
Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 16/0322 des Stuv am 06.10.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36"

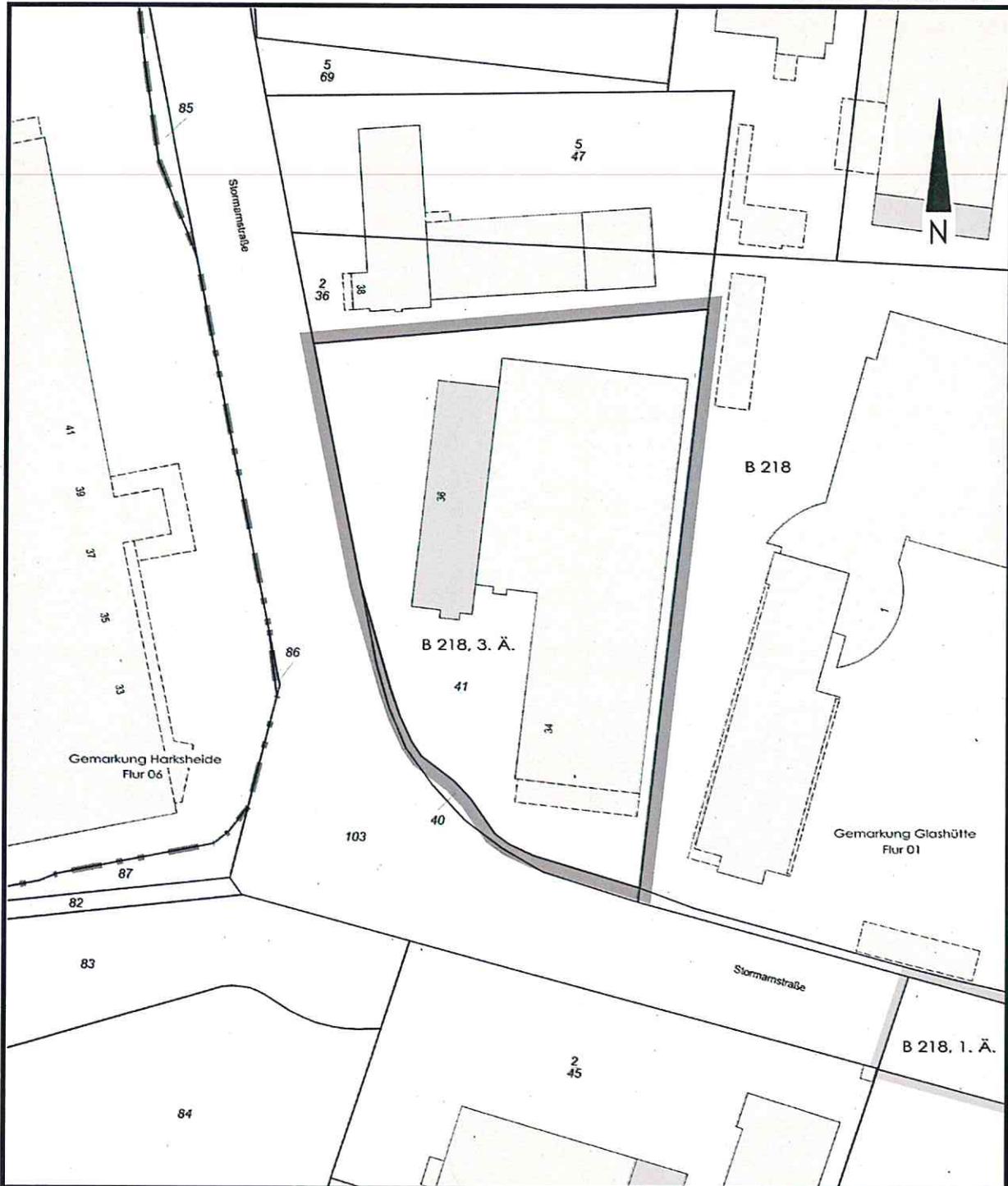
Hier: Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung (Stand: 10.08.2016)

Begründung – Vorentwurf

Zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36"

Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte

Stand: 10.08.2016



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36"

Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte

Stand: 10.08.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Bestand.....	3
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3. Immissionsschutz.....	6
4. Beschlussfassung	6

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnenschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Gebiet liegt an der Stormarnstraße im Gewerbegebiet Stonsdorf der Stadt Norderstedt.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst ein Grundstück: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Die betroffene Fläche ist durch einen 1-geschossigen Gewerbebau und einen 2-geschossigen Bürotrakt geprägt. Entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Straße sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich die Stellplätze der Nutzung. Im östlichen Bereich zwischen Gebäudekörper und Straßenbegrenzung befinden sich zwei Bäume sowie eine kleine Grünfläche.
Topografie	Das Gelände ist eben.

Umgebung

Das Grundstück ist südlich und westlich durch die Stormarnstraße begrenzt. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich bebaute Grundstücke, die Gebäude weisen eine Geschossigkeit von 1 bis ca. 6 Geschosse auf.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewerbegebiets Stonsdorf. Dies ist geprägt von unterschiedlichen produzierenden Gewerbebetrieben mit teilweise kleinen Verkaufsstellen oder betrieblichen Verwaltungen sowie teilweise auch kulturellen Nutzungen. Weiterhin befindet sich ein SB-Warenhaus sowie dessen ergänzenden Nutzungen, Getränke- sowie Tierfuttermarkt, in dem Gebiet.

Im Osten wird das Gewerbegebiet durch die Schleswig-Holstein-Straße begrenzt, im Norden liegt der Stadtpark der Stadt Norderstedt. Westlich schließt an das Gewerbegebiet eine Grünstreifen an, die das umgebende Wohngebiet zum Gewerbegebiet abschirmt. Südlich folgt nach dem im jetzt gültigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet ein Wasserwerk.

Eigentumsverhältnisse

Die betroffene Baufläche befindet sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung, der Stadt Norderstedt überplant einen Teilbereich des seit 2008 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 218 der Stadt Norderstedt.

Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Norderstedt setzt für die Fläche des Plangebietes eine Gewerbefläche [GE 6] fest.

Die Gebäudehöhe ist im vorderen, südlichen Grundstücksbereich auf 15,00 m Höhe, nördlich auf eine Maximalhöhe der Gebäude von 12,00 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch eine straßenparallel geführte Baugrenze im Süden und Westen des Grundstückes mit einem Abstand von maximal 10 m von der Straßenfläche begrenzt. Zusätzlich sind auf dem Grundstück im Kurvenbereich der Stormarnstraße anzupflanzende Bäume festgesetzt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Die Stadt Norderstedt betreibt auf dem Grundstück an der Stormarnstraße das Gebrauchtwarenhaus „Hempels“. Zunächst sollte das Gebrauchtwarenhaus nur befristet auf dem Grundstück betrieben werden. Aufgrund der großen Nachfrage soll das auch preisgekrönte Konzept des Gebrauchtwarenhauses nun dauerhaft an diesem Standort gesichert werden.

Dafür hat die Stadt Norderstedt durch den Kauf des Grundstückes die Voraussetzungen geschaffen. Für die planungsrechtlich dauerhafte

Sicherung ist jedoch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt notwendig.

Planungsziele

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Sicherung der vorhandenen Nutzung „Gebrauchtwarenhaus“ als Beitrag zur Abfallvermeidung und -wiederverwendung

Schaffung von Entwicklungsoptionen für die vorhandene Nutzung

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Das Gebrauchtwarenhaus „Hempels“ stellt eine Anlage des städtischen Betriebsamts dar. Über das Gebrauchtwarenhaus erfolgt eine nachhaltige Wiederverwendung von gebrauchten Gegenständen (u. a. Freizeit-/Hobby-, Haushalts- und Wohngegenstände).

Damit entspricht diese Anlage den Zielen der Abfallwirtschaft nach § 1 des Landesabfallwirtschaftsgesetzes des Landes Schleswig-Holsteins (u. a. Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen) ebenso wie den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (§ 6 (1) KrWG: Vermeidung und Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling).

Das Gebrauchtwarenhaus stellt weiterhin einen Baustein zur Bewusstseinsbildung eines nachhaltigen Umgangs mit den Ressourcen und der Minderung von klimarelevanten Emissionen durch Wiederverwendung dar. Es soll damit eine Vorbildwirkung erzielt werden, die auch im Abfallwirtschaftsplan Schleswig-Holsteins und im Abfallwirtschaftskonzept des Kreises Segeberg gefordert wird.

Gleichzeitig verfolgt es durch die Beschäftigung von Menschen aus Behinderten-Werkstätten einen sozialen Auftrag.

Über das vorliegende Änderungsverfahren wird einerseits der Bestand in seiner Form gesichert, andererseits soll der Plan auch Entwicklungsraum für die bauliche Nutzung ermöglichen. Diese werden im weiteren Verfahren abgestimmt unter Berücksichtigung möglicher weiterer Belange.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Dafür wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ festgesetzt.

Es soll hiermit die Nutzung des Grundstückes durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt für das Gebrauchtwarenhaus „Hempels“ dauerhaft gesichert werden.

Die Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ soll dabei heraushe-

ben, dass es sich um die Weitervergabe von genutzten bzw. gebrauchten Gegenständen, also deren Wiederverwendung gegen Entgelt, handelt.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird übernommen, da dies ausreichend Entwicklungsraum für eine weitere potenzielle Erweiterung lässt.

Die maximale Höhe wird für das gesamte Plangebiet auf eine Firsthöhe von 15,00 m angepasst, um eine städtebauliche Hervorhebung der Ecksituation des Gesamtgrundstückes und eine angemessene Höhenentwicklung zu den östlich angrenzenden Gebäuden am Schützenwall 1 zu ermöglichen.

Baulinien und Baugrenzen

Die Baugrenzen werden geringfügig angepasst. Im Norden und Osten wird der Baukörper gesichert, jedoch mit dem Ziel, die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden zu erhalten. Im südöstlichen Grundstücksbereich wird die Akzentuierung des Kurvenbereichs der Stormarnstraße ermöglicht. Nach Norden hin erfolgt ein Rücksprung der Baugrenze zur Sicherung der Bestandsbäume, die bereits über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 Norderstedt zum Erhalt festgesetzt sind.

3.3. Immissionsschutz

Lärmpegelbereiche

Die Lärmpegelbereiche werden aus dem Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt übernommen.

4. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote