

Grundstückliste

Der Innovationsbereich Tibarg II umfasst folgende Grundstücke (ohne Straßenverkehrsflächen):

Nr.	Straße/Hausnummer	Flurstücke
1	Tibarg 1,1a,3a (teilweise)	10013
2	Tibarg 5	10397
3	Tibarg 7,9	10395, 10394
4	Tibarg 13,15	11124
5	Tibarg 17	12122
6	Tibarg 16	10547, 10522
7	Tibarg 18,20	9848
8	Tibarg 19,21,23,25 (teilweise)	3415
9	Tibarg 24	8286
10	Tibarg 26	9924
11	Tibarg 27	10371
12	Tibarg 28	9666
13	Tibarg 30	8987
14	Tibarg 31	9531
15	Tibarg 32	10159
16	Tibarg 33	9533
17	Tibarg 34	10201
18	Tibarg 35	8670
19	Tibarg 37	8067
20	Tibarg 38, 40	9999, 11157
21	Tibarg 39 a,b,c,d,e	8245
22	Tibarg 41	10244, 2689, 10245
23	Tibarg 42	5132
24	Tibarg 44	11039
25	Tibarg 46,48	7484
26	Tibarg 52	9446, 9441
27	Niendorfer Marktplatz 10,12,14, Tibarg 1b (teilweise)	3405, 5868, 8678
28	Zum Markt 2	11038

Gebietsabgrenzung § 5 (3) GSED

Das Gebiet des geplanten Innovationsbereichs enthält insgesamt 28 Grundstücke, die den Kernbereich des Niendorfer Zentrums mit seiner im Wesentlichen gleichartigen typischen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung bilden. Eine Wohnnutzung im Innovationsbereich findet statt, ist jedoch deutlich untergeordnet.

Das Gebiet des BID Tibarg II umfasst dabei im Wesentlichen alle Grundstücke westlich und östlich entlang des Tibarg ausgehend vom Tibarg Center im Norden bis zu den Grundstücken Tibarg 16 („Pavillon“ Mitte des südlichen Tibarg) und Tibarg 1b/Niendorfer Marktplatz 10-14 (östliche Teilfläche sogenannter Hammers-Block) im Süden.

Westlich wird der Innovationsbereich begrenzt von der Paul-Sorge-Straße, vom Niendorfer Kirchenweg und der Erschließungsstraße Bei St. Ansgar, allerdings mit folgenden Einschränkungen:

1. Das Grundstück Tibarg 1b/Niendorfer Marktplatz 10-14 („Hammers Block“) wird nur mit seinem östlichen, parallel zum Tibarg verlaufenden Grundstücksteil mit einer Teilfläche von insgesamt 1675 qm gemäß Kartendarstellung (Flurstück 8678, 3405, 5868) in das BID-Gebiet einbezogen – wobei die im wesentlich in Nord/Süd-Richtung verlaufende Grenze zwischen den Flurstücken 3405 und 8674 auch die westliche Grenze des Innovationsbereichs auf diesem Grundstück darstellt. Die vorhandene Situation der östlich angrenzenden Grundstücksteilflächen unterscheidet sich erheblich von den sonstigen Grundstücksnutzungen im Innovationsbereich: Diese westlichen Teilflächen des „Hammers Block“ sind nicht Teil der Fußgängerzone Tibarg, sie haben ihre Belegenheit zum Niendorfer Marktplatz zu dem sie deutlich ausgerichtet sind bzw. zum Niendorfer Kirchenweg und bilden auch optisch einen vom Tibarg deutlich getrennten eigenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Dieser Grundstücksbereich des Niendorfer Marktplatzes hat sich auch in seiner historischen Entwicklung vom Tibarg getrennt entwickelt, daran hat sich bis heute nichts geändert. Die im Innovationsbereich geplanten Servicemaßnahmen wie zusätzlicher Winterdienst und Tibarg Meister sowie die Installation der Weihnachtsbeleuchtung, Organisationen von Veranstaltungen etc. werden straßenparallel entlang des Tibarg nicht aber im Innenhof des Hammers Block geleistet.

2. Das Grundstück Tibarg 1-3a (Flurstück 10013) wird nur mit einer östlichen Teilfläche von 1596 qm gemäß Kartendarstellung in das BID-Gebiet einbezogen, da seine beiden westlichen, rückwärtig in 2. Reihe befindlichen Gebäude (Wohnhaus und Garage) von Ihrer Nutzung und bauplanungsrechtlichen Ausweisung untypisch im Vergleich zur oben beschriebenen Nutzung im Innovationsbereich sind.

3. Das Grundstück Tibarg 19,21,23,25 (Flurstück 3415) wird nur mit einer Teilfläche von 4389 qm gemäß Kartendarstellung in das BID-Gebiet einbezogen, da die westlich an das Gebäude Tibarg 19 angrenzende „Private Grünfläche/Hausgarten“ mit dieser bauplanungsrechtlichen Ausweisung und tatsächlichen Nutzung keinen Bezug zur oben beschriebenen Nutzung im Innovationsbereich hat.

Östlich wird das BID-Gebiet begrenzt von der Straße Zum Markt und von der daran südlich anschließenden Wochenmarktplatzfläche. Das Grundstück Tibarg 34 beherbergt die Zweigstelle der Anna-Warburg-Schule und ist daher nicht Bestandteil des Innovationsbereichs.

Die südwestliche Grenze des Innovationsbereichs verläuft prinzipiell am Garstedter Weg allerdings unter Herausnahme des Geländes der Zentralen Busanlage des HVV mit dem überdachten Zugang zur südlichen U-Bahn Station