

## Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt

### **Textliche Ausführungen zum städtebaulichen Konzept**

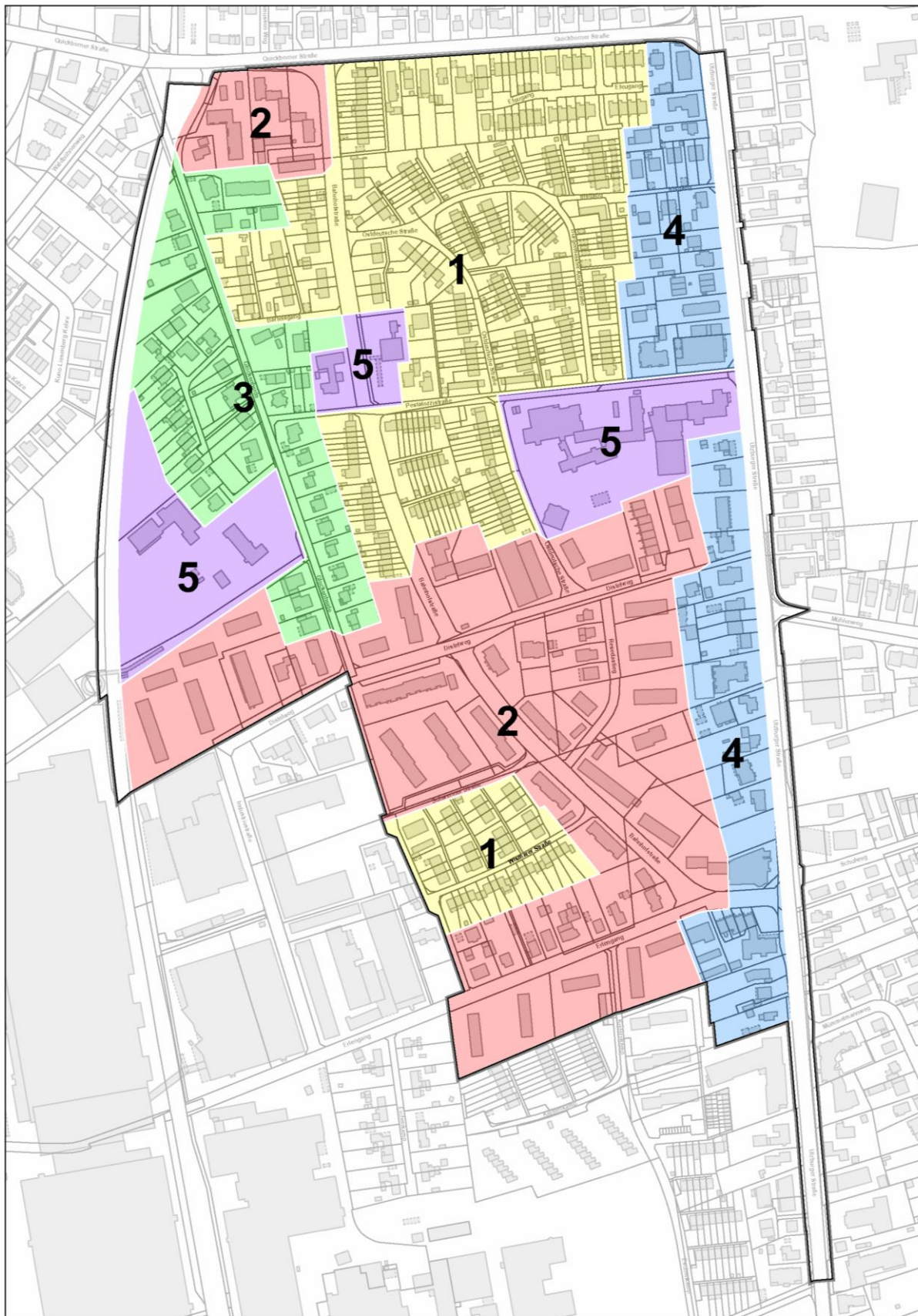
In dem vorliegenden Dokument werden die Entwicklungsabsichten beschrieben, die mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt verfolgt werden. Die folgenden Beschreibungen sind ebenfalls Teil des Vorentwurfs der Planbegründung und werden hier gebündelt aufgeführt. Weiterführende Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und den konkreten Planfestsetzungen sind in dem Vorentwurf der Begründung zu finden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 soll eine qualitätsvolle, nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung in Friedrichsgabe ermöglichen, indem bestehende Strukturen durch vertretbare Erweiterungen angepasst werden können, und indem dringend benötigter Wohnraum über die Aktivierung von Aufstockungs- und Neubaupotenzialen, mit Rücksicht auf den Baumbestand und die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur, entstehen kann. Die allgemeine Gebietsstruktur des ca. 38,18 ha großen Plangebiets mit den vorhandenen Erschließungsstraßen und Hauptnutzungsarten (Wohnen/gemischte Nutzung) soll auch mit dem neuen Bebauungsplan im Grundsatz weiterhin erhalten bleiben und behutsam weiterentwickelt werden. Der vorhandene, schützenswerte Baumbestand soll in dem gesamten Plangebiet gesichert und erhalten werden. Eine neue Bebauung hat hierauf Rücksicht zu nehmen und ist darüber hinaus durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet, ausgehend von der derzeit vorhandenen baulichen Typologie und der mit dieser Planung beabsichtigten zukünftigen Entwicklung, grob in fünf Abschnitte aufteilen, die sich im Bestand voneinander unterscheiden und für die im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung in diesem Angebotsbebauungsplan individuelle Schwerpunkte zu setzen sind. Die einzelnen Abschnitte sind:

- 1) Reihenhausbau
- 2) Geschosswohnungsbau
- 3) Einzel- und Doppelhäuser
- 4) Straßenrandbebauung Ulzburger Straße
- 5) Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Verortung der einzelnen Abschnitte in dem Plangebiet geht aus einer Darstellung auf der folgenden Seite hervor. In diesem Vorentwurf der Planung liegt der Fokus auf einer Darstellung der Entwicklungsabsichten für die unter 1) bis 4) genannten Abschnitte. Für die unter 5) zusammengefassten Gemeinbedarfseinrichtungen sind die konkreten Planungsabsichten im weiteren Planverfahren noch in Abstimmung mit relevanten Akteurinnen und Akteuren zu definieren.



© Stadt Norderstedt

Abbildung: Übersichtsplan der Entwicklungsabschnitte © Stadt Norderstedt

## 1) Reihenhausbauung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Nummer 1 im obenstehenden Plan, gelb hinterlegt) befindet sich entlang der Bürgermeister-Klute-Straße, der Ostdeutschen Straße, der Bahnhofsstraße sowie am Bartelsgang eine durch (Reihen-)hausgruppen geprägte Siedlungsstruktur aus den späten 1950er Jahren. Die Hausgruppen sind zum Teil senkrecht zur Straße angeordnet und aus mehreren, oft ca. 4,50 m schmalen, Reihenhäusern zusammengesetzt. Die Grundstücke werden nicht alle unmittelbar über die befahrbaren Straßen, sondern stellenweise über schmale, nicht befahrbare Wohnwege erschlossen.

Durch vielfältige Erweiterungen von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen, sowie gewachsene Stellplatz- und Carportanlagen in den straßennahen Bereichen, hat sich das Gebiet in den vergangenen Jahren im Rahmen des planungsrechtlich möglichen kontinuierlich an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst. An vielen Stellen wurden in straßennahen Bereichen, die nach der ursprünglichen Bauleitplanung aus den 1950er Jahren als Vorgartenflächen von Bebauung freizuhalten waren, inzwischen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Carports realisiert. Das über die Jahre gewachsene, im Detail kleinteilige und vergleichsweise bunte Erscheinungsbild stellt eine Stärke dieser Siedlungsstruktur dar. Es kann zu einer starken Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Wohnumfeld beitragen und soll erhalten bleiben und sinnvoll weiterentwickelt werden.

Zur Verbesserung der teilweise angespannten Stellplatzsituation im Norden der Bürgermeister-Klute-Straße, wo mehrere Grundstücke nur über schmale, nicht befahrbare Wohnwege erschlossen werden und über keine Stellplätze verfügen, bietet der Vorentwurf der Planung lösungsorientierte Festsetzungen an. Um es den Eigentümerinnen und Eigentümern der Reihenhäuser zu ermöglichen, ihre Autos unmittelbar auf ihren eigenen Grundstücken zu parken, soll ein Ausbau der bestehenden, schmalen Erschließungswege in befahrbare Erschließungsstraßen (Privatstraßen) ermöglicht werden. Die Verwirklichung ist letztendlich vom Umsetzungswillen der Eigentümerinnen und Eigentümer abhängig. Darüber hinaus bereitet der Vorentwurf des Bebauungsplans im nördlichen Abschnitt der hier sehr schmalen Bürgermeister-Klute-Straße auch eine Verbreiterung der Straßenfläche von ca. 5,50 auf bis zu 6,50 m vor.

Aus gebäudebezogener Sicht soll den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern mit dieser Planung die Möglichkeit gegeben werden, Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten ausnutzen zu können, um die vergleichsweise schmalen und kleinen Reihenhäuser besser an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen und zukunftsfähig gestalten zu können. Die zweigeschossigen Hauptgebäude sollen erhalten bleiben. Auf Grundlage der Planung sollen im Anschluss an die bestehenden Endreihenhäuser ergänzende zweigeschossige Neubauten realisiert werden können, wenn die Abmessungen und die Größe der Grundstücke, sowie die Abstände zu Nachbargebäuden oder zu erhaltenswerten Bäumen das zulassen. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan zeitgemäße Anbauten in eingeschossiger Bauweise, sowie Dachgauben und Terrassenüberdachungen ermöglicht. Gartenseitige Anbauten (z. B. Wintergärten) sollen je nach konkreter Situation eine maximale Tiefe von in der Regel ca. 3,00 m bis 3,50 m erreichen; kleinere Eingangsvorbauten von bis zu 2,00 m. Um nachbarliche Interessen in einem angemessenen Maße berücksichtigen zu können, wird die maximale Dimensionierung der eingeschossigen Anbauten und Überdachungen in Tiefe und Höhe auf ein nachbarschaftsverträgliches Ausmaß beschränkt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets liegen weitere Reihenhauszeilen, die ebenfalls in den 1950er Jahren entstanden sind und die sich aus jeweils drei bzw. vier Häusern zusammensetzen. Hier soll eine angemessene Erweiterung und Fortentwicklung des Bestandes in Form von Anbauten ermöglicht werden. Darüber hinaus soll mit der Planung auf einigen Grundstücken im Umfeld der Kirche eine Neubebauung mit z. B. nachbarschaftsverträglichen Reihenhausstrukturen ermöglicht werden.

Der Abschnitt 1 (Reihenhausbebauung) umfasst auch mehrere Grundstücke in westlicher Verlängerung des Efeugangs, für die der inzwischen unwirksame Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 6. Änderung bereits eine zusätzliche rückwärtige Bebauung vorsah. Die Erschließung der von der Quickborner Straße aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereiche sollte nach diesem inzwischen unwirksamen Bebauungsplan aus den 1970er Jahren über eine Verlängerung des Efeugangs erfolgen. Die Stadt hat hier bereits mehrere Flächen erworben. Eine plangemäße Verlängerung des Efeugangs und anschließende Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche konnte aufgrund von nicht zur Verfügung stehenden Flächen allerdings nicht erfolgen. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 ist es hier beabsichtigt, die entfallenen Baurechte mit zeitgemäßen Anpassungen wiederherzustellen. Entsprechend wird weiterhin eine Verlängerung des Efeugangs angestrebt, um in den bis jetzt unbebauten, südlichen Grundstücksbereichen eine flächeneffiziente Reihenhausbebauung umsetzen zu können.

Die durch eine Reihenhausbebauung geprägten Bereiche sollen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, um zusätzlich zu der prägenden Wohnnutzung auch ausnahmsweise eine vertretbare, zeitgemäße Nutzung durch nicht störende gewerbliche Betriebe (z. B. Bürotätigkeiten) ermöglichen zu können.

→ Fortsetzung auf der nächsten Seite

## 2) Geschosswohnungsbau

Insbesondere im Süden des Plangeltungsbereichs (Nummer 2, rot hinterlegt im obenstehenden Plan) befinden sich mehrere, in der Regel zwei- bis dreigeschossige Geschosswohnungsbauten, die überwiegend in den 1950er und -60er Jahren errichtet wurden. Die teilweise aufeinander abgestimmten Gebäude führen als Ensemble in den zusammen entwickelten Bereichen, wie im Westen des Distelweges, in der südlichen Bahnhofstraße, südlich des Erlengangs, oder am Resedastieg, zu einem weitestgehend eigenständigen und quartiersprägenden Erscheinungsbild.

Dieser Geschosswohnungsbau soll, soweit dies auch im Hinblick auf die Umgebung städtebauliche vertretbar und bauordnungsrechtlich zulässig ist, an vielen Stellen durch die neue planungsrechtliche Möglichkeit einer Aufstockung bestandsschonende Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Mit der Möglichkeit zur Aufstockung bzw. der Errichtung größerer dreigeschossiger Gebäudekörper mit ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen könnten die umgebenden erhaltenswerten Grünflächen bestmöglich vor einer flächenintensiven Neuversiegelung geschützt und zugleich neuer Wohnraum geschaffen werden. Alternativ könnten hier auch zeitgemäße Neubauten entstehen.

Im Bereich der vorhandenen Geschosswohnungsbauten westlich der Einmündung der Bahnhofstraße in die Quickborner Straße wird mit dem Vorentwurf der Planung eine qualitätsvolle Weiterentwicklung dieses Bereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen Großbaumstrukturen, die erhalten werden sollen, ermöglicht. Der Standort ist aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung (AKN-Haltestelle) und der prägenden Lage am Bahnübergang für eine zwingend dreigeschossige Wohnbebauung prädestiniert.

Dem 2. Abschnitt (Geschosswohnungsbau) sind auch mehrere, derzeit überwiegend noch mit kleineren Einzelhäusern bebaute Grundstücke, wie am Resedastieg und am Erlengang, zugeordnet. In diesen Bereichen wird mit dem Vorentwurf der Planung eine vom Bestand abweichende Neuentwicklung von Geschosswohnungsbauten vorbereitet. Die eingeschossigen Einzelhäuser am Resedastieg sind bereits zu allen Seiten von deutlich größeren, bis zu dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten umgeben. Mit einer möglichen Neuentwicklung soll eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke durch bis zu dreigeschossige Gebäude ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund der möglichen neuen Wohneinheiten soll auch der Resedastieg angemessen verbreitert werden.

Auch auf der nördlichen Straßenseite des Erlengangs, westlich der Bahnhofstraße, liegen sieben Häuser mit üblicherweise nur einer Wohneinheit auf, im Vergleich zu den weiteren Bereichen des Plangebiets, großen Grundstücken. Die in der Regel giebelständig zur Straße angeordneten Häuser, die überwiegend in den 1950er und 60er Jahren errichtet wurden, bilden eine niedrige, aufgelockerte Struktur mit großzügigen, rückwärtigen Gartenbereichen. Der derzeit anzuwendende Bebauungsplan ermöglicht hier teilweise nur kleine, eingeschossige Gebäude. Mit der neuen Planung sollen die vorhandenen, einschränkenden Baurechte deutlich erweitert werden, sodass in Zukunft nördlich des Erlengangs bis zu dreigeschossige Gebäudekörper entstehen könnten. Die Planfestsetzungen berücksichtigen die Möglichkeit, dass mehrere Grundstücke gemeinsam entwickelt oder vereinigt werden könnten, soweit das die Eigentümerinnen oder Eigentümer wünschen. Um eine relevante Verschattung der sich nördlich anschließenden Reihenhäuser mit ihren nach Süden ausgerichteten Gärten zu vermeiden wird die maximale Geschossigkeit in den

rückwärtigen, nördlichen Grundstücksbereichen auf ein vertretbares Maß (zweigeschossig, ausgebaute Dach- oder Staffelgeschosse sind möglich) begrenzt.

An die Bebauung nördlich des Erlengangs grenzen in Richtung Osten entlang der Bahnhofstraße bereits ältere, mehrgeschossige Wohngebäude an. Auch auf der südlichen Straßenseite des Erlengangs befinden sich mehrere zwei- bis dreigeschossige Geschosswohnungsbauten, die in den 1950er und -60er Jahren errichtet wurden. Diese benachbarten, aufgelockerten Strukturen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 344 ebenfalls überplant und eine zeitgemäße Neubebauung ermöglicht werden. Auch bei einer Verdichtung der Bebauung nördlich des Erlengangs, wie sie auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 344 ermöglicht werden soll, kann somit eine stimmige Einbindung möglicher neuer Strukturen in die Umgebung sichergestellt werden.

Auf dem städtischen Platz an der Ecke Distelweg / Bahnhofstraße sind auf Grundlage der Planung neben einer überwiegenden Beibehaltung oder Intensivierung der derzeitigen Parkplatznutzung zur Entspannung der Situation für den ruhenden Verkehr auch weitere Nutzungen und Anlagen, wie eine Transformatorenstation, möglich. Eine Steigerung der Attraktivität des Platzes könnte durch eine intensivierete Begrünung und die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, sowie durch die Ansiedlung weiterer gemeinnütziger Einrichtungen wie z. B. einer Bikesharingstation oder ggf. durch moderne Unterflurbehälter, die den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zugutekommen können, erreicht werden.

### 3) Einzel- und Doppelhäuser

Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich entlang der Glockenheide mehrere Einzel- und Doppelhäuser (Nummer 3 im obenstehenden Plan, grün hinterlegt). In der Regel verfügen diese üblicherweise selbstgenutzten, aus unterschiedlichen Zeiträumen stammenden Gebäude nur über eine oder über zwei Wohnungen. Stellenweise weisen zusammenhängende Strukturen, wie östlich der Glockenheide auf Höhe der Kindertagesstätte, einen einheitlichen Entstehungshintergrund auf. Die Grundstücke sind durch die räumliche Nähe zu den AKN-Haltestellen „Friedrichsgabe“ und „Quickborner Straße“ sehr gut mit den ÖPNV erschlossen. Die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Abschnitte des Plangebiets zeichnen sich, insbesondere im Vergleich zu den Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgebieten, durch eine geringe bauliche Dichte aus.

Der Vorentwurf der Planung ermöglicht in diesen Abschnitten eine nachbarschaftsverträgliche Ergänzungs- oder Neubebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden und möglichen ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen, um mehr Wohnraum in dieser attraktiven Lage schaffen zu können. Vor diesem Hintergrund ist zur Verbesserung der Verkehrssituation darüber hinaus eine bedarfsgerechte Verbreiterung der Glockenheide vorgesehen.

→ Fortsetzung auf der nächsten Seite

#### **4) Straßenrandbebauung Ulzburger Straße**

Die Grundstücke entlang der Ulzburger Straße (Nummer 4 im obenstehenden Plan, blau hinterlegt) sollen, auch aufgrund ihrer Lage an einer zentralen und vielgenutzten Hauptverkehrsstraße der Stadt Norderstedt, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Die straßenbegleitende Bebauung ist im Bestand durch das unmittelbare Nebeneinander von einigen kleinen und älteren, zu Wohnzwecken genutzten Einzelhäusern und deutlich größeren, gemischt genutzten Gebäuden und zum Teil neueren Geschosswohnungsbauten geprägt, was zu einem heterogenen Erscheinungsbild dieses Stadtraums beiträgt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 ist es beabsichtigt, die vorhandenen Bebauungspotenziale auf den teilweise untergenutzten Grundstücken an der Ulzburger Straße zu heben und die bestehende Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. In den als Mischgebieten festgesetzten Bereichen sollen überwiegend gemischt genutzte Gebäude mit drei Vollgeschossen und möglichen ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen entstehen, die auch von ihrer Mindestgeschosszahl her in dieser zentralen Lage an einer Hauptverkehrsstraße angemessen sind. Je nach Anordnung und Ausführung der Dach- und Staffelgeschosse kann sich zur Ulzburger Straße ein viergeschossiges Erscheinungsbild einstellen. Darüber hinaus soll perspektivisch auch die aktuell unbefriedigende Situation für den Fuß- und Radverkehr durch eine in der Planung vorgesehene, beidseitige Erweiterung der Ulzburger Straße verbessert werden. Hierfür werden Flächen gesichert.

In den straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksbereichen, insbesondere im Norden des Abschnitts, sollen als Übergang zu den sich im Regelfall im Westen anschließenden, zweigeschossigen Reihenhausstrukturen ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen entstehen.

#### **5) Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen in dem Plangebiet (Nummer 5 im obenstehenden Plan, lila hinterlegt) werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens gesichert. Über eine Sicherung hinausgehende, konkrete und zukunftsgerichtete Planungsabsichten sind im weiteren Planverfahren noch in Abstimmung mit relevanten Akteurinnen und Akteuren zu entwickeln.

Bereits im Zuge dieses Vorentwurfs der Planung werden als Angebot im Bereich des derzeitigen Gemeindegartens der evangelisch-lutherische Johannes Kirchengemeinde Norderstedt Friedrichsgabe, nördlich des Gemeindehauses, neue Baumöglichkeiten für zweigeschossige Wohngebäude in die Planung mit aufgenommen.