

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 183 - NORDERSTEDT

GEBIET: SÜDLICH GLASHÜTTER DAMM / ECKE SEGEBERGER CHAUSSEE



Stand:

15. JUNI 1983

Übersichtsplan M. 1: 20000

B e g r ü n d u n g

B 183 – Norderstedt –
Gebiet: südl. Glashütter Damm/
Ecke Segeberger Chaussee

1. Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP 75

Der Bebauungsplan Nr. 183 – Norderstedt – steht im Einklang mit den Darstellungen des am 13.07.1978 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BBauG

Das Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949),

BauNVO 1977

die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763),

LBO

die Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.06.1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 141), geändert durch Gesetz vom 28.03.1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 260) i.V.m. § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 11.11.1981 (GVOBl. Schl.-H. S. 249).

PlanZVO 1981

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

2. Planungsanlaß / Planungsziel

Planungsanlaß

Das Gebiet des B 183 – Norderstedt – besteht aus einem Flurstück, für das der Grundeigentümer einen Antrag auf Bebauung gestellt hatte. Da das Grundstück im Außenbereich lag, konnte keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden, bevor nicht durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen waren.

Planungsziel

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des B 183 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Ausweisung erfolgte als Abrundung analog der vorhandenen Bebauung entlang der Segeberger Chaussee.

Die Stadt Norderstedt hat dem Antrag des Grundstückseigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes stattgegeben. Dies erfolgte u. a. im Hinblick auf die geringe Bedeutung, die dieses Gebiet für die kontinuierliche und geordnete städtebauliche Entwicklung von Bebauungsplänen aus den Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes hat.

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Einmündungsbereich des Glashütter Dammes in die Segeberger Chaussee.

Südlich grenzt die offene Straßenrandbebauung entlang der Segeberger Chaussee an, westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Auf dem Grundstück stehen einige Bäume, die als zu erhalten festgesetzt werden. Außerhalb des Planbereichs liegt an der östlichen Seite innerhalb der öffentlichen Straßenflächen ein Knickwall, der gleichfalls als Abschirmung erhalten bleibt.

3. Erschließung

Da keine Zufahrten von der Segeberger Chaussee erfolgen sollten, ist ein kurzer Stichweg mit Wendeplatz vorgesehen, der weitgehend eine innere Erschließung herstellt. Der Verkehrsraum wird als Wohn-/Spielfläche im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs ausgebaut.

4. Bauliche Nutzung / Bauweise

Die Bebauung sollte sich räumlich um einen Platz (Verkehrsraum) gruppieren, der mehr als nur eine erschließungstechnische Funktion hat. Gleichzeitig soll sich die Bebauung als Endpunkt der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich darstellen. Dies läßt sich am besten mit einer bis zu 2geschossigen Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung erreichen, die aufgrund ihrer Proportionen dazu besser geeignet ist als eine freistehende Einfamilienhausbebauung. Durch diese Bebauung wird eine gewisse Abschirmung zur Segeberger Chaussee hin erreicht. Das Maß der Nutzung ist dementsprechend auf die Bauweise und die zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen abgestimmt.

Ergänzend zu den Festsetzungen der Planzeichnung sind eine Reihe von Textfestsetzungen getroffen, die für eine gewisse Ordnung und einheitliche Gestaltung eines so kleinen Bereiches unbedingt erforderlich sind.

Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden, privaten Verkehr (Garagen, Stellplätze etc.) sind auf den Grundstücken bzw. in den Gebäuden unterzubringen.

5. Lärmschutz

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm der Segeberger Chaussee sind im Text Schutzfestsetzungen getroffen worden, die im Rahmen dessen liegen, was an Schutzmaßnahmen für Wohnbebauungen an Hauptverkehrsstraßen heutzutage möglich und üblich ist. Ein Lärmschutzwall ist wegen des vorhandenen Baumbestandes entlang der Straßengrenze nicht möglich, da die Aufschüttungen die Bäume beeinträchtigen bzw. einen zu großen Grundstücksanteil erfordern würden.

In den nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen liegen zwei Schweineintensivhaltungsbetriebe. Bei Anwendung der VDI-Richtlinien 3471 ergibt sich für das Plangebiet eine Grenzlage im Hinblick auf den errechneten Abstandsbereich. Dadurch kann es zu kurzzeitigen Geruchsbeeinträchtigungen kommen, die jedoch bedingt durch die Randlage zu den landwirtschaftlichen Flächen als zumutbar angesehen werden. Ein Ausschluß jeglicher Wohnnutzung aufgrund möglicher Immissionseinkwirkungen erscheint als nicht gerechtfertigt.

6. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	0,4780 ha
Verkehrsflächen	<u>0,0670 ha</u>
Nettobauland	0,4110 ha =====
Anzahl der WE	ca. 17
Einwohner	ca. 50 E
Festgesetzte öffentliche Parkplätze	4

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluß an die Versorgungsnetze in den angrenzenden Straßen möglich.

Schmutzwasser

Durch den Bau eines entsprechenden Anschlußstückes im Glashütter Damm ist der Anschluß an das Siel in der Segeberger Chaussee sichergestellt.

Regenwasser

Es besteht Anschlußmöglichkeit an das Regenwassersiel im Glashütter Damm. Die weitere Vorflut erfolgt über den vorhandenen Anschluß an den Ossenmoorgraben.

8. Öffentliche Einrichtungen

sind bei der Größe des Plangebietes und dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs nicht besonders erforderlich.

9. Kosten

Straßenausbau einschl. Grunderwerb, Beleuchtung und Grünpflanzungen	100.000,00 DM
Schmutzwasser	48.000,00 DM
Regenwasser	<u>17.000,00 DM</u>
gesamt	165.000,00 DM =====
Stadtanteil	ca. 12.000,00 DM

10. Ordnung von Grund und Boden

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen – soweit sie nicht schon in städtischem Besitz sind – in Anspruch zu nehmen.

11. Finanzierung

Die Erschließung wird gem. § 123 (3) BBauG auf einen Dritten übertragen. Der städtische Anteil (§ 129 BBauG) wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

12. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13 a BBauG ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten sind.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 183 – Norderstedt – wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 08.11.1983 gebilligt.

Norderstedt, den 19.01.1984

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

L.S.

gez. V. Schmidt
Bürgermeister