

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B15/0057 des StuV am: 05.03.2015

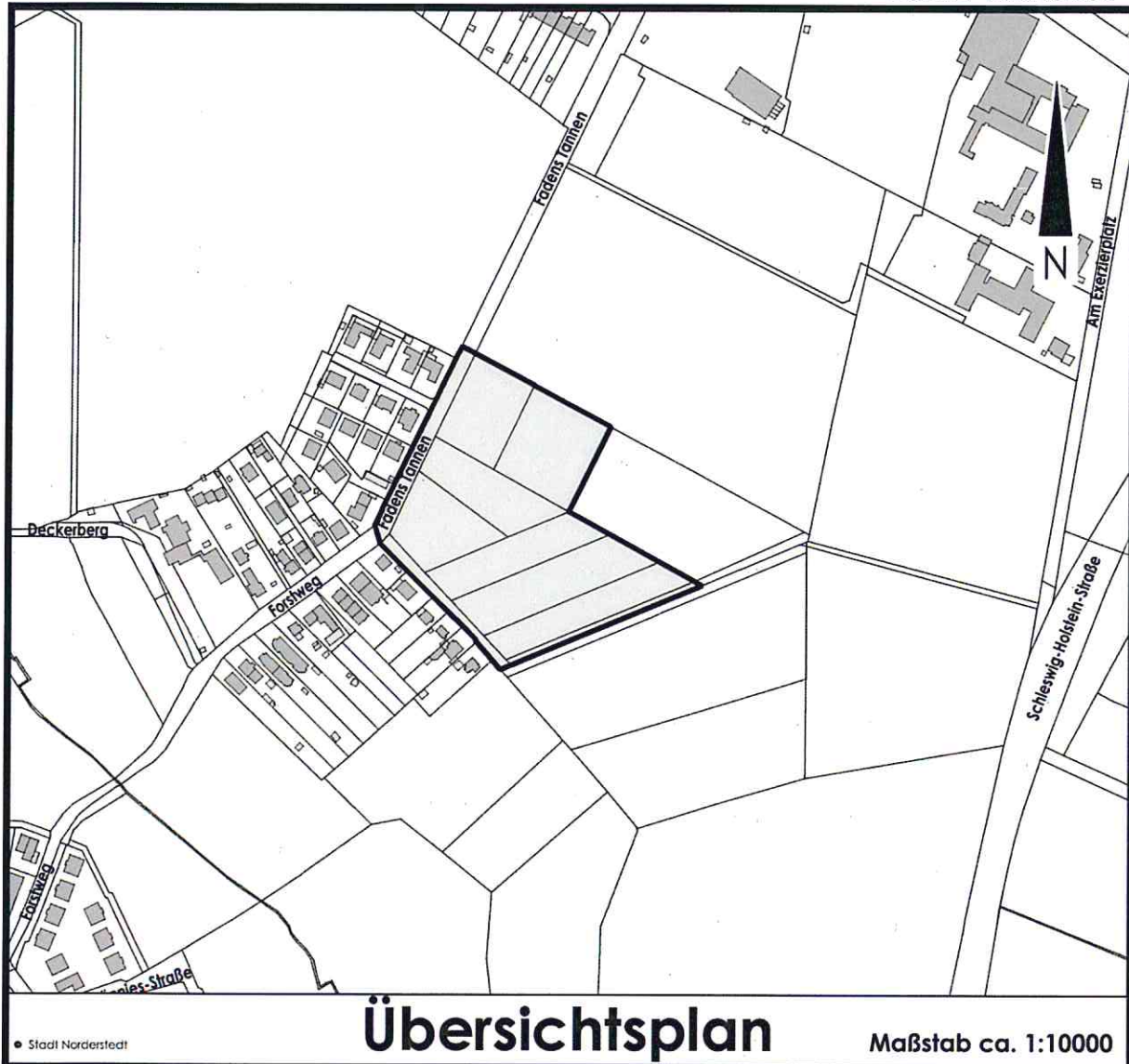
Betreff: Bebauungsplan Nr. 294 "Östlich Fadens Tannen und nördlich Knickweg"

Hier: Vorentwurf des B 294, Begründung, Stand 10.02.2015

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 294 "Östlich Fadens Tannen und nördlich Knickweg"
Gebiet: östlich Fadens Tannen, südlich Flurstück 2/3, Flur 07, HA, westlich Flurstück 52/9, Flur 09, HA, nördlich Knickweg

Stand: 10.02.2015



VORENTWURF

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 294 "Östlich Fadens Tannen und nördlich Knickweg"

Gebiet: östlich Fadens Tannen, südlich Flurstück 2/3, Flur 07, HA, westlich Flurstück 52/9, Flur 09, HA, nördlich Knickweg

Stand:

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Bestand	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1. Städtebauliche Konzeption	4
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3. Gestalterische Festsetzungen	5
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	6
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung	6
3.6. Ver- und Entsorgung	7
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	7
3.8. Immissionsschutz	7
3.9. Altlasten	8
3.10. Kampfmittel	8
4. Umweltbericht	8
5. Städtebauliche Daten	8
6. Kosten und Finanzierung	8
7. Realisierung der Maßnahme	9
8. Beschlussfassung	9

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnenschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Planungsrecht	Das Gebiet ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Gebiet liegt östlich des Ortsrandes an den Straßen Knickweg und Fadens Tannen und bildet dort den ergänzenden Teil einer Siedlungsagglomeration, die umgeben von Grünflächen und Ackerwirtschaft ist.
Geltungsbereich	östlich Fadens Tannen, südlich Flurstück 2/3, Flur 07, HA, westlich Flurstück 52/9, Flur 09, HA, nördlich Knickweg

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Das Gebiet ist unbebaut.
Topografie Umgebung	Das Gebiet ist eben und fällt in östliche Richtung um ca. 1,80 m ab. Die Randstruktur wird, ausgenommen der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereich, Großteils durch Knickstrukturen mit einer Vielzahl an Großbäumen gebildet. Zusätzlich befindet sich eine Knickzäsur innerhalb des geplanten Wohnbauflächenbereiches. Diese ist ebenfalls durch Großbäume geprägt.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen liegen bis auf Fläche des Flurstücks 2/6 der Flur 7 der Gemarkung Harksheide in privatem Eigentum.

Planungsrechtliche Situation	<p>Bei dem Gebiet handelt es sich vor der Bebauungsaufstellung um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.</p> <p>Der FNP stellt für einen Teilbereich der Fläche Wohnen dar, die übrige Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt.</p>
Planungsanlass	<p><u>2. Planungsanlass und Planungsziele</u></p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund eines Antrages zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Grundstückseigentümer der mehrheitlich betroffenen Flächen eingeleitet.</p> <p>Ziel des Antrages war es die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche Nr. 15 (W 15) zu entwickeln. Die Wohnbebauung soll die vorhandene Wohnbau- und Erschließungsstruktur räumlich ergänzen und zur offenen Landschaft einen klaren Siedlungsabschluss bilden.</p>
Planungsziele	<p>Die Planungsziele umfassen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von Baurechten für Einzel- und Doppelhäuser, ▪ Erhalt und Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen, ▪ Sicherung der angrenzenden Grünfläche und Unterbringung der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes.
Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung	<p><u>3. Inhalt des Bebauungsplanes</u></p> <p>3.1. Städtebauliche Konzeption</p> <p>Der zu bebauende Bereich ist im Flächennutzungsplan Norderstedt (FNP 2020) als Wohnbaufläche (W 15) dargestellt. Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche W 15 soll eine Arrondierung der Siedlungsfläche entlang der Straßen Fadens Tannen und Knickweg erfolgen.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption für das Gebiet soll der umgebenden Bebauung nach Art und Maß der Nutzung angepasst sein. Es sollen deswegen Einzel- und Doppelhäuser entstehen.</p> <p>Dabei ist eine Höhenbegrenzung vorgesehen, um die umliegende offene Landschaft in ihrem Erscheinungsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. Zusätzlich ist zur offenen Landschaft eine Eingrünung vorgesehen, die einen harmonischen Übergang gewährleisten soll.</p>
Art der Nutzung Nutzungsbeschränkungen	<p>3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Es soll in dem Plangebiet ein reines Wohngebiet entstehen.</p> <p>In den Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Damit sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgeschlossen. Dieser</p>

	Ausschluss erfolgt, um eine zu starke verkehrliche Belastung in dem Gebiet zu vermeiden.
Maß der Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3- 0,35 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage, der mit einer aufgelockerten Bebauung entsprochen werden soll, wird bewusst die zulässige Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,4 nicht voll ausgeschöpft
Geschossigkeit	Die Geschossigkeit ist an die umgebende Bebauung angepasst. Den heutigen Bauwünschen entsprechend wird eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht. Um zu verhindern, dass durch Staffelgeschosse sehr hoch aufragende Fassaden errichtet werden, die eine optische 3-Geschossigkeit vermitteln, werden die Traufhöhen auf 6,00 m begrenzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 9 m festgesetzt.
Bauweise	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Einzelhäusern sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, in jeder Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Begrenzung dient der Erhaltung des kleinteiligen Gebietscharakters. Außerdem ist diese Regulierung erforderlich, um den öffentlichen Parkplatzbedarf im zur Verfügung stehenden Raum der Verkehrsflächen ausreichend zu decken.
Baulinien und Baugrenzen	Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie einerseits öffentliche Ziele, wie den Baumschutz gewährleisten, andererseits den Bauherren einen größtmöglichen Spielraum bieten. Entsprechend sind die Baugrenzen entlang der Baumreihen bzw. Knicks zum Schutz der Bäume so gewählt, dass diese auch bei Ausheben der Baugruben noch einen hinreichenden Abstand von den Wurzelbereichen der Bäume haben. Die überbaubaren Flächen sind insgesamt so ausgerichtet, dass sie die Himmelsrichtung und die daraus resultierenden Anordnungen von Gebäude- und Gartennutzung berücksichtigen. Auch eine Solarnutzung soll auf diese Weise begünstigt werden.
	3.3. Gestalterische Festsetzungen Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO SH gestalterische Festsetzungen, die der Entwicklung eines homogenen Ortsbildes sowie einer einheitlichen Regelung der Gestaltung von Einfriedungen dienen.
Gebäudehöhen	Es wird die Traufhöhe auf 6,0 m begrenzt. Somit ist die festgesetzte 2-geschossige Bebauung problemlos umsetzbar, es sollen aber zusätzliche Staffelgeschosse mit sehr hoch aufragenden Außenwänden verhindert werden. Die Firsthöhe wird auf 9,0 m begrenzt.
Nebenanlagen	Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in den Baugebieten innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Raumkante des Straßenraums durch die Gebäude und nicht durch Nebenanlagen bestimmt wird.

Einfriedungen

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes sind Grundstückseinfriedungen in den neuen geplanten Baugebieten, die zum öffentlichen Straßenraum sowie zur öffentlichen Grünfläche / bzw. Straßenverkehrsgrün ausgerichtet sind, ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Drahtzäune können zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen in die Hecken integriert sein.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im nahen Einzugsbereich, im Bereich der Straße Am Exerzierplatz, liegen eine Gemeinschaftsschule und weitere soziale Anlagen, wie ein Kindergarten und eine Jugendfreizeiteinrichtung, sowie ein Sportverein.

Im Plangebiet selbst sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Das Gebiet ist gut an den stadträumlichen Kontext angeschlossen. Die Straße Forstweg bietet eine direkte Anbindung an die westlich gelegene Ulzburger Straße. Die Straße Fadens Tannen bindet das Gebiet an den Harksheider Markt an, der ein örtliches Nahversorgungszentrum darstellt.

Ruhender Verkehr

Es werden im Bereich der Einmündung zur Straße Fadens Tannen ca. 13 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung festgesetzt. Außerdem ist der vorgesehene Straßenquerschnitt in der Lage, alternierendes Parken in seitlicher Aufstellung aufzunehmen. Die genaue Anzahl dieser Parkplätze gilt es im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln, eine Bündelung von Grundstückszufahrten ist vor diesem Hintergrund anzustreben. Öffentliche Parkplätze sollen in einem Verhältnis von 1:4 zu den voraussichtlich entstehenden Wohneinheiten ausgewiesen werden.

Stellplätze

Flächen für die privaten Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit ausgewiesen. Die Baugebiete sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen sind nicht entsprechend der textlichen Festsetzungen in einem Streifen von 3 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erlaubt. Gleichzeitig dürfen Carports, Garagen und Stellplätze nur auf der vorderen Hälfte des Grundstücks (begrenzt durch die rückwärtige Baugrenze) errichtet werden. Hierdurch soll ein geringer Versiegelungsgrad (Reduzierung der Zufahrtsflächen) erreicht und die ruhigen Gartenseiten von Kfz- Bewegungen freigehalten werden.

ÖPNV

Die nächsten Buslinien verkehren am Harksheider Markt (ca. 900 m Fußweg). Die U-Bahn ist mit der Haltestelle Richtweg etwa 1,3 km Fußweg entfernt.

Strom-, Gas- und Wasserversorgung	3.6. Ver- und Entsorgung
	Die Versorgung mit den Medien Strom, Gas und Wasser, sowie die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen von wilhelm.tel sind gewährleistet. Eine Fläche für ein Trafo-Gebäude ist im weiteren Verfahren zusammen mit den Stadtwerken im Plangebiet ggf. noch festzusetzen.
Schmutzwasserentsorgung	Im Rahmen des Grundwasserschutzes soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser der Wohngebiete auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu die entsprechende Festsetzung. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan zum Schutz des Wasserhaushaltes fest, dass alle Wege- und Platzflächen, die nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt sind, in luft- und wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.
Niederschlagswasser	
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gem. Übertragungssatzung des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig. Die Straßenquerschnitte und Wendeanlagen sind für eine Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.
Telefonanschluss	Kann bereit gestellt werden.
Feuerwehrbelange	Die Löschwasserversorgung ist ausreichend zu dimensionieren
	3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen
Eingriff und Ausgleich	Der Ausgleichsbedarf, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, soll im weiteren Verfahren ermittelt werden. Die östlich benachbarte Fläche ist für den Ausgleich vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.
Grünfläche	Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen dienen fast ausschließlich dem Baum und Knickschutz. Der Knickwall selbst ist bereits durch das Landesnaturschutzgesetz geschützt, so dass die 3 m breite Grünfestsetzung hier einen nachrichtlichen Charakter hat. Begleitend wird beidseitig eine jeweils 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Schutzstreifen in städtisches Eigentum übergehen soll. Diese Grünfläche ermöglicht es der Stadt die erforderliche Knickpflege dauerhaft zu gewährleisten. An die öffentliche Grünfläche anschließend wird eine private Grünfläche festgesetzt (beidseitig je nochmals 5 m Breite), die dem Wurzelschutz der großen Bäume dient und somit eine sehr langfristig hohe Vitalität alter Baumbestände sicher stellt. Hier sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerische Nutzungen möglich (Gartenland), nicht aber bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen.
	3.8. Immissionsschutz
Straßenverkehrslärm	Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung durch Straßenlärm.

3.9. Altlasten

Es sind keine Altlastenstandorte bekannt

3.10. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme aufgefordert.

4. Umweltbericht

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigefügt (§ 2 a BauGB).

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

Der Umweltbericht liegt noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren erarbeitet

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	ca. 2,3 ha
	Netto-Bauflächen (WR)	ca. 1,1 ha
	Straßen, Gehwege, öff. Parkplätze	ca. 2.200 m ²
	Öffentl. Grünflächen, Knicks	ca. 2.500 m ²
	Ausgleichsflächen	ca. 5.400 m ²
	Private Grünflächen	ca. 1.600 m ²

6. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	Es fallen keine Kosten für die äussere Erschließung an.	0 €
Innere Erschließung	Die Innere Erschließung wird vom Erschließungsträger erstellt und kosten- und lastenfrei an die Stadt übergeben. Der Stadt entstehen keinerlei Kosten.	0 €
	Verkehrsanlagen	0 €
	Schmutzwasser	
	Regenwasser	
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Die Grün- und Ausgleichsflächen werden vom Erschließungsträger hergestellt. Die öffentlichen Grünflächen, Knickbereiche und Ausgleichsflächen werden kosten und lastenfrei an die Stadt übergeben. Der Stadt entstehen keine Kosten.	
	davon	0 €
	Gestaltung von Grünflächen	0 €
	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	0 €

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen 0 €
außerhalb des Plangebietes

Bodenordnung
Sozialplan

7. Realisierung der Maßnahme

Der Erschließungsträger verfügt über die Flächen im Plangeltungsbe-
reich. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

8. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 294 "Östlich Fadens Tannen
und nördlich Knickweg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der
Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote