
Anlage 3: zur Vorlage Nr.: 15/0641 des Stuv am 07.01.2016

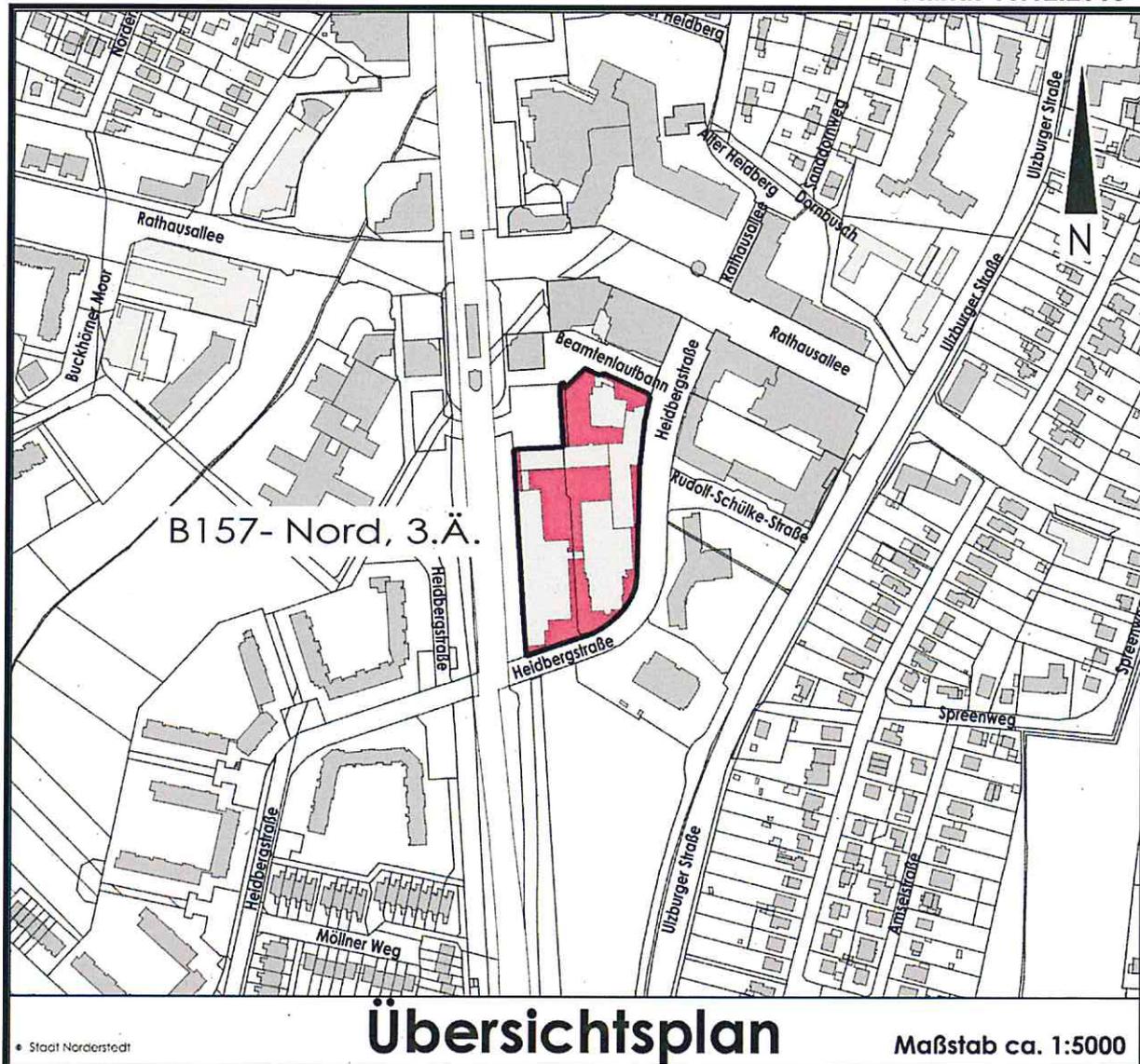
Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 Nord, 3. Änderung "Stadtwerke"

Hier: Begründung zum Baukonzept des Bebauungsplanes 157, 3. Änd.

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke"
Gebiet: nördlich und westlich Heidelbergstraße, östlich der U-Bahn-Linie und südlich
Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte

Stand: 16.12.2015



VORENTWURF

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke"

**Gebiet: nördlich und westlich Heidbergstraße, östlich der U-Bahn-
Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte**

Stand: 16.12.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Bestand.....	3
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	4
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	5
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	5
3.5. Ver- und Entsorgung	5
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	5
4. Städtebauliche Daten.....	5
5. Beschlussfassung	5

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) 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	Landesnatuschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	Es gilt der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan 157 Nord

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt in Norderstedt-Mitte in direkter Nachbarschaft zur U-Bahn Haltestelle. Der Bereich gehört zum Zentrumsbereich des Stadtteils.
Geltungsbereich	nördlich und westlich Heidbergstraße, östlich der U-Bahn-Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Das Gelände der Stadtwerke wird im südlichen Bereich durch Werkhallen und ein Blockheizkraftwerk genutzt. Der nördliche Bereich dient der Verwaltung mit 1-4 geschossigen Bürogebäuden.
Umgebung	Die Umgegend ist gemischt genutzt. Westlich angrenzend befindet sich eine Freifläche, die als öffentliche Parkanlage genutzt wird. Darunter verläuft die U-Bahn Strecke in Richtung Hamburg. Nördlich angrenzend an das Gelände befinden sich gemischt genutzte 4-geschossige Gebäude (Wohnen, Dienstleistungen, Handel) mit Belegenheit an der Rathausallee. Die östlich gelegene ebenfalls 4-geschossige Bebauung umfasst Büros und Dienstleistungen sowie ein Ärztehaus mit Belegenheit an der Heidbergstraße..
Eigentumsverhältnisse	Das gesamte Gelände der Stadtwerke ist im Eigentum der Stadt Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Es gilt der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan 157 Nord. Aufgrund zwischenzeitlich weggefallenen Planungrechtes bildet dieser Bebauungsplan insbesondere für die westlichen Grundstücksteile nicht die tatsächliche bauliche Situation ab. Gegenüber dem genehmigten Gebäudebestand werden in diesem B-Plan Grünflächen, Parkgaragen und Verkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund der baulichen Fortentwicklung von Norderstedt-Mitte ist diese Planung nicht mehr realisierbar.

Planungsanlass	<p><u>2. Planungsanlass und Planungsziele</u></p> <p>Die baulichen Entwicklungen westlich des Plangeltungsbereiches, hiermit ist die südliche Einfassung des Busbahnhofes zwischen Kubus-Ost und Kubus-West durch ein halbrundes Gebäude gemeint, und die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes der Stadtwerke an diesem Standort geben Anlass dazu, das Planungsrecht dem tatsächlichen baulichen Bestand anzupassen und Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorzusehen. So wird dieser Bereich von Norderstedt-Mitte absehbar im Sinne des Rahmenplanes baulich fertig gestellt.</p>
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Planungsrechtes an den tatsächlichen Gebäudebestand der Stadtwerke. • Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für interne Erweiterungen der Stadtwerke durch Gebäudeaufstockung.
	<p><u>3. Inhalt des Bebauungsplanes</u></p>
	<p>3.1. Städtebauliche Konzeption</p>
	<p>Der Gebäudebestand soll planungsrechtlich gesichert werden. Dies entspricht den Darstellungen des Rahmenplanes Norderstedt-Mitte. Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches ergeben sich gegenüber der heutigen Situation keine Änderungen. Der nördliche Bereich soll eine bessere Ausnutzung der Grundstückflächen durch Aufstockungsmöglichkeiten nicht aber durch neue Baukörper erhalten. Hinsichtlich des Bebauungsmaßstabes wird sich an der maximal bis zu 4-geschossigen Bebauung von Norderstedt-Mitte orientiert, so dass kein städtebaulicher Fremdkörper entstehen wird.</p>
	<p>3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung</p>
Art der Nutzung Nutzungsbeschränkungen	<p>Es ist ein Baugebiet vorgesehen, das weiterhin die vorhandene Stadtwerke Nutzung ermöglicht und keine Konflikte mit dem Umfeld erzeugt. Eine dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Festsetzung als Kerngebiet wird angestrebt. Dies entspricht den Festsetzungen der benachbarten Baugebiete.</p>
Maß der Nutzung	<p>Das Maß der Nutzung ist für den Vorentwurf noch nicht verbindlich festgesetzt. Denkbar ist eine am Bestand und den derzeitigen Festsetzungen orientierte Grundflächenzahl zwischen 0,6-0,8. Hinsichtlich der Geschossigkeit sind Änderungen des baulichen Bestandes ausschließlich im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die im Nordwesten gelegenen Ausbildungswerkstätten sollen um ein weiteres Geschoss auf zwei Vollgeschosse ergänzt werden. Der hieran östlich anschließende Gebäudetrakt im Übergang zum Hauptverwaltungsgebäude soll auf 3 Vollgeschosse erhöht werden. Das Hauptverwaltungsgebäude an der Heidbergstraße wird weiterhin mit 4 Vollgeschossen festgesetzt und entspricht damit dem städtebaulichen Rahmen von Norderstedt-Mitte.</p>
Baulinien und Baugrenzen	<p>Die Baugrenzen sollen sich an den heutigen Gebäudekubaturen orientieren, da keine weiteren Baukörper vorgesehen sind. Dieses entspricht auch den Rahmenplanungen von Norderstedt-Mitte. Insbesondere zu den öffentlichen Räumen hin besteht kein Anlass dazu, Baugrenzen abweichend vom Gebäudebestand festzusetzen,</p>

da die intakte Blockrandbebauung ein vom öffentlichen Raum ansprechendes und städtisches Erscheinungsbild erzeugt.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Im Vorentwurf gibt es noch keine gestalterischen Festsetzungen. Im weiteren Verfahren soll allerdings planungsrechtlich sicher gestellt sein, dass der Städtebau und die Architektur auch langfristig dem Erscheinungsbild von Norderstedt-Mitte entsprechen.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Heidbergstraße) sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Ruhender Verkehr
Stellplätze

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind vorhanden.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-
Versorgung

Vorhanden.

Schmutzwasserentsorgu-
ng

Vorhanden.

Niederschlagswasser
Müllentsorgung

Vorhanden.

Telefonanschluss

Vorhanden.

Feuerwehrbelange

Berücksichtigt.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich

Das Gelände ist bereits heute fast vollständig bebaut. Zusätzliche Baurechte werden nur über Aufstockungen vorhandener Baukörper ermöglicht. Voraussichtlich liegt kein Eingriff in Natur- und Landschaft vor, somit ist auch kein Ausgleich erforderlich.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes

Ca. 1,4 ha

5. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote