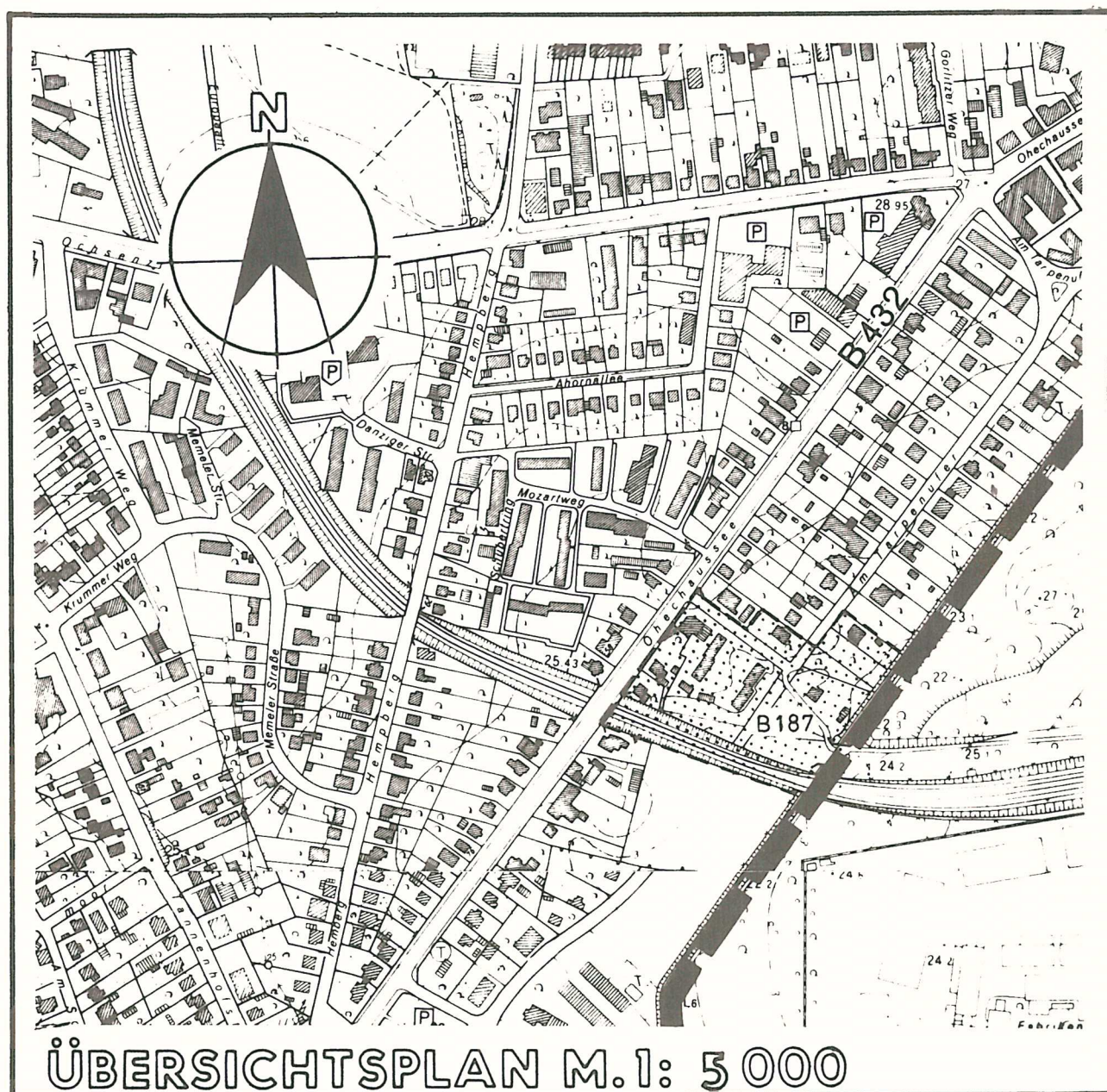


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.187 NORDERSTEDT
GEBIET: ZWISCHEN OHECHAUSSEE /
AM TARPENUFER/ TARPENBEK U. U-BAHNTRASSE



STAND VOM 20.12.1984

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan
FNP '75

Der Bebauungsplan Nr. 187 - Norderstedt - ist aus dem mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13.07.1978 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP'75) entwickelt. Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorweggenehmigten Teilbereiches und wird von den Auflagen nicht berührt.

BBauG 1976
BBauG 1979
LBO 1983

Das Aufstellungsverfahren und der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 187 - Norderstedt - richten sich nach der Landesbauordnung in der Fassung vom 24.2.1983 und nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO 1977

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Plan ZVO 1981

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

B-Plan Nr. 24 - Ga -

Der Neuaufstellung des B 187 liegt der am 28.12.63 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 24 - Garstedt - zugrunde.

2. Lage im Stadtgebiet und Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil von Garstedt zwischen der Ohechaussee und der durch die Tarpenbek gebildeten Grenze zur Freien und Hansestadt Hamburg. Im Westen wird das Gebiet durch die Trasse der U-Bahn begrenzt.

Das Gebiet ist bis auf eine Teilfläche weitgehend entsprechend den Festsetzungen des ehemaligen B 24 -Garstedt- mit Wohnbebauung und einer teilgewerblichen Nutzung entlang der Ohechaussee bebaut.

3. Planungsanlaß/Planziel

Fuß- und Radweg

Der Änderungsanlaß geht zurück auf Planüberlegungen aus dem Jahr 1971, eine Fußwegverbindung zwischen Ohechaussee und U-Bahnhof Ochsenzoll auf Hamburger Seite zu schaffen. Die Stadt war grundsätzlich bereit, auf Norderstedter Seite den Anschluß an den auf Hamburger Seite 1975 hergestellten Fuß- und Radweg zu schaffen.

Erhebliche Schwierigkeiten bei den Grunderwerbsverhandlungen und entgegenstehende Festsetzungen des B 24 - Garstedt - haben den Ausbau bisher verzögert.

Durch die nunmehr vorgesehene Neuaufstellung des B 187 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau geschaffen werden. Die bisher in diesem Bereich vorgesehene dreigeschossige Bebauung wird entsprechend den Erfordernissen für den Fuß- und Radweg, sowie heutigen Planungsansprüchen geändert. Gleichzeitig wird für bisher nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen (ehem. nicht in Anspruch genommene U-Bahn-Trasse) die zukünftige Nutzung geregelt. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wird der Gesamtbereich des B 24 - Garstedt - in die Neuaufstellung einbezogen.

Bebauung, neu

Anstelle der ehem. vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung (mit ausgebautem Dachgeschoß) soll nunmehr eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Zur Anpassung an die Umgebung ist jedoch vorgesehen, daß das 4. Geschoß im Dachgeschoß liegt und eine abgestufte textlich festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Bebauung, vorhanden

Die vorhandene Bebauung wird entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt, wobei aus Immissionsschutzgründen für den Teil des Allgemeinen Wohngebietes an der Ohechaussee, eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden soll.

4. Verkehrserschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt auf den einzelnen Grundstücken, bzw. in den im Bebauungsplan festgesetzten Anlagen.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten in der Straße Am Tarpenufer. (6. Anlage)

Im Rahmen des Fuß- und Radwegeausbaus wird eine Detailplanung für die Gestaltung und den verkehrssicheren Ausbau des Kreuzungsbereichs von Fuß- und Radverkehr, Zufahrt zum Baugebiet B und der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an die vorhandenen Siedle bzw. Energieversorgungsnetze sichergestellt.

6. Immissionsschutz

Entlang der Ohechaussee sind Nutzungsbeschränkungen vorgesehen (siehe auch unter Ziff. 3).

Zum Schutz vor Lärmemission von der U-Bahn ist ein zu bepflanzender ca. 2,50 m hoher Lärmschutzwall im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Bahntrasse hier schon teilweise im Einschnitt liegt, wird diese Maßnahme für angemessen und ausreichend erachtet.

7. Erholungsschutzstreifen

Für den Erholungsschutzstreifen von 50 m entlang der Tarpenbek wird eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen des § 40 des Landschaftspflegegesetzes vom 19.11.1982 beantragt.

Nach den rechtskräftigen Festsetzungen aus dem Jahr 1963 ist innerhalb des zwischenzeitig per Gesetz geschaffenen 50 m Erholungsschutzstreifens eine Bebauung zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes können und sollen diese Baurechte nicht aufgehoben werden. Die Einhaltung des 50 m Streifens würde jegliche bauliche Nutzung unmöglich machen. Im übrigen stehen die nunmehr vorgesehenen Baukörper in einem größeren Abstand zur Tarpenbek als die früher festgesetzten. Eine Ausnahme bildet aus konstruktiven und bedarfsbedingten Gründen nur die Tiefgarage, die unter der Geländeoberfläche vor das Gebäude ragt.

Entlang der Tarpenbek ist ein befahrbarer Geländestreifen zur Gewässerunterhaltung festgesetzt. Im übrigen sind für den 30 m Streifen einschränkende Festsetzungen im Rahmen des Gewässerschutzes getroffen worden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird vom Bauantragsteller im übrigen ein Nachweis verlangt werden, daß eine Beeinträchtigung der Tarpenbek durch die Errichtung der baulichen Anlagen unterbleibt.

8. Sozialplan/Ordnung von Grund und Boden/ Kosten

Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 13a BBauG ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 13a BBauG zu erwarten sind. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung erörtert.

Öffentliche Flächen

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die für die öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Für die Verwirklichung der privaten Bauvorhaben sind private Grenzregelungen vorzunehmen.

Kosten und Finanzierung

Ausbau Fuß- und Radweg ca. 30. 000.- DM.

Die Kosten werden zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 187 - Norderstedt - (ehem. B 24 - Garstedt -) wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den 2. 8. 1984

STADT NORDERSTEDT

Der Magistrat

Ger. Schmidt

(Bürgermeister)

Anlage zur Begründung B 187 - Norderstedt

Nachweis der öffentlichen Parkplätze

<u>Bedarf:</u>	aus B 187:	Baugebiet A	=	9 St
		Baugebiet B	=	40 St
		Baugebiet C1+C2	=	50 St
		Baugebiet D	=	3 St
	aus B 103:	Bebauung beidseitig der Straße		
		Am Tarpenufer	=	49 St
		Gesamt	=	150 St x 1/4 = 38 P
Vorhanden:	Südseite der Straße Am Tarpenufer		=	42 P
	Längsparkstreifen entlang der Ohechaussee		=	10 P
	im Bereich des Baugebietes A		=	10 P
				52 P

