

Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

Anlage 1: zur Vorlage Nr.: B 09 / 0601 des StuV am 21.01.2010
der Stadtvertretung am 09.03.2010

Betreff: Satzung nach § 34 BauGB "Harkshörn" 1. Änderung und Ergänzung

Hier: Übersichtsplan



Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

Anlage 2: zur Vorlage Nr.: B 09 / 0601 des StuV am 21.01.2010
der Stadtvertretung am 09.03.2010

Betreff: Satzung nach § 34 BauGB "Harkshörn" 1. Änderung und Ergänzung

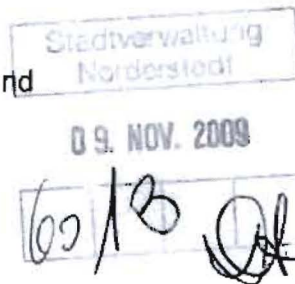
Hier: Stellungnahmen Behörden und TÖB

2

Landesamt für Landwirtschaft,
Umwelt und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein

LLUR – Außenstelle Lübeck -
Schwartauer Landstraße 11 - 23554 Lübeck

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und
Verkehr
Postfach 1980
22809 Norderstedt



Ihr Zeichen: 6013/thu
Ihre Nachricht vom: 14.10.2009
Mein Zeichen: 7614/766
Meine Nachricht vom:
Gabriele Scheffel
e-mail: gabriele.scheffel@llur.landsh.de
Telefon: 0451 4706-255
Telefax: 0451 4706-210

4. Nov. 2009

Bauleitplanung der Stadt Norderstedt
Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) „Harkshörn“, 1. Änderung
u. Ergänzung

Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planungsunterlagen wurde zur Kenntnis genommen.

Es bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes weiterhin keine Bedenken.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Gabriele Scheffel

Vfg.:

1. 601 z. Ktn.
2. 6013 Deu z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.
- ~~4. Zwischenbescheid erteilt am:~~
5. TOP-Fachdienst - Private
Liste notieren et.
6. zur -Akte
1. A.:

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 09 / 0601 des StuV am 21.01.2010
der Stadtvertretung am 09.03.2010

Betreff: Satzung nach § 34 BauGB "Harkshörn" 1. Änderung und Ergänzung

Hier: Tabelle: Behandlungsvorschlag der Verwaltung

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

04.12.2009

Fachbereich Planung

Team Stadtplanung / Az.6013.1

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung § 4 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Kreis Segeberg vom 26.11.09	Denkmalschutz Gegen die Planung besteht kein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. Naturschutz Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine Bedenken. Gewässer und Landschaft Keine Bedenken Grundwasser- und Bodenschutz Aus Sicht der Altlastenbearbeitung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Abwasser- und Abfallüberwachung Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Aufgrund der Lage im WSG "Henstedt-Rhen" sind Niederschlagswasserversickerungen der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Umweltmedizin und Seuchenhygiene Keine Bedenken Verkehrsordnung Keine Stellungnahme					X
2.	LLUR vom 04.11.2009	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.					X

i.A.

Deutenbach

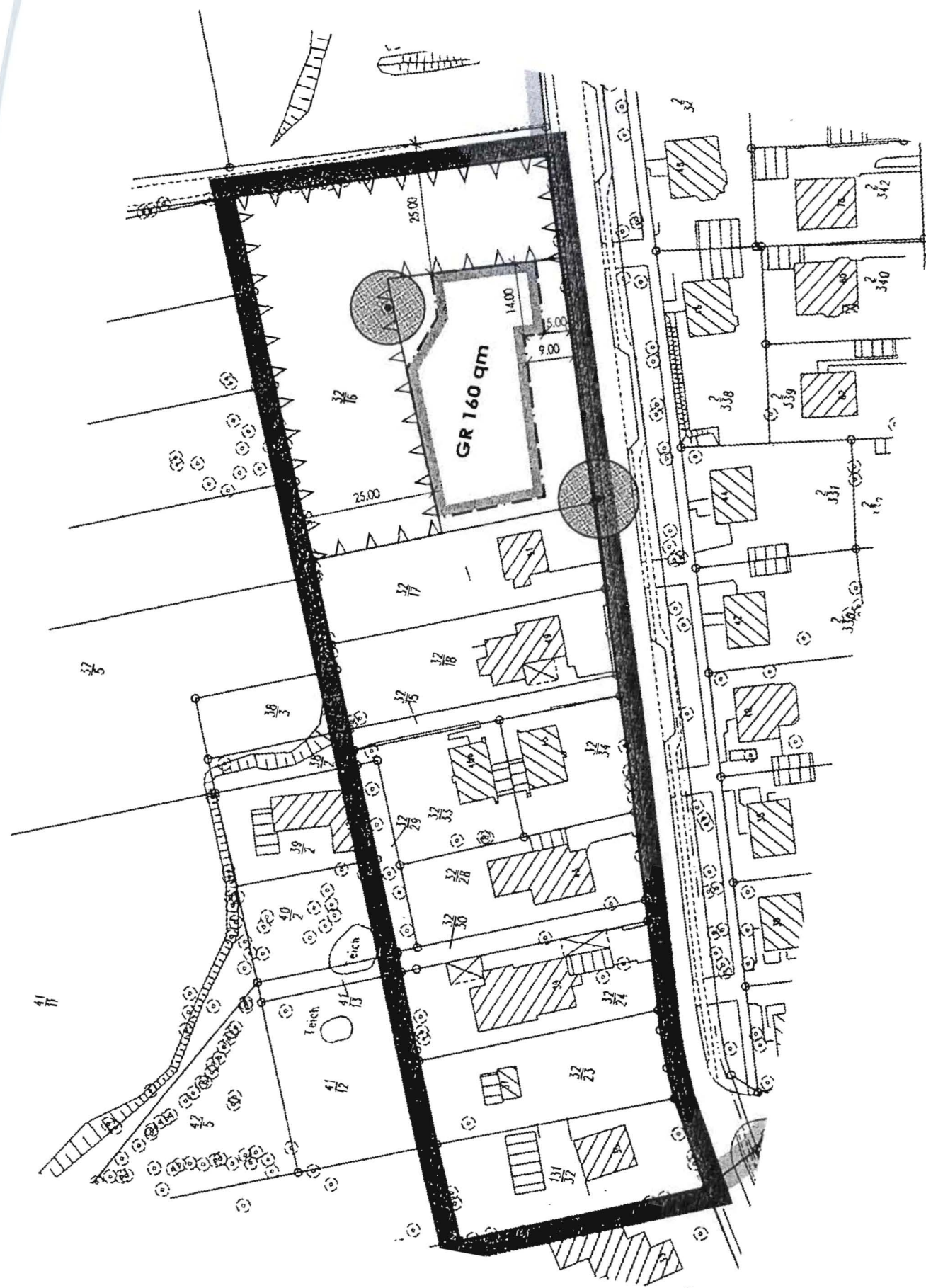
Herrn Seevaldt z.Kts .

Herrn Bosse z.Kts. gez. Bosse

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 09 / 0601 des Stuv am 21.01.2010
der Stadtvertretung am 09.03.2010

Betreff: Satzung nach § 34 BauGB "Harkshörn" 1. Änderung und Ergänzung

Hier: Auszug aus der Planzeichnung



Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 09 / 0601 des StuV am 21.01.2010
der Stadtvertretung am 09.03.2010

Betreff: Satzung nach § 34 BauGB "Harkshörn" 1. Änderung und Ergänzung

Hier: Teil B –Text-

Teil B -Text -

1. Zur Erhaltung der Siedlungsstruktur ist ausschließlich eine offene Wohnbebauung mit max. II-geschossigen Gebäuden mit höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt dies für das gesamte Doppelhaus.
Je Wohngebäude sind Nebenanlagen bis zu einer maximalen Größe von 30 cbm auch außerhalb der überbaubaren Flächenzulässig.
2. Innerhalb des nachrichtlich dargestellten Waldschutzstreifens ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch solcher die bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei sind, nicht zulässig. Ausnahmen können bei Zustimmung der Unteren Forstbehörde zugelassen werden.
3. Flächendeckende Bepflanzungen im Bereich der Waldschutzstreifen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde zulässig.
4. Der für die Abrundungsfläche erforderliche Ausgleich in Größe von 360 m² ist auf den angrenzenden stadteigenen Flurstücken 33/4 – 35/4 als Waldersatzflächen und Grünlandextensivierung zu erbringen
5. Innerhalb des Waldschutzstreifens stehende Randgehölze sind zu erhalten.

Stand: 21.01.2010

Anlage 6: zur Vorlage Nr.: B 09 / 0601 des StuV am 21.01.2010
der Stadtvertretung am 09.03.2010

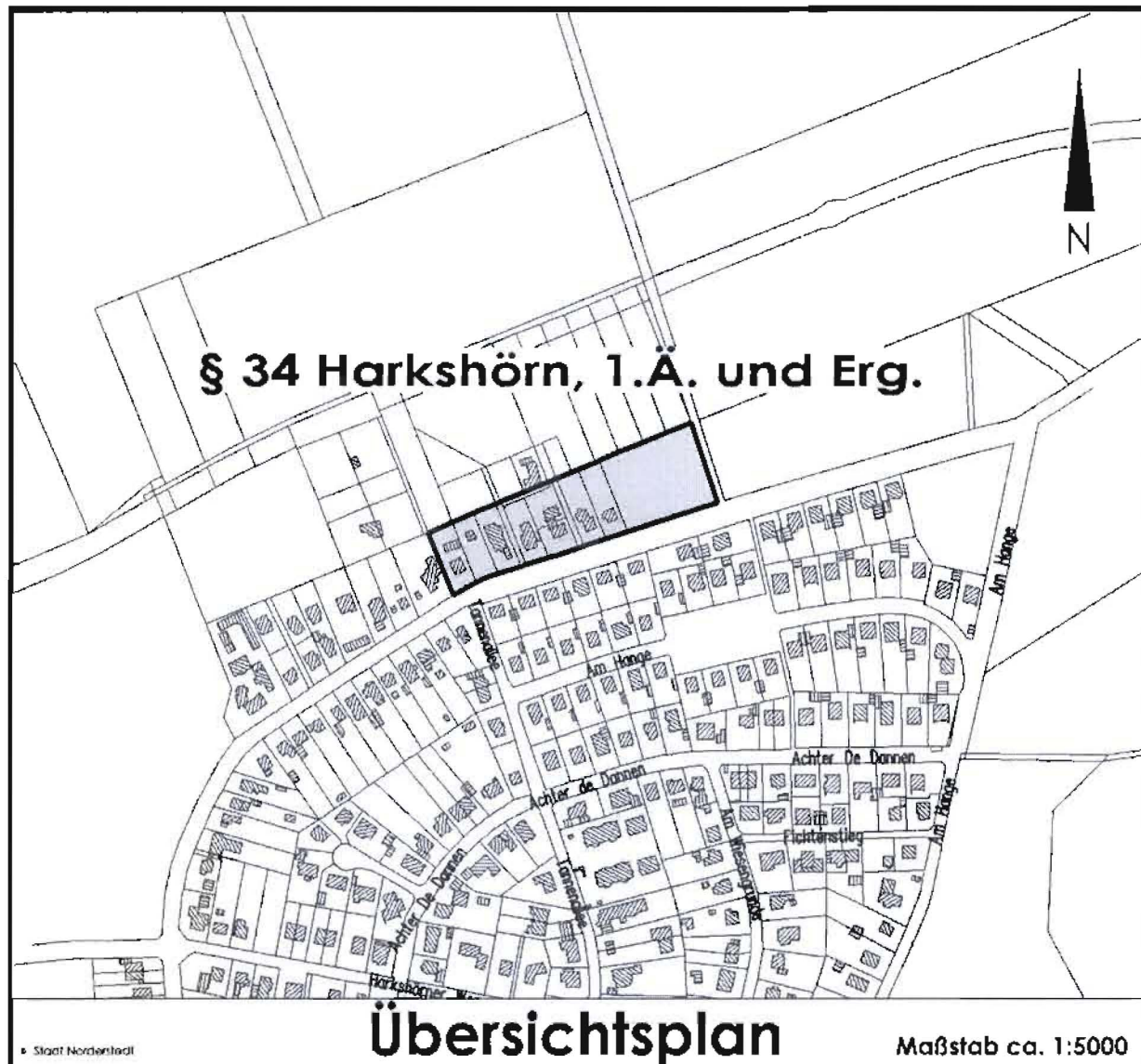
Betreff: Satzung nach § 34 BauGB "Harkshörn" 1. Änderung und Ergänzung

Hier: Begründung

Begründung

Zum Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

Gebiet: nördlich Krinkelkrugweg / östlich Haus-Nr. 35 / bis Zufahrt Kleingartenanlage



Begründung

Zum Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

Gebiet: nördlich Krinkelkrugweg / östlich Haus-Nr. 35 / bis Zufahrt Kleingartenanlage

Stand: 23.07.2009

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. Verkehrsplanung und Erschließung	4
3.4. Ver- und Entsorgung.....	4
3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	4
3.6. Immissionsschutz.....	7
3.7. Altlasten	7
4. Umweltbericht	7
5. Abwägung	7
6. Städtebauliche Daten.....	7
7. Kosten und Finanzierung	7
8. Realisierung der Maßnahme	8
9. Beschlussfassung	8

Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359) und zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz LNatSchG) vom 06.03.2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNp	Die Satzung ist überwiegend entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNp · 2020).
Geltungsbereich	nördlich Kringelkrugweg / östlich Haus-Nr. 35 / bis Zufahrt Kleingartenanlage

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Gebiet der 34' er Satzung liegt im nördlichen Bereich von Harksheide, südlich des Industriestammgleises an der Straße Kringelkrugweg.

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Bis auf das letzte, unbebaute Grundstück in der Reihe, sind alle anderen Grundstücke am Kringelkrugweg mit einer Einfamilienhausbebauung genutzt.
Topografie Umgebung	Das Gelände ist eben und nördlich und östlich weitgehend von Waldflächen umgeben. Auf den Grundstücken selbst befindet sich randseitig ein Birkenbestand.
Eigentumsverhältnisse	Die Flächen sind privat.
Planungsrechtliche Situation	Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 + 3 BauGB sind gegeben, die in § 34 (5) genannten Voraussetzungen liegen vor. Durch die Satzung wird die Schaffung von Wohnraum an städtebaulich vertretbarer Stelle begünstigt. Die städtebauliche Verfestigung der Bebauung in diesem Bereich ist unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

Planungsanlass	2. Planungsanlass und Planungsziele Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks am Kringelkrugweg beantragt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung. Das Grundstück ist durch die angrenzende Wohnbebauung, die bisher nicht von der Innenbereichssatzung "Harkshörn" erfasst war, i.S. von § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB hinreichend geprägt.
Planungsziele	Planungsziel ist durch Ergänzung der vorhandenen Satzung nach § 34 BauGB "Harkshörn", die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundungsbebauung mit maximal 3 Wohngebäuden zu schaffen.
Verfahren frühzeitige Bürgerbeteiligung	Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Satzungsverfahren nach § 34 BauGB nicht vorgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Entwurfs der Satzung nach § 3 Abs.2 BauGB .

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung nach § 34 BauGB berücksichtigt die vorhandene Siedlungsbebauung, als Ergänzung des „Im Zusammenhang bebauten Ortsteil Harkshörn“, und rundet diesen durch Einbeziehung eines noch unbebauten Grundstücks ab.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der Nutzung Bauweise Baulinien und Baugrenzen	Art und Maß der Nutzung, sowie die Bauweise und die überbaubaren Flächen regeln sich nach dem Erfordernis des Einfügens nach § 34 BauGB. Aufgrund der Prägung der möglichen überbaubaren Flächen ergibt sich eine zwingende Begrenzung mittels Baugrenzen aufgrund der Beachtung der Waldschutzstreifen nach Landeswaldgesetz. Ferner zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes
---	--

3.3. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr	Durch die Straße Kringelkrugweg ist der Satzungsbereich an das übrige Norderstedter Verkehrsnetz angebunden. Im Straßenraum stehen auch Parkplätze zur Verfügung.
----------------	---

3.4. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung Schmutzwasserentsorgung	Der Anschluss an die städtischen Versorgungsnetze ist im Rahmen üblicher Hausanschlussleitungen möglich. Ähnliches gilt für den Anschluss an das Sielnetz. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, (z.B. nicht befahrbare Wohnwege, Terrassen) ist daher auf dem jeweiligen Grundstück über eine belebte Bodenzone zu versickern. Dadurch werden die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes ausgeglichen.
Niederschlagswasser	

3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich	Im Abrundungsbereich nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB stellt die Inanspruchnahme der baulich weitgehend ungenutzten privaten Flächen einen Eingriff im Sinne des § 7 Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein dar, so dass § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen ist.
------------------------	--

sichtigen ist. Von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts betroffen ist das Flurstück 32/16.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild liegen wie folgt vor:

- Versiegelung von bisher unversiegelten **Bodenflächen** durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen; betroffen sind keine seltenen oder empfindlichen Böden, sondern naturraumtypische Sandböden.
- versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des **Grundwasserhaushaltes**; vor dem Hintergrund der vorherrschenden größeren Flurabstände, der geringen Flächengrößen und baulichen Ausnutzungsziffern werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes als nicht erheblich eingeschätzt.
- Beeinträchtigungen des örtlichen **Klima- und Lufthaushaltes** treten angesichts der flächenmäßig geringen Verluste von klimatisch und lufthygienisch ausgleichswirksamen Strukturen nur in unerheblichem Umfang ein.
- Veränderungen des **Landschaftsbildes**: Überplanung von Flächen mit (visueller) Bedeutung für Landschaftserleben und naturverträgliche Erholung liegen nicht vor.
- Der Eingriff ist nicht vermeidbar, da die mit der Satzung verfolgten Ziele, d.h. Schaffung von Wohnraum in begrenztem Umfang durch städtebaulich vertretbare Abrundung bestehender Siedlungssplitter bzw. Ortsteile, nur in dieser Form erreicht werden können.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch folgende Schutzfestsetzungen weitgehend minimiert:

Der Grundstückseigentümer überträgt die ebenfalls in seinem Besitz befindlichen Grundstücke, die unmittelbar im Außenbereich nördlich angrenzen an die Stadt Norderstedt. Flurstücke 35/4, 34/4 und 33/4.

Die Stadt Norderstedt wird hier durch Anlage einer Extensivweide und durch eine Aufforstung auf ca. 7.045 m² den Ausgleich herstellen.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Waldschutzstreifen ergibt sich für die unvermeidbaren Eingriffe folgender **Kompensationsbedarf**:

- Ausgehend von einer durch den Bestand geprägten baulichen Ausnutzung können max. 3 Wohngebäude mit einer insgesamt versiegelten Fläche bzw. überbauten Fläche von ca. 600 qm entstehen. Bei einem anzusetzenden Kompensationsbedarf von 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 300 qm** für das Schutzgut **Boden**.
- Für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** und für die anderen Schutzgüter entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen auf den der Stadt übertragenen Flächen ist der Eingriff ausgeglichen.

Das Mehr an Ausgleichsmaßnahmen ist dem Eingriff auf dem städtischen Grundstücke (s. Verfahren zum B 162 1. Änderung) zugeordnet.

In den Monaten April bis Juli 2009 wurde für die Fläche das Spektrum

Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

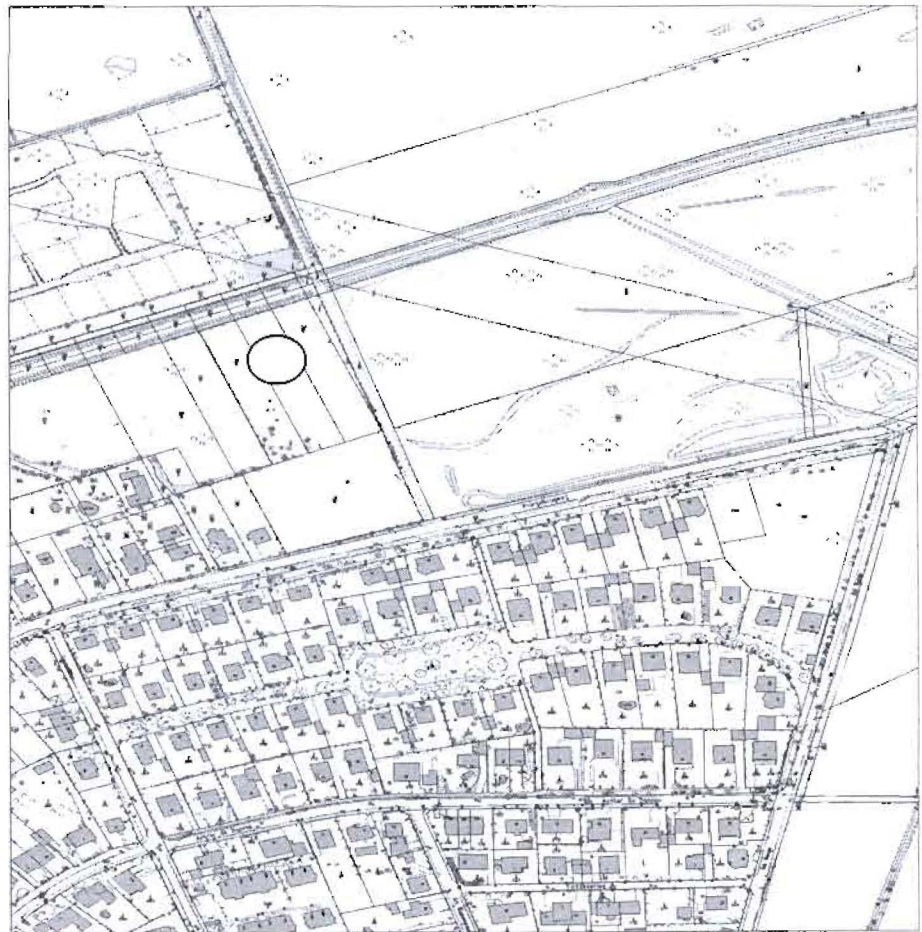
der für die Planung relevanten Arten der besonders und streng geschützten Arten ermittelt. Für diese erfolgt eine Einschätzung, ob bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtlich relevante Konflikte nach § 42 BNatSchG zu erwarten sind.

Untersucht wurde auf Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Blütenpflanzen. Für alle Gruppen lässt sich kein Konflikt der Planung zu den Zugriffsverboten des § 42 BNatSchG für eine Art des Anhangs IV der FHH- Richtlinie ableiten.

Auch hinsichtlich der Vogelarten, unter denen sich keine gefährdete Art bzw. streng geschützte Art befand, lässt sich kein Konflikt der Planung zu den Zugriffsverboten des § 42 BNatSchG für eine europäische Vogelart ableiten.

Aufgrund der Ausstattung als Intensivgrünland ohne besondere Habitatmerkmale und der geringen Flächengröße besitzt das Flurstück nur Potenzial für wenig anspruchsvolle und im gesamten Naturraum verbreitete besonders geschützte Arten. Seltene, gefährdete oder spezialisierte Arten mit besonderen Lebensraumanprüchen sind hier nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Gelegezerstörungen und Tötungen von nichtflüggen Jungvögeln sollte (soweit erforderlich) eine Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Arten erfolgen (nicht im Zeitraum 15. März bis 30. August). Auf diese Weise kann ein Konflikt mit dem Zugriffsverbot des § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG wirksam vermieden werden.



Straßenverkehrslärm	3.6. Immissionsschutz Es besteht nur ein gebietstypischer Verkehrslärm auf den vorhandenen Erschließungsstraßen. Die von dem angrenzenden Industriestammgleis bestehende Beeinträchtigung durch <u>eine</u> Zugbewegung in der Nacht, kann unberücksichtigt bleiben. Andere emittierende Einrichtungen sind in der Umgebung nicht vorhanden.		
	3.7. Altlasten Die gutachterliche Untersuchung im Frühjahr 2009 der benachbarten Altablagerungen hat im Ergebnis keine negativen bzw. nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben.		
	4. Umweltbericht Im Verfahren einer Satzungserweiterung nach § 34 Abs.4 und 5 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 2a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ungeachtet dessen sind alle umweltrelevanten Aspekte abgeprüft worden und die Ergebnisse im Kapitel 3 dieser Begründung dargestellt.		
	5. Abwägung Bauleitpläne, zu denen auch Satzungen nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu zählen sind, sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Aufstellung der Erweiterung der vorhandenen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, als sogenannte Abrundungssatzung, ist Teil des gesetzlichen Auftrags und dem Planerfordernis nach städtebaulicher Ordnung. Soweit aus den getroffenen Planinhalten negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch in Bezug auf den Lärm sowie auf das Schutzgut Stadtklima verbleiben, sind sie gegenüber den oben beschriebenen Belangen in die Abwägung eingestellt worden. Da die Erweiterungsflächen des Plangebietes, in Verbindung mit dem bestehenden Siedlungsrand, ihrer günstigen Lage an bestehenden Erschließungsstraßen und dem Bedarf an Grundstücke für die Wohnbaulandentwicklung von Bedeutung für die Stadt Norderstedt sind, wurden die Belange der Ausweisung des Plangebietes höher gewichtet als die der oben genannten Schutzgüter. Das Gebiet der Satzung nach § 34 BauGB stellt sich als Arrondierung der bestehenden Siedlungsbereiche in Harksheide dar.		
Flächenbilanz	6. Städtebauliche Daten <table><tr><td>Größe des Plangebietes</td><td>ca. 10.408 m²</td></tr></table>	Größe des Plangebietes	ca. 10.408 m ²
Größe des Plangebietes	ca. 10.408 m ²		
Ausgleichs/ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	7. Kosten und Finanzierung keine Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Grundstücksübertragung abgegolten.		

Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung

Bodenordnung
Sozialplan

8. Realisierung der Maßnahme

Die Realisierung der Maßnahme erfordert keine Erarbeitung eines Sozialplanes gem. § 180 BauGB. Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung zu rechnen.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Harkshörn", 1. Änderung und Ergänzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote