

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 18 für das Gebiet westlich des
Fasanenstieges zwischen dem südlichen
Teil des Ginsterweges und dem Tang-
stedter Forst

Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 30. 1. 1986, Az.: 61/12 - 62076 (18) - genehmigt. Mit der Erschließung des Baugebietes wurde zwischenzeitlich begonnen; die Vermarktung der Bauplätze an Bauwillige ist nahezu abgeschlossen. Die Höhe der derzeitigen Baulandpreise im Hamburger Umland allgemein und die zu erwartenden Erschließungskosten dieses Baugebietes von zusammen 250,-- DM/qm sowie der Zuschnitt der Bauplätze bis zu ca. 1.000 qm Grundstücksgröße haben einige Grundeigentümer bzw. Bauplatzwerber veranlaßt, die Gemeinde um eine B-Plan-Änderung zu bitten. Bislang sind auf einer Reihe von Grundstücken nur Einzelhäuser zulässig; die Antragsteller streben eine wirtschaftlichere Ausnutzung durch die Zulassung von Doppelhausbebauung an.

Diesen Gesichtspunkten will die Gemeinde Rechnung tragen, soweit dies im Hinblick auf die teilweise bereits fertiggestellten Erschließungsanlagen und das endgültige Erschließungsprojekt insgesamt noch möglich ist. Bei den derzeitigen Erwerbspreisen für vollerschlossene Grundstücke in der Gemeinde Tangstedt liegt es im Interesse von Bauwilligen, über die Zulassung einer Doppelhausbebauung die anteiligen Grundstückskosten entscheidend zu mindern und dadurch einigen weiteren Bauinteressenten die Schaffung eines Eigenheims zu ermöglichen. Die B-Plan-Änderung hilft damit auch in gewissem Rahmen mit, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu mildern.

Eine Doppelhausbebauung kann ohne Änderung der Erschließungsanlagen und des endgültigen Projektes und ohne Eingriff in die planerischen Grundzüge des Bebauungsplanes problemlos zugelassen werden auf den rückwärtigen Grundstücken östlich der Erschließungsstraße A, die jeweils durch die dort vorgesehenen Kehren erschlossen werden. Eine darüberhinausgehende Öffnung der Doppelhausbebauung beidseitig der Erschließungsstraße A und an der Straße B würde den Gebietscharakter des Baugebietes planerisch negativ beeinflussen und wäre nur möglich, wenn die im B-Plan gewollte umfassende Grünstaltung entlang des öffentlichen Straßenkörpers entscheidend reduziert würde. Dies ist nach dem Stande der Erschließungsarbeiten nicht mehr möglich und ortsplanerisch nicht gewollt.

Die Mindestgrundstücksgrößen nach der ursprünglichen B-Planfestsetzung sollen nicht verändert werden. Somit ist auch keine weitergehende Grundstücksteilung und erschließungstechnische Änderung des Erschließungsprojektes in den sich aus der Anlage zu dieser Begründung betreffenden Teilbereichen zu erwarten. Durch die Planänderung wird aller Voraussicht nach auch keine oder nur eine sehr geringe Erhöhung der zulässigen Gesamtzahl der Wohneinheiten erreicht werden. Bislang sind in jedem Gebäude ohnehin zwei Wohneinheiten zulässig. Es ist nach aller Erfahrung kaum zu erwarten, daß in einer Doppelhaushälfte bereits zwei Wohneinheiten geschaffen und also letztlich auf jedem der durch die Planänderung betroffenen Grundstücke bereits vier Wohneinheiten entstehen würden. Selbst wenn einige zusätzliche Wohnungen geschaffen werden sollten, sind diese problemlos über die Aufnahmekapazität des Tangstedter Klärwerkes erschlossen. Da sich durch die B-Plan-Änderung keine Vergrößerung der Bauflächen und der sonstigen baulichen Festsetzungen für die Baukörper ergibt, werden auch nachbarliche Interessen durch die Planänderung nicht berührt. Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist unverändert auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, so daß auch Belange der Wasserwirtschaft nicht betroffen sind.

Auf den Grundstücken 8 bis 10 der laufenden Numerierung nach der Planzeichnung wird neben der bisher hier allein zulässigen Doppelhausbebauung auch Einzelhausbebauung ermöglicht, um so eine noch größere Gestaltungsvielfalt im Baugebiet zu eröffnen. Aus dem gleichen Grunde wurde auch die für bestimmte Grundstücke vorgegebene Firstrichtung aufgehoben.

Eine Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen oder erhöhte Erschließungskosten tritt durch diese B-Plan-Änderung nicht ein.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Februar 1993 gebilligt.

Tangstedt, den 17. März 1993


Bürgermeister