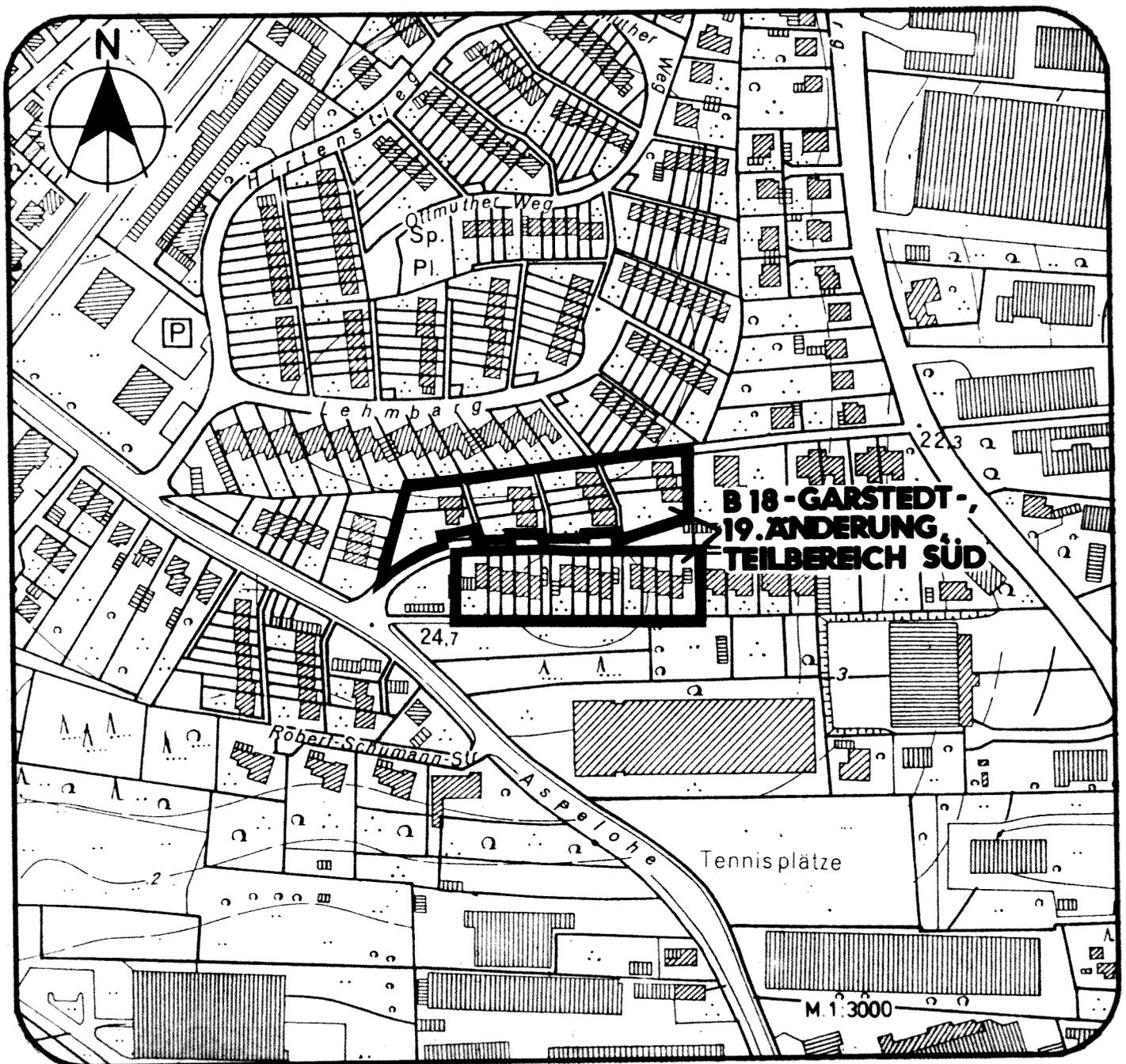


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 - GARSTEDT -, 19.ÄNDERUNG, TEILBEREICH SÜD

GEBIET: "BRAHMSWEG"



STAND: 16.05.1989

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18 - Garstedt -
19. Änderung
Teilbereich Süd
Gebiet: "Brahmsweg"

Stand: 16.05.1988

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

- FNP 84 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Norderstedt (FNP) entwickelt, der am 15.06.1984 wirksam geworden ist.
- BauGB Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- BauNVO 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 1981 Für die Darstellung des Planinhalts gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

1.2 Grenzen des Geltungsbereichs

- Gebietsabgrenzung Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 - Garstedt -, 19. Änderung - Teilbereich Süd - umfaßt die Grundstücke der Reihenhäuser Brahmsweg 2a-18 (gerade) und 3-25 (ungerade).

Die Reihenhauszeilen sind in der Planzeichnung und im Text mit Großbuchstaben und jeweils einer Ziffer bezeichnet (beispielsweise: A 3 oder B 1).

1.3 Bestand

1.3.1 Topographie

Das Gelände ist eben. Besondere topographische Merkmale liegen nicht vor.

1.3.2 Flächennutzung

vorhandene Reihenhäuser Die bestehenden 25 zweigeschossigen Eigentumsreihenhäuser wurden Ende der 60er Jahre erbaut. Sie sind in vier nord-süd-orientierten Gruppen (B 1 bis B 4) und drei ost-west-orientierten Gruppen (A 1 bis A 3) geordnet.

Die Mittelreihenhäuser weisen Grundstücksgrößen zwischen 176 qm und 244 qm auf; die Eckgrundstücke erreichen beträchtlich darüberliegende Grundstücksgrößen.

Bei einem Achsmaß von ca. 6,50 m (Mittelreihenhaus) bzw. ca. 7,00 m (Endreihenhaus) und einer Tiefe von ca. 9,00 m weisen die 2geschossigen Reihenhäuser eine Bruttogeschoßfläche von ca. 117 qm bzw. 126 qm aus. Ein Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschoß ist aufgrund der Dachneigung und Haustiefen nicht möglich.

Die Reihenhäuser sind zu Gruppen von zwei bis max. fünf Einheiten zusammengefaßt. An den angebauten Grundstücksgrenzen verspringen die Gebäude jeweils um 1,50 m untereinander. An den Gartenseiten der Gebäude befinden sich im 1. Obergeschoß unter dem überstehenden Dach über die gesamte Hausbreite Balkone mit einer Tiefe von 1,50 m. Sie werden ebenso wie die darunterliegenden Terrassen einerseits begrenzt von der vorspringenden Brandwand des Nachbargebäudes bzw. zum anderen Nachbargebäude durch eine Trennwand aus Glasbausteinen.

Zugang zu den Gebäuden Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über nichtbefahr- bare private Wohnwege oder über nichtbefahr- bare öffentliche Gehwege. Die Eingänge der Gebäude liegen bei den Reihenhausezeilen A 1 bis A 3 an der Nordseite der Gebäude; bei den Reihenhausezeilen B 1 bis B 4 an der Ostseite der Hauszeilen.

angrenzende Nutzungen Das Plangebiet liegt am Südrand eines ausgedehnten Wohngebiets, das vorwiegend durch Reihenhausebebauung, aber auch freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser geprägt ist. Südlich des Plangebiets erstreckt sich hinter einem abschirmenden Grünzug das Gewerbegebiet Nettelkrögen.

Brahmsweg Die Straßenerschließung erfolgt über den Brahmsweg.

1.3.3 Planungsbestand

FNP 84

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ist das Plangebiet und der umgebende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

B 18 - Garstedt -

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 - Garstedt -. Dieser Plan, der am 29.11.1962 Rechtskraft erlangte und das Gebiet Ohechaussee/Aspelohe/Rugenbarg/Hirtenstieg/Ottmuther Weg umfaßt, gilt für den Bereich Brahmweg zur Zeit in der Fassung seiner 5., 7., 11. und 15. Änderung.

2. Planungsanlaß und Planungsziel

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Anbauten

Anläßlich der bekanntgewordenen Erweiterungswünsche einiger Eigentümer im Planbereich ist es Ziel des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 18 - Garstedt -, 19. Änderung - Teilbereich Süd -, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 1geschossigen Anbauten an die Gartenseiten der vorhandenen Reihenhauszeilen zu schaffen.

Durch die Errichtung von weitgehend verglasten Anbauten kann ein Beitrag zur Anhebung des Wohnwerts der bestehenden Häuser geleistet sowie ein positiver Effekt auf die Einsparung von Heizungsenergie erreicht werden.

3. Zum Abwägungsprozeß

Interessenausgleich zwischen anbauwilligen und nichtanbauwilligen Reihenhauseigentümern

Verwaltungsseitig wird nicht verkannt, daß die Verwirklichung dieses Planungsziels ein erheblicher Eingriff in die bauliche Struktur eines langjährig bestehenden Reihengebietes bedeutet. Die Veränderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen würde damit auch die Veränderung einer Bauform mit sich bringen, 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 hat. Im Hinblick auf die "bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft", die alle Eigentümer einer Reihenhauszeile bilden, ist dem berechtigten Interesse am Fortbestand des ursprünglichen Zustands entsprechend hohes Gewicht beizumessen.

Gleichwohl entspringen auf die Belange der Eigentümer, die eine Erweiterung der Wohnfläche wünschen, einem durchaus berechtigten Bedürfnis.

- Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Am 27.04.1987 wurden eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, an der die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet wurden. Den ca. 80 anwesenden Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Anschließend lagen die Planunterlagen auf die Dauer eines Monats im Bauamt aus.
- Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 24.10.1988 bis zum 23.11.1988. Um Äußerungen von möglichst allen betroffenen Eigentümern zu erhalten, wurden diese jeweils individuell angeschrieben.
- Behandlung der Bedenken und Anregungen Im Abwägungsprozeß waren insbesondere die Belange der nicht bzw. vorläufig noch nicht anbauwilligen Eigentümer den Belangen der anbauwilligen Eigentümer gegenüberzustellen. Dabei war zu prüfen, ob und ggf. in welcher Form ein gerechter Interessenausgleich erreicht werden kann.

Nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen ergibt sich, daß für alle Reihenhauszeilen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für gartenseitige Anbauten geschaffen werden können. Aufgrund der Tatsache, daß alle betroffenen Eigentümer angeschrieben wurden, wurden Nichtäußerungen als Duldung bzw. Zustimmung gewertet.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet Das Baugebiet ist entsprechend der derzeitigen Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Es dient ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind nur Wohngebäude. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- vorhandene Hauptgebäude Die vorhandenen Hauptgebäude sind entsprechend dem Bestand festgesetzt (Baukörperausweisung durch Baulinien, 2 Vollgeschosse zwingend).
- gartenseitige Anbauten Die Errichtung von gartenseitigen Anbauten in unmittelbarem Anschluß an die bestehenden Hauptgebäude wird durch die Festsetzung einer Baulinie in 3,00 m Tiefe vor der Gartenfront der Hauptgebäude ermöglicht.

Mit 3,00 x 6,50 m bzw. 7,00 m erhalten die möglichen Anbauten Abmessungen, die als Wohnraumerweiterungen gut nutzbar sind. Da die Anbauten die bestehenden Versprünge und Trennwände der bestehenden Reihenhauszeilen aufgreifen, werden die Beeinträchtigungen derjenigen Nachbarn, die nicht anbauen wollen, minimiert. - 5 -

Gebäudehöhen	Die Höhe der Anbauten ist auf ein Vollgeschoß beschränkt, wobei die Höhe der Anbauten wegen der erforderlichen Abstimmung mit dem Hauptgebäude exakt festgesetzt sind.
kein seitlicher Grenzabstand	Die gartenseitigen Anbauten sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Da die bestehenden Reihenhauszeilen Längen von 50,00 m nicht überschreiten, ist offene Bauweise/Hausgruppen festgesetzt.
Brandschutz	Die Vorschriften der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein bezüglich der konstruktiven Ausbildung von Wänden, Decken und Dächern sind zu beachten.
Gestaltung der Anbauten	Um das einheitliche Erscheinungsbild der Anbauten und die erforderliche Abstimmung der Baukörper mit dem Hauptgebäude zu gewährleisten, wurden eine Baulinie und im Teil B - Text - eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen - insbesondere zur Materialwahl und Farbgebung - sowie zur Dachform der Anbauten aufgenommen.
Grundflächenzahl (GRZ) Geschoßflächenzahl (GFZ)	<p>Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.</p> <p>Bei 7 Reihenhäusern kann ein Anbau nur unter Überschreitung der in der BauNVO festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl um bis zu 10 % ermöglicht werden. Aufgrund der Bedeutung von Anbauten zur Wohnwertsteigerung und zur Erzielung von Energieeinspareffekten ist diese geringfügige Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt (§ 17 Abs. 9 BauNVO). Dies gilt, zumal die geringfügige Erhöhung der Wohnfläche ohne Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes bleibt.</p>
untergeordnete Nebenanlagen	Als untergeordnete Nebenanlagen sind nur Terrassen, Terrassentrennwände, Schuppen und Lauben entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.

4.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind entsprechend den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und zwischenzeitlich erteilter Baugenehmigungen übernommen.

4.4 Verkehrsanlagen

öffentliche Gehwege private Wohnwege	Die bestehenden Gehwege sind entsprechend ihrer Funktion als öffentliche, nichtbefahrbare Gehwege oder private, nichtbefahrbare Wohnwege festgesetzt.
---	---

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen des Brahmsweges einschließlich der öffentlichen Parkplätze sind durch den Bebauungsplan Nr. 18 - Garstedt - 5. (vereinfachte) bzw. 7. (vereinfachte) Änderung geregelt.

4.5 Private Grünflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

4.6 Inhalt rechtskräftiger Bebauungspläne

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 18 - Garstedt - und seiner 5., 7., 11. und 15. Änderung.

In den genannten B-Plänen werden u. a. die Flächen für den öffentlichen Verkehr festgesetzt.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Norderstedt entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 11.07.1989 gebilligt.

Norderstedt, den 07.11.1989

STADT NORDERSTEDT
DER MAGISTRAT

gez. L.S.

V. Schmidt
Bürgermeister