

Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt „Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg“

Gebiet: südlich Weg am Denkmal, westlich Falkenbergstraße, nördlich Glashütter Weg, östlich Cord-Buck-Weg

Hier: Prinzipskizze Nachverdichtung als 2. Reihe – Variante A 1 / A 2
Stand: 15.10.2010

Variante A 1

- Nachverdichtung erfolgt in 2. Reihe in den rückwärtigen Gartenbereichen
- die Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt für 2 Nachbarn über einen sog. „Pfeifenstiel“

Vorteile:

- Schaffung von neuen Baurechten – Wertsteigerung des Grundstücks
- Lediglich für die Erschließung von einem Nachbarn abhängig
- Es können ausreichend große Grundstücke parzelliert werden, die für die Bebauung mit einem Einzelhaus eine marktgängige Größe aufweisen (gerade auch für Familien mit Kindern)
- Selbstständige Vermarktung möglich

Nachteile:

- Durch eine Vielzahl neuer Zufahrten verbleiben im öffentlichen Straßenraum keine Bereiche für die Unterbringung von Parkplätzen – Stellplatzbedarf regeln bzw. Flächen für ruhenden Verkehr sichern
- Hoher Flächenverbrauch, hoher Neuversiegelungsgrad
- Möglicher Konflikt mit Baumbestand, zum einen durch Neubebauung, zum anderen zwischen den neuen Zufahrten und den Straßenbäumen – Verlust der großzügigen Gartenbereiche
- Keine zwingende energetische Sanierung des Altbestandes, keine zwingende Veränderung der Energieversorgung hin zu CO₂-mindernden alternativen Energien für den Altbestand

Variante A 2

- Nachverdichtung erfolgt in 2. Reihe in den rückwärtigen Gartenbereichen
- die Erschließung durch eine gebündelte Zufahrt für mehrere Nachbarn

Vorteile:

- Schaffung von neuen Baurechten – Wertsteigerung des Grundstücks
- Weniger Flächenversiegelung einzelner Grundstück
- Gegenüber Variante A 1 deutlich verringerte Zufahrten

- Es können ausreichend große Grundstücke parzelliert werden, die für die Bebauung mit einem Einzelhaus eine marktgängige Größe aufweisen (gerade auch für Familien mit Kindern)

Nachteile:

- Da insgesamt mehr Zufahrten entstehen, geht öffentlicher Raum für die Unterbringung von ruhendem Verkehr verloren – Stellplatzbedarf regeln bzw. Flächen für ruhenden Verkehr sichern
- Hoher Flächenverbrauch, hoher Neuversiegelungsgrad
- Möglicher Konflikt mit Baumbestand, zum einen durch Neubebauung, zum anderen zwischen den neuen Zufahrten und den Straßenbäumen – Verlust der großzügigen Gartenbereiche
- Keine zwingende energetische Sanierung des Altbestandes, keine zwingende Veränderung der Energieversorgung hin zu CO₂-mindernden alternativen Energien für den Altbestand