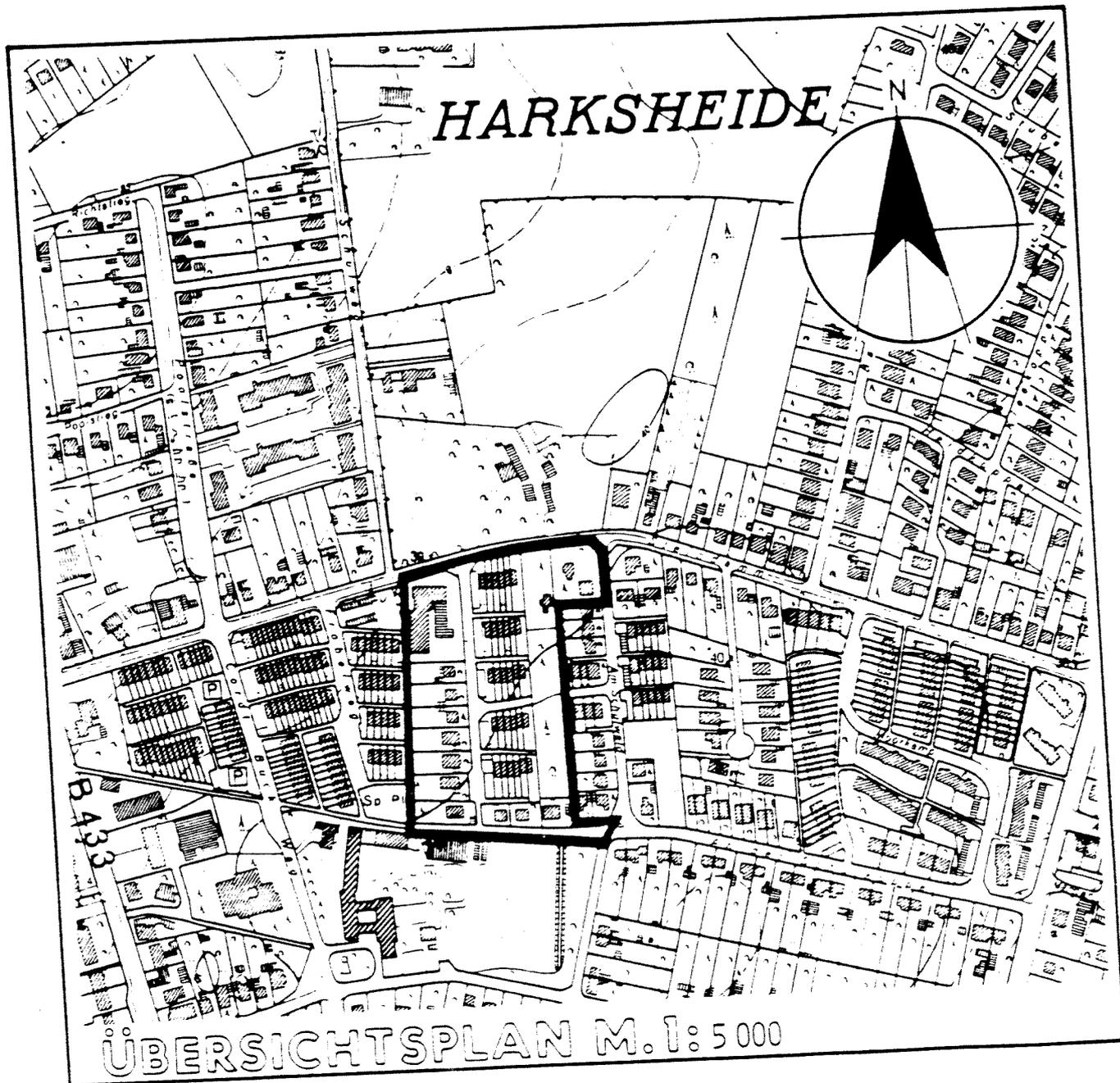


B E G R Ü N D U N G  
zum Bebauungsplan Nr. 20 - Harksheide -  
2. Änderung und Ergänzung,  
Gebiet: Steinweg/Schulkamp



Stand: 07.12.1989

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 20 - Harksheide -  
2. Änderung und Ergänzung  
Gebiet: Steinweg/Schulkamp

## 1. Rechtliche und allgemeine Grundlagen

- BauGB Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch vom 18.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).
- BauNVO 1977 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665).
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
- LBO Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung.
- FNP Der Bebauungsplan Nr. 20 - Harksheide - 2. Änderung und Ergänzung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt überein. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.
- B 20 - Harksheide Durch den Bebauungsplan Nr. 20 - Harksheide - 2. Änderung wird der östliche Bereich des seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes neu geordnet. Für den betreffenden Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 20 - Harksheide - einschließlich 1. Änderung aufgehoben.

## 2. Bestand und Planungsanlaß

- a) Anfang der siebziger Jahre war die Realisierung der Einfamilienhausbebauung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 20 - Harksheide - weitgehend abgeschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht als letzte unbebaute Fläche ein sich zwischen Steindamm bis nahezu an das Schulgelände erstreckendes ca. 5.000 qm großes baumbeständenes Grundstück. Dieses Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung 74/92 ist seit Rechtskraft des B 20 - Harksheide - als Bau-

land ausgewiesen. Der auch schon in den sechziger Jahren vorhandene Bewuchs ist aufgrund des inzwischen erreichten Umfangs nach § 2 des Schleswig-Holsteinischen Landeswaldgesetzes als Wald anzusehen. Er ist während der gesamten zurückliegenden Jahre ungenutzt und ungepflegt gewesen, wodurch sich insbesondere in der südlichen Hälfte eine Vegetation entwickelt hat, die aufgrund ihres "verwilderten" Zustandes einen idealen Lebens- und Aufenthaltsraum für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geboten hat.

Andererseits befindet sich der Fichtenbestand und teilweise auch die Knickgehölze aufgrund der mangelnden Pflege und nachbarlicher Eingriffe in einem wenig erhaltenswerten Zustand. Die Einzelbäume und Knickbereiche, die sich relativ frei entwickeln konnten, sind dagegen als landschaftstypische und prägende Teile unbedingt erhaltenswert.

Nachdem in den letzten zwei Jahren konkrete Bauabsichten vorgebracht wurden, die eine vollständige Beseitigung des Grünbestandes beinhalteten, wurde seitens der Stadt Norderstedt ein Interesse am Erhalt eines Teiles des Bewuchses bekundet. Die Bebauungsvorstellungen der Interessenten stimmten jedoch teilweise nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, weiterhin bestanden zwischen Grundeigentümerin und der Stadt Norderstedt unterschiedliche Rechtsauffassungen über die Gültigkeit der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung.

Aus dieser Gesamtproblematik heraus ergab sich notwendigerweise das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung.

- b) Die vorhandene Einzel- und Reihenhausbebauung sowie die fertig ausgebauten Verkehrsflächen weichen teilweise von den Festsetzungen des B 20 - Harksheide - ab. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde daher so gelegt, daß die Festsetzungen hinsichtlich der bestehenden Bebauung entsprechend der tatsächlichen Situation neu zu treffen sind.

### 3. Planungsziel

- Zu a) Ziel dieser Änderungsplanung ist es, unter Berücksichtigung heutiger städtebaulicher Vorstellungen, dem Schutz und Erhalt eines Teiles des vorhandenen Grünbestandes und unter Beachtung der bestehenden Baurechte, den Bebauungsinhalt dieses speziellen Grundstückes neu zu konzipieren.

Art	Um den Charakter der umgebenden Bebauung hier fortzuführen, ist die Festsetzung als reines Wohngebiet vorgesehen.
Maß	Die neu konzipierten Bauflächen ermöglichen maximal die Errichtung von 7 Doppelhäusern mit 14 Wohneinheiten. Die Ausnutzung liegt damit geringfügig über der des B 20 - Harksheide -, der als Baukörperfestsetzungen die Errichtung von 4 Doppelhäusern und 4 Reihenhäusern vorsah. Das im B 20 - Harksheide - festgesetzte Maß der Nutzung (0.4/0.7) war innerhalb der Baukörperfestsetzungen nicht zu verwirklichen und kann daher auch nicht als Maßstab für das neu festzulegende Maß der Nutzung zugrunde gelegt werden.
Bauweise	Als Übergangsform zwischen Hausgruppen und freistehenden Einfamilienhäusern ist die Bauweise als zweigeschossige Doppelhausbebauung vorgesehen, die sich durch flachgeneigte Dächer in der Gesamtproportion optisch in den Grünbestand einfügen soll. Auch bei Durchführung einer Realteilung sollen die Gebäude an/auf den Grenzen zu den Wohnwegen gemäß den festgesetzten Baugrenzen errichtet werden dürfen. In diesen Fällen ist von den Vorschriften des § 6 LBO zu befreien, da durch die übrigen Festsetzungen des Planes öffentlich-rechtlich ausreichend Abstandsflächen gesichert sind.
Ruhender Verkehr	Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge ist weitgehend auf Gemeinschaftsflächen vorgesehen, für die jedoch nur die Errichtung von Carports zugelassen werden soll. Die Ausführung der Carports in Holz und die zahlreichen Möglichkeiten der Begrünung dieser Anlage gewährleisten ein harmonisches Einfügen in die parkähnliche Situation, was in diesem speziellen Fall von einer massiven Garagenanlage nicht zu erwarten wäre.
Erschließung	Die Bebauung wird über die vorhandenen und ausgebauten Straßen Steindamm und Schulkamp erschlossen. Entgegen der bisherigen Festsetzung im B 20 - Harksheide - ist es aus Gründen der "Verkehrsberuhigung" nicht mehr vorgesehen, eine öffentliche Straßenverbindung zwischen Steinweg und Am Schulwald herzustellen. Die Durchfahrtmöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und den Rettungsdienst ist gewährleistet und wird durch die Festsetzung von Fahrrechten gesichert. Für die beiden kurzen öffentlichen Wegeflächen des Schulkamps zu beiden Seiten des Flurstückes 74/92 ist auf-

grund der untergeordneten Erschließungsfunktion die Anlegung von Wendeflächen entbehrlich.

- Zu b) Für die anderen im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Baugebiete wird die Art und das Maß der Nutzung, soweit erforderlich, entsprechend dem Bestand festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung heutiger Wohnbedürfnisse und den Wünschen der Grundeigentümer, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die planungsrechtlichen Inhalte sind so definiert, daß Bauwünsche nach Garagen, Carports, Windfängen und Wintergärten zukünftig klar geregelt werden können.

#### Wintergärten

Die bestehenden 30 Eigentumsreihenhäuser wurden im Jahre 1971 erbaut. Die Gartenseiten der fünf Reihenhauszeilen sind nach Süden orientiert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße eines Mittelreihenhauses beträgt rund 170 qm. Bei einem Achsmaß von 5,0 m und einer Tiefe von 10,0 m weisen die zweigeschossigen Reihenhäuser eine relativ geringe Geschoßfläche von rund 100 qm auf. Es ist Ziel des vorliegenden Entwurfes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gartenseitigen, eingeschossigen Anbauten als Wintergärten zu schaffen. Dadurch soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die relativ geringe Wohnfläche der vorhandenen Reihenhäuser zu erweitern und dadurch den Wohnwert zu steigern. Die Veränderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedeutet damit auch die Veränderung einer Bauform, die von allen Eigentümern einmal in dieser Art akzeptiert worden ist und in deren Fortbestand sicherlich eine nicht unerhebliche Anzahl von Eigentümern ein berechtigtes Vertrauen gesetzt haben. Im Hinblick auf die "bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft", die alle Eigentümer einer Reihenhauszeile bilden, ist dem berechtigten Interesse am Fortbestand des ursprünglichen Zustandes entsprechend hohes Gewicht beizumessen. Gleichwohl entspringen auch die Belange der Eigentümer, die eine Erweiterung der Wohnfläche wünschen, einem durchaus berechtigten Bedürfnis.

#### Bauweise/Gestaltung

Bei einer Tiefe von 3,0 m erhalten die Anbauten Abmessungen, die als Wohnraumerweiterung noch gut nutzbar sind, andererseits werden die Beeinträchtigung derjenigen Nachbarn, die nicht anbauen wollen, minimiert. Der Anbauzwang an die Baulinie sichert entsprechend der einheitlichen Bauflucht der vorhandenen Reihenhauszeilen auch eine einheitliche Bauflucht

der möglichen Anbauten. Die Anbauten sollen ausschließlich als Wintergärten errichtet werden. Das heißt sie müssen allseitig verglast sein, ausgenommen der nach LBO in der geschlossenen Bauweise erforderlichen Grenz- wände. Die Höhe der Anbauten ist auf ein Voll- geschoß beschränkt, wobei die Gebäudehöhen wegen der erforderlichen Abstimmung der Anbau- ten mit dem Hauptgebäude exakt festgesetzt sind. In Verbindung mit entsprechenden Gestal- tungsfestsetzungen wird so ein einheitliches Erscheinungsbild der Anbauten erreicht.

#### GRZ/GFZ

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet 8 ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschos- se. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

Diese Art der Baukörperfestsetzung schafft für alle Reiheneigentümer gleiche Rechte, trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen. Sie kommt zum gleichen Ergebnis wie eine Festset- zung von GRZ oder GFZ, worauf jedoch auch der besseren Lesbarkeit des Planes wegen verzich- tet wurde.

#### Nebenanlagen

Als untergeordnete Nebenanlagen sind nur Ter- rassen, Terrassentrennwände, Schuppen und Lauben, Windfänge entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig und soweit dies im Einzelfall mit der Landesbauordnung zu verein- baren ist. Im Interesse einer Rechtsklarheit, insbesondere im Hinblick auf Windfanganbauten, wird anstelle der Festsetzung Hausgruppen die geschlossene Bauweise festgesetzt, damit das Prinzip der seitlichen Grenzbebauung auch in solchen Fällen bei den Mittelhäuseren fortge- setzt werden kann.

#### Begrenzung der Wohnungszahl

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine relativ dichte Einfamilienhausbebauung für die insbesondere auch durch die schmalen Erschließungsstraßen Flächen für den ruhenden Verkehr nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen. Im Interesse eines reibungslosen Verkehrsablaufes und aus städtebaulichen Gründen ist es hier besonders wichtig, eine weitere Zunahme des ruhenden Verkehrs durch Umnutzung bzw. Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zu verhindern. Deshalb wurde die Festsetzung über die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude getroffen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist für die Reihenhäuser in Gemeinschaftsanlagen planerisch geregelt. Die Anlagen sind vorhanden.

Parkflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen ist weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung möglich, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Infolge des langjährigen Bestehens der Reihenhauseanlage und der schrittweisen Zunahme der Motorisierung der Eigentümer haben sich die Bewohner auf das eingeschränkte Parkflächenangebot eingestellt. So wurden zum Teil Garagen und Stellplätze in der Umgebung auf Privatgrundstücken angemietet bzw. werden die Parkmöglichkeiten innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums im Steinweg und am Schulkamp in Anspruch genommen.

Im Baugebiet 1 bis 4 stehen für die neu geplanten Wohneinheiten ausreichend Stellplatzflächen zur Verfügung.

#### 4. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde durch Aushang der Planentwürfe in der Zeit vom 22. Februar bis 7. März 1988 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung erbrachte folgendes Ergebnis:

Zu a)

Die Anlieger der Straßen Steinweg, Schulkamp und Am Schulwald haben sich nahezu einhellig für einen vollständigen Erhalt des Baum- und Strauchbewuchses auf dem Flurstück 74/92 in der derzeitigen Form ausgesprochen. Dieses berechtigte und aner kennenswerte Interesse der Anlieger war jedoch in den Abwägungsprozeß zwischen den privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümerin und die möglichen Rechtsfolgen (Entschädigung) für die Stadt Norderstedt einzustellen. Die Entscheidung der Stadt Norderstedt stellt einen Kompromiß zwischen Bebauung und Grünerhalt dar.

Zu b)

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von den Grundeigentümern der bereits bebauten Gebiete keine erwähnenswerten Einwände und Wünsche vorgebracht. Die vorgenommenen Änderungen in diesem Bereich beruhen auf zahlreichen Anträgen, die bereits in der Vergangenheit an die Stadt gerichtet waren.

WA-Gebiet  
Restaurant

Am Steindamm/Ecke Steinweg befindet sich seit vielen Jahren eine Gast- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn. Gemäß § 4 BauNVO sind solche Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, die vorwiegend der Versorgung des Gebietes dienen, was im vorliegenden Fall zutrifft. Beeinträchtigungen durch den Besucherverkehr sind für das angrenzende WR-Gebiet nicht ganz auszuschließen. Da dieser Verkehr jedoch unmittelbar zum Steindamm, als Hauptwohnsammelstraße, an- und abfährt, liegen die kurzzeitigen Störungen sicherlich im zumutbaren Rahmen.

Sportplatz/Immissionen

Von dem südlich des Plangebietes gelegenen Sportplatz gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus. Es handelt sich dabei im wesentlichen um eine Schulsportanlage, die nur in ganz geringem Umfang (2 Trainingseinheiten pro Woche) von Sportvereinen genutzt wird. Veranstaltungen finden dort keine statt. Im übrigen liegt diese Anlage außerhalb des Geltungsbereiches des B 20 - Harksheide, 2. Änderung. Im Plangebiet der 2. Änderung ist die Bebauung entlang der Sportfläche vorhanden; Lärmschutzeinrichtungen ließen sich dort auch nicht mehr schaffen. Sollten in Zukunft Nutzungserweiterungen für die Sportanlage in Erwägung gezogen werden, so sind dann ggf. auf dem Gelände selbst Lärmschutzeinrichtungen vorzusehen.

Flächenhafte  
Verkehrsberuhigung

Die Baugebiete im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen innerhalb eines Bereiches mit einer Zonen-Geschwindigkeits-Beschränkung auf 30 km/h. An den Einmündungen der Anliegerstraßen in den Steindamm sind zur Unterstützung der verkehrsrechtlichen Maßnahmen, Aufpflasterungen und Fahrbahneinengungen mit Baumtoren geplant. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr insgesamt zu minimieren.

#### 5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 22.02.1989 gebilligt.

Norderstedt, den 18.01.1990

**Stadt Norderstedt**  
- Der Magistrat -

gez. V. Schmidt  
Bürgermeister

L. S.

Nach Erfüllung der Nebenbestimmungen zu den mit Erlaß des Innenministers vom 02.11.1989, Aktenzeichen IV 810 a-512.113-60.63 (20 Ha) geltend gemachten Verletzungen von Rechtsvorschriften ist die Begründung auf Seite 5 ergänzt und mit schwarzem Strich gekennzeichnet worden.

Die Begründung wurde daraufhin mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16.01.1990 in der geänderten Fassung gebilligt.

Norderstedt, den 18.01.1990

**STADT NORDERSTEDT**  
- Der Magistrat -

gez. V. Schmidt  
Bürgermeister

L. S.