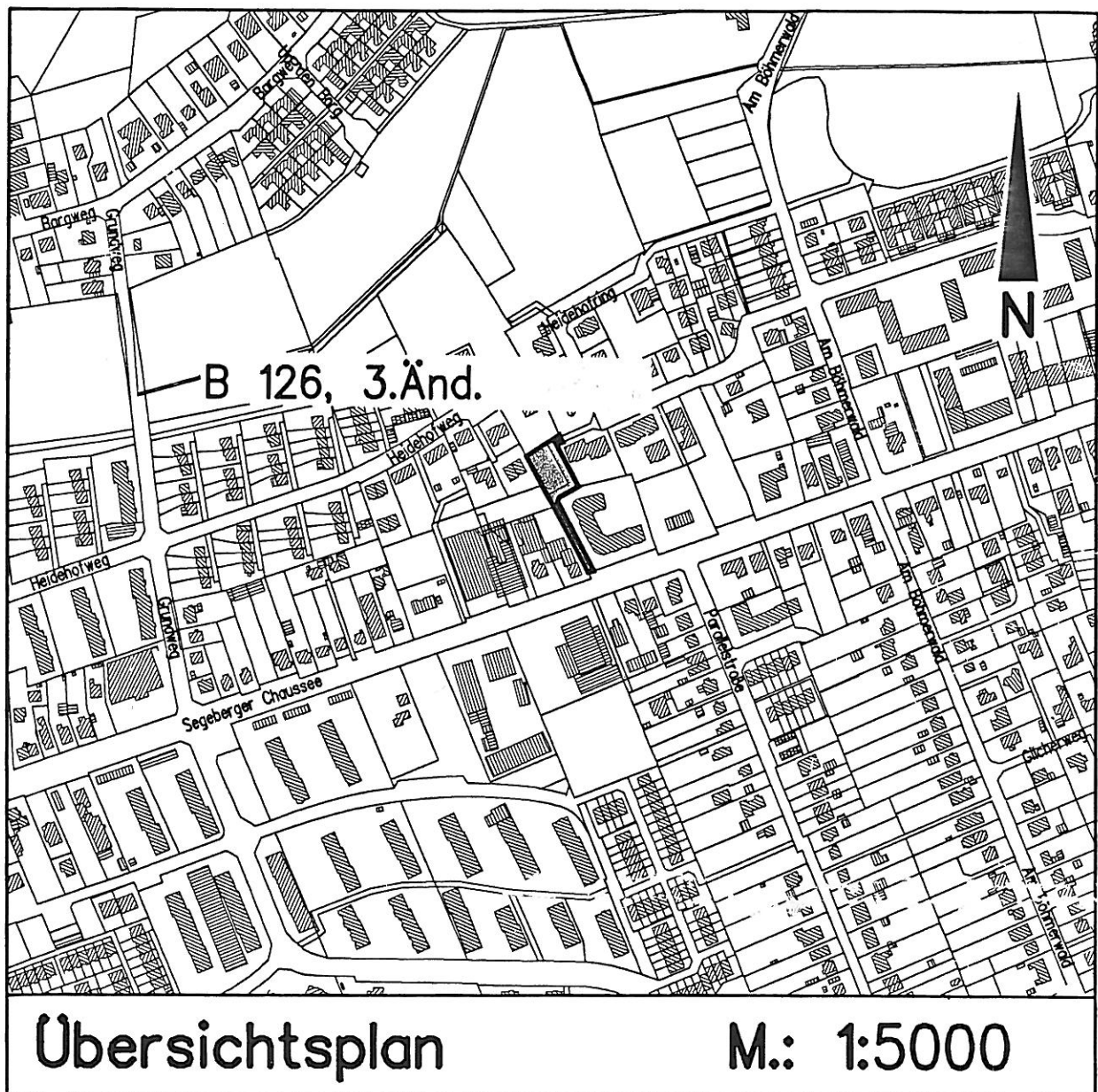


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.126 -Norderstedt- 3. Änderung

Gebiet: „Heidehofring – Stellplatzflächen ehemaliges Gästehaus“



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 126 - Norderstedt 3. Änderung- Gebiet: Heidehofring –Stellplatzfläche ehemaliges Gästehaus

Stand: 25.07.2003

Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	<u>Grundlagen</u>	2
<u>1.1.</u>	<u>Rechtliche Grundlagen</u>	2
<u>1.2.</u>	<u>Sonstige Grundlagen</u>	2
<u>1.3.</u>	<u>Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich</u>	2
<u>1.4.</u>	<u>Bestand</u>	2
<u>2.</u>	<u>Planungsanlass und Planungsziele</u>	3
<u>3.</u>	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	3
<u>3.1.</u>	<u>Grundzüge der Planung</u>	3
<u>3.2.</u>	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	3
<u>3.3.</u>	<u>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</u>	3
<u>3.4.</u>	<u>Verkehrsplanung und Erschließung</u>	3
<u>3.5.</u>	<u>Natur-und Landschaft</u>	4
<u>3.6.</u>	<u>Ver- und Entsorgung</u>	4
<u>3.7.</u>	<u>Umweltschutz</u>	4
<u>4.</u>	<u>Kosten und Finanzierung</u>	6
<u>5.</u>	<u>Realisierung der Maßnahme/ Sozialplan</u>	6
<u>6.</u>	<u>Beschlussfassung</u>	6

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v.15.12.2001 (BGBl. I S.3762).
BauNVO 1990	Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV 90	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).
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).
LNatSchG	Landesnatschutzgesetz LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.07.2003 (GVOBL. Schl.-H. S. 339).
UVP-Gesetz	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl.I S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.Juli 2001)
FNP	Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP · 84)

1.2. Sonstige Grundlagen

B 126 2. (vereinfachte) Änderung	Im Zuge der 3.Änderung wird der gesamte Bereich der 2. Änderung überarbeitet und diese aufgehoben.
----------------------------------	--

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Geltungsbereich	Der Bebauungsplan Nr. 126 -Norderstedt liegt nördlich der Segeberger Chaussee und westlich der Straße Am Böhmerwald im Stadtteil Harksheide-Süd. Der Bereich ist nahezu vollständig entsprechend den Bebauungsplaninhalten mit Einzel-oder Doppelhäusern bebaut. Der Grundstücksbereich an der Segeberger Chaussee weist Geschosswohnungsbaubestand und gewerbliche Nutzungen auf. Der Geltungsbereich der 3.Änderung umfasst eine kleine Teilfläche zwischen Heidehofring und Segeberger Chaussee.
--------------------------------------	---

1.4. Bestand

Plangebiet,Umgebung Topographie	Der Bereich der 3. Änderung umfasst eine kleine Brachfläche mit Baumbestand im Randbereich. Insgesamt ist das Plangebiet eben.
Eigentumsverhältnisse	Die noch unbebauten Flächen waren ehemals städtisches Eigentum dass zwischenzeitlich an einen privaten Nutzer verkauft wurde.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass / Planungsziel Die ursprünglich dem auf dem angrenzenden Grundstück liegenden städtischen Gästehaus zugeordneten Stellplätze, sollten auch nach dessen Verkauf dem anschließend als Wohngebäude genutzten Bestand dienen, allerdings in reduzierter Form. (2. vereinfachte Änderung) Seitens des jetzigen Grundeigentümers besteht allerdings kein Bedarf an einer so umfangreichen Stellplatzfläche. Er hat daher den Antrag auf Nutzung als Baufläche für ein Wohngebäude gestellt.
Planungsziel ist nunmehr das in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelte Vorhaben, ein eingeschossiges Doppelhaus mit 4 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Verfahren Da der Kreis der Betroffenen bei einer vereinfachten Änderung nicht genau bestimmt werden kann, wird aus grundsätzlichen Erwägungen ein förmliches Verfahren durchgeführt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Grundzüge der Planung

Bebauungszusammenhang und Erschließung Es ist nicht beabsichtigt, auch nach Änderung der Sachzusammenhänge der Eigentumssituation, an der Erschließung zur Segeberger Chaussee hin, Änderungen vorzunehmen..

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen und Nutzungsbeschränkung Das Baugebiet ist gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) als Reines Wohngebiet festgesetzt.. Die nach § 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus Gründen der Beschränkung des Verkehrsaufkommens auf die ausschließliche Nutzung als Wohngrundstück eingeschränkt. Eventuelle Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung werden somit auf ein Minimum reduziert.

Bebauungsausführung Festsetzungen gestalterischer oder sonstiger Art sind entbehrlich, da sie über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baulinien und Baugrenzen / Bauweise Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da dass festgesetzte Baufenster nur einen freistehenden Baukörper ermöglicht.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Verkehrliche Erschließung Die Zufahrt zu dem Baugrundstück wird über die bereits im Ursprungsplan B 126 aus dem Jahre 1984 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (ursprünglich Fußweg) erfolgen. In der 1. und 2. Änderung des B 126 wurde die öffentliche Verkehrsfläche im Sinne einer „Pfeifenstielererschließung“, als befahrbarer Wohnweg festgesetzt. Darüber sollte die auch nach dem Verkauf des städtischen Gästehauses verbliebene Stellplatzfläche erschlossen werden (1.Änd. Rechtskraft 18.06.1992). Aufgrund einer Erschließungsvereinbarung mit dem Investor des östlich angrenzenden Grundstücks ist der Weg bereits in einem ca. 50 m langen Abschnitt realisiert. Die Zufahrt zu diesem Grundstück ist nur von der Segeberger Chaussee her möglich. Eine Zufahrt vom Heidehofring ist ausgeschlossen, da dieser Bereich nur als Fuß- und Radweg dienen soll und mit dem dort vorhandenen, geschützten Baumbestand nicht in Einklang zu bringen wäre.

Fuß- und Radverkehr Der im weiteren Verlauf des Weges festgesetzte Fuß- und Radweg ist wichtiger Bestandteil der Vernetzung der Wohngebiete nördlich und südlich der Segeberger Chaussee und den dortigen Grünzügen.

Ruhender Verkehr Der erforderliche Stellplatznachweis ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3.5. Natur-und Landschaft

Baumschutz Unmittelbar an der vorgesehenen Zuwegung steht auf dem Grundstück des benachbarten Mischgebietes eine Buche, bei der durch die Baumaßnahmen der Wegetrasse Beeinträchtigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Der Baum, der bereits einen erheblichen Schaden aufweist, wurde vermutlich deshalb in den zurückliegenden Bauleitplanverfahren nicht als erhaltenswerter Bestand aufgenommen. Anregungen dazu sind in den diversen Verfahren nicht vorgebracht worden. Er unterliegt nicht § 7 LNatSchG.

Der Ausbau der Zufahrt kann baumverträglich erfolgen. Während der gesamten Bauzeit muss der gesamte Wurzelbereich gegen die Belastung durch schwere Baufahrzeuge durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. In das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche ragenden Äste müssen fachmännisch abgenommen werden.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas- und Wasserversorgung
Neue Medien Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt, durch Anschluss/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasser Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und Neuen Medien im Rahmen der Erschließung gem. § 50 Abs. 3 TKG geregelt.

Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das städtische Sielnetz gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über das vorhandene Sielnetz. Von Dachflächen, Wegen und Stellplätzen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und soll dadurch zur Grundwasserneubildung beitragen. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet bedarf die Versickerung einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

3.7. Umweltschutz

Ergebnis UVP Eine Regel-UVp nach UVP-Gesetz ist daher nicht erforderlich. Die Fläche liegt im Innenbereich und die Summe der überbaubaren Flächen liegt deutlich unter den Schwellenwerten des Gesetzes, auch für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.

Die UVP-Checkliste zum B 126-Norderstedt 3. Änderung kommt im Einzelnen zu folgendem Ergebnis welches zeigt, dass durch die vorgesehene Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVP-Gesetzes zu erwarten sind, und auch aus der Umgebung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Bebauung einwirken.

Wasser: es ist kein Oberflächenwasser und auch kein Grundwasser durch die B-Plan-Änderung nachteilig betroffen;

Boden: Die überbaubare Fläche erreicht ca. 200 m² mit den Nebenanlagen und wird damit geringer als die bisher zulässige Versiegelung mit Stellplätzen ausfallen..

Landschaft: Die Veränderung des hochbaulichen Eingriffes greift nicht in das Landschaftsbild ein.

Umweltverschmutzung und Belästigungen:

Mit der Realisierung der Wohnbebauung ist mit einem geringeren Anstieg der wohngebietstypischen Emissionen (Verkehr, Energieverbrauch) zu rechnen, als bei der ursprünglichen Nutzung .

Boden:

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens befindet sich eine Reihe von Altstandortverdachtsflächen (laut Liste des Kreises Segeberg und des LANU), die hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz einer Überprüfung unterzogen wurden. Der Altlastenverdacht bleibt bestehen, ein Einfluss auf das Vorhaben ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde nicht gegeben. Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt eine Historische Recherche für 3 benachbarte Grundstücke.

Klima:

Daten zu Vorbelastungen mit Luftschadstoffen sind nicht bekannt. Durch zusätzliche Wohnbebauung sind zusätzliche Emissionen in geringem Umfang zu erwarten. Stadtklimatische Belange werden nicht berührt, da der betroffene Bereich dem Klimatop Stadtklima zuzurechnen ist, das aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits durch Überwärmung und eingeschränkte Be- und Durchlüftungsverhältnisse gekennzeichnet ist Eine Verschlechterung ist mit dem Wegfall jedes weiteren Baumes im Umfeld, insbesondere im Falle der Buche, zu erwarten. Die Buche wurde im rechtskräftigen B-Plan jedoch bereits weggeplant.

Zusammenfassung:

Da die in Aussicht genommene Planung keine negativen Auswirkungen auf die Prüfziele ,“ Boden, Luft, Wasser, Klima und deren Wechselwirkungen“ hat besteht auch kein spezieller Untersuchungsbedarf. Die Frage des Baumschutzes ist hinreichend dargelegt.

Da hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltmedien keine Verschlechterung bzw. Veränderung der bisherigen Situation vorliegt kann auf Durchführung einer der kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung bei dieser geringfügigen Änderung verzichtet werden.

Aufgrund der jetzt vorgesehenen Nutzung als Wohngebäude kann auf die Festsetzung der Lärmschutzwand zum Nachbargrundstück verzichtet werden.

Altlastenverdachtsflächen	Die Überprüfung der bestehenden Altlastverdachtsstandorte (Plausibilitätsprüfung) hinsichtlich ihrer Gefährdungsrelevanz hat keine Hinweise auf Einschränkungen des geplanten Vorhabens ergeben.
Grundwasserschutz	Das Plangebiet liegt in einem der Wasserschutzgebiete. Durch die Wohnbebauung erfolgt kein Eingriff und keine qualitative Veränderung des Grundwassers.

4. Kosten und Finanzierung

Durch diese B-Planänderung entstehen der Stadt Norderstedt keine Kosten. Die Kostenerstattung der Erschließungskosten ist durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Realisierung der Maßnahme/ Sozialplan

Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind. Im übrigen unterliegt die Realisierung ausschließlich privaten Investitionen

6. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 - Norderstedt -, 3.Änderung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 30.09.2003 gebilligt.

Norderstedt, den 19.11.2003

STADT NORDERSTEDT
Der Bürgermeister

L.S. gez. Grote