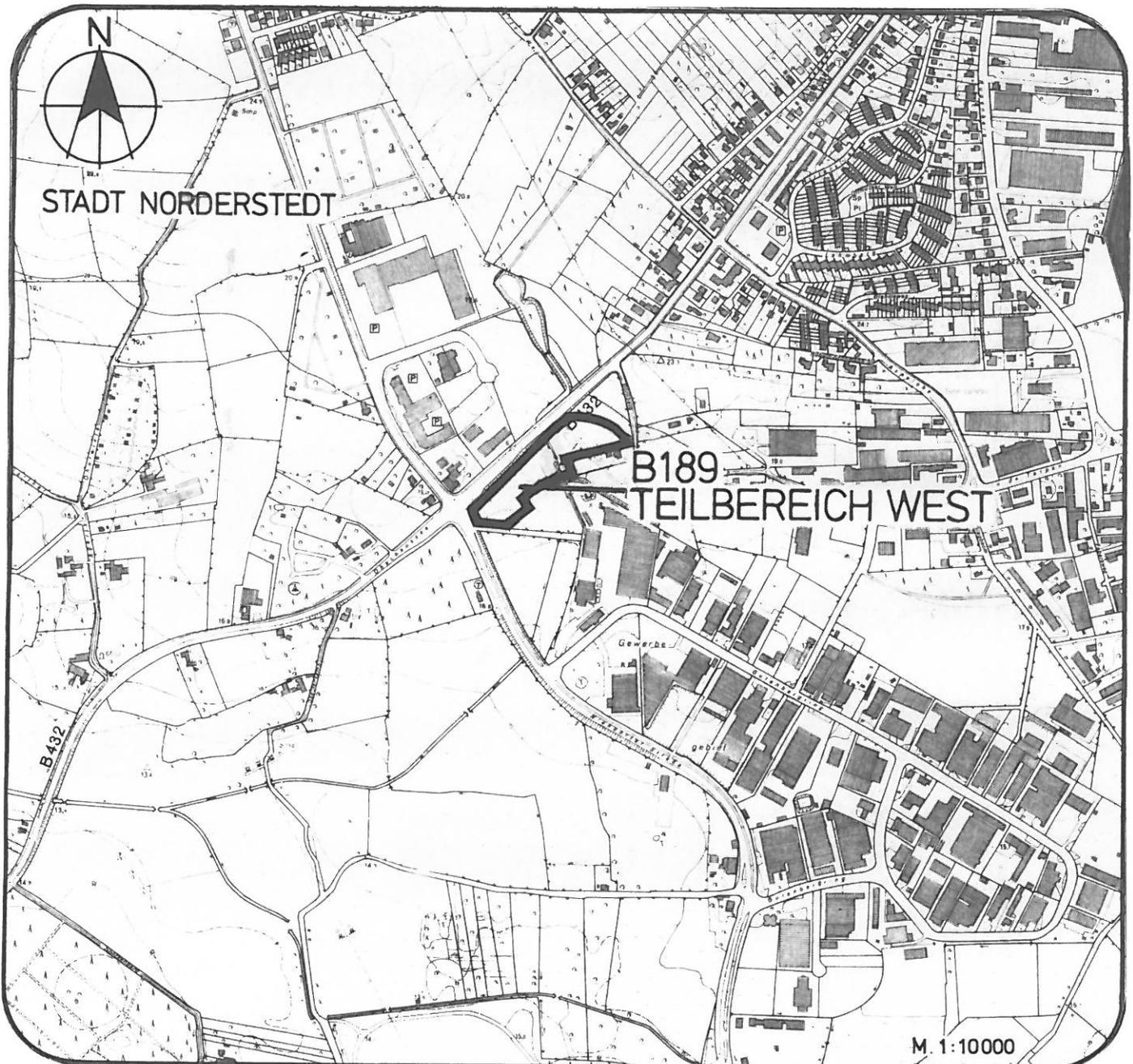


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 189 - NORDERSTEDT - TEILBEREICH WEST

GEBIET : "OHECHAUSSEE / NIENDORFER STRASSE "



STAND : 17.05.1990

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 189 – Norderstedt –
Teilbereich West
Gebiet: "Ohechaussee/Niendorfer Straße"

Stand: 17.05.1990

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP 84

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Norderstedt (FNP 84) entwickelt, der am 15.06.1984 wirksam geworden ist.

BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253).

BauNVO 1977/86

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

PlanZVO 1981

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

1.2 Grenzen des Geltungsbereichs

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 – Norderstedt –, Teilbereich West, umfaßt die Flächen südöstlich der Ohechaussee, südwestlich der geplanten Verlängerung der Straße In de Tarpen bzw. Bornberg, nördlich der Straße Niewisch und östlich der Niendorfer Straße. Damit sind im wesentlichen die Flurstücke 49/4, 47/4 teilw. und 215/48 teilw. der Flur 4 der Gemarkung Garstedt sowie der hier verlaufende Abschnitt des Scharpenmoorgrabens überplant.

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Nettelkrögen im Bereich des Ortseingangs an der Bundesstraße 432.

1.3.2 Nutzung der Flächen

Nutzungen
im Geltungsbereich

Auf der Fläche südwestlich des Scharpenmoorgrabens besteht seit dem Sommer 1989 das Betriebsgebäude der UTAX GmbH mit Verwaltungs-, Werkstatt- und Lagergebäude. Die Fläche nordöstlich des Scharpenmoorgrabens ist zur Zeit noch unbebaut und wird als Grünland genutzt.

Topographie und Bewuchs

Das Gelände, das vom Scharpenmoorgraben zweigeteilt wird, fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab. Die Straßenkörper der Ohechaussee und der Niendorfer Straße verlaufen in Dammlage ca. 1,00 m über dem Gelände.

An der südlichen Grenze der Flurstücke 47/4 und 49/4 besteht erhaltenswerter Baumbestand.

angrenzende Nutzungen

Im Nordwesten wird der Planbereich durch die Bundesstraße 432 (Ohechaussee) begrenzt, die in diesem Abschnitt noch außerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze liegt. Jenseits dieser Bundesstraße liegt ein noch nicht vollständig bebautes Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 155 - Norderstedt -). Südwestlich grenzt an das Plangebiet die Niendorfer Straße bzw. die ehemalige Trasse der Straße In de Tarpen. Die letztgenannte Wegeparzelle ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt - als Geh- und Radweg festgesetzt. Beidseitig der Trasse ist dichter Baumbestand vorhanden, der ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt - zur Erhaltung festgesetzt ist. Südlich dieser Trasse befinden sich gewerblich genutzte Baugrundstücke.

An das unbebaute Flurstück 47/4 grenzt im Süden das Flurstück 215/48. Dieses ist derzeit mit 2 Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt - setzt dieses Grundstück als öffentliche Grünfläche fest.

1.3.3 Planungsbestand

1.3.3.1 Rechtswirksame Bebauungspläne

Teilaufhebung
des B 10/III

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 16.01.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10/III - Garstedt - und seiner 4. Änderung, die seit dem 22.04.1978 rechtskräftig ist. Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, sind in diesem alten Bebauungsplan der Gemeinde Garstedt im wesentlichen als öffentliche Ver-

kehrsfläche festgesetzt, die für den Ausbau des Knotens der sogenannten Osttangente mit der Ohechaussee vorgesehen waren. Die sogenannte Osttangente wird seit einigen Jahren nicht mehr weiter verfolgt, so daß die für den Knoten vorgesehenen Verkehrsflächen nunmehr anders genutzt werden können.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, werden der Bebauungsplan Nr. 10/III - Garstedt - sowie seine 4. Änderung in den Teilen aufgehoben, die vom Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, erfaßt werden.

1.3.3.2 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

B 189 - Norderstedt -

Der Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, überplant einen Teil des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Gebiet: In de Tarpen. Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird für die nächsten Monate erwartet.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, werden der Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt - in den Teilen aufgehoben, die vom Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, erfaßt werden.

1.3.4 Fachplanungen

Bundesstraße 432

Die Fahrbahnbegrenzung der Bundesstraße 432 (Ohechaussee) fällt mit der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt - zusammen. Soweit die Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (BFStrG), d. h. der 20-m-Bereich, und die zustimmungsbedürftigen Zonen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz, d. h. der 40-m-Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, liegen, sind sie nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Für diese Bereiche gelten die einschränkenden Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes.

Bauschutzbereich des Flughafens

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle Bauvorhaben gelten daher die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) i. d. F. vom 14.01.1981 (BGBl I S. 62).

Lärmschutzzone 2 des Flughafens

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des für den Verkehrsflughafen Hamburg-Fuhlsbüttel festgelegten Lärmschutzbereichs. Zum Schutz der Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind die nach § 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) vom 30.03.1971 (BGBl I S. 282) erforderlichen Schallschutzvorkehrungen vorzunehmen.

2. Planungsanlaß/Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Gebiet: In de Tarpen, durch den fast das gesamte Gewerbegebiet Nettelkrögen überplant wird. Im Zuge des Verfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde deutlich, daß für die noch unbebauten Flächen an der Ohechaussee und der Niendorfer Straße differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der verkehrlichen Erschließung und der Gestaltung erforderlich sind. Um das weitere Verfahren des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt - nicht weiter zu verzögern, wurde der Bereich des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, Gebiet: Ohechaussee/Niendorfer Straße, abgekoppelt.

Planungsziel ist angesichts der besonderen städtebaulichen Anforderungen an diesen Standort die differenzierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgrünte Ortseingangssituation. Insbesondere wird weiterhin angestrebt, die Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, wobei der eingeschränkten verkehrlichen Erschließung dieses Bereichs und der Nachbarschaft zu den noch vorhandenen Wohngebäuden auf dem Flurstück 215/48 in angemessener Weise Rechnung zu tragen ist.

Ferner sollen durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für einen naturnahen Ausbau des Scharpenmoorgrabens geschaffen werden.

3. Planungsinhalt

3.1 Art und Maß der Nutzung

Gewerbegebiet

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

- Ausschluß von Lagerplätzen** Da Lagerplätze wegen ihres Erscheinungsbildes die beabsichtigte Gestaltung des Ortseingangsbereichs beeinträchtigen könnten, wird ihre Zulässigkeit durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.
- Ausschluß von Tankstellen** Tankstellen sind ebenfalls wegen ihres hier im Ortseingangsbereich gestalterisch nicht gewollten Erscheinungsbildes, aber auch wegen der eingeschränkten Straßenanbindung der Flächen nicht zulässig (eine Belegenheit der Flächen besteht nur über die sogenannte "Planstraße C" (Niewisch) bzw. "Planstraße D". Die Knotenpunkte der Einmündung der "Planstraße C" in das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz sind ohne Linksabbiegespuren ausgebildet (s. hierzu auch weiter unten unter "Einzelhandelsbetriebe").
- Ausschluß von Vergnügungsstätten** Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen sowie Verkaufsräume und -flächen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln bzw. auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist - sind ausgeschlossen. Der Ausschluß wird notwendig, um eine der Haupteinfallstraßen in das besiedelte Stadtgebiet vom in der Regel störenden Einfluß des äußeren Erscheinungsbildes dieser Einrichtungen zu bewahren.
- Darüber hinaus soll durch Ausschluß von Vergnügungsstätten an dieser Stelle einer Verdrängung der in diesem Bereich des Gewerbegebietes städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegengewirkt werden. Es steht zu befürchten, daß durch die Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge eine nachhaltige Strukturveränderung dieses Gebietes zu erwarten ist.
- Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke** Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ist in diesem Teil des Gewerbegebietes ebenfalls notwendig, um wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen die ausgewiesenen gewerblichen Grundstücke im produzierenden Gewerbe zu erhalten.
- Einzelhandelsbetrieb über 600 qm BGF nur ausnahmsweise zulässig** Über § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ausgehen können, ausgeschlossen.

Aufgrund der eingeschränkten Straßenanbindung der Flächen im Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, der künftig zu erwartenden Mehrbelastung der Niendorfer Straße und der Straße In de Tarpn infolge laufender Planungen zur sogenannten Ortsumgehung Fuhlsbüttel bzw. zur Anbindung der Straße In de Tarpn an die Ohechaussee ist es erforderlich, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich auch unterhalb der Schwelle der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen zu begrenzen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß die Flächen an der Ohechaussee lediglich eine Belegenheit zur sogenannten "Planstraße C" (Niewisch) bzw. "Planstraße D" aufweisen und für die Knotenpunkte Niendorfer Straße "Planstraße C" und In de Tarpn/"Planstraße C" keine Linksabbiegespuren vorgesehen bzw. anzuordnen sind.

Um die Gefahr einer zu starken Belastung des Straßennetzes in diesem Bereich zu vermeiden, die nach Verwirklichung der o. g. Planungen eintreten könnte, ist es erforderlich, in diesem Bereich die Ansiedlung von Betrieben zu verhindern, die größere Verkehrsmengen nach sich ziehen können.

Derartige Folgewirkungen sind in der Regel von Einzelhandelsbetrieben mit Fachmarktcharakter zu erwarten, da sie einen über das Quartier hinausgehenden Einzugsbereich ansprechen und speziell in dieser Lage zwangsläufig fast ausschließlich auf den Autokunden abstellen müssen.

Diese bestimmte Art von Betrieben wird mit einer Untergrenze der Geschoßfläche von 600 qm definiert. Bei Einzelhandelsbetrieben, die unter dieser Größenordnung liegen, ist davon auszugehen, daß sie entweder der Versorgung des Gebietes dienen, Produktions- oder Wartungsbetrieben angegliedert sind und daher wie sonstige Einzelhandelsbetriebe, die eine geringere Geschoßfläche als 600 qm aufweisen, keine größeren Kunden- und Anlieferungsverkehre verursachen.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben über 600 qm Bruttogeschoßfläche auf die Ausnahmeregelung soll weiterhin sichergestellt werden, daß die auf dieser Seite der Ohechaussee angestrebte, im wesentlichen durch Grünpflanzungen bestimmte Gestaltung des Ortseingangs verwirklicht werden kann.

**Baugebiet Z:
keine lärm- und
geruchsbelästigenden
sowie luftbelastenden
Betriebe**

Im Baugebiet Z sind keine lärm-, geruchsbelästigende sowie luftbelastende Betriebe zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der auf dem südlich angrenzenden Flurstück 215/48 vorhandenen beiden Einfamilienhäuser. Es kann erst längerfristig davon ausgegangen werden, daß hier die Wohnnutzung entfallen und eine bebauungsplanmäßige Nutzung als öffentliche Grünfläche so, wie im Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt - festgesetzt, realisiert wird. Trotz der Kennzeichnung der beiden Wohngebäude als künftig fortfallend und der Festsetzung des Grundstücks im Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt - als "öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage", ist dieser Wohnnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes ein angemessener Schutzanspruch vor Immissionen einzuräumen.

Aufgrund der plangegebenen Vorbelastung des fraglichen Grundstücks (nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10/III - Garstedt -, der im Jahr 1967 Rechtskraft erlangte, war das gesamte Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen), und der tatsächlichen Vorbelastung - im Süden angrenzend Gewerbegebiete und die Nähe zur Bundesstraße - kann dieser Schutzanspruch nur eingeschränkt sein und nicht der Qualität eines Wohngebietes entsprechen.

Mindestgrundstücksgrößen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, verlangt als Eingangsbereich nach Norderstedt besondere Beachtung. Der Chancen einer entsprechenden Gestaltung wegen sollen deshalb im Baugebiet D an der Ohechaussee nicht mehr als ein bis zwei Betriebe angesiedelt werden. Im Baugebiet Z soll nur ein Betrieb angesiedelt werden. Zu diesem Zweck sind Festsetzungen hinsichtlich einer Mindestgrundstücksgröße in der Planzeichnung getroffen.

**reduziertes Nutzungsmaß,
Beschränkung
der Traufhöhen**

Im Bereich der Baublöcke D und Z ist das Maß der Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,8 aus gestalterischen Gründen beschränkt. Im 40-m-Bereich parallel zur Ohechaussee ist die max. Traufhöhe aus gestalterischen Gründen auf 7,00 m beschränkt. Dadurch soll in diesem Eingangsbereich ein behutsamer Auftakt der Bebauung erreicht werden, der den Maßstab der bereits auf der Nord-West-Seite der Ohechaussee bestehenden Bebauung in etwa aufnimmt.

3.2 Erschließung

"Planstraße C",
"Planstraße D"

Die Straßenerschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich erfolgt ausschließlich über die sogenannte "Planstraße C" (Niewisch) bzw. "Planstraße D".

Zufahrten von der Ohechaussee, der Niendorfer Straße und der geplanten Verlängerung der Straße In de Tarpn zu den Baugrundstücken sind wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. der Nähe zu den bestehenden bzw. geplanten Knotenpunkten und der erheblichen Verkehrsbelastung der genannten Straßen ausgeschlossen.

Das Baugebiet Z ist über eine kurze Stichstraße, die über den südwestlichen Teil des Flurstücks 215/48, das als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, an die "Planstraße C" (Niewisch) angebunden.

Um die gemeinsame Nutzung des Baugebietes D und des Baugebietes Z durch einen Betrieb zu ermöglichen, ist eine Brücke über den Scharpenmoorgraben festgesetzt, die eine interne Verbindung der beiden Flächen auch für Kraftfahrzeuge ermöglicht, falls sich dies als betrieblich notwendig erweisen sollte.

Zufahrten/Zugänge
von der Ohechaussee

Zufahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken sind von der Ohechaussee bzw. der Niendorfer Straße und der Straße In de Tarpn aus nicht zulässig. Ausnahmsweise kann jedoch von den genannten Straßen je Grundstück ein Zugang zugelassen werden, sofern Kundenzugang und Schaufensteranordnung es erfordern.

3.3 Grünordnung und Gewässer

3.3.1 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Pflicht zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen
Bepflanzungen

Die nichtüberbaubaren Teile der Grundstücksflächen sind zum großen Teil mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Wo diese Flächen an öffentliche Grünflächen bzw. an zur Erhaltung festgesetzte Knickbestände angrenzen, können diese Flächen ausnahmsweise durch Wege, Umfahrten und Stellplätze bis auf eine Resttiefe von 4,00 m in Anspruch genommen werden.

Scharpenmoorgraben

Der vorhandene Scharpenmoorgraben soll naturnah ausgebaut werden, wobei die Detailplanung der Ausbauplanung vorbehalten bleibt. Dazu wird im Anschluß an die vorhandene Grabenparzelle im Nordosten ein 5,00 m breiter Streifen für den Bachverlauf und die Böschungen ausgewiesen.

Der Ausbau des Grabens bedarf gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Planfeststellung bzw. einer Genehmigung. Um die Unterhaltung des Grabens zu ermöglichen, ist daran angrenzend ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Norderstedt auf dem Baugrundstück im Baugebiet Z festgesetzt.

4. Zum bisherigen Bebauungsplanverfahren

öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 04.01. bis einschließlich 03.02.1988 lag ein erster Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Der in dieser Entwurfsfassung vorgesehene öffentliche Gehweg entlang des Scharpenmoorgrabens zwischen der Straße Niewisch und der Ohechaussee ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen entfallen. Der naturnahe Ausbau des Scharpenmoorgrabens und die Festsetzung einer Brücke zur Verbindung der Baugebiete D und Z wurden nach der öffentlichen Auslegung in den nunmehr vorliegenden Planentwurf mitaufgenommen. Um eine unabhängige Erschließung des Baugebietes Z sicherzustellen, konnte auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Flurstücks 215/48 nicht verzichtet werden.

Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung

Aufgrund der hier genannten wichtigsten Planänderungen, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde im Frühjahr 1990 eine eingeschränkte Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt, die jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte führte.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 180 und § 181 BauGB ist nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Verkehrsflächen liegen mit Ausnahme der kurzen Stichstraße über dem Flurstück 215/48 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 189 - Norderstedt -, Teilbereich West. Die benötigten Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 189 - Norderstedt -, Gebiet: In de-Tarpen, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, diese Flächen zu erwerben, soweit sie noch nicht in ihrem Eigentum sind.

7. Kosten und Finanzierung

Verkehrsfläche	Straßenneubau einschl. Grunderwerb	ca. DM 32.000,00
	Schmutz- und Regensiel	ca. DM 10.000,00
	Grabenausbau einschl. Grunderwerb	ca. DM 57.000,00
städtischer Anteil	Für die Stadt Norderstedt werden demnach Erschließungskosten von	ca. DM 65.000,00 entstehen.

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

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 06.11.1990 gebilligt.

Norderstedt, den 20.12.1990

Stadt Norderstedt
Der Magistrat

gez. L.S.

V. Schmidt
Bürgermeister