez.

V. Schmidt
Bürgermeister