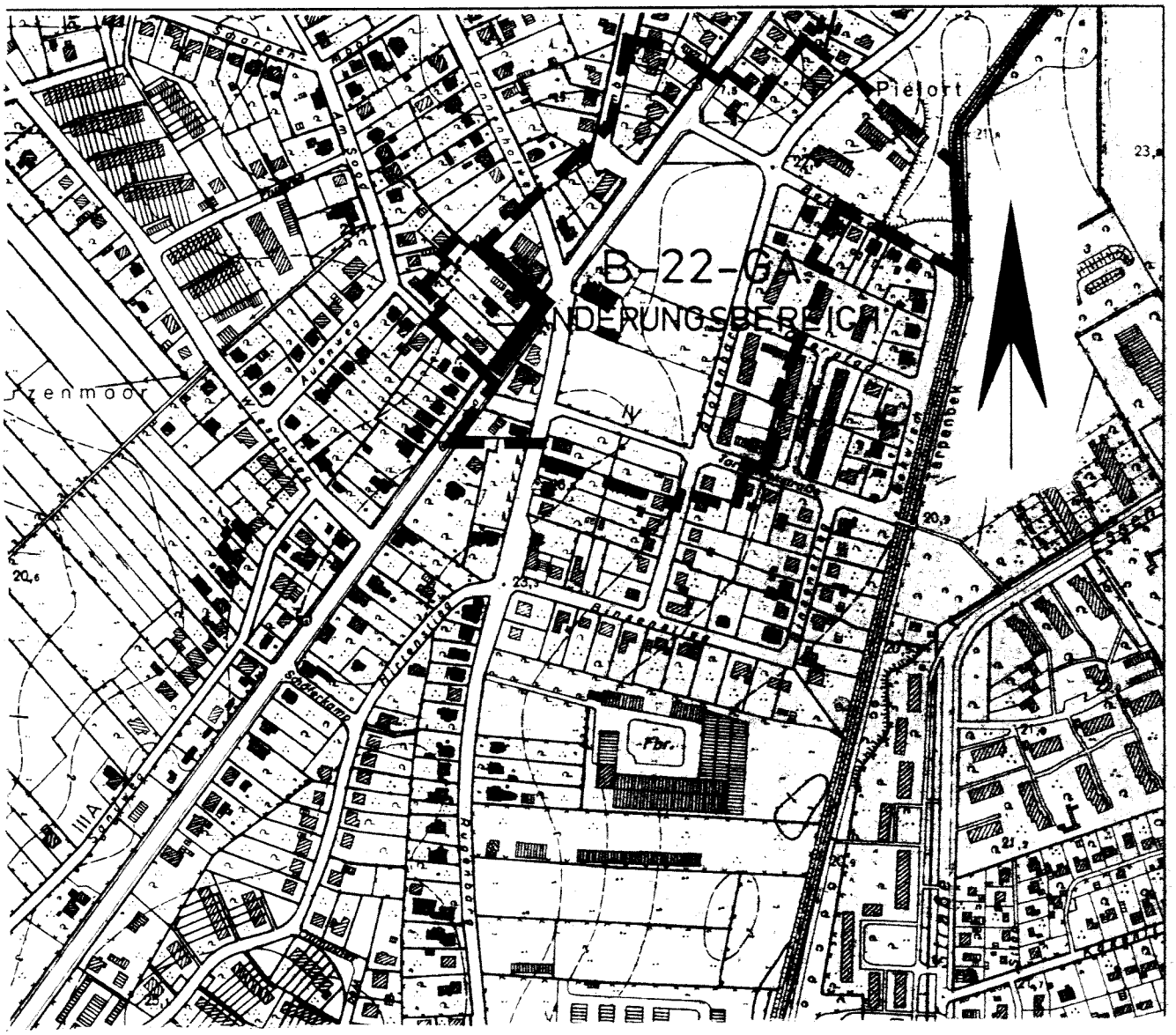
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 22 GARSTEDT
2.(VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

GEBIET: OHECHAUSSEE / ECKE AM SOOD



ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

STAND: 11.11.1982

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22 - Garstedt -
2. (vereinf.) Änderun
und Teilaufhebung
Gebiet: Ohechaussee / Ecke Am Sood

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 22 - Garstedt -

Der Bebauungsplan Nr. 22 - Garstedt - wurde am 21.12.1976 rechtsverbindlich. Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Garstedt - baut auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf.

BBauG

Grundlage für die Satzung ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO

Es gilt die Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. S. 1763).

PlanZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 3o.7.1981 (BGBl. I S. 833).

LBO

Es gilt die Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 2o.6.1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 141), geändert durch Gesetz vom 28.3.1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 26o) i.V.m. § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 11.11.1981 (GVOBl. Schl.-H. S. 249).

1.2 Bestand

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des B 22 - Garstedt - liegt am süd-östlichen Rand des Stadtgebietes im Stadtteil Garstedt. Es wird begrenzt von der Ohechaussee im Westen, Bekwisch im Norden, Glojenbarg im Osten und der Tarpenbekstraße im Süden.

Die 2. (vereinf.) Änderung betrifft die Grundstücke an der Ohechaussee / Ecke Am Sood mit den Flurstücken 52/3, 52/35 und 52/37, die Teilaufhebung die Flurstücke 52/32, 52/38 und 52/36, alle Flur 16, Gemarkung Garstedt.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 22 - Garstedt - enthält für die betreffenden Flurstücke eine für derzeitige Wohnbedürfnisse zu geringe Ausnutzung. Sowohl die Festsetzung der Baukörper als auch der Geschoßflächenzahl lassen eine entsprechende Bebauung nicht zu.

Planungsziel Änderungsbereich

Um eine geeignete Bebauung im Änderungsbereich zu ermöglichen, wurde eine Neufestsetzung der Baugrenzen und eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Planungsziel Aufhebungsbereich

Die im Geltungsbereich des B 22 - Garstedt - gelegenen Baugrundstücke hatten eine Tiefe von ca. 75 m von der Ohechaussee. Festgesetzt waren mit einer GFZ von o,15 zwei kleine Baukörper. Nördlich angrenzend an dem Geltungsbereich ist im Laufe der Jahre eine Einzelhausbebauung entstanden, die von der Straße Am Sood her erschlossen wird. Zu diesen Baugrundstücken sind Trennstücke der innerhalb des B-Plans gelegenen Baugrundstücke veräußert worden.

Unter Berücksichtigung dieser Eigentumsverhältnisse müßte nun in der Änderung für diese Flurstücke eine Nutzung festgesetzt werden. Da dies jedoch zu Mißverständnissen bzw. zu einer Rechtsunsicherheit bei Beurteilung nach § 34 BBauG führen könnte, wird als einfache Lösung vorgeschlagen, diese Trennstücke aus dem B-Plan zu entlassen. Die Beurteilung dieser Flächen richtet sich dann in Zukunft allein nach § 34 BBauG.

städtebauliche Situation

Die 2. (vereinf.) Änderung und Teilaufhebung des B 22 - Garstedt - ändert die Grundzüge der Planung in diesem Bereich nicht.

2.1 Bauliche Nutzung

Art

Der Bereich der 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Garstedt - wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl) bleibt unter der in der BauNVO festgelegten Höchstgrenze.

Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, daß eine städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Ruhender Verkehr

Stellplätze

Bei einer möglichen Vergrößerung um max. 4 Wohneinheiten im Änderungsbereich sind die erforderlichen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen im Bereich der Straße Am Sood zur Verfügung.

3.2 Ver- und Entsorgung

Keine Änderung gegenüber der jetzigen Situation.

Die Erschließung ist gesichert.

Ordnung von Grund und Boden/Finanzierung

Durch die beabsichtigte Planung ergeben sich keine Veränderungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 - Garstedt - 2. (vereinf.) Änderung und Teilaufhebung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 18. Jan. 1983 gebilligt.

Norderstedt, den 25. Febr. 1983

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

Siegel

gez. Schmidt

(V. Schmidt)
Bürgermeister