

BEGRÜNDUNG

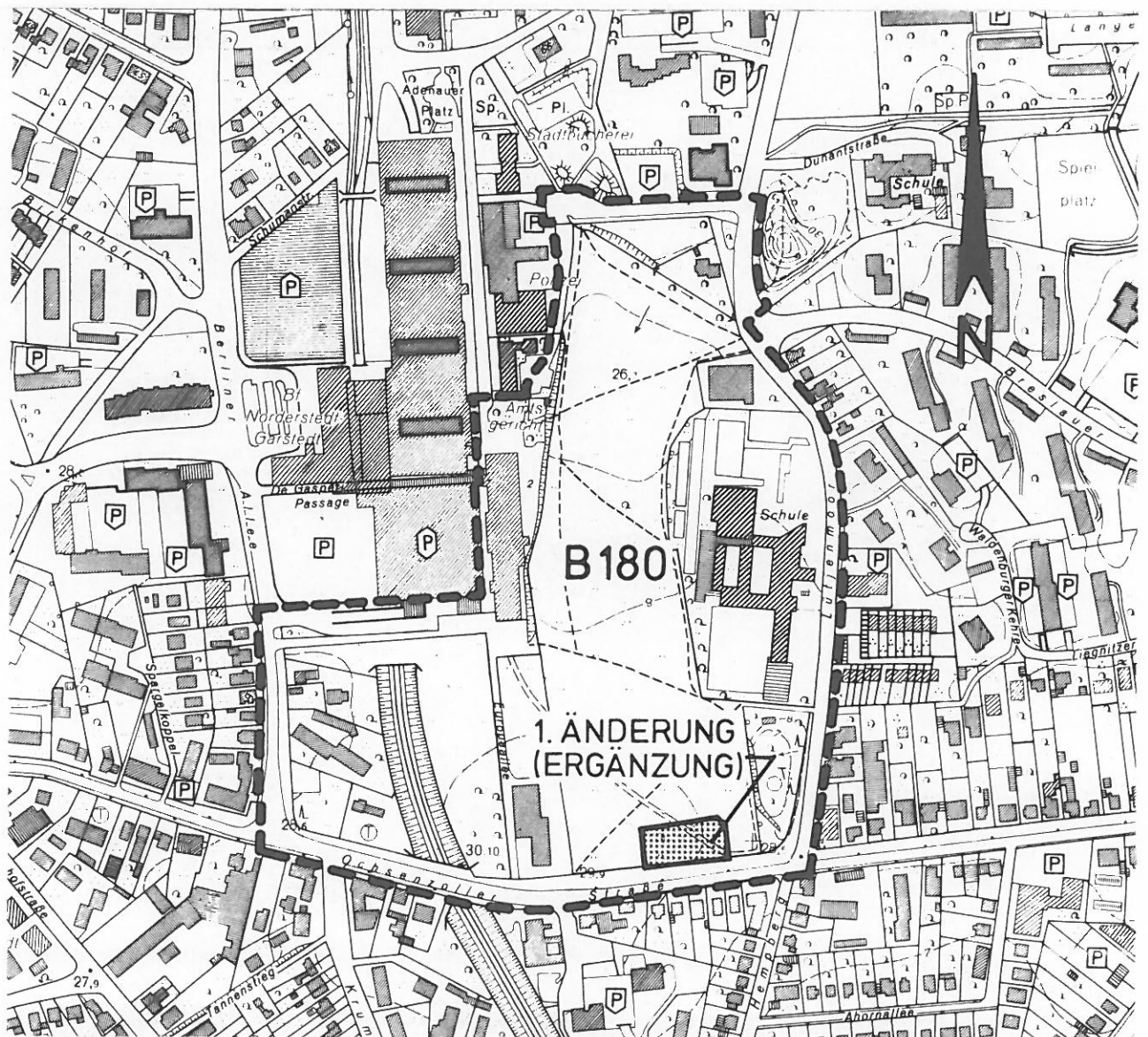
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.180 NORDERSTEDT

1.ÄNDERUNG(ERGÄNZUNG)

GEBIET: "NÖRDLICH OCHSENZOLLER STRASSE"
IM BEREICH ZWISCHEN U-BAHNTRASSE UND DER
STRASSE LÜTJENMOOR

UND TEILAUFHEBUNG DES B13 GARSTEDT, IN DER FASSUNG
DER 1.ÄNDERUNG, IN DIESEM BEREICH.



M. 1:5 000

STAND VOM 25.2.87

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt - 1. Änderung
(Ergänzung)

Gebiet: "nördlich Ochsenzoller Straße"
im Bereich zwischen U-Bahn-Trasse
und der Straße Lütjenmoor
und Teilaufhebung des B 13 - Garstedt -
i. d. F. der 1. Änderung in diesem Bereich

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP'84 Norderstedt	Der B-Plan Nr. 180, 1. Änderung (Ergänzung) stimmt mit den Darstellungen des am 15.06.1984 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes '84 (FNP'84) der Stadt Norderstedt überein. Das Plangebiet ist dort als Grünfläche dargestellt.
BBauG 1976/1979	Grundlage für den Bebauungsplan ist das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I, S. 265).
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).
B 13 - Garstedt - i. d. F. 1. Änderung	Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1969 rechtmäßigen Bebauungsplanes Nr. 13 - Garstedt - i. d. F. 1. Änderung. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 180 - Norderstedt - 1. Änderung (Ergänzung) wird der B-Plan Nr. 13 - Garstedt - in o. a. Fassung aufgehoben. Die Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 180 1. Änderung (Ergänzung) und zur Aufhebung des bisher gültigen Planes werden parallel durchgeführt.

1.2 Grenzen

Lage des Plangebietes	Das Plangebiet liegt nördlich der Ochsenzoller Straße im Bereich zwischen U-Bahn-Trasse und der Straße Lütjenmoor als Teil des Flurstücks 93/16 der Flur 15, Gemarkung Garstedt.
-----------------------	--

...

1.3 Bestand

Nutzung
Topographie

Das relativ ebene Gelände des Plangebietes ist ein Teil der weitläufigen Wiesen- und Brachflächen in Nachbarschaft zur Geschäftsbebauung des Herold-Centers und zu dessen geplanter Ergänzung.

Planungsbestand
B-Plan Nr. 13
- Garstedt -

Der z. Zt. der Aufstellung des B-Plans Nr. 180 - Norderstedt - 1. Änderung (Ergänzung) für den Bereich gültige B-Plan Nr. 13 - Garstedt - i. d. F. 1. Änderung setzt für das betroffene Gebiet öffentliche Grünfläche (Park-Anlage/Grünzug) fest.

B 180 - Norderstedt -

Die nördlich benachbarten Wiesenflächen sind im rechtsverbindlichen B 180 ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die westlich anschließende Fläche als Allgemeines Wohngebiet.

2. Planungsanlaß/Planungsziel

Rechtsverbindlichkeit
B 180 - Norderstedt -

Der Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt - wurde am 11.10.1985 rechtsverbindlich mit Ausnahme des durch die 1. Änderung (Ergänzung) überplanten Bereiches. Gleichzeitig trat für den B 13 - Garstedt - für das vom B 180 überplante Gebiet die Aufhebung in Kraft.

Aufhebung B 13
- Garstedt -

Durch die 1. Änderung (Ergänzung) des B 180 sollen für das noch fehlende Teilgebiet gegenüber dem ursprünglichen B 180-Konzept veränderte Festsetzungen getroffen werden, die den B 13 - Garstedt - für dasselbe Teilgebiet ersetzen.

Vormalige Planung
B 180

Nach dem vormaligen Konzept (B 180) war das Plangebiet als Baugebiet 11 (Allgemeines Wohngebiet, WA) Teil der vorgesehenen Geschäfts- und Wohnbebauung südlich des Geschäftszentrums Garstedt. Die Ausweisung sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene, straßenbegleitende 2geschossige Wohnbebauung (ca. 9 WE) an der Ochsenzoller Straße schaffen.

Im Zuge der Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde kamen Zweifel über die Genehmigungsfähigkeit dieses Teilbereiches auf, die auch eine Änderung des F-Planes an dieser Stelle voraussetzt (Grünfläche in Wohnbaufläche).

Die Orientierung eines Allgemeinen Wohngebietes zur stark belasteten Ochsenzoller Straße, an der ein aktiver Schall-

...

schutz nicht möglich ist, sei weder zu vereinbaren mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung noch mit den Belangen des Umweltschutzes. Auch sind Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Städtebauliche Gründe für die vorgesehene Festsetzung seien nicht anzuführen, da das Baugebiet die an sich wünschenswerte Öffnung der Grünfläche zur Ochsenzoller Straße hin verriegele.

Aus obigen Gründen sei eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier nicht gewährleistet und somit eine Genehmigung für diesen Teilbereich in Frage gestellt.

neue Zielvorstellungen

Abwägung

Die Zielvorstellungen für den betroffenen Teilbereich waren daher neu zu überdenken. Dabei waren auch die Interessen des Grundeigentümers, der für seinen Bereich stets größere Baulandwünsche geäußert hatte, zu prüfen. Nach gründlicher Abwägung wird nunmehr der Park am Herold-Center bis an die Ochsenzoller Straße herangeführt, wodurch eine großzügige Öffnung der Grünfläche im Süden für die Allgemeinheit ermöglicht wird. Dieses Ziel hat hier Vorrang vor den privaten Interessen eines einzelnen Eigentümers, zumal der Eigentümer bereits durch die Festsetzungen im B 180 - Norderstedt - gemäß gutachterlicher Aussage einen Ausgleich für die vormals im B 13 - Garstedt - enthaltenen Nutzungsmöglichkeiten erhalten hat.

Festsetzungen für
vormals vorgesehenes
Baugebiet 11
im B 180

Durch die antragsgemäße Ausnahme des ehemals vorgesehenen Baugebiets 11 von der Genehmigung sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bezüglich Baugebiet 11 im rechtsverbindlichen B 180 - Norderstedt - gegenstandslos. Ebenso haben die das Baugebiet 11 betreffenden Passagen in der Begründung keine Gültigkeit. Eine entsprechende Kennzeichnung ist in der Planzeichnung, im Text und in der Begründung enthalten.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Änderungen in der Verkehrserschließung und in der Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht. Durch die Heranführung der Grünfläche bis an die Ochsenzoller Straße ist der Zugang für Fußgänger von Süden aus wesentlich erleichtert.

...

4. Freiraumplanung

Das Konzept der Freiraumplanung wird für das Plangebiet im zugeordneten Grünordnungsplan ergänzt. Weitere Festsetzungen ergeben sich daraus nicht.

5. Immissionsschutz

Keine Maßnahmen erforderlich.

6. Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 13 a BBauG ist nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

öffentliche
Flächen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die öffentliche Grünfläche benötigte Fläche zu erwerben.

8. Kosten und Finanzierung

Kosten

Grunderwerb	DM 500.000,--
Ergänzung Herold-Center Park	DM 24.300,--

Zuzüglich zu den im rechtsverbindlichen B 180 - Norderstedt - angegebenen Gesamtkosten muß die Stadt Norderstedt die o. a. Kosten zu gegebener Zeit aufbringen.

Finanzierung

Über die Fälligkeit der Kosten läßt sich wegen der Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flächen keine Aussage machen. Die Mittel für den Grunderwerb und für die Gestaltung der Grünfläche müssen zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt werden.

Entschädigungs-
ansprüche

Ansprüche auf Entschädigung sind nicht zu erwarten, da die Voraussetzungen nach § 44 BBauG nicht vorliegen.

...

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 07.04.1987 gebilligt.

Norderstedt, den 27.04.87

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

L.S.

gez.
V. Schmidt
Bürgermeister