
Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B17/0457 des StuV am 05.10.2017

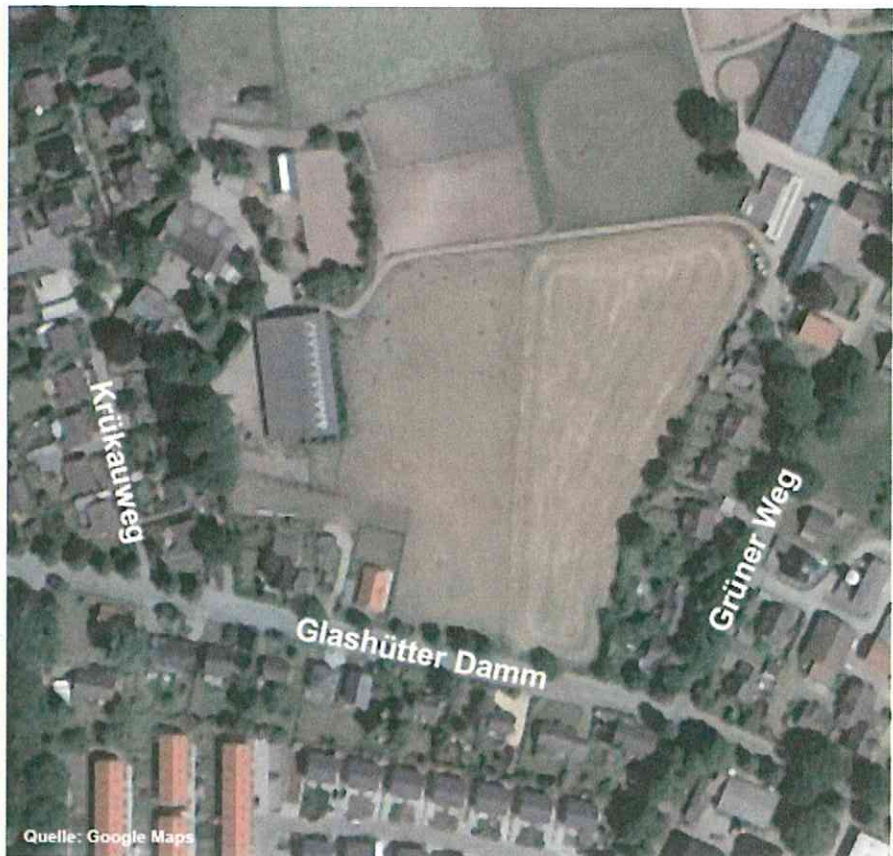
Betreff: Bebauungsplan Nr. 317 "Glashütter Damm Ost"

Hier: Begründung

KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 317 „Glashütter Damm Ost“

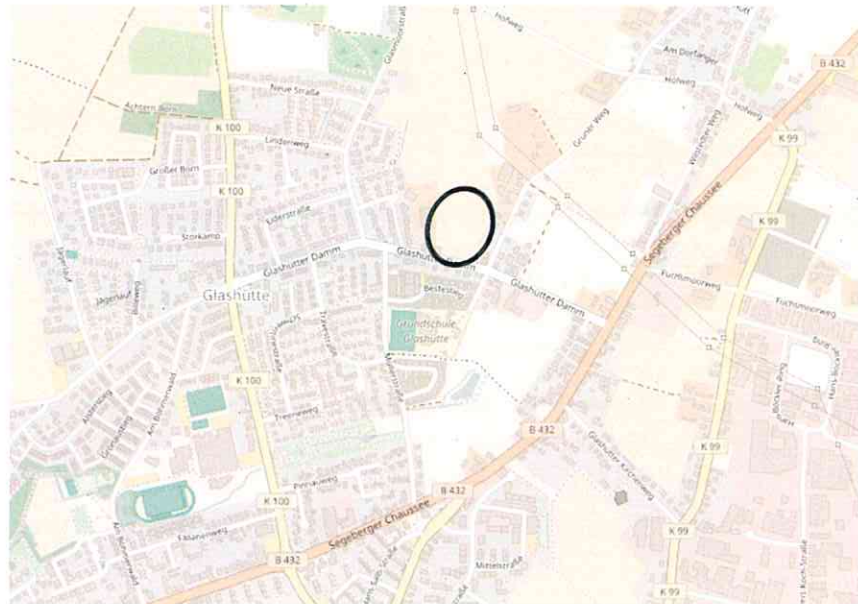
für den Bereich nördlich Glashütter Damm,
westlich der Bebauung am Grünen Weg
und östlich der Bebauung am Krükauweg



Vorhabenträger:
Fritz und Marina Nöhr

14.09.2017

Lage des Plangebietes in der Stadt



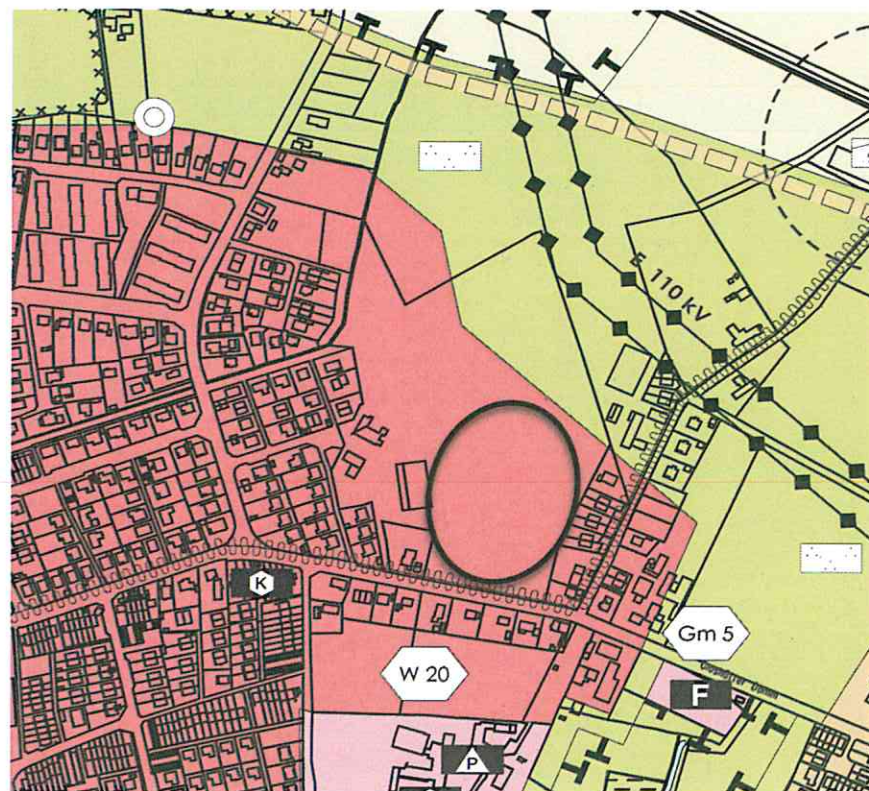
Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Glashütte. Es liegt nördlich des Glashütter Damms, westlich der Bebauung am Grünen Weg und östlich der Bebauung Krükaueg; 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

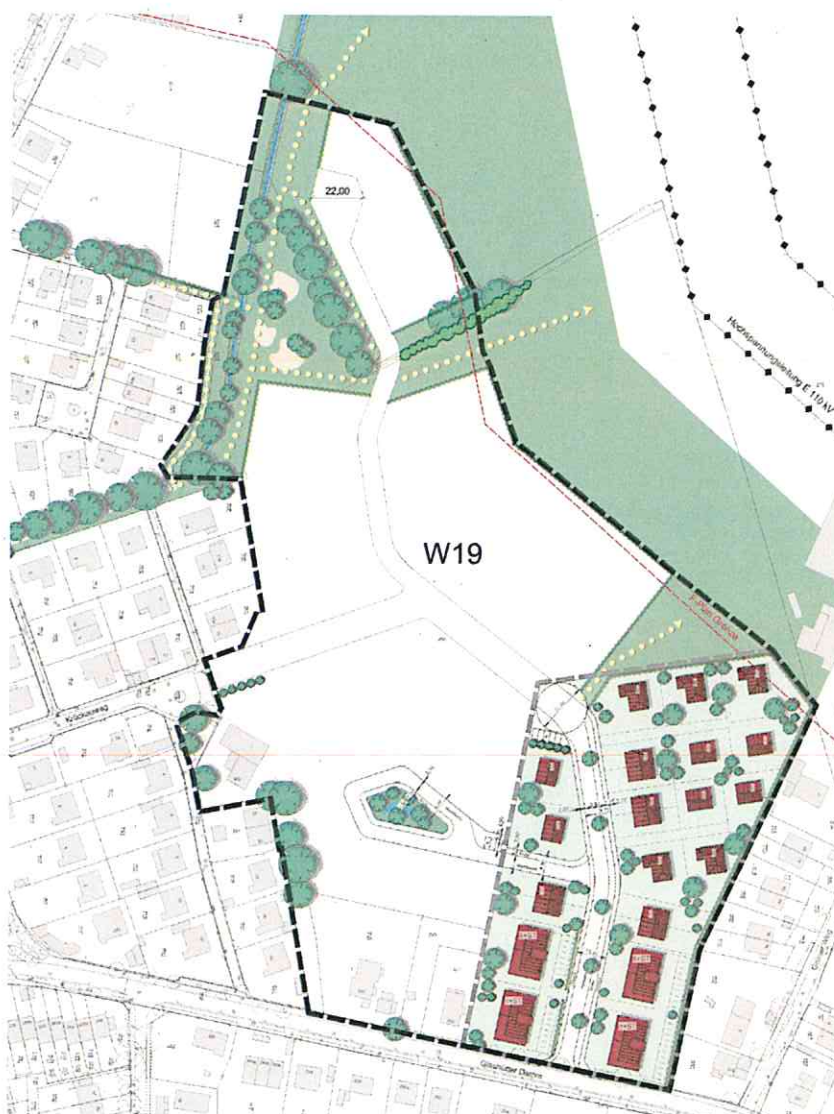
Vorhaben

Das Plangebiet ist Teil einer größeren geplanten Wohnbaufläche (im FNP 2020, W19 Fläche), die sich vom Glashütter Damm nach Norden erstreckt.

Für die nicht kurzfristig zur Bebauung vorgesehenen Bauflächen gilt es vorerst nachzuweisen, dass eine Entwicklung der Gesamtfläche grundsätzlich möglich ist (siehe Abbildung). Aufgrund der derzeitigen Eigentümer- und Nutzungsstruktur wird von einer Entwicklungsperspektive von mindestens 20 Jahren ausgegangen. Eine schematische Darstellung als Prinzipskizze verdeutlicht, dass die weitere Entwicklung der Gesamtfläche über das Baugebiet der Stufe 1 erschlossen werden kann.

Die Prinzipskizze berücksichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 2020 (siehe oben) und sieht eine behutsame bauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches zwischen Krückauweg und Grüner Weg vor und stellt mögliche zukünftige Ausbaustufen dar.

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



Übersicht Gesamtgebiet mit 1. Bauabschnitt ca. 1,66 ha (Variante 1)

Auch bezüglich der Darstellungen der Erschließung handelt es sich vorerst um eine Machbarkeitsstudie. Inwiefern tatsächlich auch der Krückauweg als Anbindung genutzt werden soll, kann erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Die vorliegenden Varianten jedenfalls ermöglichen eine langfristige Weiterentwicklung der Bauflächen gem. FNP-Darstellung und behindern diese nicht. Beispielhaft ist die Prinzipskizze mit der Variante 1 für den Bereich Bebauungsplan Nr. 317 dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist ein Wohnquartier geplant, das planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Es soll eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 festgesetzt werden. Die Mehrfamilienhäuser umfassen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (ca. 6 – 8 WE). 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 mit einem 13 m Profil an und gewährleistet die innere Erschließung des Plangebietes. Beispielhaft ist in den Varianten eine klassische Straßenraumaufteilung mit Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen, Versickerungsmulde, Längsparken und Baumstandorten dargestellt. In dem derzeit angedachten Straßenprofil (13 m) können auch andere Straßenquerschnitte wie z.B. Mischverkehrsflächen untergebracht werden. Eine Entscheidungsfindung zu diesem Thema wird Bestandteil des weiteren Verfahrens.

Im ersten Entwicklungsabschnitt wird die Stichstraße am Ende als Wendehammer (auch für Müllfahrzeuge) ausgeführt. Im Rahmen einer baulichen Weiterentwicklung und schrittweisen Umsetzung der Gesamtfläche kann die Planstraße langfristig verlängert und an den Krückauweg angebunden werden.

Es gibt zwei Varianten der Planstraße im Bereich des B 317. In der ersten Variante knickt die Planstraße leicht nach Westen ab und mündet nördlich in einen Wendehammer (nur für den 1. BA erforderlich). Bei dieser Variante zweigt in westlicher Richtung eine weitere Erschließungsstraße in Form einer Ringerschließung ab, um ein zukünftiges Wohnquartier westlich des Geltungsbereiches zu erschließen.

In der zweiten Variante verläuft die Planstraße gerade durch den Geltungsbereich bevor sie kurz vor dem Wendehammer abknickt. Bei dieser Variante wird auf eine Anbindung für ein zukünftiges Wohnquartier westlich des Geltungsbereiches verzichtet. Die Erschließung könnte in diesem Fall zukünftig auch aus nördlicher Richtung erfolgen.

Die innere Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt je nach Variante über Privatstraßen (GFL), die an die Planstraße anbinden.

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, Bargteheide, ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die Geruchsimmissionen 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. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz.

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.

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 durchgrünerten Quartieres geplant, der den Bezug zur offenen Landschaft aufnimmt.

Ausgleich und Artenschutz

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

Für den 1. Bauabschnitt wurden vier Varianten entwickelt:**Variante 1**

Die Variante 1 ist eine Mischung aus Mehrfamilien-, Einfamilien- sowie Doppelhäusern. Im Bereich der Anbindung an den Glashütter Damm ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen, um die Eingangssituation in das neue Wohnquartier städtebaulich zu betonen. Nördlich davon sind Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser angeordnet. Die neue Erschließungsstraße verläuft leicht geknickt in nördlicher Richtung durch den Geltungsbereich. Hierdurch wird die Gebäudeausrichtung nach Südwesten optimiert. Von der Haupteinschließung nach Westen abweigend ist eine neue Ringerschließung für ein weiteres zukünftiges Wohnquartier vorgesehen. (siehe Gesamtkonzept)

Insgesamt können ca. 43 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

MFH (II+ST):	24 Wohneinheiten
DH (II):	8 Wohneinheiten
EFH (II):	11 Wohneinheiten



Funktionsplan Variante 1

Variante 2

Die Mischung aus Mehrfamilien-, Einfamilien- sowie Doppelhäusern wird bei dieser Variante, wegen des längeren geraden Verlaufs der Erschließungsstraße städtebaulich anders gruppiert.

Westlich der Straße sind vier Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen, die so eine ausgeprägte Raumkante setzen. Auf der gegenüberliegenden Seite sind Doppelhäuser und im nördlichen Bereich freistehende Einfamilienhäuser geplant.

Bei dieser Variante wird auf eine abknickende Erschließung für ein Wohnquartier westlich des Geltungsbereiches verzichtet. Die Erschließung könnte zukünftig auch aus nördlicher Richtung erfolgen.

Insgesamt können ca. 41 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

MFH (II+ST):	24 Wohneinheiten
DH (II):	8 Wohneinheiten
EFH (II):	9 Wohneinheiten



Funktionsplan Variante 2

Variante 3

Bei dieser Variante werden je zwei Mehrfamilienhäuser, an den Glashütter Damm zur Eingangsbetonung und am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, um hier einen Siedlungsrand zu definieren, geplant.

Dazwischen sind die Doppelhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser angeordnet.

Die Erschließung erfolgt wie in Variante 1.

Insgesamt können ca. 44 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

MFH (II+ST): 24 Wohneinheiten

DH (II): 12 Wohneinheiten

EFH (II): 8 Wohneinheiten



Funktionsplan Variante 3

Variante 4

Die Variante 4 sieht nur Mehrfamilienhäuser vor. Jeweils vier Mehrfamilienhäuser erstrecken sich parallel zur neuen Erschließungsstraße. Im nordwestlichen Bereich werden drei weitere Mehrfamilienhäuser um einen Wohnhof gruppiert.

Die Erschließung erfolgt wie in Variante 2.

Insgesamt können ca. 66 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

MFH (II+ST): 66 Wohneinheiten



Funktionsplan Variante 4

Hamburg, 14.09.2017