

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 113 - Norderstedt -

4. (vereinfachte) Änderung

Gebiet: "Holunderweg

östlich Glashütter Damm/zwischen Heidehofweg
und Osseemoorpark/westlich Am Osseemoorgraben"

1.0 Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde:

BauGB	Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom (BGBl. I S.).
BauGB Maßnahmen-G	Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
BauNVO	Die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
LBO Schleswig Holstein	Die LBO Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).
PlanZVO	Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr. 3, S. 58)
FNP'84 Norderstedt	Der Bebauungsplan Nr. 113 - Norderstedt -, 4. (vereinfachte) Änderung stimmt mit den Darstellungen des am 15.06.1984 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt überein. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Planbereichsgrenzen

Das Bebauungsplangebiet der 4. (vereinfachten) Änderung umfaßt die Reihenhausflächen zwischen Heidehofweg und Osseemoorpark/westlich der Straße Am Osseemoorgraben und den entsprechenden Abschnitt des Glashütter Dammes, der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 5 - Harksheide - erfaßt war.

1.3 Bestand

Nutzung/
Gebäude

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 vollständig mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern bebaut. Topographische Besonderheiten weist das Gelände nicht auf; von Bedeutung ist der vorhandene alleearartige Baumbestand am Glashütter Damm.

2.0 Planungsanlaß

Die im Geltungsbereich liegende Reihenhaussiedlung wurde vor über 30 Jahren errichtet. Im Jahre 1973 wurde der Bebauungsplan Nr. 113 - Norderstedt - rechtskräftig, der diesen Bereich überplante, ohne jedoch wesentliche Veränderungen für die vorhandene Bebauung zu beinhalten. Das äußere Erscheinungsbild der Siedlung entspricht, abgesehen von der zwischenzeitlich weiter fortgeschrittenen Eingrünung und dem typischerweise häufig zu findenden Zubehör an Nebenanlagen, noch weitgehend dem Ursprungszustand.

Hinsichtlich der Gestaltung der Häuser trifft der Bebauungsplan Nr. 113 z. T. detaillierte Festsetzungen; u. a. ist das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen, Kleintierställen u. ä., nachträgliche Anbauten sowie der Anbau von Veranden, Windfängen oder Vordächern nicht zulässig. Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, daß nach etwaigen späteren Ausbauten der Dachgeschosse bei den Reihenhäusern nur in der Dachfläche liegende Fenster, aber keine vorspringenden Ausbauten zulässig sind.

Wohnraumerweiterung/
Nebenanlagen

Die sehr engen Festsetzungen führten immer wieder dazu, daß Anträge auf Wohnraumerweiterung verschiedenster Formen sowie die Errichtung von Nebenanlagen und Carports versagt werden mußten.

3.0 Planungsziele

Erdgeschossige
Anbauten
Änderungs-
bereich I

Eine ursprünglich vorgesehene Änderung umfaßte den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 und sollte alle bisherigen Textfestsetzungen neu regeln und die angestrebten Planungsziele der erdgeschossigen Anbauten, der Stellplätze und Garagen und der Nebenanlagen ausschließlich im Wege der textlichen Festsetzungen regeln. Gegen diese Form der Änderung bestanden seitens der höheren Verwaltungsbehörde satzungsrechtliche Bedenken. Auch das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führte zu keinen neuen bzw. gesicherten Erkenntnissen bezüglich der Planungswünsche der Betroffenen. Das Gebiet des B 113 wurde daraufhin erneut detailliert untersucht, wo ein konkreter Änderungsbedarf besteht und wo die räumlichen Voraussetzungen gegeben sind. Für diesen Bereich soll nunmehr eine Änderung sowohl in der Planzeichnung und dem Text - Teil B - erfolgen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an den bestehenden Reihenhäusern Wintergärten und Windfänge im bestimmten Umfang und unter bestimmten gestalterischen Vorgaben errichten zu können.

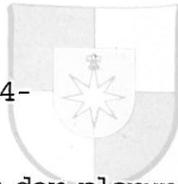
Nachbarliche
Belange

Durch die vorgesehene Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Erweiterungen wird eine langjährig bestehende und planungsrechtlich festgeschriebene Situation verändert. In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf den besonderen baurechtlichen Charakter eines Reihenhausesgebietes (sog. "baurechtliche Schicksalsgemeinschaften") ist im weiteren Planverfahren das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, d. h. insbesondere die Belange der Eigentümer, die nicht oder noch nicht anbauen wollen, angemessen zu würdigen. Das Ergebnis dieses Abwägungsvorganges hat zu keiner unterschiedlichen Behandlung der einzelnen Reihenhauseinheiten geführt.

3.1 Nutzungsumfang

Bestand

Die überbaubare Grundstücksfläche wird hinsichtlich der Hauptgebäude durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen dem Bestand angepaßt.



- Erweiterung Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von erdgeschossigen, gartenseitigen Anbauten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung entsprechender Baulinien erweitert. Die mögliche Bautiefe ist dabei für alle gleich. Sofern von der Möglichkeit der Errichtung eines Anbaus Gebrauch gemacht wird, ist jeweils bis an die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie anzubauen. Dies gilt auch für die Anbauten von Windfängen an den Eingangsseiten.
Durch die Festsetzung von Baulinien, an die angebaut werden muß, wird dem Erfordernis nach einer einheitlichen Bauflucht der Anbauten aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen Rechnung getragen.
- Zahl der Vollgeschosse Die Anzahl der Vollgeschosse für die Hauptgebäude ist entsprechend dem Bestand auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Anbauten sind nur eingeschossig zulässig, wobei giebelseitige Anbauten bei den Endreihenhäusern auch über ein ausbaufähiges Dachgeschoss verfügen können.
- GRZ/GFZ Eine Festsetzung der Grund- bzw. Geschoßflächenzahl ist entbehrlich, da die Baugrenzen bzw. die festgesetzten Baulinien die genaue Größe und somit den Nutzungsumfang der Baukörper definieren.
- Art der Nutzung Als Art der Nutzung ist entsprechend dem Ursprungsplan "Reines Wohngebiet", jedoch unter der Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 festgesetzt. Die im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Äußere Gestaltung Um die Fassadenansichten der Reihenhauseinheiten vor gestalterischen Störungen zu bewahren, ist sicherzustellen, daß die zulässigen Anbauten ein gewisses Maß an Einheitlichkeit wahren und mit dem Baukörper und dem Material der Hauptgebäude harmonisieren.
Da heutzutage bei verglasten Anbauten eine Fülle architektonisch hochwertiger Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind, sollte bei giebelseitigen Anbauten ein etwas größerer Spielraum belassen bleiben.
- Änderungsbereich II ehemalige Gemeinbedarfsfläche Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 - Norderstedt - ist ein Baugebiet als Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten festgesetzt. Diese Nutzung ist für ein Grundstück getroffen, das in privatem Eigentum steht und mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut ist. Da der Erwerb dieses Grundstückes wenig realistisch erscheint und im übrigen aufgrund der Kindergartenbedarfsplanung hier kein konkreter Bedarf mehr besteht, soll auf diese, die privaten Nutzungsmöglichkeiten einengende Festsetzung, verzichtet werden.

Art und Maß
der Nutzung

Aufgrund seiner Lage und Größe eignet sich dieses Grundstück gut zur Schaffung von Wohnraum. In Anpassung an den Charakter der umgebenden Bebauung wird für dieses Grundstück eine II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht sowohl die Errichtung von Reihenhäusern als auch ein kleineres Mehrfamilienhaus. Die Stellplätze sollten oberirdisch untergebracht werden, da eine Tiefgarage unmittelbar am Rande des Osseemoorgrabens grundwassertechnisch problematisch sein könnte.

4.0 Nebenanlagen/ruhender Verkehr

Nebenanlagen

Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird durch das Vorhandensein und die Gestaltung von Nebenanlagen in der Regel mitgeprägt. Obwohl im Bebauungsplan Nr. 113 - Norderstedt - Nebenanlagen generell ausgeschlossen waren, sind im Laufe der Zeit dennoch eine Vielzahl von Gerätehäuschen, Terrassen, Trennwänden und Einfriedigungen entstanden. Da erfahrungsgemäß ein entsprechender Bedarf für derartige Anlagen bei den Bewohnern besteht und ein genereller Ausschluß unzulässig ist, sollte dem in gewissem Umfange Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist daher in den textlichen Festsetzungen neu geregelt.

Gestaltung von
Nebenanlagen
und Garagen

Soweit es als erforderlich angesehen wird, sind zur Gestaltung der Nebenanlagen und Carports zur Erhaltung der Gestaltungsqualität der Siedlung entsprechende Festsetzungen im Teil B - Text - getroffen.

ruhender
Verkehr

Soweit dies aus erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen möglich und vertretbar erscheint, sind neben den in Gebiet des B 113 vorhandenen Gemeinschaftsanlagen noch auf den einzelnen Grundstücken Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Dazu gehören insbesondere die Grundstücke, die rückwärtig an den Glashütter Damme grenzen. Diese Eigentümer können hier wohnungsnah ihren Pkw unterbringen, gleichzeitig kann durch die bauliche Anlage eine gewisse Abschirmung und ein Schutz zum Verkehr des Glashütter Dammes erreicht werden. Um eine gewisse "Transparenz" trotz dieser Anlagen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, daß ausschließlich Carports errichtet werden dürfen, die zu begrünen sind. Die festgesetzten Zufahrten sind gemeinsam zu nutzen, was zum Schutz der Bäume dient.

5.0 Grünplanung

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes und einer entsprechenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da durch die geplanten Maßnahmen weder erstmalig noch erheblich oder nachhaltig in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes eingegriffen wird.

Der im Plangebiet vorhandene schützenswerte Baumbestand wurde im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Eine Teilfläche des im B 113 festgesetzten Gemeinschaftsgaragenhofes ist bisher aufgrund topographischer Verhältnisse (Böschung/Baumbestand) noch nicht als Stellplatzfläche genutzt worden. Im Rahmen der Änderung wird diese Fläche nunmehr als Grünfläche mit zu erhaltenden Baumbestand festgesetzt.

6.0 Sonstige Festsetzung

Änderungen in den Verkehrsflächen und in der Verkehrsregelung sind nicht vorgesehen, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten entstehen für die Stadt Norderstedt durch die Änderung der Planinhalte nicht.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 29.08.1995 gebilligt.

Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtvertreter/innen von der Beratung und Beschlußfassung ausgeschlossen.

Norderstedt, den 25.09.1995

Stadt Norderstedt
Der Magistrat

Dr. Petri
Bürgermeister