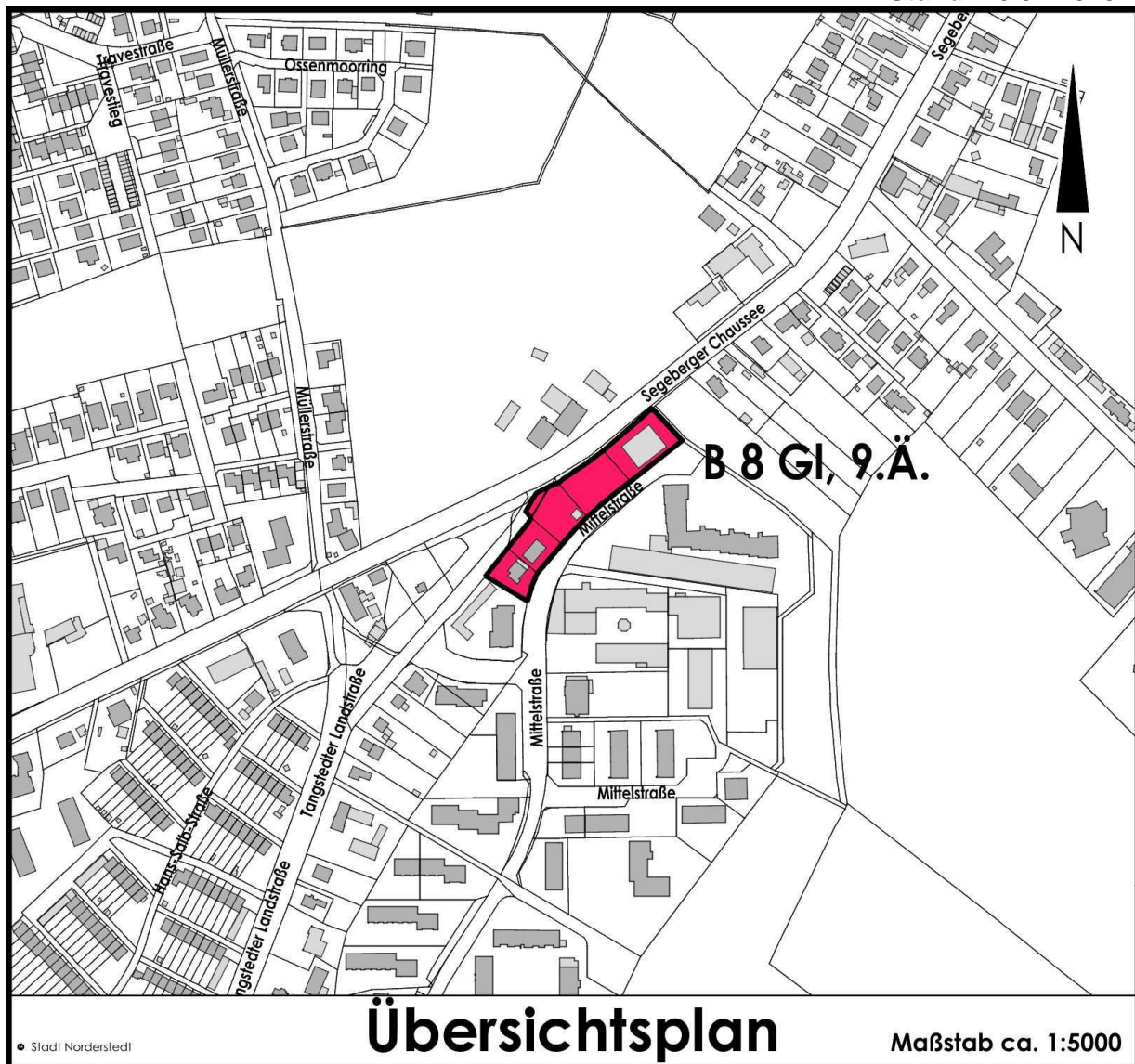


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung "Glashütte Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße"

Gebiet: Östlich Busbahnhof Glashütte Markt, Südöstlich Segeberger Chaussee, Nordwestlich Mittelstraße

Stand: 16.04.2018



V O R E N T W U R F

Anlage 4: zur Vorlage Nr. B 18/0218 des StuV am 03.05.2018

Hier: Begründung

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung "Glashütte Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße"

Gebiet: Östlich Busbahnhof Glashütte Markt, Südöstlich Segeberger Chaussee, Nordwestlich Mittelstraße

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Übergeordnete Planwerke	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.4. Historische Entwicklung	3
1.5. Bestand	4
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	4
2.1. Planungsanlass	4
2.2. Planungsziele	4
2.3. Planverfahren	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1. Städtebauliche Konzeption	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Gestalterische Festsetzungen	6
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	6
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung	6
3.6. Ver- und Entsorgung	6
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	7
3.8. Immissionsschutz	7
3.9. Altlasten	7
3.10. Kampfmittel	7
4. Städtebauliche Daten	7
5. Kosten und Finanzierung	7
6. Realisierung der Maßnahme	8
7. Beschlussfassung	8

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn/ Glashütte

1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan	Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich des Regionalplanes.
Landschaftsplan	Im Landschaftsplan sind Wohnbauflächen dargestellt.
Stadtentwicklungskonzept 2010	Im ISEK gilt den Magistralen ein besonderer Schwerpunkt. Speziell dieser Ort ist hinsichtlich seiner Funktion als Stadteinfahrt noch mit besonderer Rücksicht auf Stadtgestalt zu betrachten

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Es handelt sich im Stadtgefüge um eine integrierte Lage, die sich im östlichen Bereich des Siedlungskörpers befindet.
Geltungsbereich	Östlich Busbahnhof Glashütte Markt, Südöstlich Segeberger Chaussee, Nordwestlich Mittelstraße

1.4. Historische Entwicklung

Die Segeberger Chaussee wurde 1841 als Verbindung zwischen Altona und Lübeck als wichtige Handelsroute eröffnet. Als stark frequentierte Bundesstraße stellt sich die Segeberger Chaussee heute dar. Am Abzweig zur Tangstedter Landstraße als Verkehrsknotenpunkt hat sich die historische Bebauungsstruktur, die sich entlang der Segeberger

ger Chaussee vereinzelt entwickelte, zu einem Stadtteilzentrum mit Busbahnhof und Nahversorgungszentrum der 1960er Jahre entwickelt. Historische Bebauung von vor 1950 ist im Stadtbild wenig wahrnehmbar

Plangebiet	<p>1.5. Bestand</p> <p>Das Plangebiet ist ein etwa 30 m breiter Grundstücksstreifen zwischen der Segeberger Chaussee und dem Stadtteilzentrum Glashütter Markt sowie dem sehr markanten Hochhaus aus den 1960er Jahren.</p>
Bebauung und Topografie	<p>Die Grundstücke sind eingeschossig bebaut. Es handelt sich hierbei um eine Kfz-Werkstatt / einen Kfz-Handel im nordöstlichen Bereich mit südwestlich anschließenden unüberdachten Ausstellungsflächen, ein Einfamilienwohnhaus im südwestlichen Bereich und benachbart ein Containergebäude der Stadt, das als Familienzentrum Glashütte (Sozialwerk Norderstedt e.V.) eine soziale Einrichtung für den Stadtteil darstellt. Das Gelände ist eben.</p>
Umgebung	<p>Die Umgebung ist baulich heterogen. Südlich und östlich grenzt eine Wohnsiedlung und Nahversorgungszentrum der 1960er Jahre an. Markante Landmarke ist das 14-geschossige Mehrfamilienhaus. Der westlich angrenzende Busbahnhof ist ein wichtiger Umsteigepunkt für den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an einen schmalen Grünzug an, gegenüber liegend an der Segeberger Chaussee befinden sich landwirtschaftliche Flächen und ein Resthof.</p>
Eigentumsverhältnisse	<p>Die Flächen befinden sich – ausgenommen das städtische Grundstück mit der sozialen Einrichtung – in privater Hand.</p>
Planungsrechtliche Situation	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber Segeberger Chaussee Gemischte Bauflächen dar. Der gesamte Bereich Plangebiet, Nahversorgungszentrum und Wohngebiet Mittelstraße gehören zum Bebauungsplan 8 Glashütte von 1967. Das Plangebiet selbst wurde 1992 noch einmal mit der 5. Änderung überplant. Die 5. Änderung setzt Mischgebiet fest. Für einen Teil des Kfz-Handels wird Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.</p>

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 5. Änderung setzt Gemeinbedarfsfläche für ein Grundstück in diesem Bereich fest. Dieses entspricht nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung und verhindert eine anderweitige bauliche Nutzung auf diesem Grundstück.

2.2. Planungsziele

Schaffung von Baurechten für eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauungsstruktur entlang der Segeberger Chaussee und Tangstedter Landstraße Schaffung von Baurechten für eine Mischgebietsnutzung entlang der Segeberger Chaussee und Tangstedter Landstraße.

2.3. Planverfahren

Es ist ein reguläres Planverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlicher Auslegung vorgesehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Es ist die Herstellung einer geschlossenen gemischten Bebauung entlang der Segeberger Chaussee und der Einmündung zur Tangstedter Landstraße vorgesehen. Diesem Ort wird hinsichtlich seiner städtebaulichen Bedeutung eine Art Stadteinfahrtsfunktion zugeschrieben, die eine geschlossene und mehrgeschossige Bauweise rechtfertigt. Da es sich um die städtebauliche Neuordnung eines bebauten Gebiets handelt, wird von dem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung, dass bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete 30% der Geschossflächen für den geförderten Wohnungsbau gesichert werden sollen, abgewichen. Auch das Bestreben eine der Magistrale angemessene Mischung der Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen usw.) unterzubringen steht einer Umsetzung von Sozialwohnungen entgegen. Langfristig soll diese Bebauung ein Baustein eines städtebauliches Ensembles rund um den Busbahnhof Glashütte darstellen und die Stadteinfahrt markieren.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Für den Plangeltungsbereich wird Mischgebiet festgesetzt. Flächenintensive Nutzungen wie Tankstelle und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da dieser Ort in seinem Charakter als Stadteinfahrt mit einer hochbaulichen Entwicklung gestärkt werden soll. Auch werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 als sinnvoll erachtet. Hiermit wird die Obergrenze gem. BauNVO ausgenutzt, um die gewünschte hochbauliche Entwicklung mit urbanen Erscheinungsbild sowie erforderliche Nebenflächen zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass die Grundstücke relativ schmal und doppelt erschlossen (Segeberger Chaussee und Mittelstraße) sind und sich somit keine von Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile anbieten.

Geschossigkeit

Es ist eine zwingend 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Dies ist städtebaulich an dieser Stelle gewünscht, um den Charakter dieses Bereiches als Stadteinfahrt zu unterstreichen. Auch sollen die Gebäude eine Schallschutzwirkung für die südliche Wohnbebauung gegenüber den hohen Verkehrszahlen der Segeberger Chaussee bieten. Eine über die 4-geschossige Bebauung hinausgehende Bebauungshöhe passt sich aus Sicht der Planung nicht in das sonstige Straßenbild der Segeberger Chaussee ein.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise fest, um auf der einen Seite eine Schallschutzwirkung zu erzielen, und, um auf der anderen Seite den städtebaulichen Charakter einer Stadteinfahrt an dieser Stelle zu unterstreichen.

Baulinien und Baugrenzen Die vorgesehenen Baugrenzen ermöglichen ein Baufenster von ca. 20 m Tiefe. Aufgrund der vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Segeberger Chaussee rückt die Baugrenze nordwestlich 7 m von der Segeberger Chaussee ab.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden an dieser städtebaulich exponierten Lage an der Stadteinfahrt für sinnvoll erachtet. Im weiteren Verfahren soll geklärt werden in welche Richtung hier Festsetzungen eingeführt werden sollen.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Die im Bebauungsplan 8 Gl., 5. Änderung noch im Plangebiet festgesetzte Gemeinbedarfseinrichtung „Jugendzentrum“ entfällt, da diese Nutzung an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen ist. Die vorhandene Gemeinbedarfseinrichtung Familienzentrum soll im Plangebiet verbleiben, eine Integration dieser Einrichtung in eine gemischt genutzte Gebäudestruktur ist aber möglich, so dass von der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche abgesehen werden kann. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung

Die Erschließung erfolgt sowohl über die Segeberger Chaussee als auch über die Mittelstraße. Die Grundstücke sind teilweise doppelt erschlossen. Lediglich die Grundstücke im Kreuzungs- und Einmündungsbereich Segeberger Chaussee und Tangstedter Landstraße können ausschließlich von der Mittelstraße aus angefahren werden, um die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich nicht zusätzlich zu erschweren.

Ruhender Verkehr

An der Situation des Ruhenden Verkehrs soll sich gegenüber der heutigen Situation nichts ändern.

öffentliche Parkplätze

Öffentlicher Parkraum ist im Plangeltungsbereich nicht vorgesehen. Die Tangstedter Landstraße und die Segeberger Chaussee sind an dieser Stelle aufgrund der Kreuzungssituation und der Flächenverfügbarkeit nicht geeignet öffentliche Parkplätze aufzunehmen.

Stellplätze

Die Stellplätze für die zukünftigen Nutzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Aufgrund der Ausnutzungsmöglichkeiten bietet sich die Unterbringung in Tiefgaragen an.

ÖPNV

Die Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der Nähe zum Busbahnhof Glashütte relativ gut. Hier verkehren eine Reihe von Linien in verschiedene Richtungen.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung
Schmutzwasser-entsorgung

Die technische Infrastruktur ist vorhanden

Durch das Baugebiet verläuft ein Sammelkanal, der im B-Plan Vorentwurf vorerst mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird. Inwiefern eine Verlegung oder Überbauung möglich ist, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

Niederschlagswasser

Inwieweit Niederschlagswasser versickert werden kann wird im weiteren Verfahren geklärt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet.

Telefonanschluss

Die Telekommunikationsleitungen können bereit gestellt werden.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baumbestand	Auf den gewerblichen Grundstücken ist nur sehr wenig Baumbestand vorhanden. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser einen Schutzstatus genießt, eine fachliche Beurteilung erfolgt im weiteren Planverfahren.
Neuanpflanzungen	Entlang der Segeberger Chaussee soll der in der Tangstadter Landstraße vorhandene Baumbestand alleeartig ergänzt werden. Dies erscheint aus stadtklimatischen Erwägungen sinnvoll, da es sich um einen Bereich mit hohen Versiegelungsanteilen und großen Verkehrsflächen handelt. Auch als stadtgestalterische Komponente sind mittel- bis großkronige Bäume an dieser Stelle geeignet, um das städtebauliche Ensemble der Stadteinfahrt zu ergänzen.
Eingriff und Ausgleich	Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung Ausgleichsbedarfe erzeugt, da schon heute umfangreiche Baurechte bestehen.
Artenschutz	Es ist nicht davon auszugehen, dass die Flächen ein Habitat von Tier- und Pflanzenarten darstellen, die unter Schutz stehen. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

3.8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm	Hinsichtlich des Straßenlärms ist im Verfahren eine gutachterliche Beurteilung einzuholen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die vorgesehene gemischte Nutzung mit geschlossener Bauweise soll einen Beitrag zur Beruhigung der dahinter liegenden Wohnbebauung leisten.
---------------------	---

3.9. Altlasten

Altstandorte, Altablagerungen, Grundwasser	Eine erste historische Erkundung hat einen Altlastenverdacht ergeben. Dieser Belang wird im weiteren Verfahren geprüft, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
--	--

3.10. Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Netto-Bauflächen	0,5 ha
---------------	------------------	--------

5. Kosten und Finanzierung

Der Öffentlichkeit entstehen in Folge dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten. Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden, weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Realisierung der Maßnahme

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes steht einer Realisierung der Planungsziele nichts im Wege. Die Baurechte können von den Eigentümern ausgenutzt werden.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung "Glashütte Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Roeder