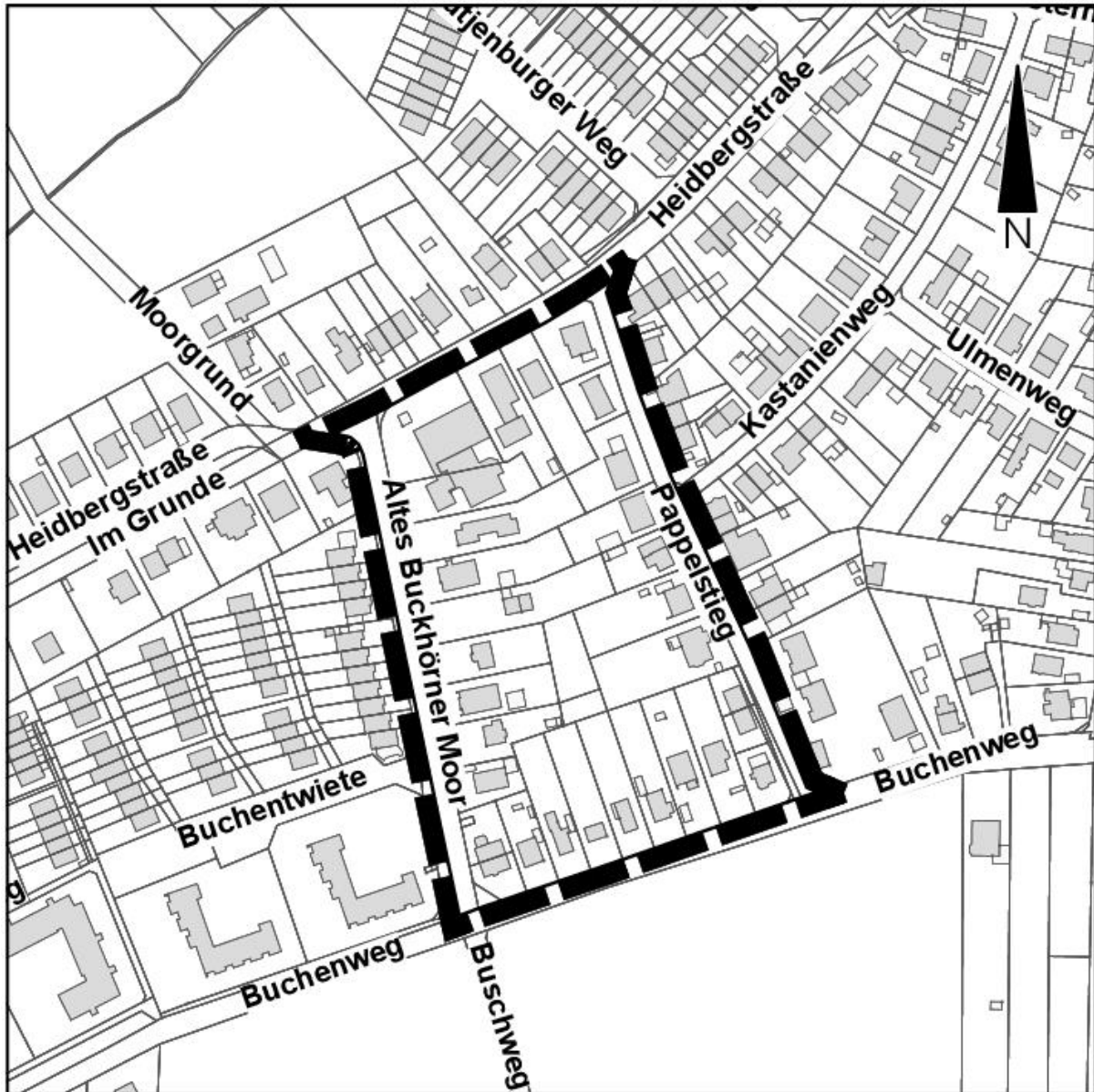


Kurzbeschreibung der Nachverdichtungsvarianten 1 und 2

zum Bebauungsplan Nr. 352 Norderstedt
„Zwischen Altem Buckhörner Moor und Pappelstieg“
Gebiet: Südlich Heidbergstraße, westlich Pappelstieg,
nördlich Buchenweg, östlich Altes Buckhörner Moor

Stand: 05.09.2024



Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 24/0330 des StuV am 19.09.2024
Hier: Kurzbeschreibung der Nachverdichtungsvarianten 1 und 2

Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 352 Norderstedt, „Zwischen Altem Buchhörner Moor und Pappelstieg“ gefasst (siehe Vorlage B 24/0122).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 352 soll eine gemäßigte Nachverdichtung ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Struktur (Einzeiligkeit) mit ihren Qualitäten erhalten.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der Wohnnutzung
- Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur (einzeilige Bebauung)
- Nachverdichtung durch eine einzeilige Bebauung mit maximal 20 m langen Baukörpern entlang der das Baugebiet umfassenden Straßen
- Sicherung der bestehenden Grünstrukturen im Blockinnenbereich
- Anordnung des ruhenden Verkehrs im vorderen Grundstücksbereich
- Sicherung einer baulichen Entwicklung der Kirchengemeinde

Die Verwaltung hat für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zwei Varianten für eine Nachverdichtung, die von dieser Kurzbeschreibung erläutert wird, erarbeitet. Die zentralen Punkte der beiden Varianten sind nachfolgend aufgeführt:

Nachverdichtung Variante 1



Nachverdichtung Variante 2



Vier Abschnitte

Die beiden Varianten können in vier Abschnitte aufgeteilt werden:

1: „Altes Buckhörner Moor“

2: „Pappelstieg“

3: „Buchenweg“

4: „Kirchengemeinde“



Nachverdichtung Variante 1

Altes Buckhörner Moor (Abschnitt 1)

Im Bestand befinden sich östlich des Alten Buckhörner Moors I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Walm- und Satteldächern. Westlich des Alten Buckhörner Moors befinden sich II-geschossigen Reihenhausstrukturen (3-7 Einheiten) mit Flachdächern in Nord-Süd-Ausrichtung.

Im ersten Vorschlag der Neugestaltung sind im Abschnitt 1 fünf, II-geschossige, Doppelhäuser mit zusätzlichem geneigtem Dach (z.B. Satteldach) in einzeiliger, offener Bauweise vorgesehen. Die Doppelhäuser sind hierbei giebelständig zur Straße Altes Buckhörner Moor ausgerichtet.

Die erforderlichen Stellplätze sind, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, im vorderen Grundstücksbereich angeordnet.

Pappelstieg (Abschnitt 2)

Im Bestand befinden sich östlich des Pappelstiegs I-II-geschossige Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Satteldächern. Westlich des Pappelstiegs sind hauptsächlich I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern vorzufinden.

Im Abschnitt 2 sind acht, II-geschossige, Doppelhäuser mit zusätzlichem geneigtem Dach (z.B. Satteldach) vorgesehen. Hierbei könnten die zwei südlichen Doppelhäuser, in Anbetracht der schräg gegenüberliegenden größeren Bebauung (Pappelstieg 10,12,12a), alternativ auch als Mehrfamilienhäuser mit 3-6 WE geplant werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, im vorderen Grundstücksbereich angeordnet.

Buchenweg (Abschnitt 3)

Die Bebauung entlang des Buchenwegs zwischen Friedrichsgaber Weg und U-Bahntrasse (U1) ist vielfältig. In einigen Bereichen sind Einfamilienhäuser, in anderen Bereichen sind 3-4 geschossige Geschosswohnungsbauten mit sehr großen Grundflächen (ca. 600-1.000 m²) vorhanden.

Der Abschnitt 3 befindet sich zwischen zwei Bereichen mit Geschosswohnungsbauten, sodass es sich anbietet, speziell unter anderem aufgrund der Nähe zur U-Bahnstation „Richtweg“, eine Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbauten vorzusehen. Hierbei sollen diese Geschosswohnungsbauten jedoch von den Grundflächengrößen Rücksicht auf den kleinteiligen Bestand nehmen.

Im Abschnitt 3 sind daher vier ca. 240 m² großen 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit geneigtem Dach (z.B. Krüppelwalmdach) und ca. 8-12 WE vorgesehen. Ergänzt werden diese von zwei weiteren, ca. 200 m² großen, 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit geneigtem Dach (z.B. Zeltdach) und ca. 6-8 WE in den Straßen Altes Buckhörner Moor und Pappelstieg in unmittelbarer Nähe zum Buchenweg.

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich in Tiefgaragen.

Kirchengemeinde (Abschnitt 4)

Die bauliche Entwicklung der Kirchengemeinde/ Ergänzung von sozialen Einrichtungen wird im weiteren Verfahren genauer erörtert und weiter konkretisiert.

Nachverdichtung Variante 2

Altes Buckhörner Moor (Abschnitt 1)

Westlich des Alten Buckhörner Moor befinden sich II-geschossigen Reihenhausstrukturen (3-7 Einheiten) mit Flachdächern in Nord-Süd-Ausrichtung.

Im Abschnitt 1 sind in Anlehnung an diese Strukturen drei, II-geschossige, Reihenhäuser mit je 4 WE mit zusätzlichem Staffelgeschoss (mit Pultdach) in einzeiliger, offener Bauweise vorgesehen. Die Reihenhäuser sind traufständig zur Straße Altes Buckhörner Moor ausgerichtet.

Die erforderlichen Stellplätze sind, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, im vorderen Grundstücksbereich angeordnet.

Am Pappelstieg (Abschnitt 2)

Im Bestand befinden sich östlich des Pappelstiegs I-II-geschossige Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Satteldächern. Westlich des Pappelstiegs sind hauptsächlich I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern vorzufinden.

Im Abschnitt 2 sind fünf, II-geschossige, Reihenhäuser mit Staffelgeschoss (Pultdach) vorgesehen. Die Bebauung an der Heidbergstraße 6 wird gesichert und an der Ecke Heidbergstraße Pappelstieg ist ein Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss (Pultdach) mit 2-3 WE vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, im vorderen Grundstücksbereich angeordnet.

Am Buchenweg (Abschnitt 3)

Die Bebauung entlang des Buchenwegs zwischen Friedrichsgaber Weg und U-Bahntrasse (U1) ist vielfältig. In einigen Bereichen sind Einfamilienhäuser, in anderen Bereichen sind 3-4 geschossige Geschosswohnungsbauten mit sehr großen Grundflächen (ca. 600-1.000 m²) vorhanden.

Im Abschnitt 3 sind daher vier ca. 240 m² großen 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss (z.B. Pultdach) und ca. 8-12 WE vorgesehen. Ergänzt werden diese von zwei weiteren, ca. 200 m² großen, 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss (z.B. Pultdach) und ca. 6-8 WE in den Straßen Altes Buckhörner Moor und Pappelstieg in unmittelbarer Nähe zum Buchenweg.

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich in Tiefgaragen.

Kirchengemeinde (Abschnitt 4)

Die bauliche Entwicklung der Kirchengemeinde/ Ergänzung von sozialen Einrichtungen wird im weiteren Verfahren genauer erörtert und weiter konkretisiert.

Zusammenfassung:

Die Variante 1 setzt den Fokus auf eher klassische 2-geschossige Doppelhäuser und 3-geschossige Mehrfamilienhäuser die alle über ein geneigtes Dach verfügen. Die Variante 2 hingegen setzt den Fokus auf 2-geschossige Reihenhäuser und 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschossen (mit Pultdach).

Beide Varianten ermöglichen insgesamt ca. 100 WE, sodass sich die Anzahl im Vergleich zum Bestand um maximal ca. 50 WE erhöhen würde.

Auf der Grundlage dieser beiden Varianten soll ein erstes Meinungsbild der Öffentlichkeit eingeholt werden. Da es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt und alle Gebäude im Bestand Bestandsschutz genießen, ist die bauliche Entwicklung maßgeblich von der Vielzahl der jeweiligen privaten Grundstückseigentümer abhängig.