

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 185 NORDERSTEDT
1. ÄNDERUNG
GEBIET : "POOLSTRASSE" ZWISCHEN HARKESHEYDE
UND STEINDAMM



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000
STAND VOM 19. JAN. 1989

Stand: 19.01.1989
(BP185013)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 185 - Norderstedt -
1. Änderung

Gebiet: "Poolstraße"

östlich der Ulzburger Straße
zwischen Harckesheyde
und Steindamm

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Die 1. Änderung des B 185 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 185

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.

Spielhallen

2. Planungsanlaß/Planungsziel

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 im gesamten 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.

Supermärkte

Weiterhin droht ein Attraktivitätsverlust 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.

Diese Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Spielhallen und der Supermärkte kommen keinem generellen Ausschluß gleich. Sie sind Ergebnis einer jeweiligen Standortprüfung für die Randbereiche der Ulzburger Straße.

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

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. 185 - Norderstedt - weiterhin Gültigkeit.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 185 - 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


V. Schmidt
Bürgermeister

