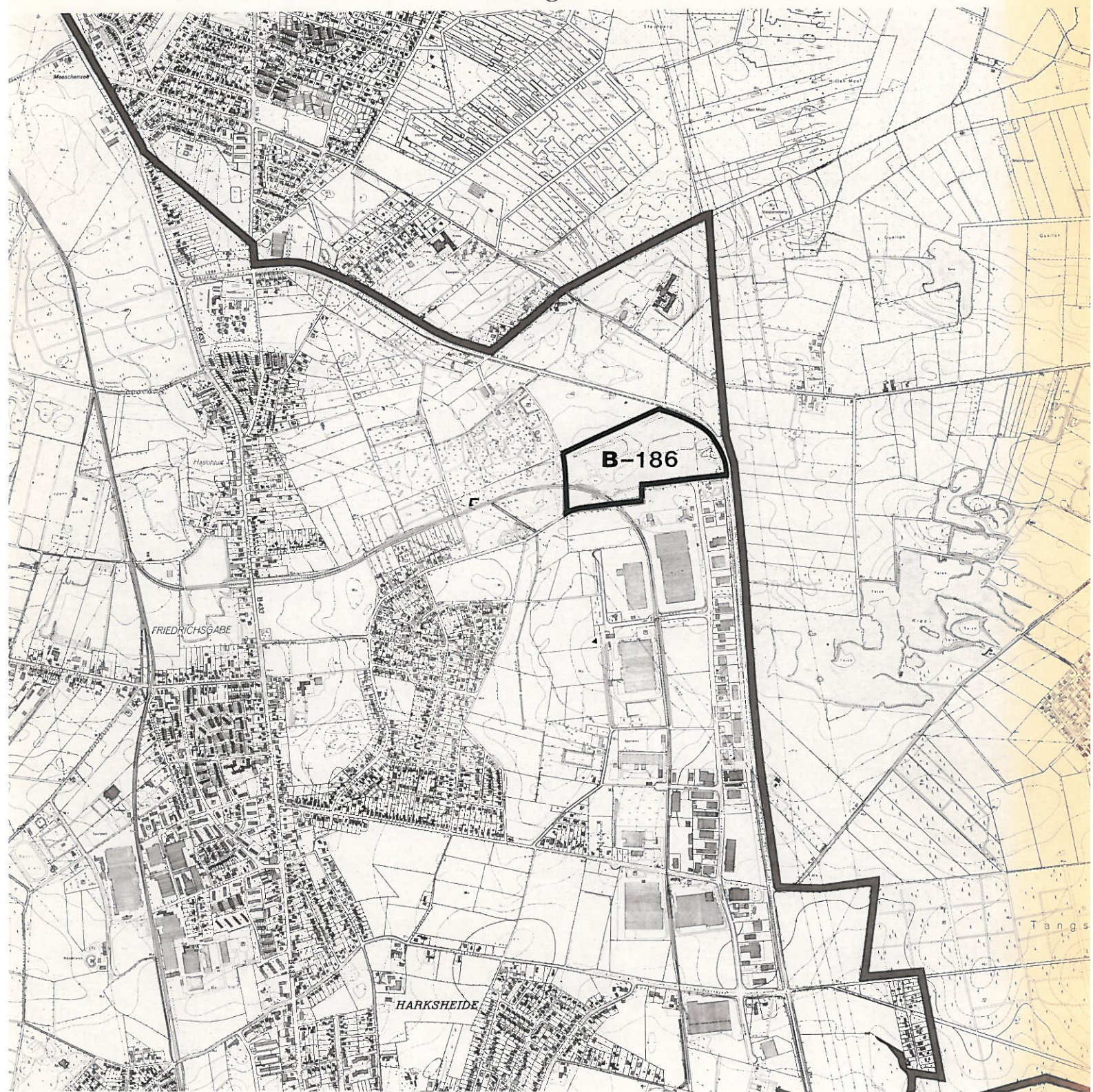


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 186 - Norderstedt -

Gebiet: Gewerbegebiet Harkshörn
nördliche Erweiterung



Übersichtsplan i. M. 1 : 20000

Stand: 05.04.1984

mit redaktioneller Änderung S. 1

B e g r ü n d u n g

zum
Bebauungsplan Nr. 186 – Norderstedt –
Gebiet: Gewerbegebiet Harkshörn
nördlich Erweiterung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP 84 Norderstedt
– 9. Änderung –

Der Bebauungsplan stimmt mit der 9. Änderung
des Flächennutzungsplanes Norderstedt überein.

BBauG 1976
BBauG 79

Grundlage für den B-Plan ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO 1977

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).

PlanZVO 1965

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.01.1966 (BGBl. I S. 21).

1.2 Bestand

Gebietsabgrenzung

nordöstliche Grenze:	Schleswig-Holstein-Straße
nordwestliche	" die Grenze des Flurstücks 25/9 der Flur 2, Gemarkung Harksheide
westliche	" der Kringelkrugweg
südliche	" die Fußwegverbindung zwischen Schleswig-Holstein-Straße und Kringelkrugweg (nördliche Grenze des B 140 – Norderstedt –)

Nutzung und
Topographie

Das sehr bewegte Gelände wurde als Kiesgrube ausgebeutet und liegt zur Zeit unverfüllt brach.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

2.1 Planungsanlaß

Als Planungsanlaß sind sowohl die dringend erforderliche Anbindung der Oststraße an die Schleswig-Holstein-Straße wie auch die Erweiterung des Gewerbegebietes Harkshörn in nördliche Richtung anzusehen.

2.2 Planungsziele

2.2.1 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan sieht als erstes die Anbindung der Oststraße an die Schleswig-Holstein-Straße vor. Er setzt weiter 3 Gewerbegebiete zur Erweiterung des Gewerbegebietes Harkshörn fest und regelt die Erhaltung der dort neu gebildeten Wasserflächen. Außerdem werden in Anlehnung an den Regionalplan öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine planändernden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

2.2.2 Landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen

Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Auskiesungsbereich sollen entsprechend der umliegenden Landschaft nach ökologischen Gesichtspunkten renaturalisiert werden.

Grünstreifen

Die Gewerbegebiete werden an den jeweiligen Nutzungsgrenzen und entlang den Verkehrsflächen durch Grünstreifen mit der Pflicht zum Anpflanzen abgeschirmt und in die Landschaft eingebunden. Diese Abschirmung dient sowohl dem Sichtschutz als auch dem Schutz vor Immissionen, die vom Gewerbegebiet ausgehen können. Die Art der Bepflanzung wird im Bebauungsplan festgelegt.

Wasserflächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wasserflächen sollen wegen der dort gewachsenen Biotope erhalten und gepflegt werden. Sie übernehmen darüber hinaus eine Rückhaltefunktion für den Wöbmoorgraben.

3. Städtebauliche Daten

Art und Maß der Nutzung

Das künftige Gewerbegebiet soll der Unterbringung von Klein- und Mittelbetrieben dienen.

Hinweis : Altablagerung 4-10

Es werden Gewerbegebiete festgesetzt mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 - 0,8, Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 1,8 - 2,4 und Traufhöhen (TH) von 9,0 m bis max. 18,0 m.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt	ca. 14,37 ha
Gewerbeflächen	ca. 7,05 ha
Grünflächen	ca. 5,57 ha
Wasserflächen	ca. 0,80 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,72 ha
Bahnanlagen	ca. 0,23 ha

4. Erschließung und Straßenverkehr

4.1 Fahrverkehr

übergeordnetes
Straßennetz

Die Verlängerung der Oststraße wird an die Schleswig-Holstein-Straße (L 284) angebunden. Hierüber ist eine schnelle Erreichbarkeit des regionalen Verkehrsnetzes gewährleistet. Die Oststraße dient gleichzeitig zur Erschließung des östlichen Gewerbegebietes. Der auf der Nordostseite einmündende Kringelweg soll nicht mehr an die Schleswig-Holstein-Straße anschlossen sondern eingezogen werden. Bis zur Abwicklung des Einzugsverfahrens wird dieser Weg jedoch mit Zustimmung des Straßenbauamtes in den Kreuzungsbereich Oststraße/Schleswig-Holstein-Straße provisorisch eingebunden.

Die von der Oststraße abzweigende Planstraße "A" dient der Erschließung der westlichen Gewerbegebiete.

4.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze

Für die Gewerbegebiete sind die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Parkplätze

Entlang der Planstraße "A" sind einseitig Parkplätze vorgesehen, die auch die Aufstellung von Lastkraftwagen berücksichtigen.

4.3 Fuß- und Radwegenetz

Fußwegenetz

Entlang der Oststraße sind beidseitig an der Planstraße "A" einseitig Fußwege vorgesehen. Von der Planstraße "A" soll eine Fußwegverbindung durch die Grünfläche zum Kringelkrugweg angelegt werden.

Radwegenetz

An der Oststraße werden in Weiterführung der Radwege im ausgebauten Bereich beidseitig an der Planstraße "A" einseitig Radwege vorgesehen.

4.4 Bahnanlagen

Die im Bereich des das Plangebiet durchquerenden Gleiskörpers der Norderstedter Industriebahn liegenden Grundstücke sind mit einer Einfriedigung zur Sicherung des Gleiskörpers zu versehen.

5. Immissionsschutz

Zum Schutz der südwestlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen werden im Textteil Festsetzungen zur Begrenzung des äquivalenten Dauerschallpegels getroffen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung der Betriebe im Plangebiet mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt.

Entwässerung

Für die Entwässerung des Gebietes wird eine Trennkanalisation errichtet.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den Schmutzwasserkanal in der Oststraße. Wegen der unterschiedlichen Höhenlage wird hierfür ein Pumpwerk erforderlich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Siedleitungen, die über eine Vorklärung an das abgedichtete Rückhaltebecken in der nordöstlichen Grünfläche angeschlossen werden. Der Überlauf wird entlang der Schleswig-Holstein-Straße an den Wöbmoorgraben angeschlossen.

Es ist beabsichtigt, zu Schutze der Brunnen am Tangstedter Forst ein Wasserschutzgebiet festzusetzen, dessen Zone III das Plangebiet einschließt. Hier sind über die genannten Maßnahmen hinaus besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen, die im Baugenehmigungsverfahren zu regeln sind.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllumschlagstation Harkshörn.

7. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 13a BBauG ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Die Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung sind in Abstimmung mit dem Grundeigentümer vorgenommen.

8. Bodenordnung

Öffentliche Flächen

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Flächen zu erwerben. Aus diesem Grunde sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

9.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Verkehrsfläche

Straßenneubau einsch. Beleuchtung	DM	924.000,00
--------------------------------------	----	------------

Schmutz- und Regensiel sowie Rückhaltebecken	DM	726.000,00
---	----	------------

Grünfläche

Grünflächengestaltung	DM	294.000,00
-----------------------	----	------------

	DM	1.944.000,00
--	----	--------------

Städtischer Anteil

Für die Stadt Norderstedt werden demnach etwa Erschließungskosten in Höhe von 753.000,00 DM entstehen.

9.2 Finanzierung

Die von der Stadt Norderstedt zu tragenden Anteile müssen je nach den Realisierungsvorstellungen in den Haushalt der Stadt eingebracht werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 14.05.1985 gebilligt.

Norderstedt, 10.07.1986

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

L.S.

gez. V. Schmidt
Bürgermeister