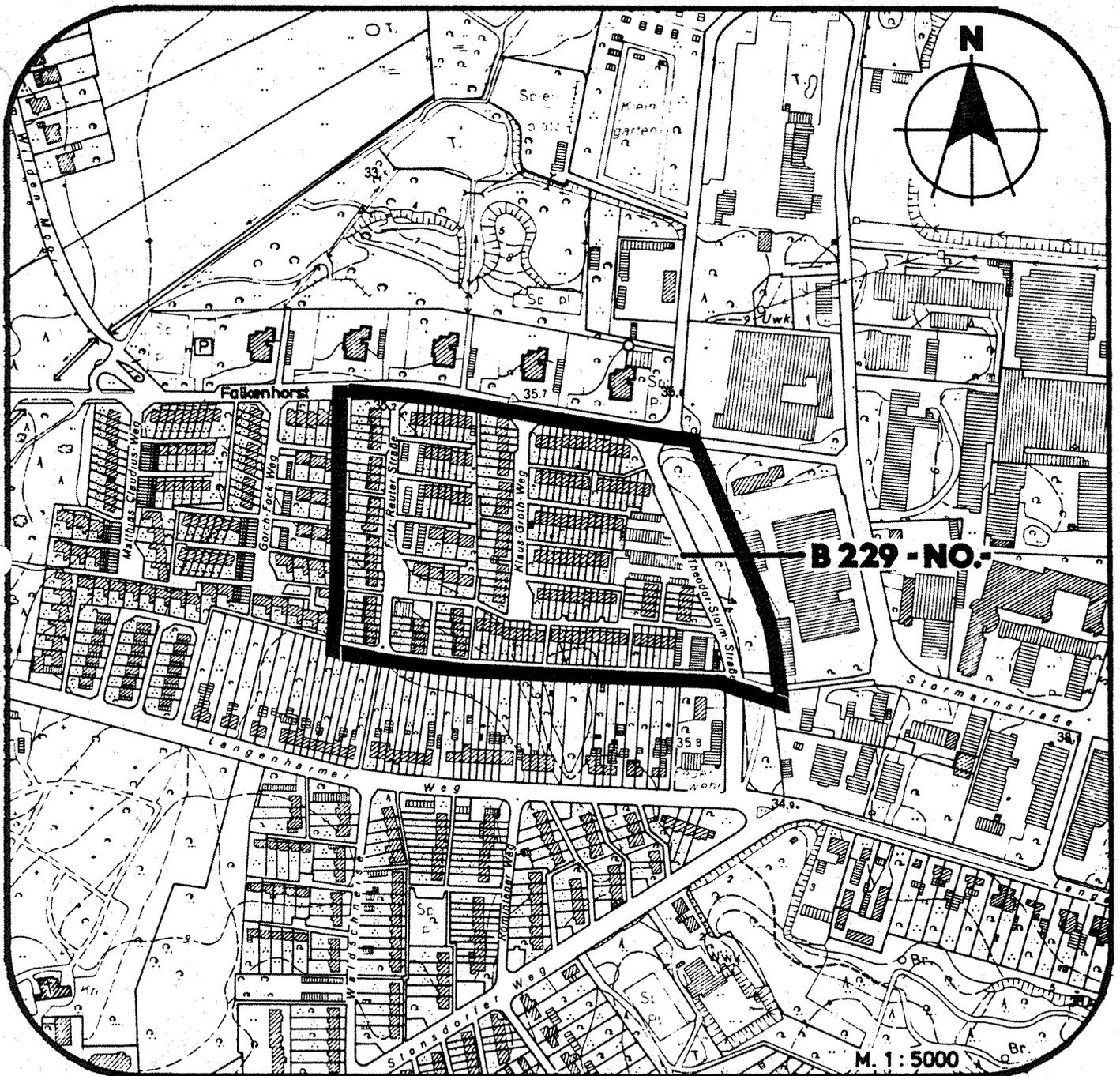


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 229 - NORDERSTEDT -

GEBIET: "AM FALKENHORST / OST"



STAND : 05.10.1995

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 229 - Norderstedt -
Gebiet: "Am Falkenhorst/Ost"

südlich der Straße Falkenhorst,
östlich der Bebauung an der Fritz-Reu-
ter-Straße, westlich des Gewerbegebietes
Stonsdorf und nördlich der Kleinsiedlung
am Langenharmer Weg

Stand: 05.10.1995

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), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

BauNVO 1990

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PlanzVO 1990

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

1.2 Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 - Norderstedt -, Gebiet: "Am Falkenhorst/Ost", umfaßt das Gebiet südlich der Straße Falkenhorst, östlich der Bebauung an der Fritz-Reuter-Straße, westlich des Gewerbegebietes Stonsdorf und nördlich der Kleinsiedlung am Langenharmer Weg.

1.3 Bestand

1.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet, das Teil einer größeren Ende der 60er Jahre entstandenen Reihenhaussiedlung ist, liegt im Ortsteil Harksheide.

Nördlich der Straße Falkenhorst, die das Plangebiet im Norden begrenzt, befinden sich fünf 8stöckige Geschosswohnungsbauten (Punkthäuser), an die wiederum nördlich sich der ausgedehnte Stadtpark anschließt. Östlich des Plangebietes und von der Wohnbebauung durch die Theodor-Strom-Straße und eine ca. 40 m breite, öffentliche, waldbestandene Grünfläche getrennt befindet sich das Gewerbegebiet Stonsdorf. Ende der 50er Jahre entwickelt, war dieses Gewerbegebiet zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnsiedlung am Falkenhorst bereits zum großen Teil gewerblich genutzt.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich nördlich des Langenharmer Weges, der eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße bildet, ein Bereich mit älteren Kleinsiedlungshäusern in Reihenhausbauweise auf sehr tiefen und schmalen, in den rückwärtigen Bereichen gärtnerisch genutzten Grundstücken.

Südlich des Langenharmer Weges schließt sich ein ausgedehntes reines Wohngebiet mit Reihenhäusern an, die in den 70er Jahren entstanden sind.

1.3.2 Flächennutzung

Das Plangebiet selbst ist wie der westlich daran angrenzende Bereich ein reines Wohngebiet, das durch den Falkenhorst und davon abzweigende Erschließungsstichstraßen nach Süden sowie durch die Theodor-Stormstraße erschlossen wird.

1.3.3 Planungsbestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, das Waldstück an der Theodor-Storm-Straße als öffentliche Grünfläche dargestellt.

FNP 84

Bebauungsplan Nr. 24
- Harksheide -

Das Plangebiet, der westlich und nördlich angrenzende Bereich liegen im Geltungsbereich des im Jahre 1967 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 24 - Harksheide -. Auf der Grundlage dieses Planes ist Ende der 60er Jahre die Siedlung "Am Falkenhorst" entstanden.

Soweit der Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide - vom Bebauungsplan Nr. 229 - Norderstedt - überplant wird, wird der alte Plan aufgehoben.

B 3 - Harksheide

Das östlich benachbarte Gewerbegebiet Stonsdorf liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Harksheide - (Rechtskraft: 1958). Für diesen Bereich läuft z. Z. das Verfahren zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 218 - Norderstedt -.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich mit den Kleinsiedlungshäusern ist nicht überplanter Innenbereich.

1.3.4 Topographie und Bewuchs

Das Gelände ist eben. In den Gartenbereichen befindet sich z. T. umfangreicher erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

2.1 Ausgangssituation

Festsetzungen des
B 24 - Harksheide

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 24 - Harksheide -, der im Jahre 1967 Rechtskraft erlangte, entstand in dem insgesamt ca. 12 ha großen Bereich östlich der Falkenbergstraße, nördlich des Langenharmer Weges und westlich des Gewerbegebietes Stonsdorf eine Wohnbebauung mit Reihen-, Winkel- und Kettenhäusern verschiedener Typen und nördlich der Straße Am Falkenhorst fünf 8geschossige Punkt-Geschoß-Wohnungsbauten.

In seinem östlichen Teil überplante der B 24 - Harksheide - dabei Teilflächen des seit 1958 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 - Harksheide -, Gebiet: "Gewerbegebiet Stonsdorf" als "Reines Wohngebiet" (WR), öffentliche Verkehrsflächen (Theodor-Storm-Straße) und öffentliche Grünflächen. Von der Festsetzung "öffentliche Grünfläche" wird das sogenannte "Wäldchen" in unmittelbarem westlichen Anschluß an das Gewerbegebiet Stonsdorf, östlich der Theodor-Storm-Straße, erfaßt.

städebauliche
Struktur und
Gestaltung

Die durch Bauweise, Fassadengestaltung, Dachformen, verwendete Materialien, Vorgarten- und Gartengestaltung als Einheit wirkende Siedlung "Am Falkenhorst" wird durch unterschiedliche Reihenhaustypen, die 4 Stichstraßen vom Falkenhorst aus und durch eine Vielzahl von abwechslungsreich geführten Wohnwegen gegliedert. Das äußere Erscheinungsbild der Siedlung entspricht, abgesehen von der zwischenzeitlich weiter fortgeschrittenen Eingrünung, noch weitgehend dem Ursprungszustand. Die Erhaltung der Siedlung mit ihrem hohen Wohnwert und ihren gestalterischen Qualitäten ist dabei nicht zuletzt auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 - Harksheide - zurückzuführen.

Hinsichtlich der Gestaltung der 1- und 2geschossigen Häuser trifft der genannte Bebauungsplan zum Teil detaillierte Festsetzungen; auch ist das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen, Kleintierställen u. ä., nachträgliche Anbauten sowie der Anbau von Veranden, Windfängen oder Vordächern und Abgrenzungen von Terrassen nicht zulässig (vergl. Text zum Bebauungsplan Nr. 24 - Ziff. 2.5).

Im Laufe der Zeit sind jedoch eine Reihe von Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen o. ä.), Terrassentrennwände etc. entstanden.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide - fest, daß nach etwaigem späteren Ausbau der Dachgeschosse bei den Reihenhäusern nur in der Dachfläche liegende Fenster, aber keine vorspringenden Anbauten zulässig sind (vgl. Text-Ziff. 2.2).

2.1 Planungsanlaß

Wünsche zur Wohnraumerweiterung

In den letzten Jahren gingen von Eigentümern der Reihenhäuser am Falkenhorst, Fritz-Reuter-Straße, Klaus-Groth-Weg und Theodor-Storm-Straße verstärkt Anträge zur Errichtung von sogenannten Windergartenanbauten ein. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation - der seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide -, schließt, wie oben ausgeführt, die nachträgliche Errichtung von Anbauten aus - mußten fast alle dieser Vorhaben versagt werden.

Grundsätzlich positive Beurteilung von Wintergartenanbauten

Die grundsätzliche positive Bewertung von Wohnraumerweiterungen in Form von Wintergärten, auch als nachträgliche Anbauten, wegen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, der Erhöhung der Wohnqualität und aus Gründen der Energieeinsparung bzw. des Emissionsschutzes, konnte aufgrund des entgegenstehenden Planungsrechtes im Baugenehmigungsverfahren nicht zum Tragen kommen.

Berücksichtigung bestehender, nachträglich errichteter Ausbauten

Im Hinblick auf die sich etwa Mitte der 80er Jahre dahingehend verfestigende Rechtsprechung, daß Wintergartenanbauten in bestehenden Reihenhausbereichen im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans in der Regel nicht möglich sind, konnten bestehende Einzelfälle bei der Beurteilung aktueller Vorhaben keinen Vorbildcharakter entfalten.

Planungserfordernis

Für einen Teilbereich des B 24 - Harksheide - war daher von einem Planungserfordernis zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans auszugehen.

2.2 Planungsziele

Zulässigkeit von erdgeschossigen Anbauten an der Gartenseite der Reihenhäuser

Für einen Teilbereich der Siedlung "Am Falkenhorst" sollen durch den B 229 - Norderstedt - die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, schaffen werden, um an der Gartenseite der bestehenden Reihenhäuser erdgeschossige Anbauten im bestimmten Umfang unter bestimmten gestalterischen Vorgaben errichten zu können. Es sollen nur für diejenigen Reihenhausebenen bzw. Zeilenabschnitte die Voraussetzungen für Anbauten geschaffen werden, wo dies von einer breiten Mehrheit der Eigentümer gewünscht wird und im Hinblick auf die nachbarlichen Interessen, insbesondere der Eigentümer, die keine Anbauten wünschen, zumutbar ist.

Festsetzung des sogenannten "Wäldchens" als öffentliche Grünfläche und Schutzfläche

Das sogenannte "Wäldchen" an der Theodor-Storm-Straße soll weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Darüber hinaus soll die Funktion dieser Grünfläche als abschirmende Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet Stonsdorf und dem Wohngebiet "Am Falkenhorst" rechtlich unzweifelhaft festgeschrieben werden.

Neuaufstellung des B 229 -
Norderstedt -

Aufgrund der zweifelhaften rechtlichen Qualität des Ursprungsplanes (das Verwaltungsgericht Schleswig hatte im Rahmen des Verwaltungsstreitverfahrens Famila gegen Stadt Norderstedt im Jahre 1987 in der Urteilsbegründung ausgeführt, daß der Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide - wahrscheinlich wegen eines Verstoßes gegen das Abwägungsgebot unwirksam sei) ist anstelle der Durchführung eines Änderungsverfahrens zum B 24 - Harksheide -, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung B 229 - Norderstedt - geboten.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 229 - Norderstedt - ergibt sich im Bereich der Siedlung "Am Falkenhorst" aus der Lage der Reihentypen, bei denen das Bedürfnis nach Erweiterung der Wohnfläche verstärkt offenkundig geworden ist. Es handelt sich dabei um die Haustypen "Almuth" (Falkenhorst 46-90 gerade, Fritz-Reuter-Straße 1-27 ungerade, 40-52 gerade, 45-67 ungerade, Klaus-Groth-Weg 1-87 ungerade, 42-82 gerade und Theodor-Storm-Straße 2-16 gerade und 18-38 gerade; vgl. Teil A - Planzeichnung - Reihentypen A 1 - A 17) und "Monika" (Fritz-Reuter-Straße 2-38 gerade und Klaus-Groth-Weg 2-40 gerade; vgl. Teil A - Planzeichnung - Reihentypen M 1 - M 8) sowie "Karin" (Fritz-Reuter-Straße 29-41 ungerade; vgl. Teil A-Planzeichnung - Reihentypen K 1 und K 2).

3. Zu den Planinhalten

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche/Anbauten

Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die bestehenden Hauptgebäude

Die im B 24 - Harksheide - festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird hinsichtlich der Hauptgebäude durch Festsetzung entsprechender Baulinien dem Bestand angepaßt.

Schließung der von vorhandenen Balkonen überdachten Terrassenteilen

Dadurch wird beim Haustyp "Almuth" (Reihentypen A 1 - A 17), dem Haustyp "Monika" (Reihentypen M 1 - M 8) und dem Haustyp "Karin" allgemein die Möglichkeit geschaffen, die überdachten Terrassen bzw. Loggien in Wohnraumerweiterungen mit einzubeziehen.

Beim Haustyp "Monika" (Reihentypen M 1 - M 8, vgl. Planzeichnung) besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Integration der Loggia im 1. Obergeschoß in den Wohnraum.

gartenseitige Anbauten

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von erdgeschossigen gartenseitigen Anbauten wird die überbaubare Grundstücksfläche bei einer Reihe von Zeilen durch Festsetzung entsprechender Baulinien erweitert (vgl. Planzeichnung). Die mögliche Bautiefe ist dabei je nach Haustyp unterschiedlich. Sofern von der Möglichkeit der Errichtung eines Anbaus Gebrauch gemacht wird, ist jeweils bis an die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie anzubauen.

Im einzelnen sind für die drei unterschiedlichen Haustypen folgende Festsetzungen hinsichtlich möglicher Anbauten getroffen:

Gebäudetyp "Almuth" (A)

Soweit bei diesem Haustyp, der ein Achsmaß von ca. 5,70 m aufweist, die Voraussetzungen für Anbauten geschaffen werden, die über die Einbeziehung der überdachten Terrassen hinausgehen, ist eine Baulinie mit einer Tiefe von 1,40 m gemessen von der Außenkante der überdachten Terrassen festgesetzt. Bei einer Reihe von Zeilen dieses Haustyps ist darüber hinaus eine weitere Baulinie im Abstand von 2,50 m gemessen von der Außenkante der überdachten Terrassen festgesetzt.

Die Tiefe der in 1,40 m Abstand festgesetzten Baulinie ergibt sich aus der Länge der an den Gartenseiten der Reihenhäuser ins Freie führenden Kellertreppen. Die Fassadenfronten von Anbauten bis zu dieser Baulinie würden bündig mit der Außenkante der Kellertreppe abschließen und so einen einheitlichen Abschluß der Anbauten zur Gartenseite hin sicherstellen (vergl. die dieser Begründung als Anlage 1 beigefügten Skizzen).

Die Tiefe der alternativ ausnutzbaren Baulinie im Abstand von 2,50 m, gemessen von der Außenkante der überdachten Terrasse, ermöglicht die Einbeziehung der oben erwähnten Kellertreppe in den Ausbau und leitet sich ferner von dem einem nicht oder noch nicht anbauwilligem Nachbarn zumutbaren Maß an Verschattung und Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse ab. Unter Berücksichtigung der relativ geringen Achsmaße dieses Haustyps (ca. 5,70 m) und unter Annahme, daß auf den beiden Nachbargrundstücken eines nicht oder noch nicht an einem Anbau interessierten Reihenhauseigentümers entsprechende Anbauten in 2,50 m Tiefe errichtet wurden, erscheint diese Tiefe noch vertretbar (vergl. die dieser Begründung als Anlage 1 beigefügten Skizzen).

Gebäudetyp "Monika" (M)

Soweit bei diesem Gebäudetyp, unter Berücksichtigung der hier ebenfalls vom Keller in den Garten führenden Treppen und unter Berücksichtigung des größeren Achsmaßes (ca. 6,90 m) die Voraussetzungen für Ausbauten geschaffen werden, ist die Baulinie für erdgeschossige gartenseitige Anbauten in einer Tiefe von 2,75 m bzw. 3,50 m von der bestehenden Gebäudefront an der Gartenseite der Hauptgebäude festgesetzt.

Wie oben beim Typ "Almuth" erläutert, ergibt sich auch beim Typ "Monika" dadurch die alternative Möglichkeit, entweder den Anbau mit der Außenkante der Kellertreppe abzuschließen oder die Kellertreppe in den Anbau zu integrieren (vergl. Skizzen in Anlage 1 zu dieser Begründung).

Gebäudetyp "Karin" (K)

Soweit für diesen Haustyp Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen sind, sind diese mit seitlichem Grenzabstand und in einer Tiefe von 1,5 m zu errichten.

Brandschutz

Die Vorschriften der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein bezüglich der konstruktiven Ausbildung von Wänden, Decken und Dächern sind zu beachten.

Baulinien

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. Durch die Festsetzung von zwei alternativen Baulinien mit unterschiedlichen Tiefen besteht die Möglichkeit, die gartenseitige Front im vertretbaren Umfang durch Vor- und Rücksprünge zu gestalten.

3.2 Anzahl der Vollgeschosse

I + II

Die Anzahl der Vollgeschosse für die Hauptgebäude ist entsprechend dem Bestand auf 2 Vollgeschosse (A 1 bis A 17 und M 1 bis M 8) bzw. auf 1 Vollgeschosß (K 1 und K 2) zwingend festgesetzt. Die Anbauten sind nur erdgeschossig zulässig. (Ausnahme: Schließung Loggien im 1. Obergeschoß beim Haustyp M 1 bis M 8) .

3.3 Zur Abwägung

Würdigung nachbarlicher
Belange

Durch die vorgesehene Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Anbauten wird eine langjährig bestehende und planungsrechtlich festgeschriebene Situation verändert. Im Hinblick auf den besonderen baurechtlichen Charakter eines Reihenhausesgebietes (sogenannte "baurechtliche Schicksalsgemeinschaft") war im Planverfahren ein Ausgleich zwischen dem Interesse der Eigentümer an der Schaffung von Anbaumöglichkeiten und dem Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, d. h. konkret der Belange der Eigentümer, die nicht oder noch nicht anbauen wollen, zum Ausgleich zu bringen. Im Rahmen der Abwägung wurden die Interessen der Eigentümer, die anbauen wollen und derjenigen, die nicht anbauen wollen, vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Verhältnisse (Haustyp, Grundstückbreite, Orientierung, Lage der Reiheneinheit etc.) gewichtet (u. a. hinsichtlich der aufgrund der Planung möglichen Beeinträchtigungen wie Verschattung, Sichtbehinderung etc.).

möglichst
vollständiges
Abwägungsmaterial

Um die Interessenlage der einzelnen Eigentümer im Hinblick auf die vorgesehene Planänderung möglichst vollständig zu erfassen, wurden alle Eigentümer im Geltungsbereich angeschrieben und um Meinungsäußerung gebeten (frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 05.07.1993 bis zum 13.08.1993). Zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (05.09.1994 bis 04.10.1994) wurden aufgrund der Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Planinhalte hinsichtlich der Anbaumöglichkeiten dahingehend modifiziert, daß für einige Zeilen bzw. Zeilenabschnitte keine Anbaumöglichkeiten (mit Ausnahme der Wohnraumerweiterung in Form der Terrassen- bzw. Loggienschließung) oder lediglich die geringere der ursprünglich für alle Zeilen alternativ vorgesehenen Anbaumöglichkeiten festgesetzt wurden.

Abwägungskriterien

Bei der Abwägung wurde von folgenden Kriterien ausgegangen:

- Eigentümer, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben haben, haben keine Bedenken gegen die vorgeschlagenen Planinhalte;

- innerhalb einer Reihenhauszeile ist nach Möglichkeit eine einheitliche Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Anbauten anzustreben; diesbezüglich unterschiedliche Festsetzungen sind jedoch bei deutlichem Versprung innerhalb einer Reihenhauszeile oder in besonderen Einzelfällen möglich;
- bestehende Anbauten genießen, sofern baurechtliche Genehmigungen vorliegen, Bestandschutz. Sie sind bei der Abwägung mit zu berücksichtigen.

Zumutbarkeit

Vor dem Hintergrund der hier konkret bestehenden städtebaulichen Situation wurde bei der Abwägung der privaten Belange untereinander ferner von folgenden Zumutbarkeitsgrenzen für gartenseitige Anbauten ausgegangen:

- Bei den Haustypen "Almuth" (A 1 - A 17) und "Monika" (M 1 - M 8) sind beidseitig Anbauten zumutbar, durch die der vom bestehenden Balkon überdachte Terrassenteil geschlossen wird;
- beim Haustyp "Almuth" (Achismaß: 5,74 m) ist ein beidseitiger Anbau von 1,4 m Tiefe (gemessen von der Außenkante des bestehenden Balkones) zumutbar, sofern die Zeile in Ost-West-Richtung verläuft und durch vorhandene Zeilenversprünge keine größeren Tiefen erreicht werden;
- beim Haustyp "Almuth" ist einseitig ein Anbau von 2,5 m Tiefe zumutbar (gemessen von der Außenkante der Terrasse/Balkon), sofern die Zeile in Ost-West-Richtung verläuft und durch vorhandene Zeilenversprünge keine größeren Tiefen erreicht werden;
- beim Haustyp "Monika" (Achismaß: 6,90 m) sind Anbauten in der im Planentwurf enthaltenen Tiefe von 2,75 m bzw. 3,5 m einseitig zumutbar, sofern sie auf dem nördlich angrenzenden Grundstück liegen und der Reihenhausabschnitt durch Versatz gegliedert ist (die Reihenhauszeilen dieses Haustypes verlaufen ausschließlich in Nord-Süd-Richtung);
- beim Haustyp "Karin" (Achismaß: 12,40 m) sind die von einigen Eigentümern angeregten Anbauten in einer Tiefe von 1,5 m, jeweils nur an der Grundstücksgrenze liegend, an der das Nachbargebäude vorspringt und bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zur anderen Grundstücksgrenze hin, unbedenklich.

Abwägungsergebnis

Das Ergebnis dieses Abwägungsvorganges schlägt sich in der Auswahl der Reihenhauszeilen, für die Anbaumöglichkeiten vorgesehen werden, sowie in den konkreten Festsetzungen zur Tiefe und Gestaltung möglicher Anbauten nieder.

Zu einzelnen
Abwägungsent-
scheidungen/
Zeile A8/Ost

In der Zeile A 8/östlicher Abschnitt (Klaus-Groth-Weg 72-82 gerade) ist eine einheitliche Regelung hinsichtlich der Anbaumöglichkeiten nicht möglich. Die Eigentümer des Reihenhauses Klaus-Groth-Weg 72 haben sich nachdrücklich gegen Anbauten ausgesprochen, während die anderen Eigentümer des östlichen Abschnittes dieser Zeile A 8 Anbaumöglichkeiten ausdrücklich wünschen. Aufgrund der besonderen Lage des Reihenhauses Klaus-Groth-Weg 72 unmittelbar östlich eines Zeilenversatzes von ca. 2,5 m Tiefe ist diesem Eigentümer gegen seinen Willen eine über die vorhandene Bauflucht weiter vorspringende Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze nicht zumutbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtungs- und Sichtverhältnisse wäre die Folge. Eine Berücksichtigung des Anbauwunsches der übrigen Eigentümer dieses Zeilenabschnittes kann daher nur für die Häuser Klaus-Groth-Weg 76-82 erfolgen.

Das Interesse des Eigentümers des Hauses Klaus-Groth-Weg 74 nach Schaffung von Anbaumöglichkeiten muß in der Abwägung gegenüber dem Interesse des Eigentümers Klaus-Groth-Weg 72 an Beibehaltung der gegenwärtigen Situation aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse in dieser Zeile zurückstehen.

/Zeile A 9

Bedenken zweier Eigentümer von Mittelreihenhäusern in der Zeile A 9 (Klaus-Groth-Weg 65-87 ungerade) gegen die Ermöglichung von gartenseitigen Anbauten, können sich nur insoweit gegen das Interesse der übrigen Reihenseiteigentümer, die Anbaumöglichkeiten wünschen, durchsetzen als die Anbaumöglichkeiten auf eine Tiefe von 1,4 m beschränkt sind. Aufgrund der Orientierung dieser Zeile und der Achsmaße der Reihenseiteinheiten ist eine derartige Festsetzung zumutbar.

/privatrechtliche
Vereinbarung

Vorgebrachte Bedenken aufgrund einer im Kaufvertrag der Eigentümer enthaltenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit betreffend die Erhaltung der Zweckbestimmung des Grundstückes und des Charakters einer einheitlichen Wohnanlage, können sich als privatrechtliche Regelung nicht gegen das Planungsziel und den öffentlichen Belang (Schaffung der Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung, Verbesserung der Wohnqualität) durchsetzen.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen differenzierten Festsetzungen zur Gestaltung der Anbauten wird gerade die Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der bestehenden Wohnanlage Rechnung getragen. Im übrigen ist die Formulierung in der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nur sehr allgemein gehalten. Für eine eventuelle Löschung der fraglichen Grunddienstbarkeit hat die Stadt im übrigen keine Sorge zu tragen.

3.4 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl/
Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen überbaubarer Grundstücksflächen bzw. Bruttogeschoßflächen zum Baugrundstück der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse. Bei den Haustypen "Almuth" und "Monika" ergibt sich bei den Mittelreihenhäusern eine geringfügige Überschreitung der in § 17 BauNVO als Obergrenzen definierten Nutzungswerte (GRZ gemäß Planung maximal 0,92 - 0,45; Obergrenze gem. § 17 BauNVO: 0,4; GFZ gemäß Planung maximal 0,72 - 0,78; Obergrenze gemäß § 17 BauNVO : 0,7).

Gem. § 17 Abs. 2 können diese Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dieses erfordern
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In Anbetracht, daß durch die vorgesehene Planänderung die Voraussetzungen für die dringend benötigte Erweiterung von Wohnraum geschaffen werden und damit ein gewisser Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes geleistet wird, die Überschreitung der als Obergrenzen definierten Nutzungsmaße durch die bestehende städtebauliche Situation als ausgeglichen angesehen werden können und ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange nicht erkannt werden kann, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO vor.

3.5 Art der Nutzung

Reines Wohngebiet
- WR -

Als Art der Nutzung ist entsprechend dem Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide -) "Reines Wohngebiet", jedoch unter Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (vgl. Ziffer 1.2 Teil B - Text -). Weder Läden noch nicht störende Handwerksbetriebe, auch wenn sie nur der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, können in die bestehende städtebauliche Struktur, d. h. hier insbesondere: Gebäudebestand, Baustruktur, Erschließungssystem) integriert werden. Das gleiche gilt auch für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Äußere Gestaltung der Hauptgebäude und Anbauten

Ein gewisses Maß an gestalterischen Regelungen und Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen ist erforderlich, um die vorhandene Qualität der Siedlung zu erhalten. Das äußere Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung ist nicht nur durch die Mindestfestsetzungen eines Bebauungsplanes geprägt, sondern in seiner gestalterischen Qualität insbesondere auch von darüber hinausgehenden Regelungen stark abhängig.

Dabei spielen insbesondere bei einer einheitlich geplanten und errichteten Reihenhaussiedlung gestalterische Regelungen z. B. hinsichtlich von Windfängen, Eingangsüberdachungen, Fassadengestaltungen, Gestaltung von Anbauten, Dachformen, Zulässigkeit von Dachaufbauten etc. sowie Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuschen, Einfriedigungen etcv.) eine wichtige Rolle.

Um die durchaus qualitätvollen Fassadenansichtender Reihenhausszeilen 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 harmonieren.

Auch bei Veränderungen an den Fassaden (Material, Farbgebung) sowie den Dächern der Hauptgebäude selbst ist der weitgehende Erhalt des nur durch wenige Einzelfälle gestörten Erscheinungsbildes sicherzustellen.

Dazu sind in Teil B - Text - zum Bebauungsplan bestimmte Festsetzungen zur Materialwahl, Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Dachfenster, Dachaufbauten und zu den Dachüberständen getroffen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Fassaden und Dachformen/Dachneigungen sind im wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide - übernommen.

3.7 Nebenanlagen

Zulässigkeit von
Nebenanlagen

Mit von entscheidender Bedeutung für das äußere Erscheinungsbild der Siedlung ist das Vorhandensein und die Gestaltung von Nebenanlagen. Obwohl im Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide - Nebenanlagen weitgehend ausgeschlossen wurden, sind im Laufe der Zeit dennoch eine Vielzahl von Gerätehäuschen, Pergolen, Terrassentrennwänden, Einfriedigungen in der Siedlung am Falkenhorst entstanden. Es ist deswegen davon auszugehen, daß ein entsprechender Bedarf für derartige Anlagen bei den Bewohnern besteht und aus heutiger Sicht sollte diesem Bedarf in gewissem Umfange Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist daher in den textlichen Festsetzungen neu geregelt.

Gestaltung von Neben-
anlagen und Garagen

Festsetzungen zur Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen sind zur Erhaltung der Gestaltqualitäten der Siedlung unverzichtbar. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Teil B - Text - getroffen.

Einfriedigungen

Der Verzicht auf die Begrenzung von Einzelgärten durch Einfriedigungen in weiten Bereichen der Siedlung sowie die zurückhaltende Form von Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den Wohnwegen hin, trägt wesentlich zum positiven Erscheinungsbild und zum offenen Charakter der Siedlung bei. Hinsichtlich der Zulässigkeit und der Gestaltung von Einfriedigungen sind deswegen, zum Teil aus dem Bebauungsplan Nr. 24 - Harksheide - übernommene, einschränkende Festsetzungen getroffen.

Nähe zum Gewerbe-
gebiet Stonsdorf

3.8 Zum Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des bestehenden Gewerbegebietes Stonsdorf sind im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 - Norderstedt - die im "Reinen Wohngebiet" geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einhaltbar (vgl. hierzu Lärmgutachten des Ing.-Büros Masuch & Olbrisch zum Bebauungsplan Nr. 218 - Norderstedt -, Gebiet: Gewerbegebiet Stonsdorf, vom September 1992). Diese vorgefundene Konfliktsituation ist planerisch allenfalls im Rahmen der Überplanung des Gewerbegebietes Stonsdorf, also im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 218 - Norderstedt -, zu verbessern. Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Wohnsiedlung "Am Falkenhorst" seinerzeit an das durch Bebauungsplan bereits rechtskräftig festgesetzte und in wesentlichen Teilen bereits realisierte Gewerbegebiet herangewachsen ist, ist von Vorhaben in beiden Baugebieten gegenseitige Rücksichtnahme zu fordern. Das heißt, ohne dem Ausgang des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 218 - Norderstedt - vorzugreifen zu können, daß die Wohnnutzung gegebenenfalls über den Immissionsrichtwerten liegende Lärmpegel hinzunehmen hat, während die Betriebe im Gewerbegebiet gegebenenfalls die ihnen in der Regel im Gewerbegebiet maximal zustehenden Emissionspegel nicht voll ausschöpfen können.

Im Hinblick darauf, daß gegenüber der gegenwärtigen Situation durch den Bebauungsplan Nr. 229 - Norderstedt - keine Baurechte für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, und auch die Festsetzung einer anderen Gebietsart an der bestehenden Immissionssituation faktisch nichts ändern würden, tritt durch die Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes" keine Verschlechterung für das Wohngebiet "Am Falkenhorst" ein.

Um die Funktion des östlich der Theodor-Storm-Straße bestehenden Waldstückes als abschirmende Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet eindeutig festzuschreiben, wird diese öffentliche Grünfläche auch als "Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen und Schutzflächen

Das bestehende "Wäldchen" östlich der Theodor-Storm-Straße wird als "öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage" und als "Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt. Dadurch ist der Bestand des "Wäldchens" und seine Funktion als abschirmende Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung planungsrechtlich eindeutig festgeschrieben.

3.9 Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landwirtschaft

Durch die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 229 - Norderstedt - sind keine nennenswerten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Baumschutz

Der erhaltenswerte Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt geschützt.

3.10 Öffentlicher Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Wohnwege) wurden entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Wohnwege sind nicht befahrbar.

3.11 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze

Die im Zuge der Errichtung der Reihenhäuser seinerzeit auch entstandenen Gemeinschaftsgaragen sind im Plan entsprechend dem Bestand festgesetzt. Garagen, Carports, Stellplätze können auf den privaten Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. In Frage kommen dafür aber lediglich diejenigen Grundstücke, bei denen eine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Fahrbahn besteht und wenn die städtebauliche Vertretbarkeit sowie eine Beeinträchtigung nachbarlicher und öffentlicher Belange nicht zu erwarten ist.

Sofern ein gewisses Defizit an Garagen/Stellplätzen im Plangebiet besteht (am tatsächlichen Bedarf gemessen bzw. gemessen an den Richtlinien des Stellplatzerlasses von Schleswig-Holstein), so kann aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Realitäten durch den Bebauungsplan keine entscheidende Verbesserung erreicht werden. Es stehen keine geeigneten Flächen für die Errichtung entsprechender Anlagen zur Verfügung.

Infolge des langjährigen Bestehens der Reihenhauseanlage und der schrittweisen Zunahme der Motorisierung im Gebiet haben sich die Bewohner auf das eingeschränkte Garagen- bzw. Stellplatzangebot eingestellt. Da durch den Bebauungsplan Nr. 229 - Norderstedt - weder wesentliche zusätzliche Baurechte geschaffen werden (die Anzahl der Wohneinheiten bleibt gleich) noch die vorhandene Nutzungsart bzw. die vorhandene soziale Struktur des Gebietes verändert wird, ist eine Festschreibung der gegenwärtigen Garagen- und Stellplatzsituation unter Berücksichtigung der im Wege einer Ermessensentscheidung zulässigen Errichtung derartiger Anlagen auf einzelnen Baugrundstücken, städtebaulich vertretbar.

3.12 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen

Auf die Versorgungsleitungen der Stadtwerke, insbesondere Fernwärme, ist Rücksicht zu nehmen. Vor Baubeginn sind die entsprechenden Lagepläne bei den Stadtwerken Norderstedt einzusehen.

Diese Begründung wurde vom Planungsausschuß in seiner Sitzung am gebilligt.

Anlage: Skizzen zur Erläuterung der Anbaumöglichkeiten