



# NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 343 NORDERSTEDT "ECKBEBAUUNG OHECHAUSSEE/ OCHSENZOLLER STRAÙE"

Gebiet: nördlich Ohechausee, südlich Ochsenzoller  
Straße, östlich Ahornallee“

Hier: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

### AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

Donnerstag, 03.04.2025



# LUFTBILDSCHRÄGAUFNAHME

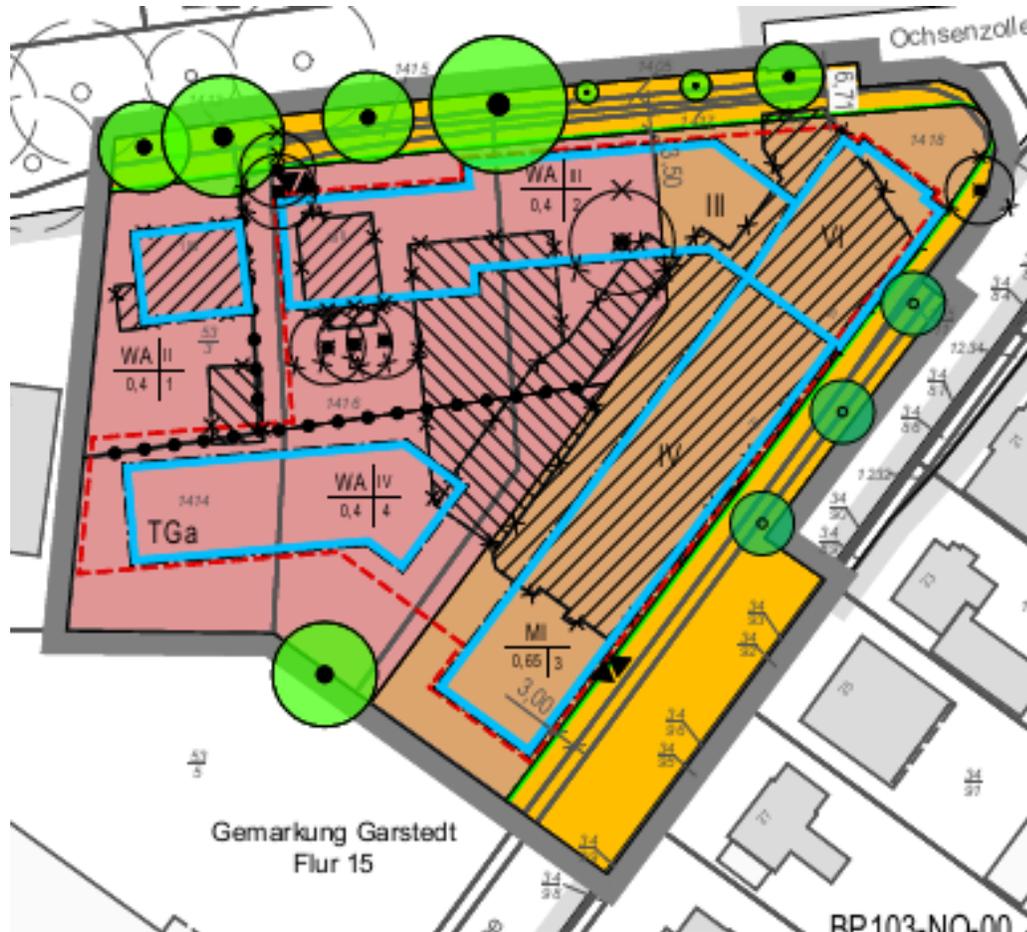




# PLANUNGSZIELE

- Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Schaffung von 50 % öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ohechaussee
- Erhaltung des Baumbestandes entlang der Straßen
- Schaffung von Baumbestand entlang der Straßen

# VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 343



## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
 §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiete  
 (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**z = 0,4** Grundflächenzahl  
 (§ 16 ff. BauNVO)

**z = III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 (§ 16 ff. BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**  
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Einfahrt**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Anpflanzen: Bäume**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Erhaltung: Bäume**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
 (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

**Vorhandene Flurstücksgrenzen**

**Flurstücksbezeichnungen**

**Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen**

**Vorhandene bauliche Anlagen**

**Künftig fortfallende bauliche Anlagen**

**Stadtgrenze**

**Gemeindegrenzen**

**Standorte Bäume**

**Künftig fortfallende Bäume**

**Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne**

# BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT - INFORMATIONSVERVERANSTALTUNG



- Die öffentliche Informationsveranstaltung fand am 30.01.2025 in der Mensa der Willy-Brand-Schule statt.
- An der Veranstaltung haben 57 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.
- Im Wesentlichen ging es um folgende Themen:
  - Erhalt der Bäume
  - Erhalt des historischen Mühlengebäudes, sowie einzelne Teile des Gebäudes
  - Städtebauliche Aufwertung des Plangeltungsbereiches
  - Schaffung dringend benötigtem Wohnraum
  - Fragen zum zeitlichen Ablauf des Verfahrens

# BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT – BEBAUUNGSPLAN NR. 329



- Es gingen insgesamt 4 private Stellungnahmen ein.
- Im Wesentlichen bringen die Einwendenden Anregungen und Hinweise zu folgende Themen vor:
  - Erhalt der Bäume
  - Erhalt des historischen Mühlengebäudes, sowie einzelne Teile des Gebäudes

# BAUMGUTACHTEN



## Ergebnisse aus dem Baumgutachten:

- **Blutbuchen** weisen Schäden auf; eingeschränkte Reststandzeit
- **Linden** weisen Schäden auf; langfristiger Erhalt nicht möglich
- **Kastanie** Fällung Baubedingt; der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird mehr Rechnung getragen

# DENKMALSCHUTZ



Nach Aussage des Landesamt für Denkmalpflege:  
Aufgrund deutlich baulichen Veränderung und  
Überformung des Objektes ist kein Denkmalwert  
feststellbar

# ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE



- Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 343 sind insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen.
- Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht, es erfolgten lediglich Hinweise, die im weiteren eingearbeitet werden.



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Planung

Jan Blaudszun