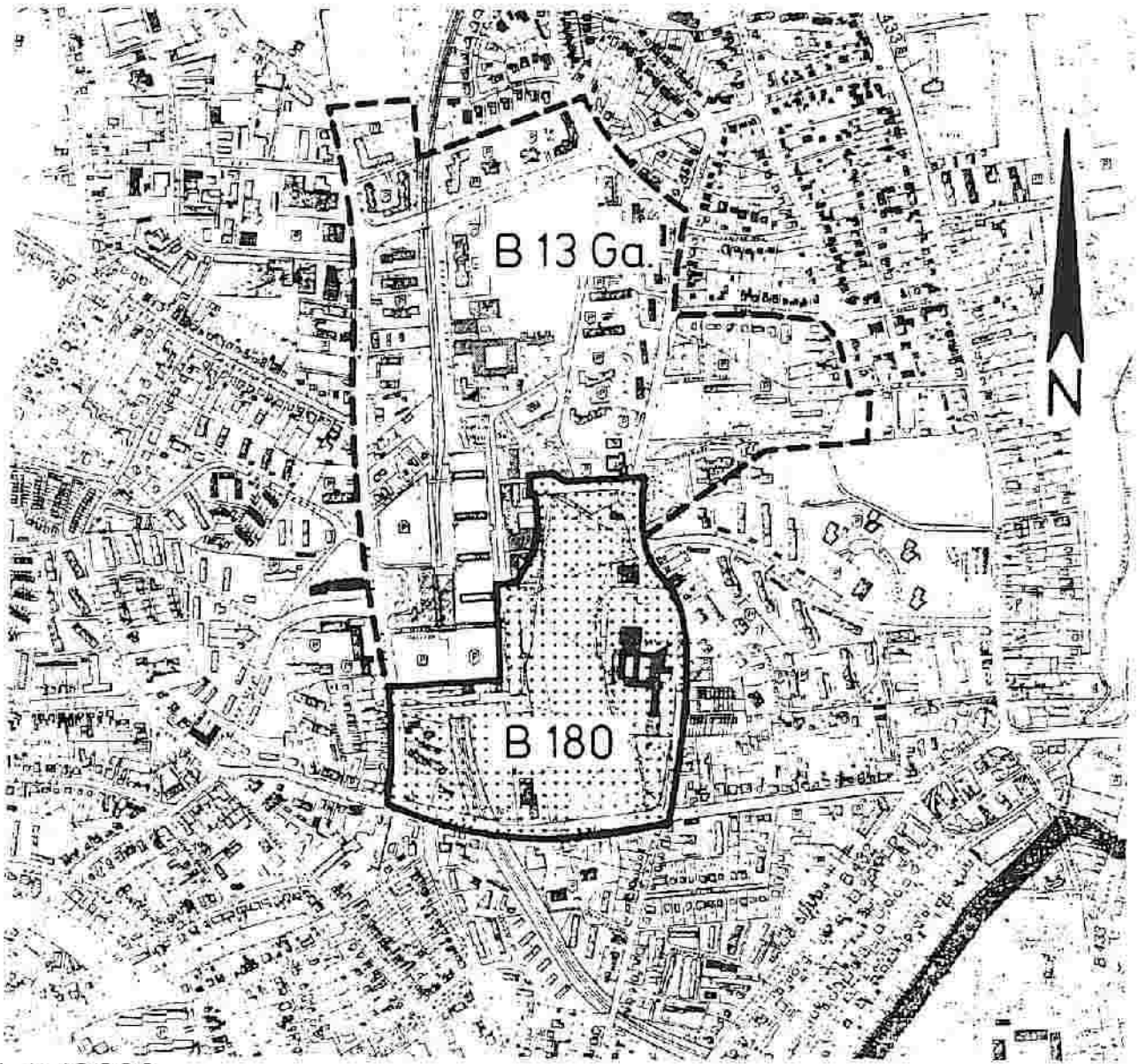
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 180 NORDERSTEDT

GEBIET: „ZENTRUM GARSTEDT (SÜDLICHER TEIL)"
WESTLICH DER STRASSE LÜTJENMOOR
NÖRDLICH DER OCHSENZOLLER STRASSE
ÖSTLICH BERLINER ALLEE UND AMTSGERICHT
SÜDLICH FLURSTÜCKE 102/38, 102/39 UND 105/61
(FLUR 15, GEMARKUNG GARSTEDT)

UND ZUR TEILAUFHEBUNG DES B 13 GA., IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG MIT DER 5., 6., 11. UND 14. ÄNDERUNG, IN DIESEM BEREICH.



M. 1: 10000

STAND VOM 12.06.1987

Diesem Exemplar der Begründung ist die Anlage 7 -lärmtechnische Untersuchung- nicht beigefügt.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt

		Seite
1.	Allgemeine Grundlagen	1
	1.1 Rechtliche Grundlagen	1
	1.2 Grenzen	2
	1.3 Bestand	2
	1.3.1 Nutzung der Flächen	2
	1.3.2 Planungsbestand	3
2.	Planungsanlaß und Planungsziele	4
	2.1 Planungsanlaß	4
	2.2 Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	5
	2.2.1 Konzepterarbeitung	5
	2.2.2 Ziele der Nutzung	7
	2.2.3 Ziele zur Gestaltung	8
3.	Einzelziele zur baulichen Nutzung und Gestaltung	9
4.	Erschließung	17
	4.1 Fließender Verkehr	17
	4.2 Ruhender Verkehr	19
	4.3 Geh- und Radwege	21
5.	Ver- und Entsorgung	21
6.	Freiraumplanung	22
	6.1 Öffentliche Parkanlage am Herold-Center	22
	6.2 Kinderspielplätze	23
	6.2.1 Private Kinderspielplätze	23
	6.2.2 Öffentliche Kinderspielplätze	24
	6.3 Wasserflächen	24 a
	6.4 Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern	25

...

		Seite
7.	Immissionsschutz	26
8.	Sozialplan/Beteiligung von Grundeigentümern	28
9.	Bodenordnung	29
10.	Kosten und Finanzierung	30
	10.1 Kosten der Erschließungsanlagen	30
	10.2 Finanzierung	31

A N L A G E N zur Begründung B 180 ohne Seitenzahl

ANLAGE 1 Darstellung der Baugebiete

ANLAGE 2 Daten zum Plangebiet

ANLAGE 3 vorgeschlagene Aufteilung der Verkehrsflächen
offene Stell- und Parkplätze
Anlieferzonen

ANLAGE 4 vorgesehene Tiefgaragen

ANLAGE 5 Nachweis der Stell- und Parkplätze

ANLAGE 6A Darstellung der Lärmpegelbereiche - Erdgeschoß -

ANLAGE 6B dto. - 1. Obergeschoß -

ANLAGE 6C dto. - 2. Obergeschoß -

ANLAGE 6D dto. - 3.-5. Obergeschoß -

~~ANLAGE 7 Lärmtechnische Untersuchung - Stand: April 1986 - Textteil -~~

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt -,
Gebiet: "Zentrum Garstedt (südl. Teil)", westl. der Straße Lütjenmoor, nördl. der Ochsenzoller Straße, östl. Berliner Allee und Amtsgericht, südl. Flurstücke 102/38, 102/39, 105/61 (Flur 15, Gem. Garstedt) und zur Teilaufhebung des B 13 Garstedt, i.d.Fassung der 1. Änderung mit der 5., 6., 11. und 14. Änderung in diesem Bereich. 1)

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

BBauG 1976/1979

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO 1977

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

PlanZVO 1981

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

LBO 1983

Zur Zeit der Planaufstellung gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) i.d.F. vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86).

FNP '84 Norderstedt

Der B 180 stimmt mit den Darstellungen des am 15.06.1984 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes '84 (FNP '84) der Stadt Norderstedt teilweise nicht überein.

Im Wege des Parallelverfahrens ist für diesen Bereich ein entsprechendes F-Plan-Änderungsverfahren durchgeführt worden (7. Änderung).

Das Plangebiet ist dort als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

B 13 - Garstedt - i.d.F. 1. Änderung mit 5., 6., 11. und 14. Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 - Garstedt - i.d.F. 1. Änderung, zusätzlich der 5., 6., 11. und 14. Änderung.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 180 wird der B-Plan Nr. 13 - Garstedt - in o.a. Fassung aufgehoben. Die Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 180 und zur Aufhebung des bisher gültigen Planes werden parallel durchgeführt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde durch die Stadt Norderstedt am 25.05.1982 eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BBauG für einen Teilbereich des Gebietes des B-Planes Nr. 180 beschlossen, die am 06.08.1982 in Kraft trat.

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 22.10.1983, die 2. Verlängerung der Veränderungssperre am 19.10.1984 rechtsverbindlich. Die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 01.11.1985 außer Kraft.

1.2 Grenzen

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Lütjenmoor, nördlich der Ochsenzoller Straße, östlich Berliner Allee/Amtsgericht und südlich der Stichstraße Lütjenmoor.

Aus dem Plangebiet wird ein Teilbereich des Flurstücks 93/16, Flur 15, Gemarkung Garstedt, direkt nördlich der Ochsenzoller Straße, in der Größe von ca. 1600 qm (s. Planzeichnung) herausgenommen, welcher auf Antrag der Stadt Norderstedt von der Genehmigung ausgenommen werden soll.

1.3 Bestand

Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist im Nordwesten und Norden durch die nach dem B 13 - Garstedt - realisierte ausgedehnte Geschäftsbebauung des Herold-Centers, weitere Geschäftsbauten und hochgeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Südwesten, Süden und Osten überwiegt die für den Ortsteil Garstedt früher typische 1- bis 2-geschossige Bebauung.

1.3.1 Nutzung der Flächen

Nutzung, Topographie

Das im ganzen relativ ebene Gelände des Plangebietes befindet sich gegenwärtig in einer ungeordneten städtebaulichen Situation.

Im westlichen Planbereich befinden sich einige 1- bis 2-geschossige Gebäude mit gemischter Nutzung, im Süden eine Tankstelle und ein 2- bis 6-geschossiges Geschäftshaus, im Osten eine Schule, eine Kirche und ein 1-geschossiges Wohngebäude. Dazwischen liegen weitläufige Wiesen- und Brachflächen.

Vegetation

Im östlichen Randbereich der bis Anfang der 70iger Jahre landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ausgewachsene Knicks erhalten mit wertvollem Baumbestand. An der Ecke Ochsenzoller Straße/Lütjenmoor befindet sich ein Wäldchen.

...

U-Bahn

Südlich der Anlieferzone der Firma Karstadt verläuft die U-Bahn (Linie U 1) im offenen Einschnitt in Nord-Süd-Richtung. Die geneigten Böschungen sind mit Sträuchern bewachsen. Das Oberflächenwasser wird in einer Leitung entlang der U-Bahn nach Süden in die Tarpenbek eingeführt.

Bestandsschutz

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet genießen Bestandsschutz bezüglich ihrer heutigen Nutzung und Bausubstanz.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich gegenwärtig im Besitz von 10 privaten und 3 öffentlichen Eigentümern.

Die öffentliche Hand ist nur zu geringem Umfang am Grundbesitz beteiligt: Die Stadt Norderstedt besitzt über Erschließungsflächen hinaus im Planbereich eine Parzelle Berliner Allee/Ecke Ochsenzoller Straße. Außerdem befindet sich das Schulgrundstück an der Straße Lütjenmoor und ein Flurstück im Norden des Plangebietes in städtischem Besitz.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Eigentümerin der von der U-Bahn-Trasse eingenommenen Flächen.

Eine für Erschließungszwecke vorgesehene Fläche in südl. Verlängerung der Stichstraße Lütjenmoor gehört dem Land Schleswig-Holstein.

1.3.2 Planungsbestand

B-Plan Nr. 13 - Garstedt -

Der z.Zt. der Aufstellung des B-Plans Nr. 180 gültige B-Plan Nr. 13 - Garstedt -, i.d.F. 1. Änderung mit 5., 6., 11.und 14. Änderung beinhaltet folgende Festsetzungen für das Plangebiet des B-Plans Nr. 180:

westlich der U-Bahn GGA

Westlich der U-Bahn ist eine max. 3-geschossige Gemeinschaftsgarage (Parkpalette oder Parkhaus) für 550 Stellplätze ausgewiesen und im Zusammenhang damit eine Tankstelle nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO (Fassg.1968

östl. der U-Bahn Kerngebiet

Östlich der U-Bahn, die im offenen Einschnitt (ca. 5.0 m unter der Geländehöhe der Umgebung) verläuft, sind Kerngebiete mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 2.4 festgesetzt. Danach war eine großförmige 1- bis 8-geschossige Bebauung vorgesehen. Östlich des vorhandenen Büro- und Geschäftshauses an der Ochsenzoller Straße ist eine Fläche für

Parkplätze

öffentliche Parkplätze (Stellflächen für 303 PKW's) auf Geländeebene geplant.

...

Flächen für den Gemeinbedarf, Kerngebiet, Parkanlage

Zwischen der Straße Lütjenmoor und dem Herold-Center sind neben den Flächen für eine Kirche und eine Schule, die errichtet wurden, Kerngebietsfläche, Flächen für eine Parkanlage und weitere Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ein Regenrückhaltebecken sowie Bauflächen für einen Kindergarten, ein Rathaus und eine kath. Kirche festgesetzt.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

2.1 Planungsanlaß

Bebauungsplan Nr. 13 - Garstedt -,

Für das Gebiet um das Herold-Center besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 - Garstedt - i.d.F. 1. Änderung aus dem Jahr 1969 mit 5., 6., 11. und 14. Änderung, der in seinen wesentlichen Teilen - dem Bau des Herold-Centers und der U-Bahn sowie der nördlichen Wohnbebauung - realisiert ist.

In der Zwischenzeit sind verschiedene Teilbereiche dieses Bebauungsplanes durch Änderungsverfahren den veränderten Entwicklungsbedingungen und städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde angepaßt worden.

veränderte Rahmenbedingungen

Auch für den Bereich B-Plan Nr. 180 als Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 13 - Garstedt - in der o.a. Fassung haben sich entscheidende Veränderungen ergeben, die durch die genannten Änderungsverfahren noch nicht berücksichtigt wurden. Die Festsetzungen von Gemeinbedarfsflächen für Rathaus und Kirche im mittleren Teil des Plangebietes sind nach Gründung der Stadt Norderstedt am 01.01. 1970 und dem Beschluß, das neue Zentrum Norderstedt-Mitte zu entwickeln, überholt. Somit ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebiets geboten.

Südlich des Herold-Centers ließ sich eine Planung gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 13 - Garstedt - in der o.a. Fassung mit einem großen Parkhaus und einer bis zu 8-geschossigen Geschäftshausbebauung nicht realisieren.

...

mangelnde Realisierungschancen

Aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse mit unterschiedlichen Verwertungsabsichten der Einzeleigentümer und bei der gleichzeitig nicht überall vorhandenen Bereitschaft zu einem Umlegungsverfahren auf freiwilliger Basis ist eine Realisierung der durch Festsetzungen ermöglichten Bebauung trotz der vorgegebenen zum Teil sehr hohen Ausnutzungsmöglichkeiten bis zum Aufstellungsbeschluß B-Plan Nr. 180 nicht erfolgt.

veränderte städtebauliche Vorstellungen

Neue Erkenntnisse und Zielvorstellungen darüber, was für die Bereiche

Wohnen und Arbeiten	- keine Hochhäuser, sondern 2- bis 4geschossige raumbildende Bebauung
Einkaufen	- keine Ausweitung großer Einkaufszentren, dagegen Stärkung dezentraler Einrichtungen im Stadtgebiet
Naherholen	- nutzbare Erholungsflächen im Nahbereich
Verkehr	- Verkehrsmengen reduzieren durch geringere Nutzungsdichte, Unterbringung des ruhenden Verkehrs, so daß Störungen weitgehend vermieden werden

erforderlich ist, machen es notwendig, diese bislang weitgehend unbebauten Flächen durch einen Bebauungsplan städtebaulich neu zu ordnen.

Für den B-Plan Nr. 13 - Garstedt - i.d.F. 1. Änderung sind bislang 16 Änderungsverfahren eingeleitet bzw. zum Abschluß gebracht worden.

statt Änderungsverfahren: neuer Bebauungsplan

Der Umfang des Änderungsbedarfs, die Vielzahl veränderter rechtlicher Grundlagen seit Beschluß über den Ursprungsplan (Neufassung von BBauG, BauNVO, PlanZVO und LBO) und das Interesse an einer übersichtlichen und klaren Bauleitplanung führen dazu, für den vorbezeichneten Bereich den bisher gültigen B-Plan durch einen neu aufzustellenden Plan zu ersetzen.

2.2 Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

2.2.1 Konzepterarbeitung

Rahmenplan

Um die neuen Ordnungsvorstellungen und Ziele in den räumlichen Zusammenhang des zentralen Bereichs Garstedt einzubinden, hat die Stadt ab 1973 einen Rahmenplan erarbeiten lassen. Aufgrund der Beratung über vorgelegte Alternativen wurden Beschlüsse über Inhalte und Verfahren der weiteren Bearbeitung gefaßt.

Teile der vorgeschlagenen Änderungen sind zwischenzeitlich umgesetzt worden (z.B. Bau einer P- u. R-Anlage, Verkleinerung Busbahnhof, Wohnbebauung nördlich Birkenweg).
Für einen anderen Teil ist das Büro, das den Rahmenplan für den zentralen Bereich Garstedt erarbeitet hatte, mit weiteren Untersuchungen und der Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes beauftragt worden.

Broschüre "Norderstedt - Bebauung südl. Herold-Center"

Die Ergebnisse hat die Stadt in einer Broschüre mit dem Titel "Norderstedt Bebauung südlich Herold-Center" zusammenfassen lassen. Die in dieser Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 180, die im Mai 1982 veröffentlicht wurde, vorgestellte Planung, war gleichzeitig Ergebnis intensiver Beratungen in den politischen Gremien, einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie ausführlicher Erörterung mit Grundeigentümern und möglichen Investoren.

Eigentümeraktivitäten

Nach dem Aufstellungsbeschluß durch die Stadtvertretung im November 1979 zeigte sich für Teilbereiche ein aktiviertes Interesse einzelner Eigentümer an einer privatrechtlichen Grundstücksneuordnung, an Grundstücksverkehr und Bauplanungen. Die Stadt war bestrebt, die von den Investitionswilligen gegebenen Anregungen bei der Entwicklung eigener Konzepte zu berücksichtigen. Gleichwohl sollte durch die Entscheidung über Einzelbauanträge die Durchführung eines für den Zusammenhang entwickelten städtebaulichen Konzeptes nicht wesentlich erschwert oder verhindert werden.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung beschloß die Stadt Norderstedt am 25.05.1982 eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BBauG für den Teilbereich des B-Plans Nr. 180, der die Baugebiete südlich des Herold-Centers einschließlich U-Bahn-Trasse umfaßt. Die Veränderungssperre wurde vom Innenminister mit Erlaß vom 01.07.1982 genehmigt.

Verlängerung der Veränderungssperre

Besondere Umstände im Planverfahren machten die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich (siehe auch Punkt 1.1).

Bürgerinformation

Um die frühzeitige Miteinbeziehung der Beteiligten in die Planung zu erreichen, wurde von der Stadt Norderstedt für den Zentrumsbereich Garstedt auf der Grundlage der Rahmenplanung am 02.02.1977 ein Bürgerforum durchgeführt.

...

frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG fand am 07.06.1982 eine Veranstaltung zur Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den B-Plan Nr. 180 - öffentliche Darlegung und Anhörung - statt. Die Anregungen der Bürger, die sich im wesentlichen auf Verkehrsprobleme, Bauweise und nach dem damaligen Konzept vorgesehenen Marktplatz,Schließung der U-Bahn sowie Kommunikationsmöglichkeiten und Grünflächen bezogen, wurden in der weiteren Planung beachtet.

Durch das Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, städtischen Fachdienststellen, Grundeigentümern,evt. Investoren und Nachbarn zur damals vorgesehenen Planung (August 1983) wurde eine nochmalige Überarbeitung notwendig.

2. frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG

Das wesentlich veränderte Konzept wurde in 2 alternativen Bebauungsvorschlägen in einer erneuten Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG am 18.06.1984 öffentlich dargelegt und erörtert.

Im Laufe der Erarbeitung des Rahmenplanes und anschliessend durch die weitere vertiefte Bearbeitung unter Beteiligung sämtlicher Betroffenen wurden die folgenden Städtebaulichen Ziele aufgestellt (a bis o):

2.2.2 Ziele der Nutzung

bauliche Nutzung

a) Keine Veränderungen in den Bereichen der Geschäfts- und Bürogebäude an der Europaallee sowie in den Bereichen von Schule und Kirche an der Straße Lütjenmoor gegenüber der vorhandenen Substanz.

b) Verzicht auf die übrigen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf zugunsten des Erhalts möglichst umfangreicher Freiflächen.

c) Nur geringfügige Eingriffe in die U-Bahn-Trasse.

d) Beibehaltung der überwiegenden Kerngebietsnutzung zwischen dem Gebäude der Firma Karstadt und der Ochsenzoller Straße. Innerhalb dieser Kerngebietsflächen sollen in erster Linie ermöglicht werden: im Norden einerseits, direkt angebunden an das vorhandene Zentrum, im wesentlichen Einzelhandelsbetriebe; im Süden andererseits, im Zusammenhang mit dem vorhandenen 2- bis 5-geschossigen Geschäftshaus, Gebäude für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecke.

...

e) Ergänzende Wohnbebauung geringeren Umfanges am südwestlichen Rand der geplanten Parkanlage.

f) Berücksichtigung der Wohnnutzung im Kerngebiet in den südlich gelegenen Flächen.

g) Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung an der Straße Lütjenmoor durch Ausweisung einer Baufläche im Rahmen des Bestandes.

h) Sicherung der übrigen vorhandenen Wohngebäude dergestalt, daß sie für ihre Restnutzungsdauer unverändert erhalten bleiben können. (Veränderungen im Randbereich der Wohngrundstücke, die zu Veränderungen auf den Wohngrundstücken selbst führen müßten, sind zeitlich erst nach der Aufgabe der Wohnnutzung durchführbar.)

Freiflächennutzung

i) Nutzbarmachung der Freifläche für jedermann i.S. eines landschaftlich gestalteten Parks unter Aufnahme der Fußwegbeziehungen, die sich in der Vergangenheit herausgebildet haben.

2.2.3 Ziele zur Gestaltung

Bebauung

j) Tragende Idee des stadträumlichen Konzepts ist die Schaffung von drei voneinander abgesetzten Baubereichen und eine insgesamt reduzierte Bebauung bezüglich Fläche und Geschossigkeit gegenüber dem Ursprungsplan, die auch architektonisch eine anspruchsvolle Ergänzung zum Geschäftsbereich des Herold-Centers bildet. Der Maßstab soll zwischen den groben Formen des Herold-Centers und der hohen Wohngebäude einerseits und der umliegenden, für Norderstedt typischen kleinteiligen Bebauung andererseits vermitteln. Wünschenswert ist die Entwicklung unterschiedlicher Hochbaukonzepte durch die Ausschreibung von Architektenwettbewerben, sobald Bauprogramme für Hochbauten vorliegen. Die drei Bereiche mit unterschiedlichen Funktionen sollen auch gestalterisch ablesbar und begreifbar sein.

Straßenzüge

k) Räumliche Fassung der Straßenzüge der Berliner Allee und der Ochsenzoller Straße durch straßenbegleitende Bebauung und Bepflanzung, die ein Gegenüber zu den bestehenden Gebäuden bilden sollen unter Einbeziehung des vorhandenen Wäldchens Ecke Ochsenzoller Straße/ Lütjenmoor und einer Öffnung zum Park.

l) Schließung des Platzraumes vor dem Kaufhaus Karstadt durch einen Baukörper an der Südseite.

...

Fußwegverbindungen

m) Anlage einer west-ost-gerichteten Fußgängerpassage mit Einzelhandelsgeschäften zur Vervollständigung des vorhandenen Fußwege- und Passagensystems vom Vorplatz des Kaufhauses Karstadt zur Europaallee mit Anbindung an den Grünbereich. Herstellung der restlichen Europaallee bis zur Ochsenzoller Straße als Fußgängerzone.

ruhender Verkehr

n) Aufteilung des ruhenden Verkehrs in mehrere Einheiten von offenen Stellplatzanlagen und Tiefgaragen, dabei überwiegender Anteil in Tiefgaragen. An die Stelle der bisher oberirdisch vorgesehenen,großmaßstäblichen Anlagen für den ruhenden Verkehr sollen wirtschaftlich attraktivere Nutzungen treten.

Grünplanung

o) Anwendung unterschiedlicher Gestaltungsprinzipien der Landschaftsgestaltung und Begrün ung:

Ergänzung der Vegetation auf den Freiflächen durch einheimische Pflanzen im Sinne eines natürlich gestalteten Landschaftsparks, der sich für eine intensive Nutzung eignet. Im Bereich der Bebauung dagegen eine Bepflanzung, die auf die Architektur Bezug nimmt und die Raumbildung unterstützt.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Stadium der Planung nicht zu stark einzuengen, wurde von der Übernahme differenzierter Baugestaltungsfestsetzungen abgesehen.

3. Einzelziele zur baulichen Nutzung und Gestaltung

Art und Maß der Nutzung

Wie schon in den städtebaulichen Zielvorstellungen erläutert (Punkte 2.2.2 d) und 2.2.3 j)), soll im wesentlichen eine in drei Bereiche gegliederte Bebauung in Bezug auf Nutzung und Gestaltung entstehen.

Der nördlich gelegene 1- und 2-geschossige Ladenbereich an einer West-Ost-Passage bildet die Vervollständigung und den südlichen Abschluß des Geschäftszentrums Garstedt und vermeidet eine Schwerpunktverlagerung mit umfangreichen Geschäftsflächen abseits der gegebenen Haupterschließung.

...

Deutlich abgesetzt durch eine zäsurbildende Freifläche gruppieren sich im Süden um das vorhandene Geschäftshaus in Geschossigkeit (2- bis 4-geschossig) und Fläche differenzierte Baukörper. Sie lassen einen kleinen Platz entstehen und bilden die Verbindung zur Ochsenzoller Straße. Diese Bebauung soll vorwiegend Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen, auch Wohnen ermöglichen in den Obergeschossen.

Durch den dritten Bereich schließlich, die ergänzende 3- und 4-geschossigen Wohnbauten (Dachgeschoß = oberstes Vollgeschoß) im Osten, wird der räumliche Abschluß der vorgesehenen Neubebauung zum zukünftigen Park hin geschaffen. Eine behutsame Planung soll diese Nutzung in kleinteiliger, auf die Umgebung abgestimmte Gestaltung zum Ausdruck bringen.

Kerngebiet

Um das städtebauliche Konzept mit diesen differenzierten Nutzungen realisieren zu können, ist die Kerngebietsfläche in die Baugebiete 1, 2, 3, 4, 7 und 8 gegliedert. Für einzelne Bereiche sind hier in den jeweils unterschiedlichen städtebaulichen Zielen begründete Einschränkungen festgesetzt. Jedoch sind die in Teilbereichen ausgeschlossenen Nutzungen in anderen Bereichen des Kerngebiets wiederum grundsätzlich zulässig. Diese Ausweisungen stehen aber auch in räumlicher und funktioneller Beziehung zu den bereits realisierten umfangreichen Kerngebietsflächen des B-Plans Nr. 13 - Garstedt -, die eine kaum eingeschränkte Nutzung in direkter Nachbarschaft zulassen und ein weitgehend funktionierendes Geschäftszentrum bilden. (Darstellung der Baugebiete s. Anlage Nr. 1).

Die an Fußgängerbereiche angrenzenden Erdgeschoßflächen sollen vorwiegend der Einzelhandelsnutzung vorbehalten bleiben. Vergnügungsstätten sind in dieser Ebene ausgeschlossen, damit keine Zonen entstehen können, die den Zusammenhang der Einkaufsstraße unterbrechen und den Fußgänger- und Käuferstrom abbrechen lassen. Sie sind jedoch in den anderen Ebenen möglich.

Baugebiet 4 (Kerngebiet, MK) ist von der Lage am Platz, welcher als Marktplatz des Ortsteils Garstedt zentrale Bedeutung hat, prädestiniert für die Ansiedlung eines Kaufhauses, eines Warenhauses bzw. eines entsprechenden Ladens. Gleichwohl sind hier alle im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen möglich bis auf die o.a. eingeschränkt zulässigen Vergnügungsstätten sowie die auf Warenhäuser, Kaufhäuser und Läden eingeschränkte Nutzung "Einzelhandelsbetriebe".

...

Durch diese Festsetzung sollen an diesem für die Stadtgestalt wichtigen Ort ein intaktes Kerngebiet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Nachteilige Auswirkungen von pauschal festgesetzten Einzelhandelsbetrieben hinsichtlich Stadtbild und Verkehrsentwicklung sollen vermieden werden, insbesondere die in ihren Außenwirkungen die gesamte Umgebung betreffenden Verbrauchermärkte, Supermärkte und Cash-and Carry-Märkte. Die Festsetzungen sollen die Ansiedlung des Textilkaufhauses C & A ermöglichen, das sich um diesen Standort beworben hat.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist in den anderen für diese vorgesehenen Flächen nicht eingeschränkt.

Es ist städtebauliches Ziel, das Einkaufszentrum im wesentlichen mit den im Norden an der Passage gelegenen Flächen zum Abschluß zu bringen. Damit im Süden kein Nebenzentrum mit weiteren umfangreichen Ladenflächen entsteht, sind im Teil 7 b des Baugebiets 7 und Teil 8 b des Baugebiets 8 Groß- und Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoß zulässig, nicht in den Obergeschossen.

Abseits vom Haupteinkaufsstrom sollen hier vorwiegend Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen aufgesucht werden können.

Gegenüber den vormaligen B-Plan-Festsetzungen ist es Ziel, die Wohnnutzung in diesem Gebiet zu stärken. So sind speziell in den Baugebieten 7 und 8 Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

Damit wird dem Bedarf nach zentrumsnahem Wohnen mit optimaler Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs Rechnung getragen.

Beeinträchtigungen durch den fließenden und ruhenden Verkehr, die in dieser zentralen Lage üblich sind, werden durch festgesetzte Maßnahmen, soweit möglich, ausgeglichen (s. hierzu auch Punkt 6.4 - Begrünung von Stellplätzen und Punkt 7 - aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen).

Tankstellen als Ausnahme sind im Kerngebiet allgemein ausgeschlossen, da sie in ausreichender Anzahl in der unmittelbaren Umgebung des Kerngebiets vorhanden und auch weiterhin zulässig sind. (s.unter "Mischgebiet").

Mischgebiet

Für die Baugebiete 5 und 6 wird Mischgebiet festgesetzt als Übergang von der Kerngebietsnutzung des Zentrums zur umgebenden vorwiegenden Wohnnutzung. Hier wird eine weniger dichte Bebauung mit Läden, Büros, Wohnungen und einer Tankstelle (nur Baugebiet 6) ermöglicht.

...

Obwohl besonders das Baugebiet 5 hohen Lärmbelastungen ausgesetzt ist (s. Anlagen Nr. 6 u. 7), sollen dort im Umfang der vorhandenen Bauflächen auch für die Zukunft Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die jedoch mehr dem gemischten Gebietscharakter entsprechen.
Die neue Bebauung soll straßenraumbildend geführt werden. Aus diesem und dem oben bereits unter "Kerngebiet" angeführten Gründen sind Tankstellen hier ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet kann auch der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in dieser städtebaulich wichtigen Eingangszone für die geplante Zentrumsabrundung vorgebeugt werden.

In dem Gebiet sollen allgemein zulässig sein die folgenden unter § 6(2) BauNVO genannten Nutzungen wegen der direkten Nachbarschaft des Kerngebiets: insbesondere sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe die Nutzungsstruktur bestimmen; demgegenüber sollen sonstige Gewerbebetriebe etwas zurücktreten und als Nutzungsstruktur daher nur ausnahmsweise zulässig sein.
Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zum Ausgleich der Lärmbeeinträchtigungen sind, soweit erforderlich, festgesetzt (s.a. Punkt 7 Immissionsschutz).

Ställe für die Kleintierhaltung als Ausnahme werden in den Baugebieten 5 und 6 ausgeschlossen, da sie sich mit dem hier gegebenen Gebietscharakter nicht vereinbaren lassen.

Allgemeines Wohngebiet

In dem Bereich, in dem die zukünftige Parkanlage im Süden an vorhandene Wohngebäude anschließt, ist eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Diese wird mit den Baugebieten 9 und 10 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und soll gleichzeitig am Parkrand die Nutzung durch Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft ausschließen. Neben der Lagegunst durch Zentralität profitiert die Wohnbebauung von der Orientierung zur geplanten öffentlichen Grünfläche.

Die Nähe der großen Parkanlage wiederum macht es vertretbar, die Baugrundstücke klein zu halten.

...

Läden und Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind ausgeschlossen wegen der Konzentration von Einrichtungen für die Nahversorgung in dem in unmittelbarer Nähe liegenden Kerngebiet im Bereich des Plangebietes sowie im Bereich des B 13 - Garstedt - in direkter nördlicher Nachbarschaft. Damit soll auch in dieser zentralen Lage der Wohncharakter gewahrt werden und den Wohnbedürfnissen besonders Rechnung getragen werden. Außer Wohngebäuden sollen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein und die Nutzungsstruktur im Unterschied zu einem Reinen Wohngebiet prägen. Läden und Handwerksbetriebe würden auch die an diesem Standort angestrebte Nutzungsstruktur wegen der damit verbundenen Störungen beeinträchtigen.

Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO wegen der damit verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen für das Wohngebiet in dieser Lage ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind jedoch alle bis auf Ställe für Kleintierhaltung (s. unten) in verschiedenen benachbarten Baugebieten möglich. Die hier betroffene Wohnbebauung soll desnalb von den angesprochenen Nutzungen freigehalten werden zugunsten der zu schützenden Wohnbedürfnisse.

Auch die vorgesehene Wohnbebauung ist durch den Verkehrslärm von der Ochsenzoller Straße erheblich belastet. Da aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwall oder -wand hier aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Frage kommen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (s. hierzu bes. Punkt 7 Immissionsschutz und Anlagen Nr. 6 u. 7).

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung fügen sich der Eigenart der Baugebiete nicht ein und vertragen sich nicht mit dem vorhandenen Zentrum in der direkten Nachbarschaft. Sie sind deshalb ausgeschlossen.

Sonstige Nebenanlagen zu den Wohngebäuden sind nur auf der dem Park zugewandten Seite zulässig, um dem Nutzungszweck der Baugebiete angemessen zu dienen. Sie sind auch stadtgestalterisch in den Vorgärten unerwünscht.

...

Die unter Punkt 2.2.2 g) genannte Ausweisung für ein Wohngrundstück im Nordosten des Plangebietes an der Straße Lütjenmoor (Allgemeines Wohngebiet, WA und private Grünfläche) sichert auch für die Zukunft Baumöglichkeiten im Umfang der vorhandenen Nutzung.
Das Ziel einer durchgehenden öffentlichen Grünfläche stand hier dem Ziel Eigentumsschutz gegenüber. Da im Vergleich zur Ursprungsplanung des B 13 - Garstedt - die südlich angrenzende überbaubare Fläche zurückgenommen wurde, bringt die neue Planung einschließlich der Wohnbaufläche dennoch eine Verbesserung mit einer größeren Grünfläche in diesem Bereich sowie einer ausreichenden Anbindung an die weiter östlich gelegenen Grünflächen.

Die Planung dieses Einzelgrundstückes gefährdet hier nicht die städtebauliche Ordnung, da das durch eine intensiv begrünte private Grünfläche eingebundene Gebäude sich der öffentlichen Grünfläche auch gestalterisch eingefügt.

Wohnfolgeeinrichtungen

Im B-Plan-Bereich können ca. 300 zusätzliche Einwohner wohnen. Für diese ist in unmittelbarer Nähe ausreichende Infrastruktur vorhanden. Zur Nahversorgung sind Flächen für Läden und Dienstleistungen in direkter Nachbarschaft vorhanden bzw. geplant.

Für die zu erwartenden ca. 30 Schüler besteht Schulraum in der Grund- und Hauptschule Lütjenmoor im Plangebiet, bzw. im Coppernicus-Gymnasium, 500 m nördlich.

Der Bedarf an Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen (siehe auch Punkt 6.), Jugendheimen und Altentagesstätten wird durch vorhandene Einrichtungen im Plangebiet und dessen Umgebung voll abgedeckt.

...

städtebauliche Daten

Die städtebaulichen Daten zum Plangebiet (Flächenbilanz und Einwohner) sind in der Anlage Nr. 2 dargestellt.

stadträumliche Gestaltung und Bauweise

Die Ausgangssituation für die Neuplanung bildete das Gestaltungskonzept des Herold-Centers mit seiner Nord-Süd-Ausrichtung und dem Karstadt-Bau als südlichem Abschluß.

Die Neubebauung ist deshalb nicht mehr wie ehemals im B 13 - Garstedt - als ebenfalls in Nord-Süd-Richtung angeordneter Baumasse vorgesehen, sondern stellt eine eigenständige Gliederung unter Einbeziehung der vorhandenen Baukörper dar.

Wesentliches stadträumliches Ziel ist die Ausbildung des südlichen Abschlusses des Geschäftszentrums Garstedt mit einer Bebauung, die in Zukunft wesentlich das Gesicht des Eingangsbereichs in das Geschäftszentrum von Süden her prägen wird.

Kaufhaus

Ladenpassage

Diese architektonische Fassung soll durch die in den Festsetzungen ermöglichte Anordnung eines Kaufhauses an der Berliner Allee und einen daran anschließenden "Riegel" nach Osten mit einer 1-geschossigen Ladenpassage zum Ausdruck kommen.

Europaallee

Das Konzept, die Europaallee als Fußgängerzone nach Süden fortzusetzen, wurde im Prinzip beibehalten. Im Bereich des Schwenks der Ladenstraße von Norden nach Westen wird die Achse in einem kleinen Platz gebrochen und im Versatz nach Süden fortgeführt.

Die nach Süden verlängerte Passage Europaallee muß,wie der schon vorhandene nördliche Teil,als Feuerwehr-Durchfahrt geeignet sein um den Brandschutzbelangen Rechnung zu tragen.

Außerhalb des überdachten Bereichs nimmt die Europaallee einen anderen Charakter an, wird durch mehrere Versprünge und Erweiterungen räumlich gegliedert und im Süden an die Ochsenzoller Straße angebunden. Zur Sicherung des vorhandenen Straßenraumes ist im Baugebiet 8 die bestehende "vordere Baufluchtlinie" als Baulinie zwingend vorgeschrieben. (Zu den Ausnahmen siehe unter "Wohnbebauung").

...

weitere Bebauung Berliner Allee und Ochsenzoller Straße

Sodann wird die Integration der vorhandenen Bebauung an der Berliner Allee und der Tankstelle an der Ochsenzoller Straße ermöglicht, ohne hier einen architektonischen Bruch zu vollziehen. Es wird aber gleichzeitig die Voraussetzung für eine spätere wirtschaftliche Nutzung dieser Baugrundstücke geschaffen.

Höhenbegrenzung für Tiefgaragen

Um die Geschäftsbebauung hinsichtlich der Eingangsbereiche ohne große Höhenunterschiede an die Fußgängerzonen anzuschließen sind Höhenbegrenzungen für die Tiefgaragen "A", "B" und "C" in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Werbeanlagen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Werbeanlagen in Bezug auf die Lichtwerbung gestalterisch eingeschränkt.

Wegebeziehungen

Die Wegebeziehungen, die durch das Plangebiet führen sowohl in West-Ost- als auch in Nord-Süd-Richtung, bilden ein wesentliches Element des Gesamtkonzeptes.

So soll die Durchlässigkeit der Geschäftsbebauung in Erdgeschoßebene sichergestellt werden durch die Festsetzung von Arkaden und Passagen, die den westlichen Vorplatz des jetzigen Karstadt-Baus mit der Europaallee und dem Grünbereich verbinden.

Wohnbebauung

Die Wohnbebauung am westlichen Parkrand wird gegenüber früheren Konzepten weiter nach Süden verlagert, um den zukünftigen Park an seiner engsten Stelle (westlich des Schulgebäudes) aufzuweiten. In Angleichung an die gegenüberliegende Bebauung (Baugebiet 8) ist auch in Baugebiet 10 aus demselben Grund eine Baulinie zwingend vorgeschrieben. Die dazu textlich festgelegten Ausnahmen lassen der Entwicklung einer differenzierten architektonischen Gestaltung freien Lauf.

Um auch die Gestaltungsmöglichkeiten für die Wohngebäude nicht zu sehr einzuengen, sind Baugrenzenüberschreitungen in festgesetztem Umfang zulässig.

...

Damit sich die Wohnbebauung hinsichtlich der Sockelzonen gestalterisch in die vorhandene Umgebung einfügt, ist für die Baugebiete 9 und 10 (allgemeine Wohngebiete) eine Höhenbegrenzung der Kellerdecke festgelegt. Dabei wird das natürliche Gefälle im Gelände nach Norden berücksichtigt.

Die Wohnbebauung soll vom übrigen Bereich auch durch eine eigene Architekturform hervorgehoben werden. Deshalb sind geneigte Dächer sowie Höhenbegrenzungen zwingend festgesetzt.

Die Einfriedigungen der Vorgärten zu den Wohngebäuden sind gestalterisch eingeschränkt, um sie den vorhandenen Anlagen in der Umgebung anzupassen und um eine Durchgrünung auch dieser Gebiete zu fördern.

Der vorgesehene Grünstreifen, der südlich der Wohngrundstücke verläuft, soll mit einer Baumreihe bepflanzt werden, um auch eine gewisse Abschirmung für die Wohngebäude an der Ochsenzoller Straße zu bewirken. Die Beeinträchtigungen durch Ein- und Ausfahrten (außer der Tiefgaragenzufahrt) in diesem Bereich sollen vermieden werden.

Die Festsetzungen für das Wohngebäude (allgm. Wohngebiet, WA) an der Straße Lütjenmoor im Nordosten des Plangebietes enthalten keine näheren gestalterischen Einschränkungen unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

...

4. Erschließung

4.1 Fließender Verkehr

Durch die Ost-West-Richtung verlaufende Ochsenzoller Straße sowie die in Nord-Süd gerichtete Berliner Allee erfolgt die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Für die Berliner Allee ist eine Verlängerung nach Süden mit Anschluß an die Tannenhofstraße geplant. (Außerhalb des Plangebiets B 180). Die das Plangebiet östlich begrenzende Straße Lütjenmoor ist von untergeordneter Verkehrsbedeutung und dient über die Erschliessung von Schulgebäude, Kirche und einem Wohnhaus hinaus nur geringfügig zur Erschließung von Anlagen im Plangebiet.

Individualverkehr

In den Untersuchungen zum Generalverkehrsplan (GVP) sind die grob ermittelten Zusatzbelastungen durch die Nutzungen noch nicht verwirklichter Vorhaben im Planbereich B 13 - Garstedt - berücksichtigt. Die vorhandenen 2-spurigen Straßen sind grundsätzlich geeignet, das prognostizierte Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Zum reibungslosen Ablauf der zukünftigen Verkehrsmenge werden lediglich im Bereich der Zu- und Ausfahrten im Plangebiet in der Ochsenzoller Straße und in der Berliner Allee Umbaumaßnahmen zur Herstellung zusätzlicher Abbiegespuren, Fahrbahnteiler und Lichtsignalanlagen notwendig. (Verkehrsflächenaufteilung siehe Anlage Nr. 3).

Zur Erschließung der im östlichen Teil der Baugebiete liegenden Wohnbebauung sowie des Baugebietes 8 ist eine Stichstraße von Süden erforderlich. Sie dient im wesentlichen Anliegern und soll mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen ausgebaut werden. Solange diese Stichstraße noch nicht verwirklicht ist, wird das Baugebiet 8 von der Ochsenzoller Straße aus erschlossen.

Die Erschließung der westlich der Stichstraße gelegenen Bebauung ist auch ohne Inanspruchnahme von Flächen des östlich gelegenen Flurstücks realisierbar.

...

Die vorhandene Ladenzeile östlich des Herold-Centers wird durch eine Verlängerung der Stichstraße von Norden erschlossen, um eine ungestörte Verbindung für Fußgänger zur Grünanlage sicherzustellen und um die südliche Wohnstraße nicht mit weiterem Liefer- und Durchgangsverkehr zu belasten. Die nördliche Stichstraße wird im Bereich des Parkplatzes des jetzigen Amtsgerichts an die Straße Lütjenmoor angebunden. Durch diese neue Straße wird die Europaallee in ihrem nördlichen Teil (außerhalb des Plangebiets) eine Entlastung von Anlieger- und Anlieferverkehr erfahren.

Durch die geplante Bebauung werden im Bereich der Ochsenzoller Straße und der Berliner Allee neue Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sowie für den Lieferverkehr notwendig.

In der Absicht den Verkehr zu bündeln, ist vorgesehen, die Auffahrt zum Parkdeck Karstadt an die Südseite des geplanten Kaufhauses zu verlegen und in den dortigen Einfahrtsbereich einzugliedern. Aus dem gleichen Grund sind Ein- und Ausfahrten zu den Baugebieten 4, 5, 7 und 8 auf die festgesetzten Bereiche beschränkt. In Baugebiet 5 verbietet sich eine direkte Zufahrt von der Ochsenzoller Straße auch wegen der nahen Kreuzung.

Lieferverkehr

Um Störungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden sowie um die geplanten Fußgängerzonen möglichst ruhig zu gestalten, sind die Anlieferzonen an den Gebäuderückfronten geplant (s. Anlage Nr. 3).

öffentlicher Nahverkehr, ÖPNV

Der Bahnhof Garstedt der U-Bahn-Linie "U 1" mit Anschluß an die Alster-Nord-Bahn befindet sich im Herold-Center in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Diesem ist der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie ein Taxenstand zugeordnet. Für den ÖPNV ergeben sich aus den Planungen keine Veränderungen.

...

4.2 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stell- und Parkplätze), Nachweis siehe Anlage Nr. 5, sind anders als im bisherigen B-Plan Nr. 13 - Garstedt - zum größeren Teil in Tiefgaragen unter den Gebäudekomplexen festgesetzt. Ziel dabei ist zum einen, die Bauflächen wirtschaftlicheren Nutzungen zuzuführen, zum anderen die gestalterischen Nachteile großflächiger oberirdischer Anlagen für den ruhenden Verkehr zu vermeiden. Einige offene Stellplatzanlagen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in jeweils kleineren Einheiten, die begrünt werden sollen, vorgesehen (s. Anlage Nr. 3). Diese sind besonders für die hier zu erwartenden Kurzparker gedacht. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Im Baugebiet 8 sind die offenen Stellplätze teilweise nahe am Gebäude (Abstand ca. 1.0 m) wie vorhanden, vorgesehen. Diese Anordnung ist aus Gründen der Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit den Ein- un-Ausfahrten der Tiefgaragen zweckmäßig. Die dadurch verursachten Störungen im Bereich des Erdgeschosses sind zumutbar, da hier Wohnnutzung nicht zulässig ist, sondern eher die Nebenräume der Läden etc. liegen werden. Brandschutzbelange sind hiervon nicht beeinträchtigt.

Vorhandene Tiefgarage

Für das Büro- und Geschäftshaus an der Ochsenzoller Straße/Ecke Europaallee besteht eine Tiefgarage, die weiterhin unabhängig von den übrigen geplanten Maßnahmen betrieben werden kann.

Die vorgesehenen vier neuen Tiefgaragen werden von der Berliner Allee (TGa "A") und von der Ochsenzoller Straße (TGa "B", "C" und "D") erschlossen (s. Anlagen Nr. 3 und Nr. 4). Sie sind unabhängig voneinander funktionsfähig und können im Zuge mehrerer Bauabschnitte nach Bedarf verwirklicht werden.

Um unnötige oberirdische Suchverkehre zu vermeiden, ist für alle vorhandenen und geplanten Tiefgaragen eine koordinierte und signalisierte Wegweisung erforderlich.

...

Tiefgarage "A"

Die Tiefgarage "A" westlich der U-Bahn nimmt die notwendigen Stellplätze für die Baugebiete 1 und 4 sowie einen großen Teil der öffentlichen Parkplätze auf. Sie schließt südlich an die vorhandene P- u. R-Anlage unter dem Karstadt-Bau an, so daß ein Verbund mit den vorhandenen Stellplatzanlagen von Herold-Center und DIFA hergestellt wird.

In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, die südliche Ausfahrt der P- und R-Anlage mit in den neu vorgesehenen Einfahrtsbereich im Süden zu verlagern und im Gebiet des Busbahnhofs (außerhalb des B-Planbereichs) eine weitere Ausfahrt aus der Gesamtanlage zu schaffen.

Tiefgaragen "B" und "C"

Die Tiefgaragen "B" und "C" sind den jeweiligen Baugebieten 7 und 8 zugeordnet; in der Tiefgarage "C" sind außerdem die erforderlichen Stellplätze für Baugebiet 3 untergebracht, die dort keinen Platz finden.

Die Aufzugsanlagen der Tiefgaragen der Geschäftsbauten sollen behindertengerecht gestaltet werden.

Tiefgarage "D"

Um den PKW-Verkehr der Bewohner nicht mit dem Wirtschafts- und Besucherverkehr der Geschäftsbebauung zu mischen und um eine zeitlich und baulich unabhängige Realisierung der Stellplätze für den Wohnungsbau zu ermöglichen, ist die separate Tiefgarage "D" vorgesehen. Die ohnehin relativ kleinen Baugrundstücke sollen zur Wahrung der privaten Grünflächen von offenen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

Die Aufteilung der Flächen in den Tiefgaragen ist in der Anlage Nr. 4 dargestellt.

...

4.3 Geh- und Radwege

Straßenbegleitende Führung

Die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee erhalten straßenbegleitende Geh- und Radwege in ausreichender Dimensionierung (s. Anlage Nr. 3 und Schnittdarstellung in der Planzeichnung).

Selbständige Trassen

Straßenunabhängig sind Gehwege vorgesehen in der Europaallee, an den Arkaden und durch die Passagen. Die Wege in den Arkaden sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, auch wenn sie vollständig in privatem Grundbesitz bleiben.

Radwege werden außerhalb der Straßen nicht gesondert ausgewiesen.

Innerhalb der geplanten Grünanlage sollen einige Wegeverbindungen so hergestellt werden, daß sie auch für das Radfahren geeignet sind.

5. Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt.

Heizung

Die Beheizung erfolgt durch das Heizwerk am Lütjenmoor (Fernheizung). Im Rahmen der Baumaßnahmen müssen kurze Teile der Fernheizungsleitungen in der Europaallee verlegt werden, da sich die Führung der öffentlichen Verkehrsfläche "Europaallee" gegenüber der Planung des B 13 - Garstedt - geändert hat.

Entwässerung

Für die Entwässerung ist eine Ergänzung der vorhandenen Trennkanalisation erforderlich.

...

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt entsprechend dem GEP - Norderstedt - durch Schmutzwasserkanäle, die vorhanden sind oder im Rahmen der Erschließung hergestellt werden. Die Abführung erfolgt über die Übergabestation nach Hamburg.

Regenrückhaltebecken

Aufgrund wasserwirtschaftlicher Berechnungen ist ein Regenrückhaltebecken notwendig, welches (kleiner als im B I3 - Garstedt -) neu festgesetzt wird (vergl. Punkt 6.3).

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das festgesetzte Regenrückhaltebecken und die vorhandenen Leitungen in die Tarpenbek. Maßnahmen zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers werden im Rahmen der Erschließung durchgeführt.

Abfallbeseitigung

Das Einsammeln der Abfälle erfolgt von der Stadt Norderstedt, die Beseitigung durch den Wegezweckverband.

6. Freiraumplanung

Grünordnungsplan

Das Konzept der Freiraumplanung wird in einem Grünordnungsplan, der dem B-Plan Nr. 180 zugeordnet ist, zeichnerisch und textlich detailliert dargestellt und erläutert.
Im B-Plan festsetzbare Ziele und Maßnahmen für einzelne Flächen sind in diesen übernommen.

6.1 Öffentliche Parkanlage am Herold-Center

Der im Planbereich gelegene Park am Herold-Center hat über dieses Gebiet hinausreichende Bedeutung. Die Wohn- und Geschäftsbebauung ist im zentralen Bereich von Garstedt stärker konzentriert als in anderen Stadtteilen von Norderstedt. Da gleichzeitig die Freiflächenversorgung in diesem Bereich niedriger ausfällt, trägt der Park maßgeblich zur Qualität für das Wohnumfeld - insbesondere des Geschoßwohnungsbaus - bei. Die Parkanlage erfüllt in dreierlei Hinsicht wesentliche Funktionen für die weitere Umgebung.

...

Naherholung

Zunächst hat der Park eine wichtige Funktion für die Naherholung. Es sollen für den Nutzer vielfältige, nicht vorbestimmte Gelegenheiten zum Aufenthalt im Freien bestehen. Deshalb ist bedeutsam, daß der Park im wesentlichen nur durch Vegetation und Bodenmodellierung gestaltet, jedoch nicht durch besondere Einrichtungen in seiner Nutzungsqualität bestimmt wird. Die Grünfläche soll zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung stehen. Dieses schließt ein, daß im Bereich nahe der vorhandenen schulischen Sportanlagen eine schulische Nutzung möglich ist. Dieser Bereich soll jedoch nicht durch Zäune o.ä. abgegrenzt werden.

Durch den Ausschluß von Werbeanlagen im Randbereich der Bebauung zum Park wird die Naherholungsfunktion der Grünfläche geschützt.

Verkehrsfunktion

Zweitens erfüllt die Fläche als Verbindungsraum zwischen Lütjenmoor und Berliner Allee eine wichtige Verkehrsfunktion für Fußgänger. Dies ist deutlich erkennbar in den "Trampelpfaden", die sich durch intensive Nutzung als Fußwege auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in den vergangenen Jahren herausgebildet haben. Diese Wege sind teilweise in der Planzeichnung als "in Aussicht genommene Wege" enthalten, sie sind jedoch nicht bindend.

Kleinklima

Darüber hinaus ist die Grünfläche besonders wichtig in ihrer Funktion zur Verbesserung des Kleinklimas. Von den Vegetationsflächen gehen in hohem Maß klimaökologische Einflüsse auf die Umgebung aus: Durch Minderung der Temparaturextreme,Durchlüftung, Feuchtigkeitsspenden, Wasserversickerung und Staubbindung bzw. Luftfilterung bilden sie einen Ausgleich für die weitgehend "versiegelten" (überbaut bzw. anderweitig geschlossen) Flächen der angrenzenden Gebiete.

6.2 Kinderspielplätze

6.2.1 Private Kinderspielplätze

Für die geplante Wohnbebauung werden Kleinkinderspielplätze erforderlich. Die notwendigen Flächen sind in Zuordnung zu den Wohnungsbaugebieten zeichnerisch und textlich festgesetzt.

6.2.2 Öffentliche Kinderspielplätze

Bestand

Nördlich des geplanten Parks ist ein Bolzplatz (800 qm) vorhanden. Außerdem befinden sich in der Nähe des Spielplatzes an der Bücherei (6-12 Jahre, 1.150 qm) der Jumbopfad (6-12 Jahre, 1800 qm), der Spielplatz am Amtsgericht (6-12 Jahre, 800 qm) und der für die außerschulische Nutzung freigegebene und umgestaltete Pausenhof der Schule Lütjenmoor (6-12 Jahre, 600 qm).

Bis auf den Spielplatz am Amtsgericht bleiben alle Spielplätze erhalten.

Bedarf

Die Parkanlage am Herold-Center ist auch zur Aufnahme von Kinderspielplätzen für die umliegenden Wohnbezirke vorgesehen. Bei Freigabe des Kleinspielfeldes der Schule Lütjenmoor zwischen dem Schulgebäude und der nördlich davon gelegenen Kirche, zum Bolzen (12-18 Jahre, 1.000 qm) und weiterer Umgestaltung des zum Teil schon als Spielplatz genutzten Pausenhofes Lütjenmoor (2.500 qm) an der südwestlichen Ecke des Schulgrundstückes, beides für außerschulische und außersportliche Nutzung, ist nur noch 1.000 qm Spielplatzfläche erforderlich, die südwestlich des Pausenhofes als Spiellandschaft angelegt wird.

Zusätzlich stehen das Wäldchen am Lütjenmoor zwischen Schule und Ochsenzoller Straße und eine weitere Spiellandschaft südlich des Coppernicus-Gymnasiums (außerhalb des Plangebietes) zum Spielen zur Verfügung.

Die in der Nähe der Spiel- und Bolzplätze liegenden Wohngebiete werden wie im folgenden ausgeführt, durch diese nicht unzumutbar gestört.

Das Kleinspielfeld der Schule Lütjenmoor unterliegt durch den Schulbetrieb einer eingeschränkten Nutzung; zudem wird durch den genügenden Abstand (Stellplätze), die dazwischenliegende Straße Lütjenmoor sowie durch die eine Abschirmung bildenden Gebäude eine wesentliche Beeinträchtigung von umliegenden Wohngebäuden ausgeschlossen. Desgleichen wird der genannte Pausenhof durch das Schulgebäude zur Wohnbebauung hin abgeschirmt.

...

Die südwestlich des Pausenhofes gelegene Spielfläche sowie der Spielbereich des Wäldchens am Lütjenmoor haben genügend Abstand bzw. werden durch die Waldlage und dazwischenliegende Straßen von der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls abgeschirmt.

6.3 Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Aufgrund der beschränkten Abflußleistung in dem bestehenden Rohrnetz ist für den südwestlichen Bereich des B-Planes die Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) als Versickerungsbecken in der Größe von ca. 1.200 qm erforderlich (eine wasserwirtschaftliche Untersuchung dazu liegt vor).
Das nach Norden abfallende Geländeniveau empfiehlt eine Anordnung des RRB im nördlichen Bereich der Grünzone (näheres s. Grünordnungsplan).

Wasserfläche

Als Verbindungsglied zwischen dem Platz am Amtsgericht und der Grünfläche ist dort eine ständige Wasserfläche in der Größe von ca. 600 qm vorgesehen.

...

6.4 Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bestand

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand bleibt weitgehend erhalten. Er übernimmt wesentliche Funktionen der Abschirmung benachbarter Nutzungen, der Raumbildung und Stadtgestaltung sowie der Prägung des Landschaftsbildes.

Neupflanzungen

Öffentliche Grünflächen

Entlang der Übergangszone zwischen Geschäftszentrum und Park sollen Geländemodellierungen mit dichten Baum- und Strauchpflanzungen von einheimischen Gehölzen die Grünfläche zur Bebauung hin abschirmen.

Durch die Grünfläche Ecke Berliner Allee/Ochsenzoller Straße soll mit dichter Baumpflanzung ein Ausgleich zur intensiven Bebauung in der Nachbarschaft und zu den Verkehrsflächen geschaffen werden.

Straßen

Neue Bäume sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept an den beiden Hauptverkehrsstraßen Berliner Allee und Ochsenzoller Straße und in der südlichen Erschließungsstraße vorgesehen.

Stellplätze und Tiefgaragen

Offene Stellplatzanlagen und Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut sind, sollen begrünt werden, um die Negativwirkungen der "Versiegelung" auszugleichen.

...

7. Immissionsschutz

Belastung

Durch die hohe Verkehrsbelastung der Berliner Allee und der Ochsenzoller Straße sowie teilweise auf den Zufahrten zu Stellplätzen und zusätzlich durch die im Einschnitt verlaufende U-Bahn sind die angrenzenden, schon vorbelasteten, Baugebiete auch weiterhin Lärmimmissionen ausgesetzt, die über den Richtwerten der DIN 18005 (Vornorm vom Mai 1971) liegen.

lärmtechnische Untersuchung

Die Stadt Norderstedt hat deshalb für das besonders lärmbelastete Gebiet im B 180 eine lärmtechnische Untersuchung anfertigen lassen, um die Belastungen im einzelnen aufzuzeigen und daraus folgend die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die graphische Darstellung der durch die Untersuchung festgestellten Lärmpegelbereiche unter der Voraussetzung aktiver Lämschutzmaßnahmen an der Parkdeckrampe und gegenüber Baugebiet 5 ist als Anlage Nr. 6 A - D, der zugehörige Textteil als Anlage Nr. 7 der Begründung beigefügt.

kein aktiver Lärmschutz an der U-Bahn

Aus der Untersuchung geht hervor, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen an der U-Bahn (Führung in hochabsorbierendem Trog) für das betroffene Gebiet insgesamt keine wesentliche Verbesserung der Immissionssituation bewirken würden und die erreichbare Minderung den erforderlichen Aufwand nicht begründen würde. Sie sind folglich hier nicht vorgesehen.

aktiver Lärmschutz

Einhausung der Rampe

Dagegen zeigt die Untersuchung, daß durch aktive Lärmschutzmaßnahmen am Rampenbauwerk (Einhausung) südöstlich von Baugebiet 4 wesentliche Minderungen der Außenlärmpegel in der Nachbarschaft zu erzielen sind. Da hier zum großen Teil auch Aufenthaltsräume betroffen sind, erweist sich wegen der damit verbundenen Besserung eine Einhausung als erforderlich. Sie ist daher im Text zwingend festgesetzt.

...

Lärmschutzwand

Nördlich der Grenze von Baugebiet 5 (Mischgebiet) ist zum Schutz der südlichen Bebauung eine Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe festgesetzt. Diese ist notwendig, um die erhebliche Lärmbelastung, die vom gesamten direkt nördlich gelegenen Ein- und Ausfahrtsbereich ausgeht, besonders für das Erdgeschoß der Nachbarbebauung weiter zu reduzieren. Zur optischen Einbindung und zur Verbesserung des Kleinklimas ist die Lärmschutzwand beidseitig dauerhaft zu begrünen.

Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Hauptverkehrsstraßen wie Lärmschutzwälle oder -wände entsprechen nicht dem Gebietscharakter und sind auch aus stadtgestalterischen Gründen hier nicht angebracht.

passiver Lärmschutz

Es sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen für

- Aufenthaltsräume in Wohnungen
- Übernachtungsräume in Hotels
- Unterrichtsräume
- Büroräume

textlich festgesetzt. Sie beziehen sich auf die in den Anlagen Nr. 6 A - D zur Begründung dargestellten Lärmpegelbereiche, die inhaltlich Teil der Satzung sind.

Schlafräume

Um dem besonderen Ruhebedürfnis von Schlafräumen Rechnung zu tragen, sind für diese zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Balkons, Loggien und Terrassen

Die den Wohnungen direkt zugeordneten Freiflächen wie Balkons, Loggien und Terrassen sind zu verglasen, damit deren Erholungsfunktion weitgehend sichergestellt wird.

Ausnahmen

Da die überbaubaren Flächen weitgehend durch Baugrenzen definiert sind, können auch andere Baukörper entstehen, als die der Lärmuntersuchung zugrunde liegenden. Um auch diesen Einzelfällen gerecht zu werden, ist eine Ausnahmeregelung zu den Immissionsschutzfestsetzungen getroffen worden.

...

8. Sozialplan/Beteiligung von Grundeigentümern

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Die Wohnnutzung im Gebiet genießt Bestandsschutz - siehe auch Punkte 1.3.1 und 2.2.2.

Interessenkonflikt

Die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung sind in wechselseitigem Kontakt mit den Grundeigentümern vorgenommen worden. Dabei ist deutlich geworden, daß die städtebaulichen Ziele, die die Stadt im Interesse der Öffentlichkeit - mithin auch im Interesse der Wohnbevölkerung und der Gewerbetreibenden in der Umgebung des Plangebietes - verfolgt, teilweise mit den Interessen privater Grundeigentümer im Planbereich kollidiert.

Abwägung

Der Stadt sind Vorschläge unterbreitet worden, mit dem Ziel, sowohl in dem bereits durch MK-Nutzung ausgewiesenen Bereich das Maß der Nutzung wesentlich zu erhöhen als auch in dem als Grünflächen (Parkanlage) bzw. als Bauflächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereich eine wesentlich umfangreichere Wohnnutzung zu ermöglichen.
Nach einem Abwägungsprozeß in dessen Verlauf mehrere Alternativen und Varianten erarbeitet und der politischen Willensbildung unterzogen wurden, hat die Stadt den vorliegenden Entwurf als Grundlage der Satzung beschlossen.
Die zur Bewältigung der o.a. Konflikte getroffenen Entscheidungen tragen dabei durchaus die Züge eines Kompromisses, bei dem versucht worden ist, die Belange in § 1 (6) BBauG bestmöglich unter Abwägung öffentlicher und privater Belange zu berücksichtigen.

...

9. Bodenordnung

öffentliche Flächen

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen benötigten Flächen zu erwerben, soweit diese noch nicht in ihrem Besitz sind.

private Flächen

Im Gegensatz zur Planung des B 13 - Garstedt - sind die Ausweisungen so vorgenommen worden, daß für diejenigen Teilbereiche, für die separat Tiefgaragen festgesetzt sind, die Realisierung weitgehend durch Einzeleigentümer möglich wird. Dem Plan liegt die Annahme zugrunde, daß zwischen den Eigentümern der Kerngebietflächen östlich der U-Bahn Maßnahmen zur Neuordnung auf freiwilliger Basis (z.B. private Grenzregelung, Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum o.ä.) erfolgen. Auch für die übrigen Bereiche ist z.Z. eine gesetzliche Umlegung durch die Gemeinde nicht vorgesehen.

...

10. Kosten und Finanzierung

10.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Nicht beitragsfähig:		
Verkehrsfläche (außer Straße D-D)	Straßenneubau einschl. Beleuchtung	1.550.000,-- DM
Regenwasser	Regenwasserkanalisation	600.000,-- DM
Gewässerschutz	Gewässerschutz	200.000,-- DM
	Summe	2.350.000,-- DM

Diese Summe ist erschließungsbeitragsrechtlich bereits als abgeschlossen zu betrachten gem. gutachterlicher Aussage.

Beitragsfähig:		
Verkehrsfläche Straße D-D	Straßenneubau einschl. Beleuchtung	200.000,-- DM
Schmutz-/ Regenwasser	Schmutzwasserkanalisation	200.000,-- DM
	Regenwasserkanalisation	50.000,-- DM
		450.000,-- DM
	Der städtische Anteil an den Erschließungskosten Straße D-D beträgt ca.	150.500,-- DM
Sonstige Erschließungsanlagen:		
Öffentliche Parkplätze in Tiefgarage "A"	Städtischer Anteil der Tiefgarage für 138 Parkplätze (P)	2.500.000,-- DM
Verlegung der Rampe	Städtischer Anteil der Verlegung des Rampenbauwerks zum Parkdeck Karstadt	620.000,-- DM
Fernwärmeleitung in der Europaallee	Umlegung von Teilen der FW-Leitung	45.000,-- DM
Grünflächen und Spielplätze (ohne Grunderwerb)	Herold-Center Park (ohne Rückhaltebecken und ohne Spielplätze	690.000,-- DM
	Spielplätze (Spielplatz im "Wäldchen Lütjenmoor" und Gerätespielplatz)	210.000,-- DM
	Grünfläche Berliner Allee/Ecke Ochsenzoller Straße	36.000,-- DM
	Bepflanzung Berliner Allee und vor dem Textilkaufhaus	37.000,-- DM
	Bepflanzung Ochsenzoller Straße	27.000,-- DM

...

Bepflanzung Erschließungsstraße D-D	29.000,-- DM
Bepflanzung Fußgängerzone Europaallee	6.000,-- DM
Bepflanzung und Umgestaltung des Platzes am Amtsgericht	60.000,-- DM

Gesamtkosten

Die Stadt muß die ihr entstehenden Gesamtkosten, d.h., die oben aufgeführten städtischen Anteile zuzüglich Grunderwerbskosten, in einer Höhe von insgesamt ca. 18 Mio DM zu gegebener Zeit aufbringen.

10.2 Finanzierung

Da wegen der Eigentumsverhältnisse der für Park- und Grünflächen vorgesehenen Flächen keine Aussagen über die Fälligkeit der Kosten gemacht werden können, läßt sich die Finanzierung dieser Kosten im Finanzplan der Stadt noch nicht ansetzen.

Zu gegebener Zeit müssen die Mittel für den Grunderwerb zur Verfügung gestellt werden.

Der städtische Anteil an den übrigen Erschließungsmaßnahmen muß entsprechend dem Bedarf im Haushalt bereitgestellt werden.

Ansprüche auf Entschädigung

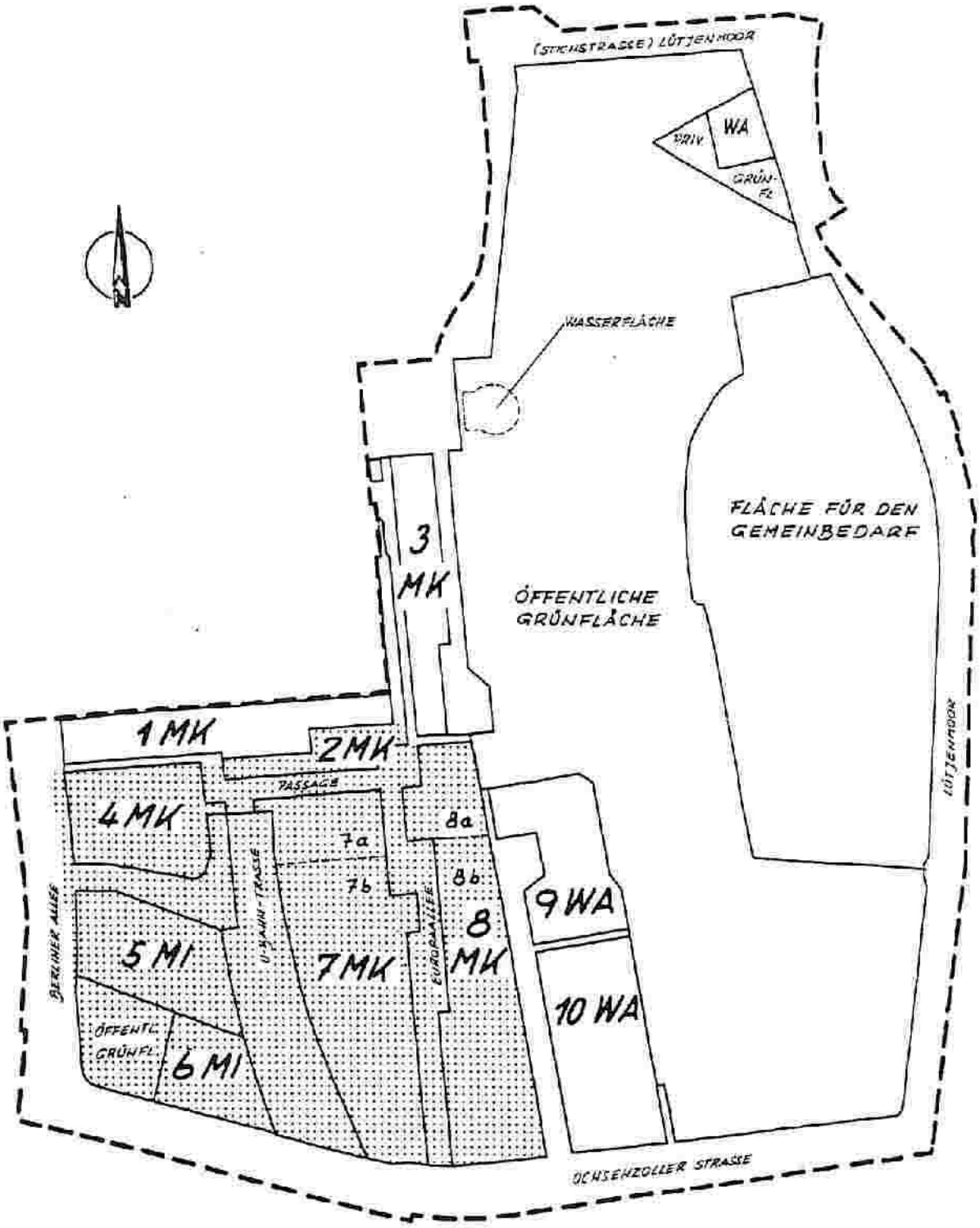
Hinsichtlich eventueller Ansprüche auf Entschädigung wegen Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 44 BBauG) hat sich die Stadt gutachterlich beraten lassen. Mit unerwartet hohen Entschädigungsleistungen ist danach nicht zu rechnen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 03.09.85 gebilligt.

Norderstedt, den 06.09.1985

STADT NORDERSTEDT
DER MAGISTRAT
gez.
V. Schmidt
Bürgermeister

LS



0 5 10 15 20 m

GRENZE B-PLANBEREICH

BEREICH DER VERÄNDERUNGSSPERRE

Stand: 12.06.1987

ANLAGE 1

ZUR BEGRÜNDUNG B 180 -NO-

-DARSTELLUNG DER BAUGEBIETE"

A n l a g e 2

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Norderstedt

Daten zum Plangebiet

1. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes B 180: ca. 15 ha

1.1 Flächennutzungen im B 180

bauliche Nutzung	(qm)	nicht bauliche Nutzung	(qm)
Kerngebiete	: 23.060	öffentl.Grünflächen	: 52.770
Mischgebiete	: 4.750	(darin Wasserfläche: 4400)	
Allg. Wohngebiete:	7.330	private Grünflächen	: 890
Fläche f.d.Gemeinbedarf (Schule und Kirche)	: 23.000	öffentl.Verkehrsflächen	: 34.260
		U-Bahn Verkehrsflächen	: 4.290
Bauflächen	: 58.150	sonstige Flächen	: 92.210

1.2 Zum Vergleich: Flächennutzungen im entsprechenden Ausschnitt des B 13 - Garstedt - (Gebiet des B 180)

bauliche Nutzung	(qm)	nicht bauliche Nutzung	(qm)
Kerngebiete	: 36.200	öffentl. Grünflächen	: 29.970
Fläche f.d.Gemeinbedarf (Schule, 2 Kirchen, Kindergarten, Rathaus) (darin Wasserfl.: 5.300)	: 46.550	öffentl. Verkehrsflächen	
		- Straßen	: 25.650
		- Parkplätze	: 7.150
		U-Bahn-Verkehrsfläche	: 4.300
Bauflächen	: 82.750	sonstige Flächen	: 67.570

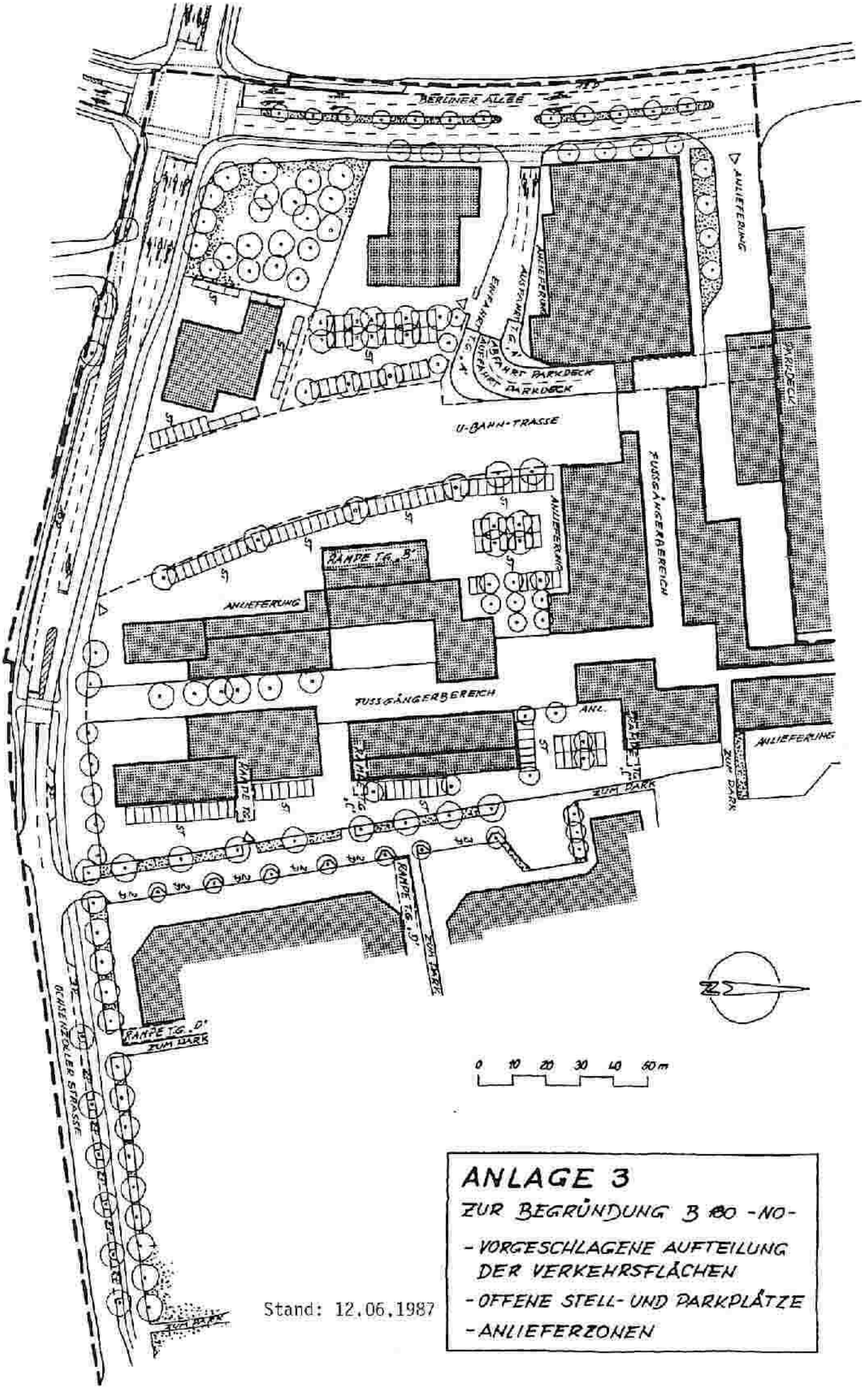
Die oben aufgeführten Flächenangaben beziehen sich auf die Grundstücksflächen und lassen keine Rückschlüsse auf die Ausnutzung zu.

2. Einwohner

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3 Einwohnern (E)/Wohneinheit (WE mit ca. 100 qm Bruttogeschoßfläche (BGF)/WE ergeben sich rechnerisch folgende Einwohnerzahlen:

geplante Wohneinheiten (WE)			Einwohner (E)
Baugebiet 7 (MK):	18		= 54
" 8 (MK):	24		= 72
" 9 (WA):	28		= 84
" 10 (WA):	42	x 3	= 126
"			=
Lütjenmoor (WA):	2		= 6
gesamt	: 114		342

Stand: 12.06.1987

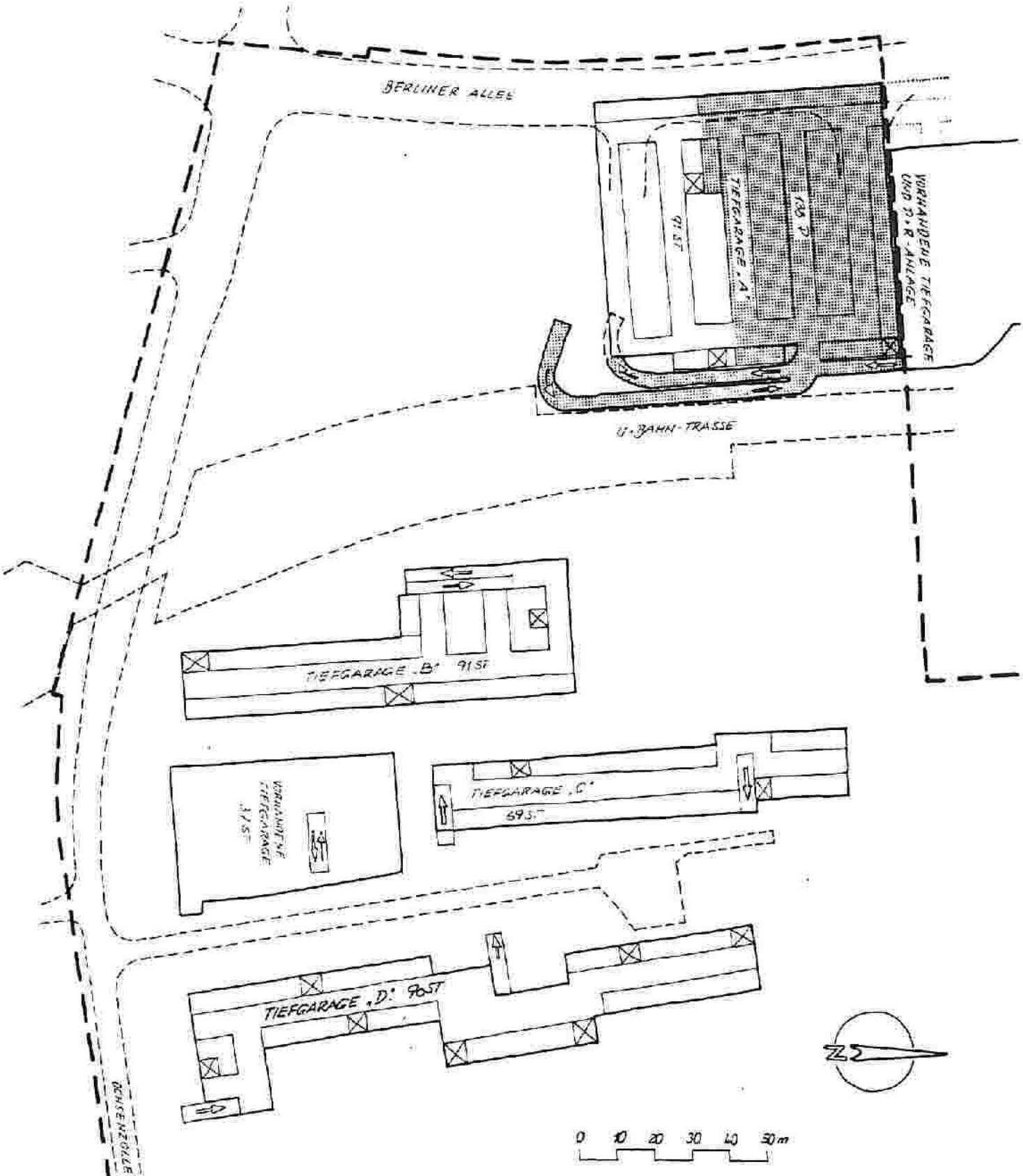


Stand: 12.06.1987

ANLAGE 3

ZUR BEGRÜNDUNG B 180 -NO-

- VORGESCHLAGENE AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN
- OFFENE STELL- UND PARKPLÄTZE
- ANLIEFERZONEN



ANLAGE 4

ZUR BEGRÜNDUNG B 180 -NO-

-VORGESEHENE TIEFGARAGEN

Stand: 12.06.1987

Nachweis der Stell- und Parkplätze

1. Bedarf an Stell- und Parkplätzen

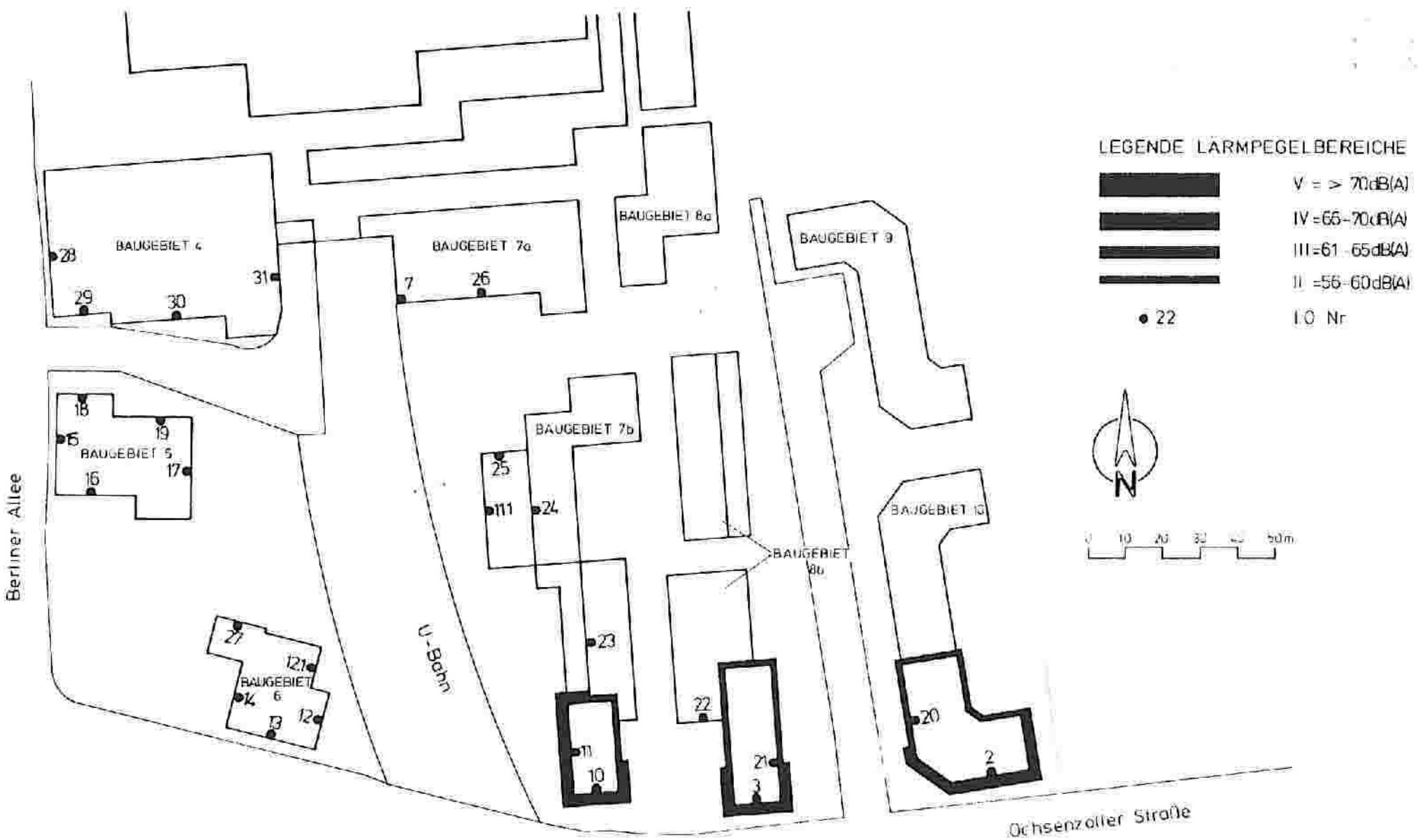
Baugebiet	Stellplätze (Bedarf aus qm Nutzfläche bzw. WE)	öffentl. Parkplätze (Bedarf 33% der Stellplätze)
1	9	3
2	23	8
3	33	11
4	82	27
5	30	10
6	20	7
7	124	41
8	118	39
9	28	9
10	42	14
Verlagerung P Ecke Berliner Allee/Ochs.Str.		12
	509	181

2. Angebot an Stell- und Parkplätzen

Standort	Stellplätze	Parkplätze
Tiefgarage A	91	138
" B	91	
" C	69	
" D	90	
TGa vorhanden	37	
unterirdisch	378	138
Baugebiet 5	30	
" 6	20	
" 7	62	
" 8	45	
Straßenraum		50
oberirdisch	157	50
gesamt	535	188

Die Summe der vorhandenen Stell- und Parkplätze im Bereich von Schule und Kirche am Lütjenmoor deckt den rechnerischen Bedarf nach Stellplatzerlaß ab und ist deshalb nicht gesondert ausgewiesen.

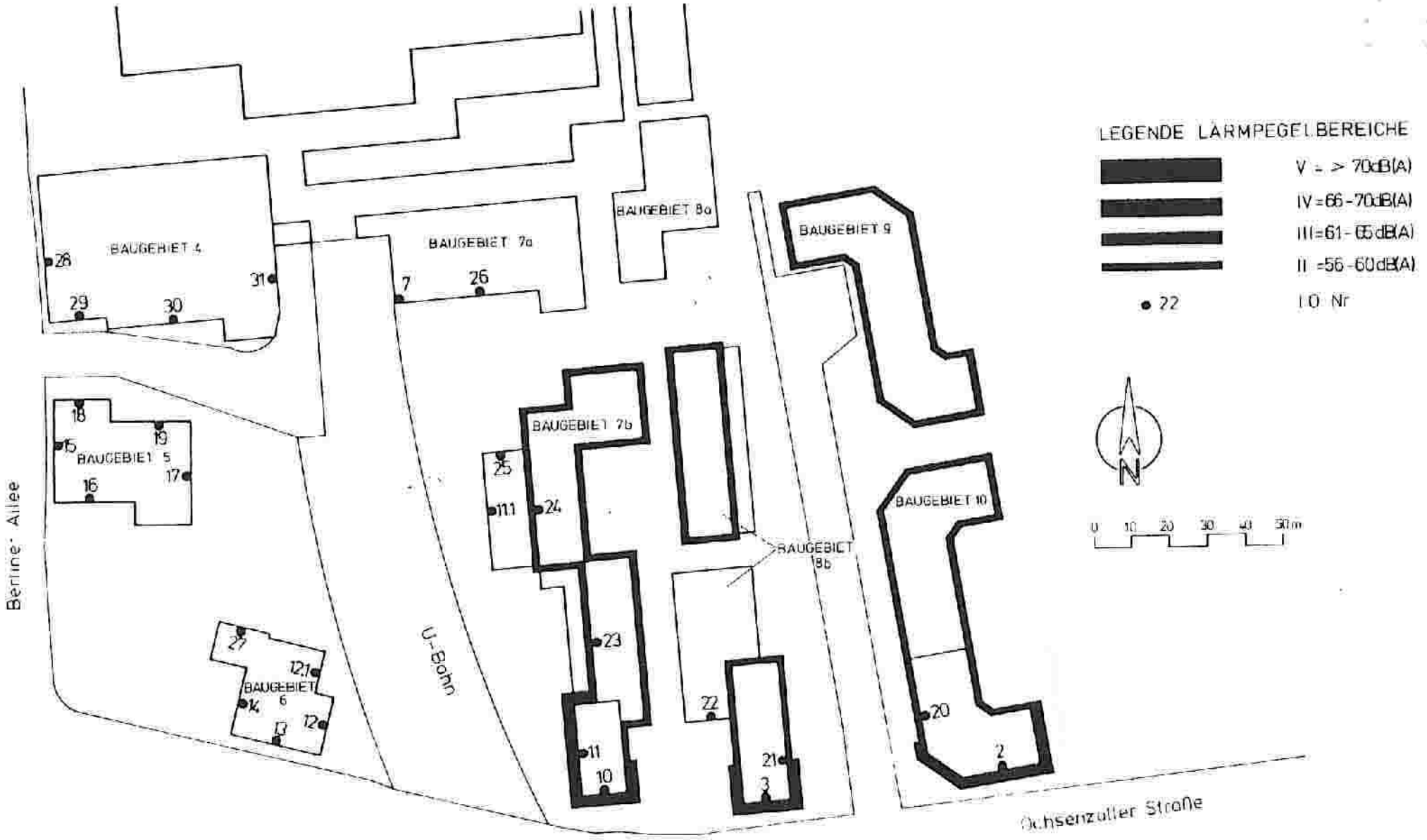
Stand: 12.06.1987



Stand: 12.06.1987

Anlage 6 D

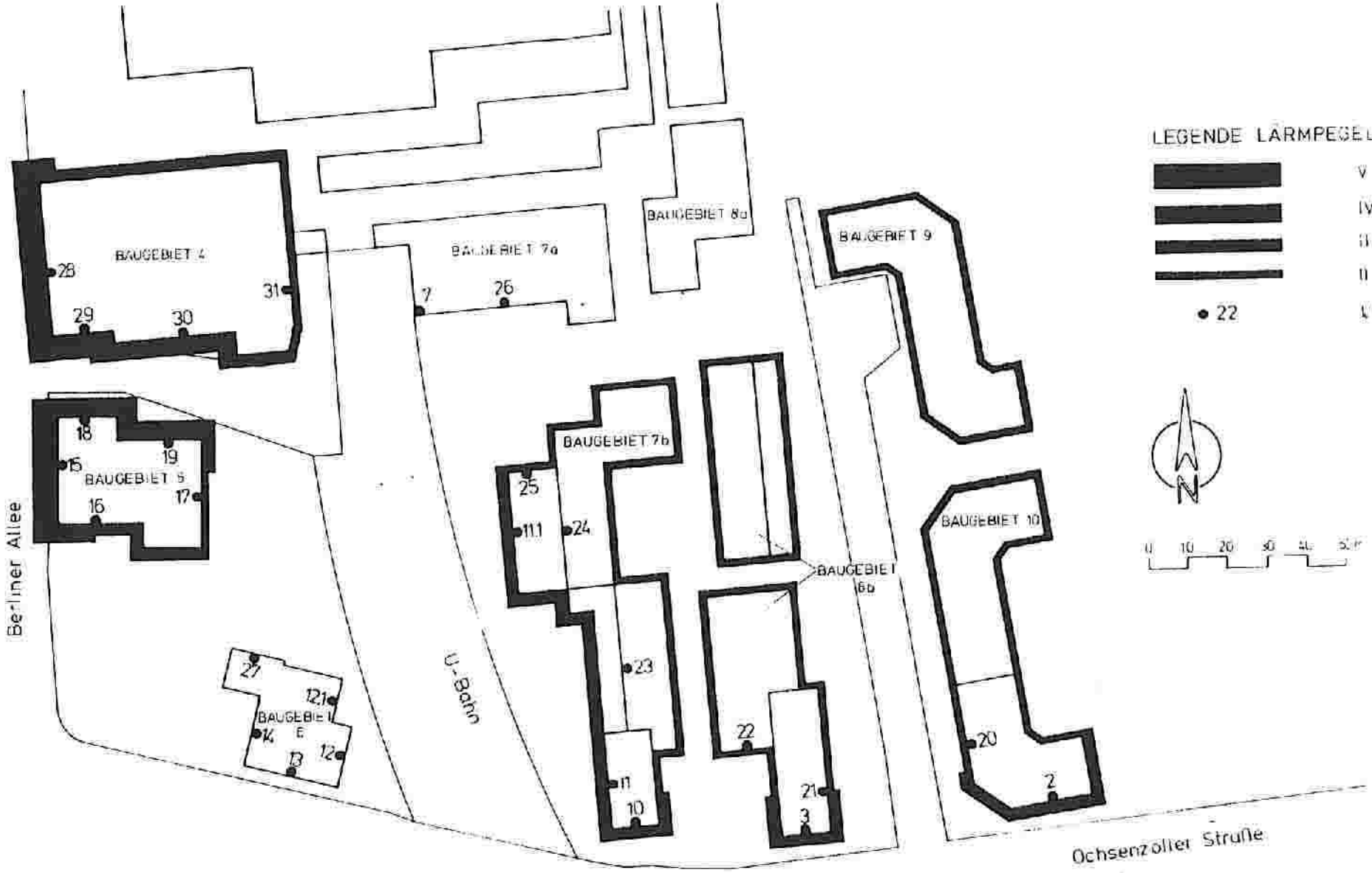
zur Begründung
B 180 -Norderstedt-
Darstellung der
Lärmpegelbereiche
- 3-5 Obergeschoss -



Stand: 12.06.1987

Anlage 6 C

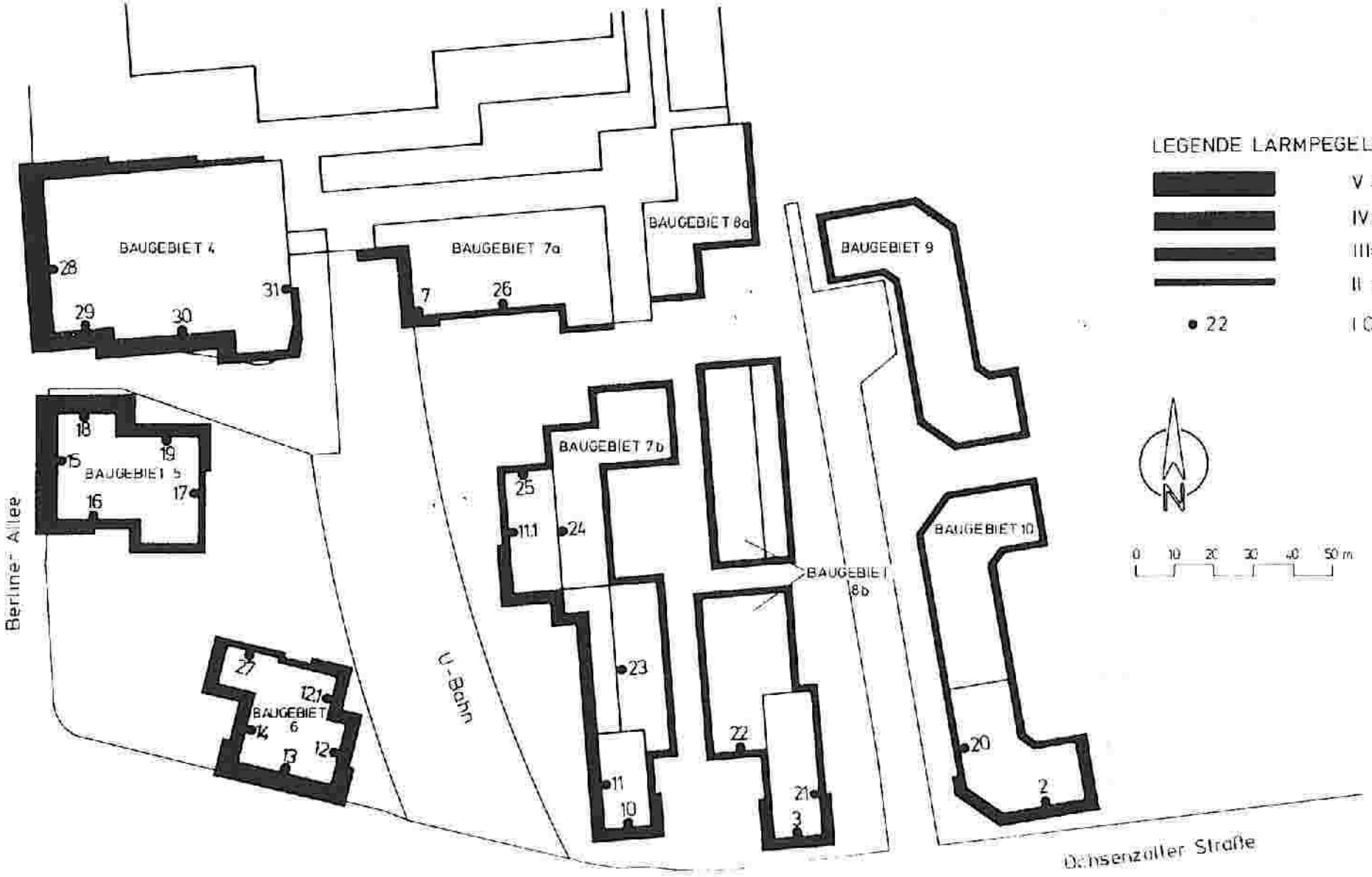
zur Begründung
B180 -Norderstedt-
Darstellung der
Lärmpegelbereiche
- 2 Obergeschoss



Stand: 12.06.1987

Anlage 6 B

zur Begründung
B 180 - Norderstedt -
Darstellung der
Lärmpegelbereiche
- 1. Obergeschoss -



Stand: 12.06.1987

Anlage 6 A

zur Begründung
B 180 - Norderstedt -
Darstellung der
Lärmpegelbereiche
- Erdgeschoss -