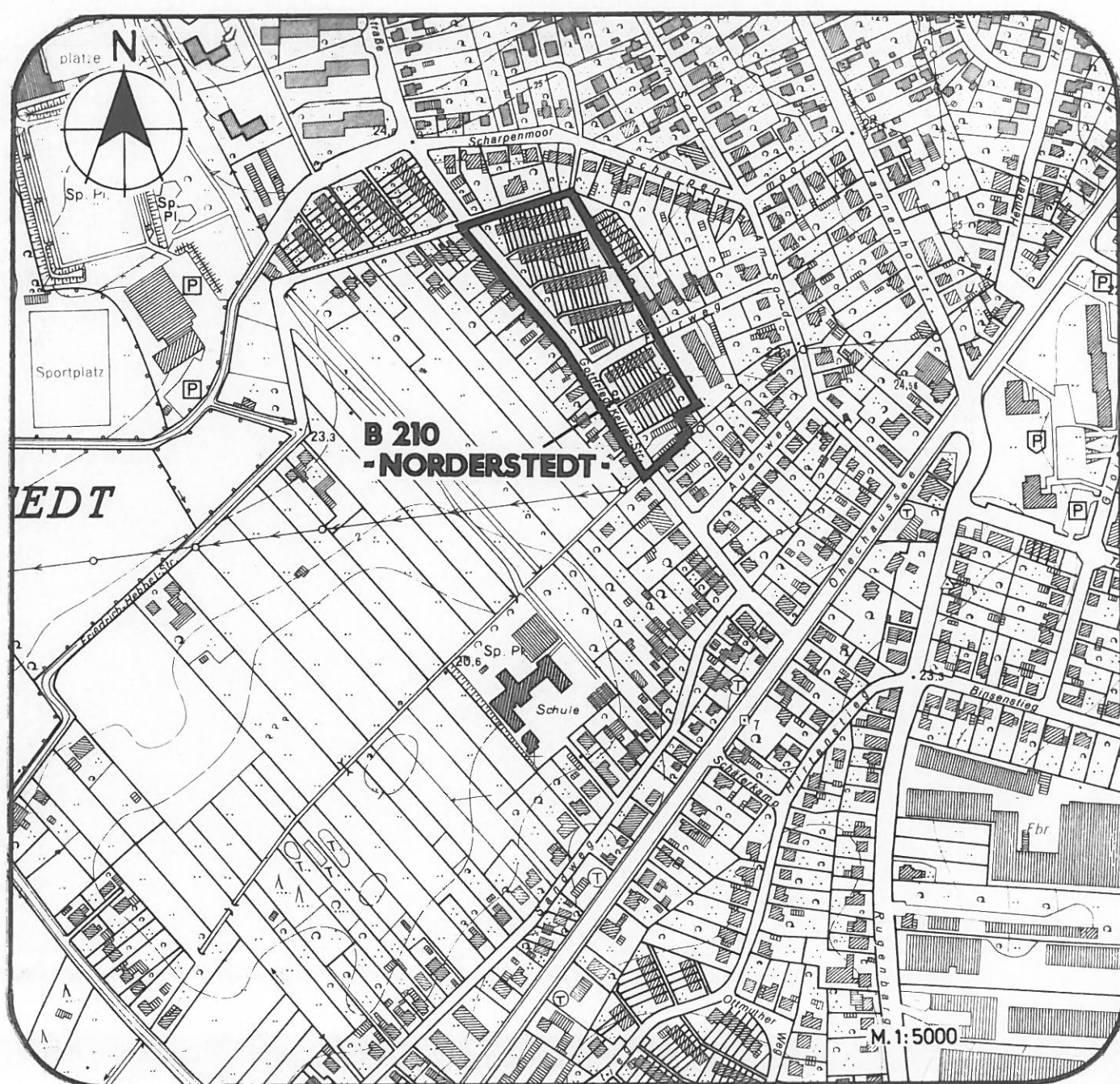


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 210 - NORDERSTEDT-

GEBIET: "REIHENHÄUSER ÖSTLICH GOTTFRIED - KELLER - STRASSE"



STAND : 08.05.1989

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 210 - Norderstedt -
Gebiet: "Reihenhäuser östlich Gottfried-Keller-Straße"

Stand: 08.05.1989

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP 84

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Norderstedt (FNP 84) 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 1977/1986

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 Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 - Norderstedt - umfaßt das Gebiet zwischen der Gottfried-Keller-Straße im Westen (einschließlich), dem der Reihenhauszeile Gottfried-Keller-Straße 106 - 132 zugeordneten Wohnweg im Norden (einschließlich), den Flurstücksgrenzen der Reihenhausgrundstücke im Osten und der Grenze zum Flurstück 174/1, der Flur 16, Gemarkung Garstedt, im Süden.

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 siebenzig Eigentumsreihenhäuser wurden in den Jahren 1957/58 erbaut. Die Gartenseiten der sechs Reihenhauszeilen sind nach Südosten orientiert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße eines Mittelreihenhauses beträgt rund 130 qm, die Eckgrundstücke erreichen eine Größe bis zu ca. 500 qm.

Bei einem Achsmaß von 4,36 m und einer Tiefe von 8,5 m weisen die zweigeschossigen Reihenhäuser eine relativ geringe Geschoßfläche von nur rund 75 qm auf. Aufgrund der geringen Dachneigung und der vorgegebenen Haustiefe ist ein Ausbau des Daches als Vollgeschoß nicht möglich.

Die Reihenhauszeilen sind in Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - mit Großbuchstaben bezeichnet (A - F). Verspringt eine Reihenhauszeile, so sind die einzelnen Abschnitte mit Zusatz (1 bzw. 2 d. h. also z. B. A 1 oder D 2) gekennzeichnet.

Nachträglich
errichtete
Anbauten

An der nördlichsten Reihenhauszeile (Abschnitte A 1 und A 2) sowie im Abschnitt D 1 wurden nachträglich gartenseitig eingeschossige Anbauten errichtet. Ebenso wurden bei einigen Eckreihenhäusern Anbauten an der Giebelseite der Hauszeilen errichtet. In jüngster Zeit entstanden auch in der Reihenhauszeile E gartenseitig einige verglaste Anbauten ohne die erforderliche baurechtliche Genehmigung.

Zugang zu den
Gebäuden

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt mit Ausnahme der Zeile E, die ihre Belegenheit direkt zum Flurweg hat, über nicht befahrbare Wohnwege. Die Eingänge der Gebäude liegen jeweils an der Nordseite der Reihenhauszeilen.

Angrenzende
Nutzungen

Das Plangebiet liegt inmitten eines ausgedehnten Wohngebietes, das durch freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhausbebauung geprägt ist. Vereinzelt bestehen auch Geschoßwohnungsbauten, die sich jedoch in den Maßstab der Bebauung einfügen.

1.3.3 Straßenerschließung/öffentliche Parkplätze

Gottfried-Keller-Straße

Die Gottfried-Keller-Straße dient als Wohnsammelstraße für weite Bereiche des umgebenden Wohngebietes.

Flurweg

Der Flurweg, der die Bauflächen des Plangebietes in einen nördlichen und südlichen Bereich teilt, ist seiner Funktion nach eine reine Anliegerstraße.

Die Querschnitte der beiden genannten Straßen sind in Teil A - Planzeichnung - dargestellt.

Von den beiden genannten Straßen werden die beiden bestehenden Gemeinschaftsgaragenanlagen erschlossen.

Öffentliche
Parkplätze

Westlich der Fahrbahn der Gottfried-Keller-Straße besteht ein ca. 240 m langer durch die Grundstückszufahrten unterbrochener öffentlicher Parkstreifen. Hier können bis zu 35 Pkws abgestellt werden.

1.3.4 Planungsbestand

FNP 84

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

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht.

2. Planungsanlaß und Planungsziel

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Anbauten

Anläßlich der bekanntgewordenen Erweiterungswünsche einer Reihe von Eigentümern im Planbereich ist es Ziel des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 210 - Norderstedt -, - unter angemessener Berücksichtigung der Belange der nicht anbauwilligen Eigentümer - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gartenseitigen, an einigen Endreihenhäusern auch giebelseitigen, eingeschossigen Anbauten 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.

3. Zum Abwägungsprozeß

Interessenausgleich zwischen anbauwilligen und nicht anbauwilligen Reihenhauseigentümern

Verwaltungsseitig wurde nicht verkannt, daß die Verwirklichung des Planungszieles einen erheblichen Eingriff in die bauliche Struktur eines langfristig bestehenden Reihenhausesgebietes, deren Bewohner in einer Art städtebaulicher "Schicksalsgemeinschaft" zusammen leben, darstellt. Die Möglichkeit, Anbauten zu errichten, kann zur Veränderung einer Bauform führen, die von allen Eigentümern einmal in dieser Art akzeptiert wurde und in deren Fortbestand ein berechtigtes Vertrauen gesetzt worden ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war deshalb insbesondere auf die sorgfältige Abwägung der Belange der nicht bzw. vorläufig noch nicht anbauwilligen Eigentümer und den Belangen der anbauwilligen Eigentümer zu achten. Dabei war zu prüfen, ob und ggf. in welcher Form, ein gerechter Interessenausgleich erreicht werden kann.

Durchführung der
frühzeitigen
Bürgerbeteiligung

Am 16.02.1987 wurde in der Grundschule an der Gottfried-Keller-Straße eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet wurden. Den etwa 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

Aufgrund diverser Änderungen des Planentwurfs im Laufe des Verfahrens wurden zwei öffentliche Auslegungen durchgeführt. Um Äußerungen von möglichst allen betroffenen Eigentümern zu erhalten, wurden diese jeweils individuell angeschrieben.

Behandlung der
Bedenken und
Anregungen

Die Abwägung sämtlicher vorgebrachter Bedenken und Anregungen, bei der insbesondere die städtebauliche Situation (Bauweise, Haustypen, Orientierung u.a.) sowie die bestehende "baurechtliche Schicksalsgemeinschaft" gewürdigt wurden, führte hinsichtlich der gartenseitigen Anbauten zu folgendem Ergebnis:

In den Reihenhauszeilen D2 und F haben sich eine größere Anzahl der Eigentümer gegen Anbauten ausgesprochen. Die Festsetzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten für traufseitige Anbauten würde dort erhebliche Spannungen hervorrufen. Es wird daher nur für die übrigen Reihenhauszeilen die Möglichkeit für traufseitige eingeschossige Anbauten vorgesehen (Tiefe: 2,5 m; Glasdach), soweit hier nicht schon genehmigte Anbauten errichtet wurden.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Das Baugebiet ist entsprechend der derzeitigen Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 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 Baugrenzen, II Vollgeschosse zwingend).

Gartenseitige
Anbauten

Die Errichtung von gartenseitigen Anbauten in unmittelbarem Anschluß an die bestehenden Hauptgebäude wird bei den Reihenhauszeilen B1/B2, C1/C2, und E durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in 2,5 m Tiefe vor den Hauptgebäuden, bei den Reihenhauszeilen A1/A2 bzw. D1 entsprechend den bereits vorhandenen Anbauten in 2,3 m bzw. 1,83 m Tiefe, ermöglicht.- 5 -

Für die Reihenhauszeilen D 2 und F sind die Möglichkeiten zur Errichtung von gartenseitigen Anbauten aufgrund der Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Bedenken und Anregungen nicht vorgesehen (siehe auch Ziffer 4 und 5).

Mit einer Tiefe von 2,5 m erhält die Mehrzahl der Anbauten Abmessungen, die als Wohnraumerweiterung noch gut nutzbar sind, andererseits werden die Beeinträchtigungen derjenigen Nachbarn, die nicht angebaut haben, minimiert. Der Anbauzwang an die Baulinie sichert entsprechend der einheitlichen Bauflucht der vorhandenen Reihenhauszeilen auch eine einheitliche Bauflucht der möglichen Anbauten.

Gebäudehöhen

Die Höhe der Anbauten ist auf ein Vollgeschoß beschränkt, wobei die Gebäudehöhen wegen der erforderlichen Abstimmung der Anbauten mit dem Hauptgebäude exakt festgesetzt sind. In Verbindung mit entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, die unten erläutert sind, wird so ein einheitliches Erscheinungsbild der Anbauten erreicht.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Anbauten an den Reihenhauszeilen A 1/A 2 und D 1 wurden unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen.

Giebelseitige Anbauten

An den Giebelseiten der Endreihenhäuser wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von eingeschossigen giebelseitigen Anbauten ermöglicht, soweit dort nicht bereits derartige Anbauten errichtet wurden.

Anbauten ohne Grenzabstand

Die gartenseitigen Anbauten sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es ist daher geschlossene Bauweise festgesetzt.

Brandschutz

Die Vorschriften der Landesbauordnung von 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 sowie in Teil B - Text - eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen, insbesondere zur Materialwahl und Farbgebung sowie zur Dachform der Anbauten aufgenommen.

GRZ/GFZ

Die Anbauten sind voll auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = GRZ, Geschossflächenzahl = GFZ) ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

In einigen Einzelfällen, kann ein Anbau nur unter Überschreitung der in der BauNVO festgesetzten Höchstwerte der GRZ um bis zu 10 % ermöglicht werden. Aufgrund der Bedeutung der Anbaumöglichkeiten für die Wohnwertsteigerung der nach heutigen Standards äußerst kleindimensionierten Reihenhauswohnungen, ist diese geringfügige Überschreitung gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO bei fünfzehn Reihenhausgrundstücken städtebaulich gerechtfertigt. Dies gilt zumal die geringfügige Erhöhung der Wohnfläche (ca. 11 qm je Reiheneinheit) ohne Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes bleibt.

Untergeordnete
Nebenanlagen

Als untergeordnete Nebenanlagen sind nur Terrassen, Terrassentrennwände, Schuppen und Lauben, Eingangsüberdachungen, zum Teil Balkone und Balkontrennwände entsprechend den textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1.4 des Teil B - Text - zulässig.

4.2 Verkehrsanlagen

Fahrstraßen

Öffentl. Parkplätze

Wohnwege

Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Gottfried-Keller-Straße und des Flurweges, sowie die vorhandenen Wohnwege und der Parkierungstreifen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert. Die Straßenverkehrsflächen sind im vorhandenen Umfang als solche festgesetzt.

Die Wohnwege sind nicht befahrbar.

Die Querschnitte sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.3 Garagen und Stellplätze

Gemeinschaftsgaragen
bzw. -stellplätze

Die in den Jahren 1957/58 beim Bau der Reihenhäuser mit errichteten achtzehn Garagen und zwei Stellplätze entsprachen beim damaligen Motorisierungsgrad dem Bedarf. Sie sind im Bebauungsplan mit Ausnahme einer Garage auf einem privaten Baugrundstück (Flurweg 10) als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Defizit an Garagen bzw. Stellplätze

Die Ausweisung von Flächen für Garagen und Stellplätze entsprechend den heutigen Richtlinien ist jedoch weder im Plangebiet noch in dessen näherer Umgebung möglich. Hier stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Infolge des langjährigen Bestehens der Reihenhausanlage und der schrittweisen Zunahme der Motorisierung der Eigentümer haben sich die Bewohner auf das eingeschränkte Garagen- bzw. Stellplatzangebot eingestellt. So wurden zum Teil Garagen und Stellplätze in der Umgebung auf Privatgrundstücken angemietet bzw. werden die öffentlichen Parkplätze entlang der Gottfried-Keller-Straße zum Abstellen der privaten Pkws in Anspruch genommen.

Das rechnerische Defizit an privaten Stellplätzen/Garagen ist städtebaulich zwar unbefriedigend, führt aber aufgrund des oben dargestellten langjährigen Anpassungsvorganges zu keinen städtebaulichen Mißständen.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 210 - Norderstedt - weder wesentliche zusätzliche Baurechte geschaffen werden, noch die vorhandene Nutzungsart bzw. die vorhandene soziale Struktur des Gebietes verändert wird, ist die Festschreibung der gegenwärtigen Garagen- und Stellplatzsituation unter Berücksichtigung des umfangreichen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen entlang der Gottfried-Keller-Straße städtebaulich vertretbar (siehe hierzu auch Runderlaß des Innenministers von Schleswig-Holstein vom 16.06.1978, Amtsblatt Schl.-H. S. 407).

4.4 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen im Bereich der Gemeinschaftsanlagen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

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.

7. Kosten und Finanzierung

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

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.01.1990 gebilligt.

Norderstedt, den 05.03.1990

STADT NORDERSTEDT
DER MAGISTRAT

gez. L.S.

7. Schmidt
Bürgermeister