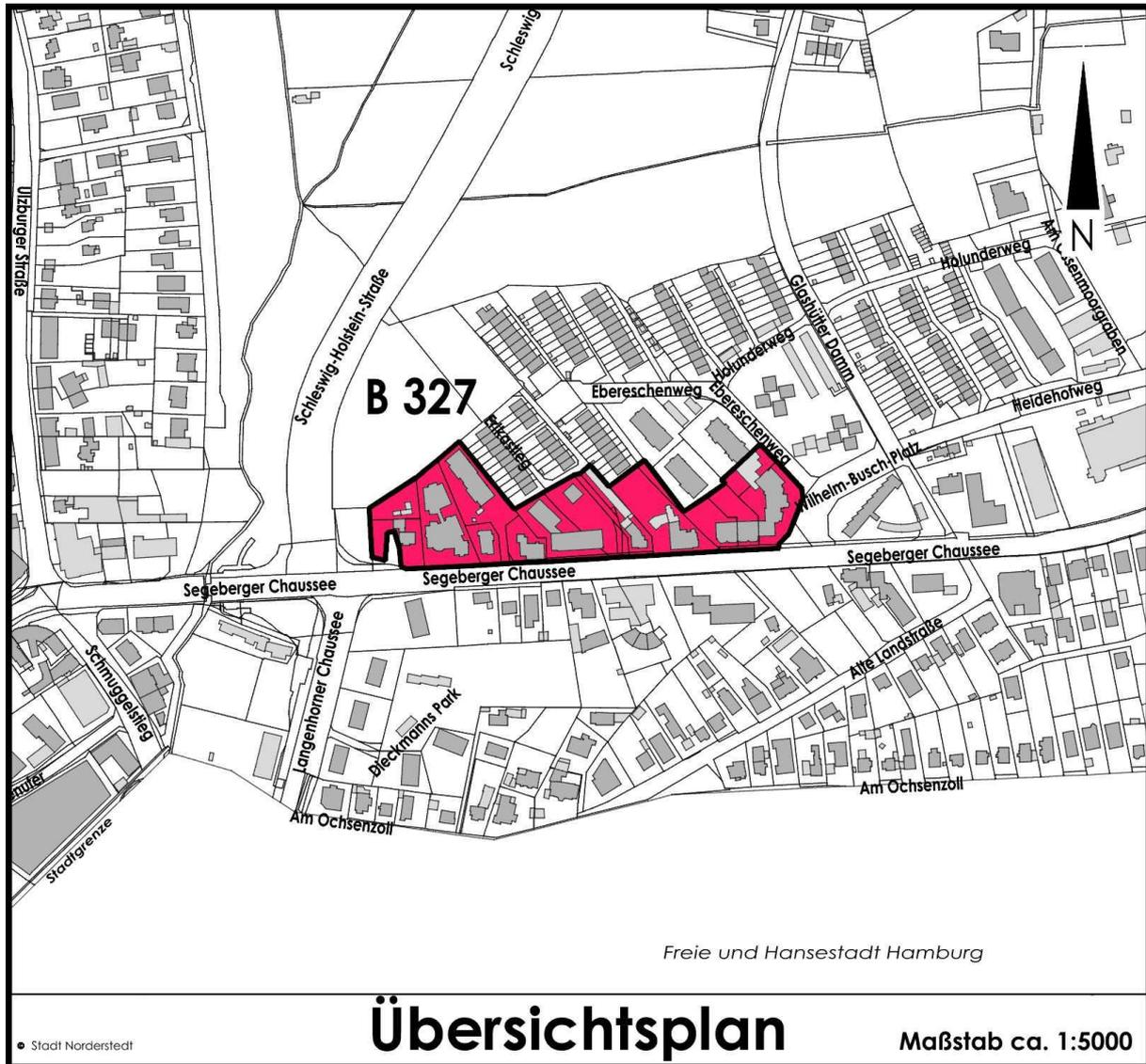


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 327 Norderstedt "Ochsenzoll Ost"
Gebiet: Östlich Schleswig-Holstein-Straße, nördlich Segeberger Chaussee, westlich Wilhelm-Busch-Platz und südlich Ebereschenweg

Stand: 22.05.2018



V O R E N T W U R F

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 327 Norderstedt "Ochsenzoll Ost"
Gebiet: Östlich Schleswig-Holstein-Straße, nördlich Segeberger
Chaussee, westlich Wilhelm-Busch-Platz und südlich Eberesch-
weg

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	4
1.5. Bestand	4
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	4
2.1. Planungsanlass	4
2.2. Planungsziele	5
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. Verkehrsplanung und Erschließung	6
3.4. Immissionsschutz	7
3.5. Altlasten	7
3.6. Kampfmittel	7
4. Städtebauliche Daten	8
5. Kosten und Finanzierung	8
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
Regionalplan	Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich des Regionalplanes.
Landschaftsplan	Im Landschaftsplan sind Wohnbauflächen dargestellt
Stadtentwicklungskonzept 2010	Im ISEK kommt den Magistralen, darunter fällt auch dieser Bereich, der Segeberger Chaussee eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Eine bauliche Attraktivierung mit gemischten Nutzungen ist das Ziel.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt zwar am Stadtrand, doch ist es aufgrund des Übergangs zum Siedlungskörper der Freien und Hansestadt Hamburg als relativ zentral und gut integriert einzustufen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Knoten Ochsenzoll, dem eine große Bedeutung bei der Abwicklung der Verkehrsströme zwischen Hamburg und dem hier angrenzenden nördlichen Umland/ Norderstedt zukommt.
Geltungsbereich	Östlich Schleswig-Holstein-Straße, nördlich Segeberger Chaussee, westlich Wilhelm-Busch-Platz und südlich Eberescheweg

1.4. Historische Entwicklung

Dieser Siedlungsbereich gehört zum ehemaligen Gemeindegebiet von Harksheide. Speziell aufgrund der an dieser Stelle zusammen laufenden wichtigen historischen Verkehrswege zählt dieser Bereich zu den historisch gewachsenen Stadtgebieten. Die Segeberger Chaussee und die Ulzburger Straße treffen hier auf die Hamburger Stadt- und Landesgrenze. Historisch Zeugnis dieser Grenzlage ist das ehemalige Dänische Zollhaus von 1840, das sich direkt gegenüber des Plangelungsbereiches befindet. Eine straßenbegleitende Bebauung hat sich entsprechend schon vor 1900 entwickelt.

1.5. Bestand

Plangebiet	Das Plangebiet ist nahezu vollständig baulich genutzt. Grünflächen befinden sich lediglich vereinzelt auf privaten Grundstücksflächen.
Bebauung und Topografie	Das Plangebiet wird durch die Segeberger Chaussee erschlossen und ist hinsichtlich der Bebauungsstruktur relativ heterogen: 1-geschossige Einfamilienhäuser, 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, Betreuungseinrichtungen, Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie usw. Mittig durch das Plangebiet verläuft eine kleine Erschließungsstraße, der Erikastieg, die nördlich liegende Reihenhäuser erschließt.
Umgebung	Nördlich schließt eine Reihenhaussiedlung mit Gebäuden unterschiedlichen Baualters an, der Großteil wird über den Ebereschenweg erschlossen, drei Reihenhauseilen sind über den Erikastieg erschlossen. Nordwestlich schließen Mehrfamilienhäuser – u.a. zwei Hochhaustürme mit 13 Geschossen – an. Südlich befindet sich die Segeberger Chaussee, die auf den westlich gelegenen Knoten Ochsenzoll trifft. Auf der Südseite der Segeberger Chaussee ist eine dem Plangelungsbereich entsprechende heterogene Straßenrandbebauung. Hier steht auch das Dänische Zollhaus von 1840.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen befinden sich fast ausschließlich in privater Hand.
Planungsrechtliche Situation	Der Flächennutzungsplan stellt für fast den gesamten Geltungsbereich eine Gemischte Baufläche dar, lediglich die etwas nördlich liegenden Teilbereiche sind als Wohngebiete ausgewiesen. Der Plangelungsbereich überdeckt Teile des Bebauungsplanes 5 Harksheide aus dem Jahr 1962. Der Bebauungsplan beinhaltet relativ kleinteilige Vorgaben hinsichtlich der baulichen Nutzung von Grundstücken. Westlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich der Planfeststellung für den Knoten Ochsenzoll. Dies ist auch der Grund der eigentümlichen Geltungsbereichsabgrenzung dieses Bebauungsplanes im Bereich Segeberger Chaussee 19/ 21.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan 5 Harksheide setzt entlang der Segeberger Chaussee in diesem Bereich nur sehr unzureichende Bebauungsmöglichkeiten fest. Diese Festsetzungen stehen der Entwicklung einer gewünschten Mischbebauung entlang der Magistrale entgegen. So gibt es kleinteilige Baukörper und Nutzungsfestsetzungen, die sich vor

allem am baulichen Bestand zur Zeit des Aufstellungsverfahrens orientieren. Während die nördlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Wohngebiete (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) den Grundzügen der Planung im Wesentlichen noch entsprechen, ergibt sich für den Plangeltungsbereich ein Planungserfordernis, um bereits vollzogene Bebauung als auch zukünftig gewünschte Entwicklungen rechtsverbindlich zu steuern.

Konkreter Anlass zur Aufnahme des Verfahrens ist das Entwicklungsinteresse eines im Plangebiet seit über 100 Jahren ansässigen Gewerbebetriebes, das durch die Festsetzungen des B-Plan 5 nicht verwirklicht werden kann.

2.2. Planungsziele

Schaffung von Planungsrechten zur Herstellung geschlossener, mehrgeschossiger Bebauungsstruktur entlang der Segeberger Chaussee. Schaffung von Planungsrechten zur Herstellung von Mischgebietenutzung entlang der Segeberger Chaussee.

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

Die Planung sieht abgeleitet aus den Zielen des Flächennutzungsplanes und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vor, entlang der Segeberger Chaussee ein Mischgebiet zu ermöglichen. Das Mischgebiet soll hierbei nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen aufnehmen und im Rahmen der Möglichkeiten auch einen Anteil Wohnen beinhalten. Ziel ist es eine vielfältige Nutzung an der Magistrale zu bekommen, die eine abschirmende Wirkung hinsichtlich der Verkehrsimmissionen für die dahinter liegenden Wohngebiete übernehmen kann. Aus diesem Grund ist als Bauweise auch eine geschlossene Bebauung vorgesehen.

Der Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung, bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete 30% der Geschossflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, greift in diesem Verfahren nicht, da es sich nicht um die Neuausweisung neuer Bauflächen, sondern um eine Überplanung eines gewachsenen Siedlungsbereiches handelt für den es aus o.g. Gründen ein Planungserfordernis gibt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Im zur Segeberger Chaussee orientierten Bereich wird Mischgebiet festgesetzt. Ausgenommen werden aufgrund der relativ zentralen Lage die flächenintensiven Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Das vorgesehene Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Hierbei wird das in der Baunutzungsverordnung BauNVO vorgegebene Höchstmaß ausgenutzt. Hiermit wird der besonderen Zentralität der Grundstücke entsprochen. Darüber hinaus soll durch eine geschlossene Bebauung eine straßenbegleitend abriegelnde Wirkung erzielt werden. Um diese zu errichten zu können, ist die Festsetzung einer höheren GRZ erforderlich. Hinzu kommt, dass gewerbliche Betriebe angesiedelt werden sollen, für die eine

entsprechende Grundstücksausnutzung angeboten werden soll. Bereits im Bestand wird auf einigen Grundstücken die vorgesehene GRZ schon heute erreicht.

Geschossigkeit

Im straßenbegleitenden Bereich ist eine zwingend 3-4-geschossige Bebauung festgesetzt. Hiermit wird dem Ziel entsprochen eine für das hinterliegende Wohngebiet abriegelnde Bebauung zu ermöglichen. Die Viergeschossigkeit als obere Grenze leitet sich im Wesentlichen aus der umliegenden Bebauung ab und entspricht weitestgehend der Baustruktur entlang der Segeberger Chaussee. Eine noch höhere Bebauung soll nicht ermöglicht werden, um nicht gegenüber der bestehenden Baustruktur rücksichtslos zu wirken. Die Eckbebauung am Wilhelm-Busch-Platz ist bereits heute 4-geschossig und soll auch zukünftig als städtebauliche Dominante an dieser Stelle in dieser Höhe festgesetzt werden.

Im hinteren Bereich ist eine Abstufung der Gebäudehöhen auf nur noch maximal 2 Geschosse (als Höchstwert) vorgesehen. Dies zielt bereits auf einen harmonischen Übergang zum nördlichen Wohngebiet ab. Eine zwingende Mindestgeschossigkeit ist nicht erforderlich, da die lärmabschirmende Bebauung bereits auf dem vorderen Grundstücksteil zu errichten ist.

Bauweise

Es ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um die gewünschte Wirkung einer Abschirmung des nördlichen Wohngebietes von dem Verkehrslärm der Segeberger Chaussee zu erreichen. Um nicht einen fast 300 m langen Riegel zu erhalten, der in dieser Länge für Norderstedt als durchaus untypisch zu bewerten wäre, sind 2 Unterbrechungen vorgesehen, die durch Baugrenzen festgesetzt sind. Diese Unterbrechungen ergeben sich aus erforderlichen Erschließungsanlagen für die hintere Bebauung, die bereits heute schon vorhanden sind.

In den von der Segeberger Chaussee aus betrachteten hinteren Grundstücksteilen wird von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise abgesehen, da die lärmabschirmende Bebauung bereits auf dem vorderen Grundstücksteil zu errichten ist.

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen weitestgehend den vorhandenen Gebäudebestand. Lediglich die Gebäude Segeberger Chaussee Nr. 27 und 35 befinden sich geringfügig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies liegt darin begründet, dass im Bebauungsplan eine Erweiterung der Verkehrsflächen für die Segeberger Chaussee vorgesehen ist und dies von den Baugrenzen berücksichtigt wird.

Die Baugrenzen unterbrechen die vorgesehene geschlossene Bauweise an zwei Stellen, um die vorhandene Erschließung der hinterliegenden Bebauung weiterhin sicherzustellen.

3.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung

Das Gebiet wird über die Segeberger Chaussee erschlossen. Bereits im Ursprungsplan (B 5 Harksheide) ist eine Erweiterungsfläche für die Segeberger Chaussee festgesetzt, die auch für diesen Bebauungsplan übernommen wurde. Langfristig soll eine etwas breitere Straße das starke Verkehrsaufkommen und die unterschiedlichen Verkehrsarten besser aufnehmen. Über die Verkehrsflächenfestsetzung kann die Stadt weiterhin im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts sukzessive in den Besitz der Grundstücksteile gelangen.

Mittig durch das Plangebiet verläuft eine Verkehrsfläche zur Anbindung der kleinen Reihenhaussiedlung Erikastieg.

Ruhender Verkehr	Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet basiert auf der gewachsenen Bebauungsstruktur.
öffentliche Parkplätze	Öffentlicher Parkraum ist zum heutigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der vorliegenden Vorentwurfsplanung ist eine Änderung dieser Situation nicht vorgesehen. Sowohl heute als auch zukünftig (nach Erweiterung der Segeberger Chaussee gem. Verkehrsflächenfestsetzung) ist im Straßenraum keine Möglichkeit gegeben, Parkplätze anzuordnen. Der Straßenraum ist für den fließenden, übergeordneten Verkehr ausgelegt und hinsichtlich der geringen Dimensionierung nicht geeignet Parkplatzflächen aufzunehmen. Diese Situation stellt sich ähnlich im gesamten Verlauf der Segeberger Chaussee so dar. Aus Sicht der Planung haben sich die Nutzungen entlang der Magistrale mit dieser gewachsenen Situation arrangiert.
Stellplätze	Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen und herzustellen.
ÖPNV	Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV ist als gut zu betrachten. In einer Entfernung von ca. 600 m befindet sich die Haltestelle „Ochsenzoll“ der U-Bahn Linie 1. Entlang der Segeberger Chaussee verkehren außerdem eine Reihe von Buslinien.
Fuß- und Radwege	Neben den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen ist das Gebiet über einen Fußweg (nördliche Erikastieg am Grünzug) an den Knoten Ochsenzoll und das davon abgehende Fuß- und Radwegenetz in Richtung Norden und Hamburg angebunden.

3.4. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm	Es handelt sich um einen der am meisten durch Straßenverkehr belasteten Orte in Norderstedt. Die Planung geht davon aus, dass hinsichtlich der Lärmeinwirkungen eine gutachterliche Beurteilung zu erstellen ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die vorgesehene geschlossene, gemischt genutzte Bebauung dient der Lärmabschirmung für die dahinter liegenden ruhigen Wohngebiete.
---------------------	---

3.5. Altlasten

Es gibt aufgrund der Nutzungshistorie in kleinen Teilbereichen des Gebietes Verdachtsmomente für belastete Böden. Eine Untersuchung ist erforderlich und wird im weiteren Planverfahren durchgeführt.

3.6. 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	Größe des Plangebietes	16.800 m ²
	Davon:	
	Netto-Bauflächen Mischgebiet	ca. 14.200 m ²
	Netto-Bauflächen Allg. Wohngebiet	ca. 1.700 m ²
	Straßenverkehrsflächen	ca. 900 m ²

5. Kosten und Finanzierung

Nach bisherigem Kenntnisstand entstehen der Öffentlichkeit keine Kosten.

6. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung
Sozialplan

Nicht erforderlich

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 327 Norderstedt "Ochsenzoll Ost" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Roeder