

NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 298 NORDERSTEDT
„SÜDLICH UMSPANNWERK –
FRIEDRICHSGABE WEST“**

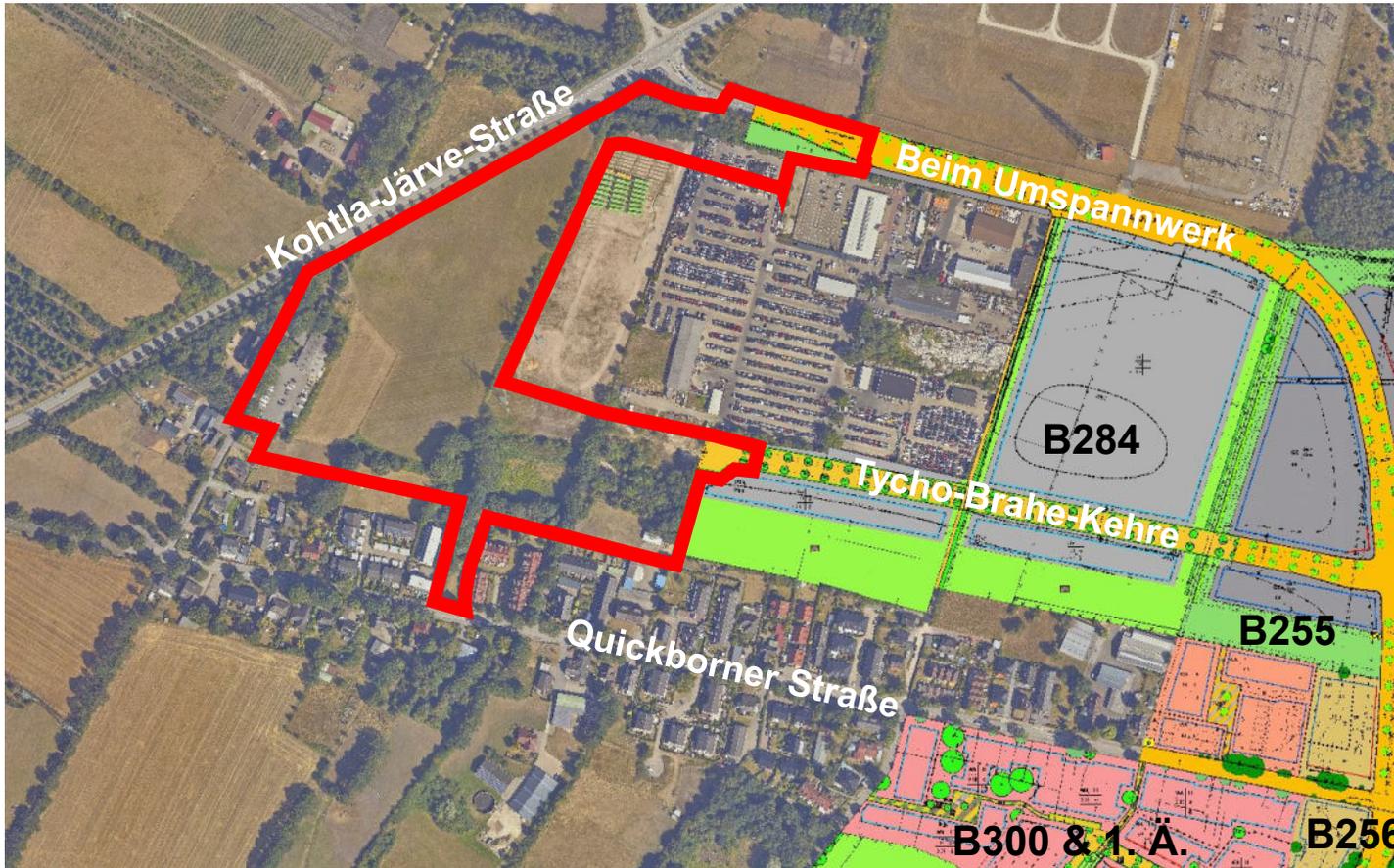
GEBIET: SÜDLICH BEIM UMSPANNWERK, ÖSTLICH KOHTLA-
JÄRVE-STRAßE

HIER:
BESCHLUSS ZUR DURCHFÜHRUNG DER FRÜHZEITIGEN
ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

**AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG
UND VERKEHR**

Donnerstag, 07. Dezember 2023

LAGE DES PLANGEBIETES



LAGE DES PLANGEBIETES

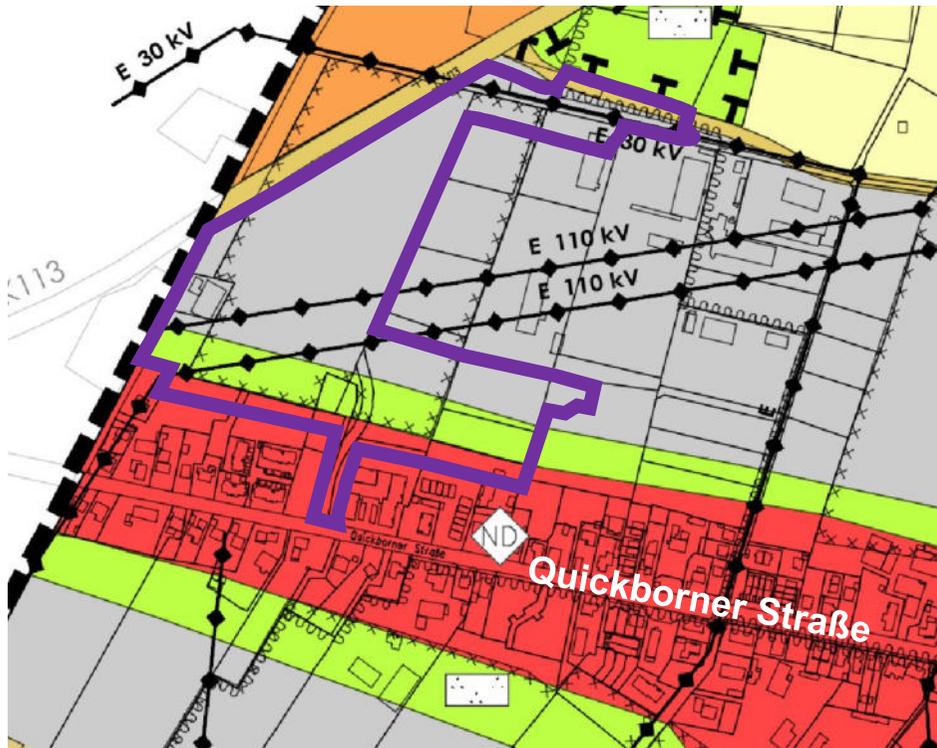


PLANGELTUNGSBEREICH

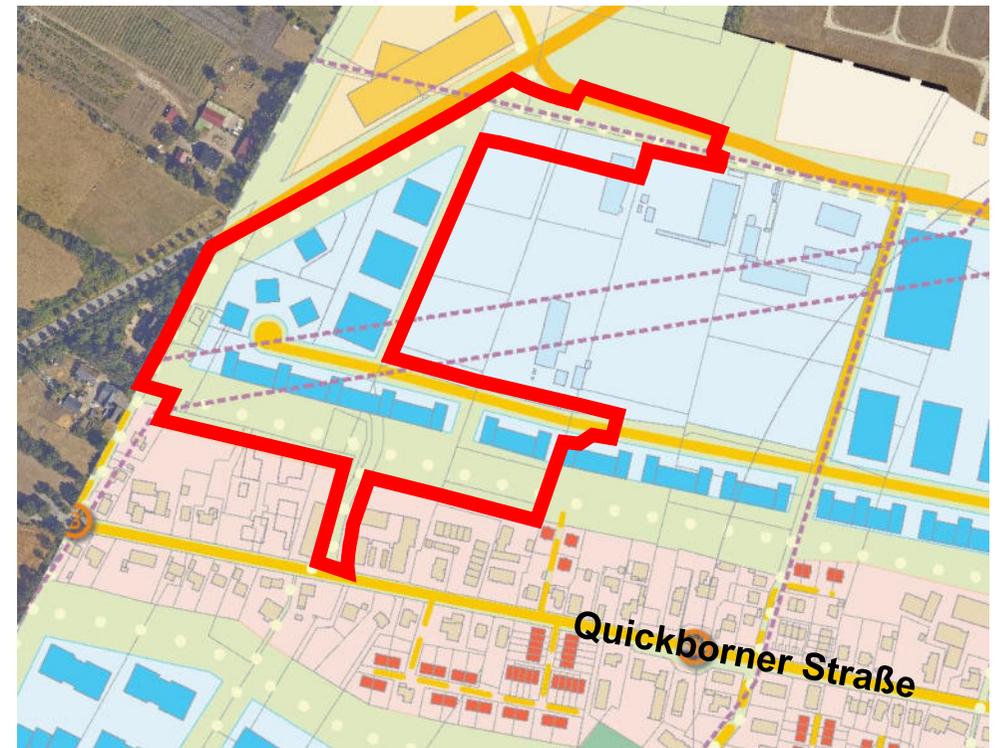


- ca. 7,25 ha -> ca. 8,08 ha groß
- nahezu un bebaut
- Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB)
- Flächen sind überwiegend im Eigentum der EGNO und der Stadt

DARSTELLUNGEN FNP UND RAHMENPLAN



FNP 2020 (Auszug)



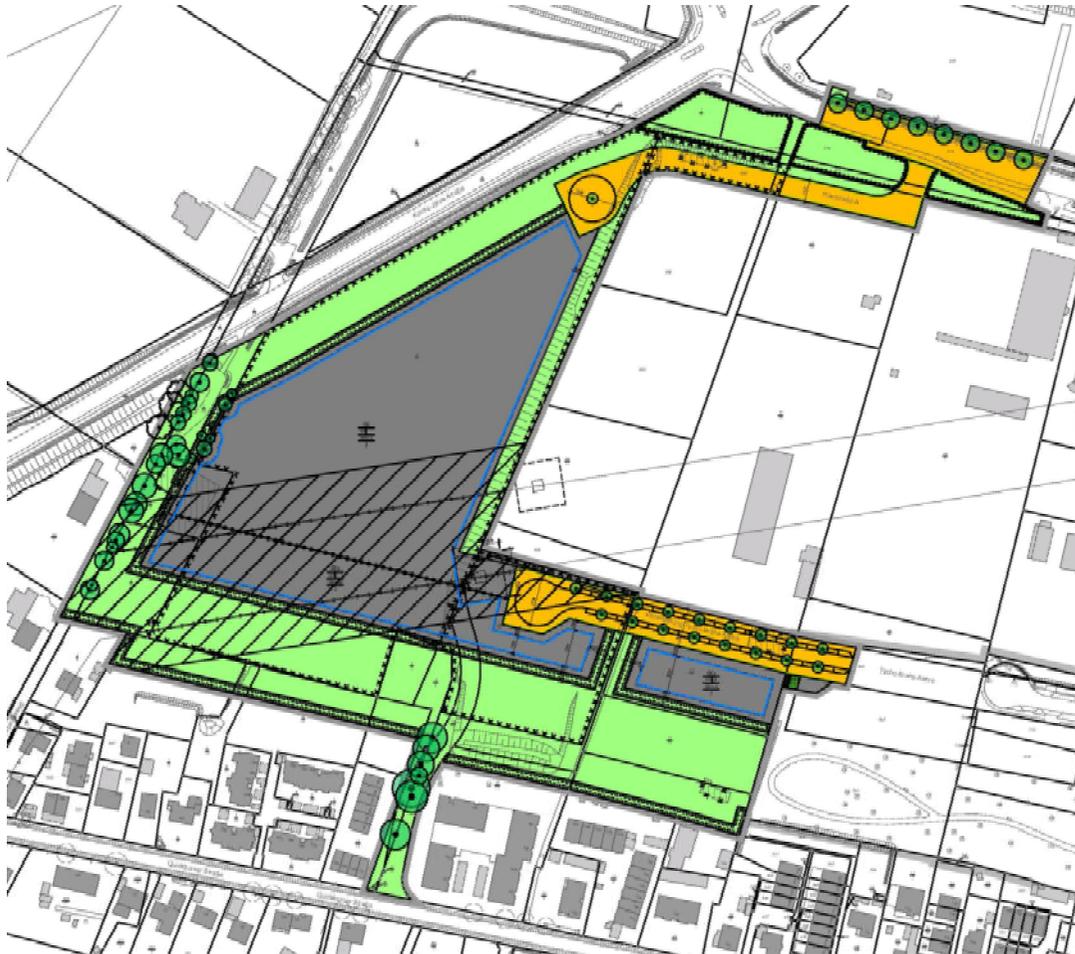
Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord (Auszug)

VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES



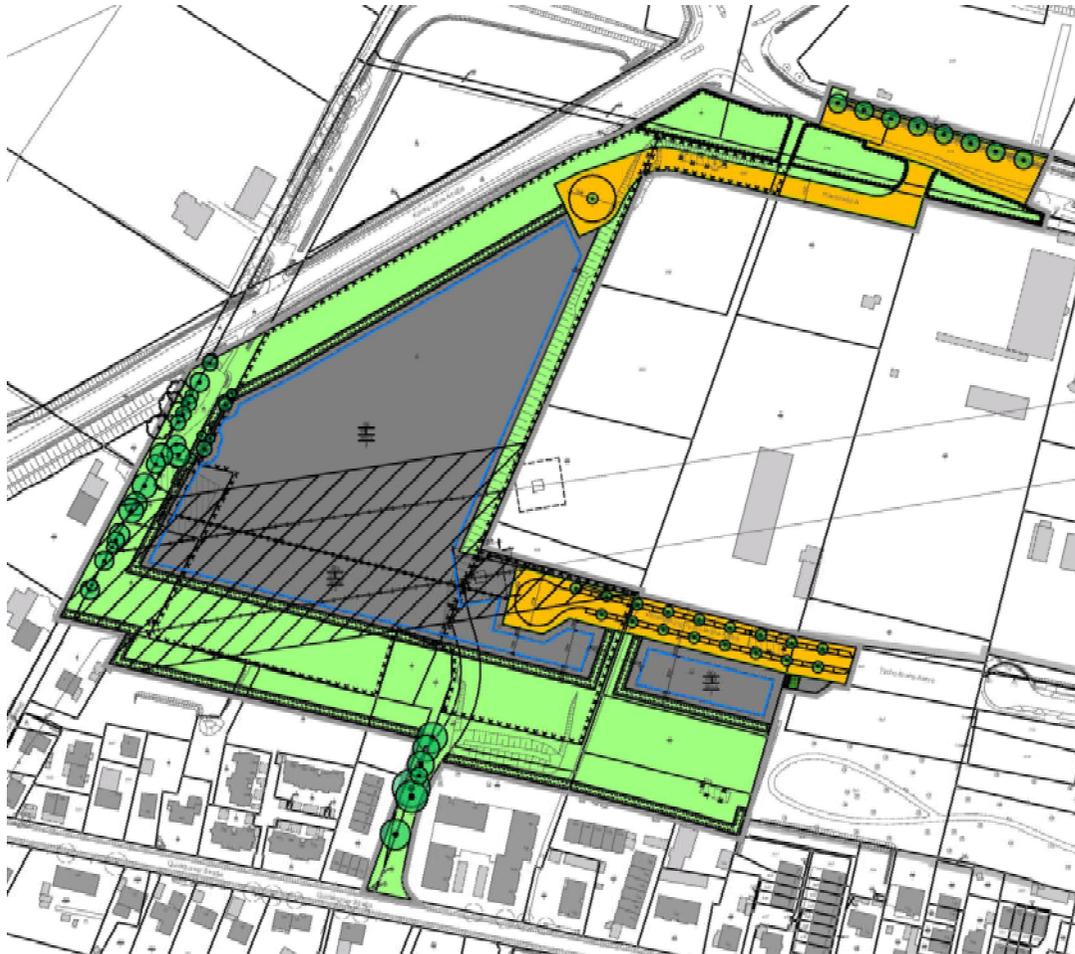
- Art der Nutzung
 - 3 Gewerbegebiete (GE)
 - Baugebiet 1 und 2 als **eingeschränkte** Gewerbegebiete (GEe)
 - ➔ nur **nicht wesentlich störende** Gewerbebetriebe (zum Schutz der südl. gelegenen Wohnbebauung)
- Maß der Nutzung
 - großzügige Baugrenzen
 - GRZ 0,8
 - Baugebiet 1&2: max. Firsthöhe 11,00 m
 - Baugebiet 3: max. Firsthöhe 12,00 m
 - max. Firsthöhe +3,50 m bei untergeordneten Gebäudeteilen -außerhalb des Schutzbereiches der 110 KV- Freileitungen- (sofern < 15% der Geschossfläche)

VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES



- Bauweise
 - Baugebiet 1: geschlossene (max. 50 m Länge + seitlicher Grenzabstand)
 - Baugebiet 2&3: Keine Vorgabe
- Verkehrliche Erschließung
 - Verlängerung der Tycho-Brahe-Kehre mit öffentlichen (straßenbegleitenden) Parkplätzen
 - Neue Erschließungsstraße von der Straße Beim Umspannwerk
- Versorgungsanlagen
 - nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mind. 50 % zur Nutzung mit solarer Strahlungsenergie auszustatten

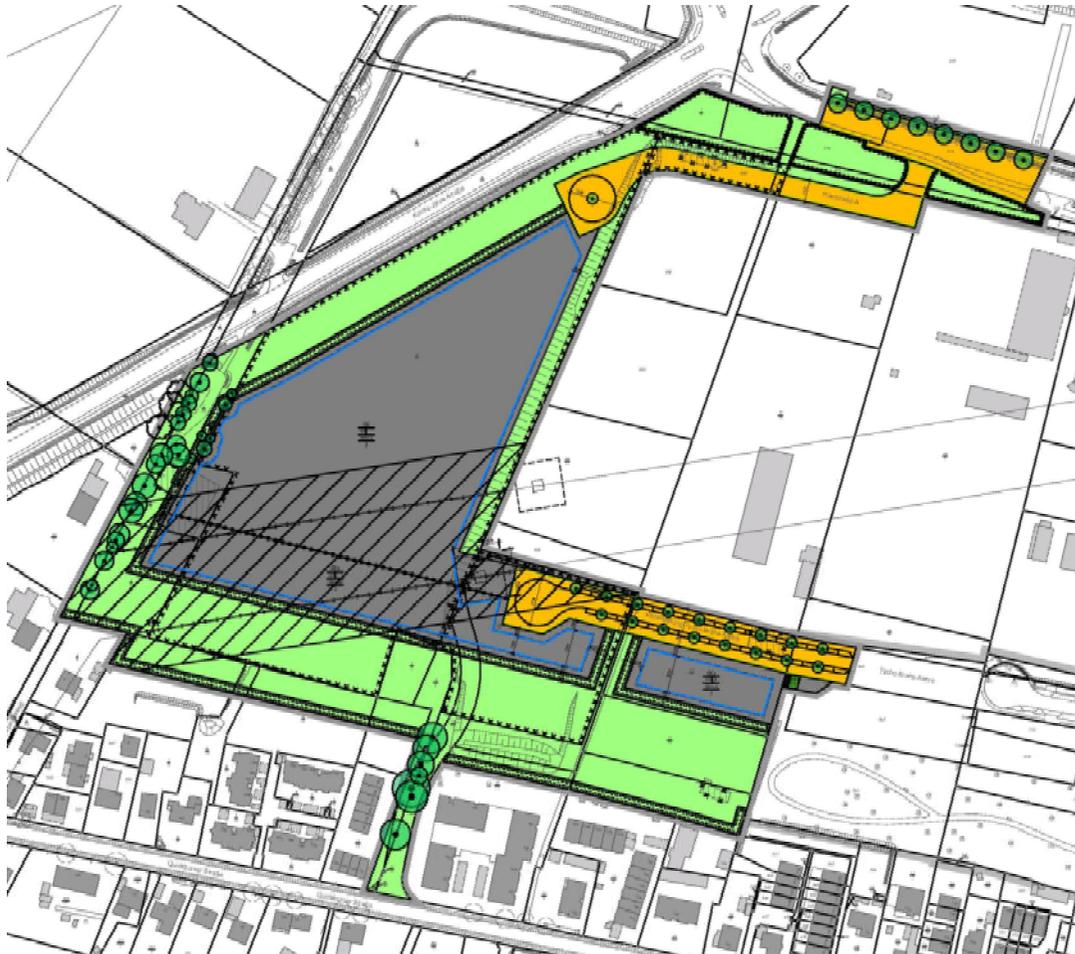
VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES



• Natur und Landschaft

- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Sicherung von Knickstrukturen
- Schaffung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges mit Verbindung an die Quickborner Straße
- Schaffung von Grünzügen entlang der K113 und westlich des vorhandenen Gewerbegebietes
- Begrünung von flachgeneigten Dächern bis 20° (Leichtbauhallen ausgenommen)
- Je 6 angefangene Stellplätze mind. ein mittelkroniger Laubbaum

PLANUNGSZIELE



- Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Verlängerung der Tycho-Brahe-Kehre in Richtung Westen
- Schaffung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges mit Verbindung an die Quickborner Straße
- Schaffung weiterer Grünzüge entlang der K113 und westlich des vorhandenen Gewerbegebietes



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Til Marwitz