

Erläuterung  
zum Antrag auf Aufstellung eines

## **Bebauungsplanes**

für den Bereich nördlich Glashütter Damm, westlich der Bebauung  
am Grünen Weg und östlich der Bebauung am Krükauweg



Antragsteller:  
**Fritz und Marina Nöhr**  
22851 Norderstedt

Planbearbeitung:  
**Architektur + Stadtplanung**  
Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg

Stand: 18.01.2017

### Lage des Plangebietes in der Stadt



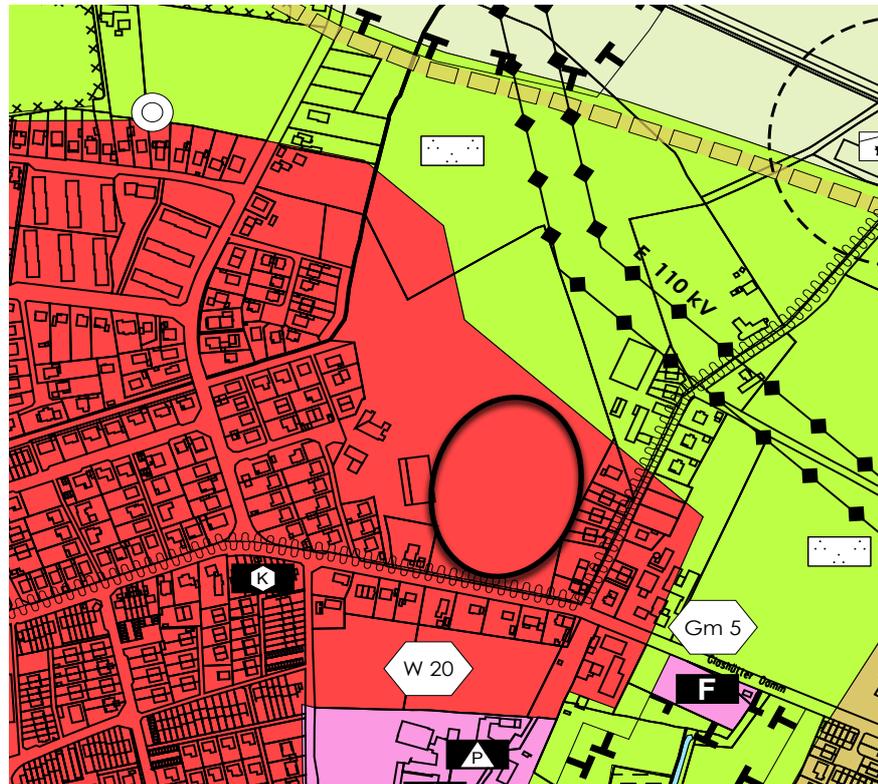
Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Glaschütte. Es liegt nördlich des Glashütter Damms, westlich der Bebauung am Grünen Weg und östlich der Bebauung Krükauweg; im Norden grenzt die offene Landschaft an.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit ackerwirtschaftlich bzw. als Pferdeweide genutzt. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Reithallen und Pferdeställe eines Reiterhofes.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan FNP 2020 der Stadt Norderstedt als Wohnbaufläche (W 19) dargestellt.



Ausschnitt FNP 2020

## Städtebauliches Konzept

### Vorhaben

Das Plangebiet ist Bestandteil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich nördlich des Glashütter Damms, die vom Büro Architektur+Stadtplanung, Hamburg, erarbeitet worden ist. Die Gesamtkonzeption berücksichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 2020 (siehe oben). Die Gesamtkonzeption sieht eine behutsame bauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches zwischen Krükauweg und Grüner Weg vor und stellt mögliche zukünftige Ausbaustufen dar.

Es sind Wohnquartiere geplant, die die Bebauungsstrukturen der Umgebung aufnehmen und fortführen. Geplant ist ein Mischung aus freistehende Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Stadtvillen sowie Mehrfamilienhäusern.

Das Plangebiet des Antrages soll nun als erster Abschnitt durch eine verbindliche Bauleitplanung überplant und zeitnah umgesetzt werden.



### Funktionsplan Gesamtgebiet mit 1. Bauabschnitt ca. 1,66 ha

Im Plangebiet des Antrages ist im Bereich der Anbindung der zukünftigen Erschließungsstraße an den Glashütter Damm die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten vorgesehen, um die Eingangssituation in das neue Wohnquartier zu betonen. Danach folgen fünf Doppelhäuser und acht freistehende Einfamilienhäuser. Insgesamt sollen ca. 50 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es soll ein Wohnquartier entstehen, das planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollte. Es soll eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 festgesetzt werden. Die Mehrfamilienhäuser umfassen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die Doppelhäuser und Einfamilienhäuser sollen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, ohne Staffelgeschoss, errichtet werden. Die Gebäudehöhe soll entsprechend der Geschossigkeit an die Bestandsbebauung in der Umgebung angepasst werden.

**Architektur und Gestaltung**

Die Architektur der Gebäude soll sich dem in Glashütte typischen Ortsbild anpassen. Es ist eine hochwertige Klinkerbauweise für alle Gebäude geplant. Langfristig soll durch die Dach- und Fassadengestaltung eine städtebauliche Einheit am Ortsrand entstehen, die sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Das folgende Bild zeigt beispielhaft die Gestaltung und Architektur der Gebäude.

**Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Glashütter Damm. Hierüber ist das Plangebiet sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

An den Glashütter Damm bindet eine Planstraße an und gewährleistet die innere Erschließung des Plangebietes. Im nördlichen Teil des Plangebietes zweigt von der Planstraße eine Stichstraße in Richtung Osten ab und erschließt fünf Grundstücke.

Im ersten Entwicklungsabschnitt wird die Planstraße am Ende als Stichstraße ausgeführt. Im Rahmen einer baulichen Weiterentwicklung und schrittweisen Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption wird die Planstraße mittel- bis langfristig verlängert und ggf. an den Krükausweg angebunden.

Zukünftig ist auch eine Abzweigung in Richtung Westen zur Erschließung der westlich angrenzenden Bebauung vorgesehen.

**Immissionen**

**Geruch:** Westlich (Standort Glashütter Damm) und nördlich des Plangebietes (Standort Grüner Weg) liegen Reithallen, Stallungen und Festmistlager des Reiterhofs Peters. Um die möglichen Geruchsimmissionen und Auswirkungen auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde vom

Büro Lairm Consult GmbH, Bargtheide, ein Geruchsmissionsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die Geruchsmissionen für ein bislang unbebautes Gebiet nördlich des Glashütter Damms westlich der Bebauung am Grünen Weg aus dem Betrieb des Reitstall Peters für eine grundsätzliche Machbarkeit einer Wohnbebauung im Plangebiet abgeschätzt.*

*Weitere gewerbliche oder industrielle Anlagen, von denen relevante Geruchsemissionen ausgehen, sind im Umfeld des Plangeltungsbereichs derzeit nicht vorhanden.*

*Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz, in der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete sowie für Gewerbe- und Industriegebiete festgelegt sind.*

*Zusammenfassend ist für die beurteilungsrelevante Gesamtbelastung IGB davon auszugehen, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Wohngebiete und Mischgebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) zu erwarten sind.*

*Lediglich bei zwei Grundstücken einer geplanten Doppelhausbebauung, die an die Reithalle am Glashütter Damm angrenzen, ist mit Überschreitungen des Immissionswertes für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) zu rechnen. In diesem Bereich sollten keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen werden.*

*Im Übrigen ist eine Wohnbebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Schutzes vor Geruchsmissionen grundsätzlich machbar.“*

Weitere Details sind dem beiliegenden Gutachten zu entnehmen. Aufgrund der gutachterlichen Aussage wurde das ursprünglich für die Machbarkeitsuntersuchung vorgelegte Konzept um 2 Doppelhausgrundstücke im Westen des 1. Bauabschnittes reduziert.

Das oben dargestellte Funktionskonzept ist aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf die Geruchsemissionen machbar.

**Lärm:** Südlich des Plangebietes verläuft der Glashütter Damm. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind mögliche Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet durch den Verkehr zu prüfen und zu bewerten.

#### Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich und als Pferdekoppel (Grünlandfläche) genutzt und ist Teil der offenen Landschaft, die sich in Richtung Norden bis zur Stadtgrenze erstreckt. Baumbestand findet sich lediglich im Süden des Plangebietes entlang des Glashütter Damms.

Es ist die Umsetzung eines durchgrünten Quartieres geplant, der den Bezug zur offenen Landschaft aufnimmt.

#### Ausgleich und Artenschutz

Die erforderlichen Fachbeiträge bzgl. Grünordnung, Ausgleich und Artenschutz werden im Verfahren abgearbeitet.

Hamburg, 18.01.2017