

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.148 NORDERSTEDT 1.(VEREINFACHTE)
ÄNDERUNG

GEBIET: GLASHÜTTER DAMM ECKE BILLEWEG UND
JÄGERLAUF 34-38



STAND VOM 07.04. 1992

Stand: 07.04.1992

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 148 - Norderstedt -
1. (vereinf.) Änderung
Gebiet: Glashütter Damm/Ecke Billeweg und
Grundstücke Jägerlauf 34-38

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 die Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) in Verbindung mit dem Einigungsvertrag vom 31.08.1990.

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 i. d. F. der Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

PlanZVO 1990

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr. 3, S. 58).

2. Grenzen des Geltungsbereiches

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. (vereinf.) Änderung umfaßt zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 148 - Norderstedt -. Zum einen die Flächen des Eckgrundstückes Glashütter Damm/Billeweg, für das der gültige Bebauungsplan eine Nutzung als Gemeinschaftsgaragenanlage festsetzt.

Ferner liegt im Geltungsbereich das einzige noch unbebaute Grundstück Jägerlauf Nr. 38, welches vollständig von Einfamilienhausbebauung gemäß den Festsetzungen des B 148 umgeben ist.

Aus Gründen der geometrischen Einwandfreiheit des Planes mußten zwei benachbarte Grundstücke und die angrenzenden Wegeflächen in den Änderungsbereich einbezogen werden.

3. Planungsanlaß/Planungsziel

Beide Änderungsbereiche sollen zur dringenden Schaffung von Wohnraum mit Einfamilienhäusern bebaut werden, eine Maßnahme, die bisher nicht im Einklang mit den geltenden Festsetzungen stand.

Art und Maß der Nutzung

- a) Diese Festsetzungen sind hinsichtlich der ersten Teilfläche als überholt anzusehen, da die Gemeinschaftsgaragenanlage nicht mehr benötigt wird. Die Grundstücke, denen diese Garagen zugeordnet waren, sind bereits seit Jahren bebaut und haben ihren Stellplatznachweis an anderer Stelle in bauordnungsrechtlich und städtebaulich akzeptabler Form erfüllt.

Anstelle der Garagenfestsetzung ist nun die Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen, die die Errichtung eines kleineren eingeschossigen Wohngebäudes im Einfamilienhauscharakter ermöglichen soll.

Art und Maß der Nutzung

- b) Hinsichtlich der zweiten Änderungsfläche (Grundstück Jägerlauf 38) besteht dort ein Baurecht für ein Doppelhaus auf einem ca. 1.200 qm großen Grundstück mit einer möglichen überbaubaren Fläche von ca. 360 qm (GRZ 0,3).

Grundstücks- und Gebäudegröße entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen bei wirtschaftlicher Denkweise. Gleiches gilt aus städtebaulicher Sicht und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Nutzungsbeschränkungen

Die im Bebauungsplan Nr. 148 – Norderstedt – festgesetzten und realisierten Flächen für den ruhenden Verkehr waren ausschließlich auf eine Wohnnutzung bemessen. Da diese Flächen nicht vergrößerbar sind, muß im Änderungsbereich daher die Nutzung auch auf das Wohnen beschränkt werden, um von vornherein einen Widerspruch zwischen einer zwar zulässigen, aber dann doch nicht realisierbaren Nutzung aufgrund der fehlenden Stellplätze auszuschließen.

Überbaubare Fläche

Im Rahmen dieser Änderung wird daher die überbaubare Fläche dergestalt verändert, daß anstelle eines sehr großen Doppelhauses zwei kleinere Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die zulässige Dachneigung wird von 30° auf 35° erhöht, um einen ausreichenden Dachausbau zu ermöglichen und die Grundflächenzahl dagegen von 0,30 auf 0,25 gesenkt.

Ruhender Verkehr

Da das Grundstück über keine Belegenheit an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche verfügt, sind die im zugeordneten Garagenhof nicht nachweisbaren Stellplätze auf dem Eckgrundstück der Änderungsfläche unter a), die im gleichen Eigentum steht, vorgesehen.

Die veränderte Stellung der Baukörper auf dem Grundstück führt nach Auffassung der Stadt Norderstedt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, da die Abstände nach der Landesbauordnung eingehalten und zwischen den Grundstücken jeweils noch ein privater Wohnweg verläuft.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148 werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 148 - Norderstedt -, 1. (vereinf.) Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.06.1992 gebilligt.

Norderstedt, den 16.07.1992

Stadt Norderstedt
Der Magistrat

In Vertretung

gez. L.S.

Meßfeldt
Erster Stadtrat