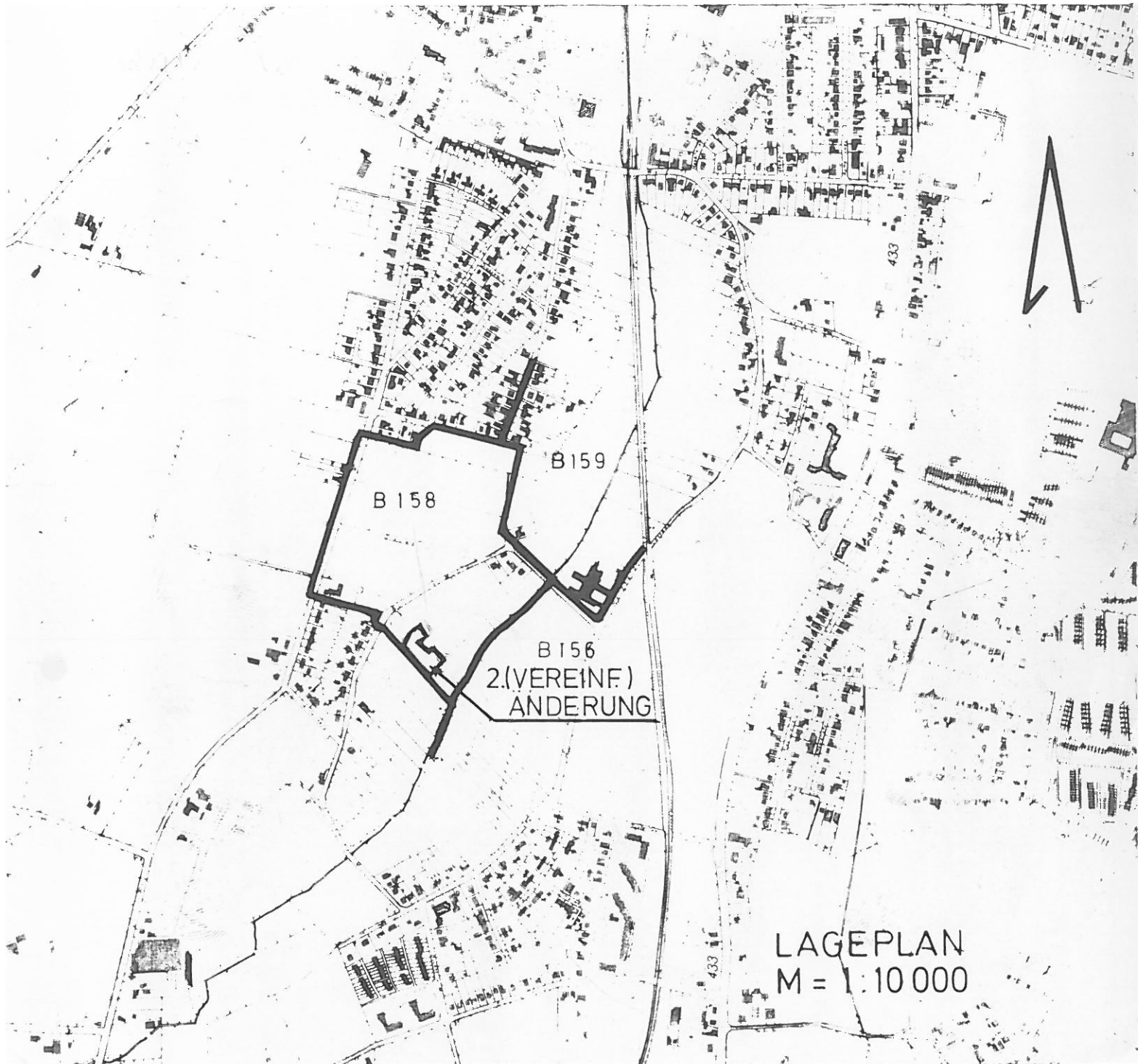


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR 158 NORDERSTEDT

2 (VEREINF.) ÄNDERUNG

GEBIET: „GRASWEG“



STAND: 21 JUNI 1984

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 158 - Norderstedt -
2. (vereinf.) Änderung

Gebiet: östlich Buckhörner Moor
südlich Deichgrafenweg
westlich Moorbekpark
nördlich Flurstück 7, Flur 11, Garstedt

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

rechtsverbindlicher
Bebauungsplan
Nr. 158 - Norder-
stedt -

Der Bebauungsplan Nr. 158 - Norderstedt - wurde
am 11.02.1983 rechtsverbindlich. Die 2. (vereinf.)
Änderung des Bebauungsplanes baut auf der Grund-
lage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf.

BBauG

Grundlage für die Satzung ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO

Es gilt die Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763).

PlanZVO

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

LBO

Es gilt die Landesbauordnung vom 24.03.1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86)

StBauFöG

das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 01.09.1976.

1.2 Bestand

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158 - Norderstedt - liegt in der Mitte des Entwicklungsteilbereichs B von Norderstedt-Mitte zwischen Friedrichsgaber Weg im Westen, Rathausallee im Norden, Mccrbek im Osten und der Siedlung Achternkamp im Süden.

Die 2. (vereinf.) Änderung betrifft die Grundstücke östlich der Straße Buckhörner Moor, südlich der neuen Straße Deichgrafenweg.

...

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Planungsanlaß

Das Land Schleswig-Holstein hat im November 1983 ein Sonderprogramm zur Förderung besonders kostengünstiger und beispielhafter Eigenheime aufgelegt. In diesem Programm sollen alle Bemühungen zur Senkung der Baukosten unterstützt werden, um zugleich den jungen Familien, den Kinderreichen und nicht so Einkommensstarken den Weg zum Eigentum zu erleichtern. Das Land Schleswig-Holstein hat sich mit diesem Programm an Architekten, Bau- und Wohnungswirtschaft und Gemeinden gewendet. Die Gemeinden sollen diese Vorhaben kommunalpolitisch und im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit unterstützen. Im Vordergrund stehen die Bereitstellung von Bauland und eine streng kostenorientierte qualitätsvolle Bauleitplanung und sparsame Erschließung. Zur schnellen Verwirklichung dieses Programms wird in der Regel von vorhandenen und kurzfristig anzupassenden Bebauungsplänen ausgegangen. Die Gemeinden sollten bereit sein, vertretbare Abweichungen von Bau- und Förderungsbestimmungen zu unterstützen.

Die Stadt Norderstedt unterstützt diese Ziele der Landesregierung und hat in Norderstedt-Mitte in verschiedenen Bebauungsplanbereichen Flächen für dieses Sonderprogramm zur Verfügung gestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 158 - Norderstedt - den überwiegenden Teil des Baugebietes 14 und die Hälfte des Baugebietes 12.

Im Baugebiet 14 hat ein Bauträger eine eingeschossige 7,00 m breite Einfamilienhausbebauung im Rahmen der Bestimmungen des Sonderprogramms angeboten.

Diese geplante Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielen, wie sie für dieses Bauquartier formuliert waren.

Planungsziel

In diesem Änderungsverfahren sollen die Festsetzungen für das Gebiet 14 so geändert werden, daß statt der ursprünglich festgesetzten Gartenhofbebauung eine Reihenhausbauung entstehen kann mit 1geschossigen relativ breiten Reihenhäusern. Insgesamt ergibt sich keine Vergrößerung der Ausnutzung. Für die einzelnen Teilgrundstücke wird im Text die Überschreitung der im Plan festgesetzten GFZ und GRZ zugelassen. Damit soll erreicht werden, daß das Grundstück, wenn es als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wird, auch dann in Einzelgrundstücke aufgeteilt werden kann, wenn dadurch bei den Einzelgrundstücken,

z. B. dem Mittelhaus, die im Plan festgesetzten GFZ- und GRZ-Werte überschritten werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Zielwerte, die nach Möglichkeit erreicht werden sollen. Der Zwang zur Unterschreitung dieser Werte aus dem Grund, die Teilbarkeit zu erhalten, ist nicht im Sinne der Festsetzungen.

Z. Zt. der Erarbeitung des Bebauungsplanes 1980 sind Einfamilienhausgrößen von 150 qm Wohnfläche und darüber mit einer Einliegerwohnung nicht ungewöhnlich gewesen. Für solche Haustypen war die ursprüngliche Festsetzung im Gebiet 14 im Bebauungsplan Nr. 158 vorgesehen.

Heute - im Jahr 1984 - sind die durchschnittlichen Einfamilienhausgrößen zwischen 80 und 100 qm. Die Änderung der Festsetzungen für das Gebiet 14 berücksichtigt diese Veränderung der Hausgrößen.

Städtebauliche Situation

Die 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 - Norderstedt - ändert die Grundzüge der Planung in diesem Bereich nicht.

Flächennutzung

Der Bereich der 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 - Norderstedt - wird als reines Wohngebiet - wie bisher - ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den Bedürfnissen einer eingeschossigen Reihenhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Bei den Mittelhäusern kann die GFZ und GRZ um 15 % überschritten werden, wenn das Maß der Ausnutzung der gesamten Zeile eingehalten wird.

Die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte der Geschoßflächenzahl von 0,5 bei eingeschossiger Bebauung ist wegen der Art der gewählten Haustypen von 7 m Breite mit voll ausgebautem Dachgeschoß notwendig und sinnvoll. Die städtebauliche Dichte ist gewünscht.

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Ruhender Verkehr

Die Erschließungsstraßen sind vorhanden. Die Zahl der Wohneinheiten verändert sich nicht gegenüber dem bisherigen Plan.

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen im Bereich des Deichgrafenweges in ausreichender Zahl zur Verfügung.

3.2 Ver- und Entsorgung

Keine Änderung gegenüber der jetzigen Situation. Die Erschließung ist gesichert.

4. Ordnung von Grund und Boden/Finanzierung

Durch die beabsichtigte Planung ergeben sich keine Veränderungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158 - Norderstedt - 2. (vereinf.) Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 25.09.1984 gebilligt.

Norderstedt, den 2. Oktober 1984

STADT NORDERSTEDT
DER MAGISTRAT

gez. Schmidt

LS

V. Schmidt
Bürgermeister