

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0287/2016/HD/BV

Fachteam:	Bauen und Liegenschaften	Datum:	05.07.2016
Bearbeiter:	René Goetze	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	18.07.2016	öffentlich

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Dorfstraße und östlich der Straße Lerchenfeld

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Im südwestlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lerchenfeld“ befindet sich eine Spielplatzfläche im Eigentum der Gemeinde Heidgraben. Der Bebauungsplan weist diese Fläche als öffentliche Grünfläche aus. Aus diesem Grunde ist eine Bebauung dieses Bereiches nicht möglich.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen sollte überlegt werden, in wie weit an der Erhaltung einer Grünfläche mit einer Fläche von ca. 2.228 m² Größe festgehalten wird. Diese kann durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zukünftig als Baufläche genutzt werden.

Nähere Informationen können auch der vorläufigen Einschätzung des Planungsbüros dn Stadtplanung vom 26.03.2016 entnommen werden. Insbesondere der Verfahrensweg und die im Verfahren zu klärenden Fragen (Wald, Verkehrslärm, ...) sind dort aufgeführt.

Finanzierung:

Die notwendigen Planungskosten (ca. 12.000 €) sind in einem Nachtragshaushalt bereitzustellen. Die Kosten resultieren aus dem Honorarangebot zzgl. Eventuell weiterer notwendiger Gutachten (z.B. Lärmgutachten).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt,

1. Für die im südwestlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gelegene gemeindeeigene Spielplatzfläche, für die Flurstücke 22/4 und 513/268 der Flur 2, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
 3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Planungsbüro dn Stadtplanung aus Barmstedt beauftragt werden.
 4. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.
 5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB entfällt.
 6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) entfällt.
 7. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Dorfstraße und östlich der Straße Lerchenfeld und die Begründung sollen in der kommenden Sitzungsperiode beraten und zur Auslegung beschlossen werden (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).

Jürgensen
(Bürgermeister)

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Vorläufige Einschätzung
- Anlage 3: Honorarangebot

dn.stadtplanung . GbR . Mittelweg 1 . 25355 Barmstedt

Gemeinde Heidgraben über
Amt Moorrege
z.Hd. Herrn Wiese
Amtsstraße 12

25436 Moorrege

dn.stadtplanung, GbR

Dipl.-Ing. Dorle Danne
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Stadtplanerinnen

Mittelweg 1
25355 Barmstedt

Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

20.05.2015

Gemeinde Heidgraben Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "östlich der Straße Lerchenfeld"

Honorarangebot

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Tesch,
sehr geehrter Herr Wiese,

die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbauentwicklung im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 zu schaffen. Das Plangebiet ist ca. 0,22 ha groß.

Die Grundstücke liegen am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Heidgraben. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Betonstraße und die Straße Lerchenfeld mit anschließender Wohnbebauung. Auf der Fläche selbst befinden sich mehrere Bäume sowie ein Spielplatz. Der Spielplatz wird durch die Bevölkerung kaum noch genutzt und soll zugunsten von Wohnbebauung überplant werden. Zurzeit ist lediglich der nördliche Teil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der übrige Teil ist als Straßenverkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Zur Realisierung von ca. 2 - 4 zusätzlichen Wohneinheiten muss der Bebauungsplan geändert werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereist als Wohnbaufläche dargestellt und liegt somit innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der F-Plan muss somit nicht geändert werden.

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a im beschleunigten Verfahren mit nur einem Beteiligungsschritt aufgestellt werden. Hierfür ist kein Umweltbericht notwendig. Aus dem Luftbild wird jedoch ersichtlich, dass die Fläche zum großen Teil mit Bäumen bewachsen ist. Grundsätzlich muss hier geklärt werden, ob dieser Baumbewuchs als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft wird. (Sollte es sich um Wald handeln, muss ein 30 m breiter Waldabstand ohne Bebauung eingehalten oder eine Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde beantragt werden.)

Gerne möchten wir für Sie diese interessante Planungsaufgabe bearbeiten. Als Anlage erhalten Sie wie gewünscht unser Honorarangebot zur weiteren Verwendung. Wir gehen davon aus, dass auch das Verfahren vom Stadtplanungsbüro betreut sowie Abwägungsvorschläge erstellt werden sollen. Diese Punkte haben wir in die Honorarermittlung als besondere städtebauliche Leistung (Punkt B. und C.) mit aufgenommen. Danach ergibt sich das Planungshonorar wie folgt, die Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Anlage:

	<i>netto</i>	<i>MwSt.</i>	<i>brutto</i>
A. Pauschalhonorar Bebauungsplan	3.950,00 €	758,10 €	4.748,10 €
B. Pauschalhonorar Verfahrensbetreuung	700,00 €	133,00 €	833,00 €
C. Pauschalhonorar Abwägung	900,00 €	171,00 €	1.071,00 €
Honorar insgesamt	5.550,00 €	1.062,10 €	6.652,10 €

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zunächst hoffen wir jedoch, dass wir Ihnen ein akzeptables Angebot vorlegen konnten. Wir freuen uns darauf, bald wieder von Ihnen zu hören und verbleiben bis dahin

Mit freundlichen Grüßen

Stadtplanerin Dorle Danne
dn.stadtplanung, GbR

Anlage

- Honorarermittlung dn.s
- Angebot

Gemeinde Heidgraben Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "östlich der Straße Lerchenfeld" Honorarermittlung

Auftraggeber

Gemeinde Heidgraben
über
Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

A. Bebauungsplan

Aufgabenstellung

Die Grundstücke liegen am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Heidgraben. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Betonstraße und die Straße Lerchenfeld mit anschließender Wohnbebauung. Auf der Fläche selbst befinden sich mehrere Bäume sowie ein Spielplatz. Der Spielplatz wird durch die Bevölkerung kaum noch genutzt und soll zugunsten von Wohnbebauung überplant werden. Zurzeit ist lediglich der nördliche Teil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der übrige Teil ist als Straßenverkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zur Realisierung von ca. 2 - 4 zusätzlichen Wohneinheiten muss der Bebauungsplan geändert werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, und liegt somit innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der F-Plan muss somit nicht geändert werden.

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a im beschleunigten Verfahren mit nur einem Beteiligungsschritt aufgestellt werden. Hierfür wäre kein Umweltbericht notwendig. Aus dem Luftbild wird jedoch ersichtlich, dass die Fläche zum großen Teil mit Bäumen bewachsen ist. Grundsätzlich muss hier geklärt werden, ob dieser Baumbewuchs als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft wird. (Sollte es sich um Wald handeln, muss ein 30 m breiter Waldabstand ohne Bebauung eingehalten oder eine Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde beantragt werden.)

Das Plangebiet ist ca. 0,22 ha groß.

Leistungsbild

Das Honorar ist für den folgenden Aufwand berechnet:

- 1 Entwurf der Planzeichnung, der textlichen Festsetzung und der Begründung für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB
- 1 Überarbeitung nach Abstimmung mit der Auftraggeberin
- Herrichten der Unterlagen für die Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB

- 1 Überarbeitung der Planunterlagen für den Satzungsbeschluss
- Fertigung der Planunterlagen und Dateien für das Inkrafttreten
- Lieferung der Planfassungen für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und die Auslegung auf Dauer (Siehe auch E. Sonstiges)

Ermittlung des Honorars

Liegen die anrechenbaren Flächen außerhalb der in den Honorartafeln der HOAI festgelegten Honorarsätze, sind die Honorare frei vereinbar (§ 7 HOAI 2013). Daher wird ein Zeithonorar nach dem vorausgeschätzten Zeitaufwand vereinbart. Erfahrungsgemäß kann für die angebotenen Leistungen von folgendem Aufwand ausgegangen werden:

	<i>Stunden</i>	<i>Honorar/Stunde</i>	<i>Betrag</i>
Auftragnehmer oder sein Vertreter	16	75,00 €	1.200,00 €
Dipl.-Ing.	40	65,00 €	2.600,00 €
Zeithonorar (netto) damit			3.800,00 €
Zuzügl. Nebenkosten	5 %		190,00 €
Summe (netto)			3.990,00 €
Pauschalhonorar (netto)			3.950,00 €
Zuzügl. Umsatzsteuer, z. Z.	19 %		758,10 €
Pauschalhonorar Bebauungsplan (brutto)			4.748,10 €

B. Besondere Leistung - Aufstellungsverfahren

Leistungsbild

- Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
 - Zusammenstellung einer Liste der zu beteiligenden Stellen
 - Verfassen der Anschreiben an Behörden, Nachbargemeinden sowie Landesplanungsbehörde
 - Verschickung der Anschreiben mit Unterlagen (Pläne, Texte)
 - Sammeln der eingehenden Stellungnahmen und Weiterleitung an das Amt
- Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung
 - Erstellen und Übersenden der Unterlagen an das Amt
- Abwägungsergebnis
 - Ggf. Mitteilung von Abwägungsergebnissen
- Teilnahmen an bis zu **2 Sitzungen** gemeindlicher Gremien und/oder Bürgerbeteiligungen

(e) Nicht enthaltene Leistungen

Nicht enthalten sind Nebenarbeiten wie Bereitstellungen im Internet, Erstellen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungen, die Festlegung von Fristen oder Sitzungsterminen, der Aushang in den Bekanntmachungskästen, die Reservierung von Räumlichkeiten für Sitzungen oder Öffentlichkeitsveranstaltungen sowie die Verteilung von Unterlagen an die Mitglieder der gemeindlichen Gremien. Diese Leistungen werden von der Stadt erbracht.

Ermittlung des Honorars

Vereinbart wird ein Zeithonorar nach dem vorausgeschätzten Zeitaufwand (Pauschalhonorar).

Erfahrungsgemäß kann für die angebotenen Leistungen von folgendem Aufwand ausgegangen werden:

	<i>Stunden</i>	<i>Honorar/Stunde</i>	<i>Betrag</i>
Auftragnehmer oder sein Vertreter	6	75,00 €	450,00 €
Dipl.-Ing.	4	65,00 €	260,00 €
Zeithonorar (netto) damit			710,00 €
Zuzügl. Nebenkosten	5 %		35,50 €
Summe (netto)			745,50 €
Pauschalhonorar (netto)			700,00 €
Zuzügl. Umsatzsteuer, z. Z.	19 %		133,00 €
Honorar Verfahrensbetreuung (brutto)			833,00 €

C. Besondere Leistung - Vorbereitung der Abwägung (B - Plan)**Leistungsbild**

- Tabellarische Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2 3 Abs. 2 BauGB und erstellen von Abwägungsvorschlägen
- ggf. 1 Überarbeitung der Abwägungsvorschläge nach Abstimmung mit der Auftraggeberin

Ermittlung des Honorars

Vereinbart wird ein Zeithonorar nach dem vorausgeschätzten Zeitaufwand (Pauschalhonorar).

Erfahrungsgemäß kann für die angebotenen Leistungen von folgendem Aufwand ausgegangen werden:

	<i>Stunden</i>	<i>Honorar/Stunde</i>	<i>Betrag</i>
Auftragnehmer oder sein Vertreter	10	75,00 €	750,00 €
Dipl.-Ing.	2	65,00 €	130,00 €
Zeithonorar (netto) damit			880,00 €
Zuzügl. Nebenkosten	5 %		44,00 €
Summe (netto)			924,00 €

Pauschalhonorar (netto)		900,00 €
Zuzügl. Umsatzsteuer, z. Z.	19 %	171,00 €
Honorar Abwägung (brutto)		1.071,00 €

D. Zusammenstellung

	<i>netto</i>	<i>MwSt.</i>	<i>brutto</i>
A. Pauschalhonorar Bebauungsplan	3.950,00 €	758,10 €	4.748,10 €
B. Pauschalhonorar Verfahrensbetreuung	700,00 €	133,00 €	833,00 €
C. Pauschalhonorar Abwägung	900,00 €	171,00 €	1.071,00 €
Honorar insgesamt	5.550,00 €	1.062,10 €	6.652,10 €

E. Sonstiges

- Die Honorare sind für die Beteiligungsschritte gem. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB berechnet. Die Honorare sind bei wesentlichen Veränderungen des Untersuchungsbereiches oder der Aufgabenstellung zu überprüfen und ggf. an den veränderten Bearbeitungsumfang anzupassen (z.B. bei einem zusätzlichen Beteiligungsschritt gem. § 4a Abs. 3 BauGB). Die Honorare sind auch zu überprüfen und ggf. anzupassen, sollte sich die geschätzte Stundenanzahl für die Pauschalhonorare insgesamt um mehr als 100% erhöhen.
- Der Honorarermittlung liegt die ab 17.07.2013 gültige Fassung der HOAI zugrunde. Für die Abrechnung der Leistungen wird im übrigen jeweils die zum Zeitpunkt der Erbringung gültige Fassung der HOAI herangezogen.
- Benötigte Planunterlagen stellt die Auftraggeberin kostenfrei zur Verfügung.
- Der Druck sowie die Verschickung der Beitragsunterlagen werden über ein externes Plottcenter getätigt. Versand- und Vervielfältigungskosten, die im Zuge der Verfahrensdurchführung anfallen, werden von der Auftraggeberin direkt getragen oder auf Nachweis zusätzlich zu der Nebenkostenpauschale vergütet.
- Einzuschaltende Sonderfachleute (z. B. Biologe, Gefährdungsabschätzung, Baugrunduntersuchung, Vermessung, Schall-/ Geruchsgutachten) werden bei Bedarf von der Auftraggeberin besonders beauftragt und gesondert honoriert.
- Die Mehrwert- bzw. Umsatzsteuer wird in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe fällig.

7.

Die Planfassungen für ein Genehmigungsverfahren bzw. die Auslegung auf Dauer werden max. fünffach farbig geliefert (4 x auf Papier und 1 x auf Leinen).

8.

Für Leistungen, die ggf. über das angebotene Leistungsbild hinausgehen, werden folgende Stundensätze (netto) vereinbart:

- Auftragnehmer oder sein Vertreter: 75.-- €
- Diplom-Ingenieur: 65.-- €

Barmstedt, 20.05.2015

dn.stadtplanung, GbR



Stadtplanerin Dorle Danne



Stadtplanerin Anne Nachtmann

dn.stadtplanung . GbR . Mittelweg 1 . 25355 Barmstedt

dn.stadtplanung, GbR

Gemeinde Heidgraben

z.Hd. Herrn Frank Tesch
Per E-Mail

Dipl.-Ing. Dorle Danne
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Stadtplanerinnen

Mittelweg 1
25355 Barmstedt

Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

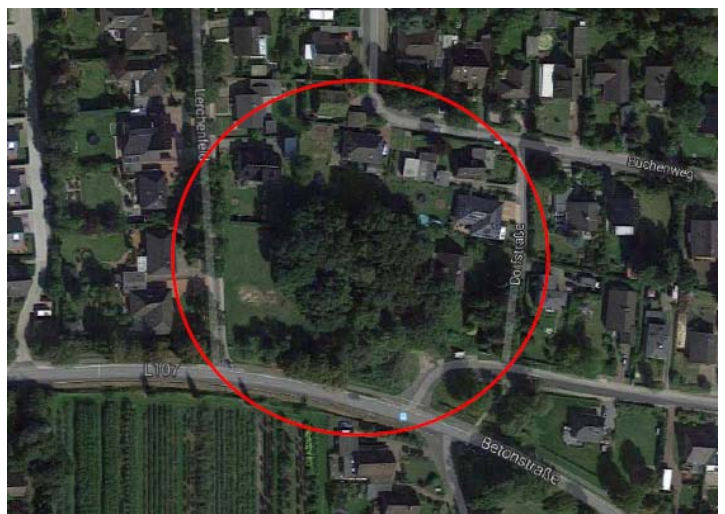
26.03.2015

Vorläufige Einschätzung einer Fläche in der Gemeinde Heidgraben nördlich der Dorfstraße und östlich der Straße Lerchenfeld für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet

Sehr geehrter Herr Frank Tesch,

gerne übersenden wir Ihnen eine kurze unverbindliche Einschätzung zum o.g. Vorhaben.

Gemäß Ihrer Beschreibung nehmen wir die nachfolgenden Flurstücke als Untersuchungsbereich an. Das ca. 0,22 ha große Grundstück liegt am nordwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Heidgraben. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Betonstraße, die Dorfstraße und die Straße Lerchenfeld mit anschließender Wohnbebauung. Auf der Fläche selbst befinden sich mehrere Bäume sowie ein Spielplatz. Der Spielplatz wird durch die Bevölkerung kaum noch genutzt und soll zugunsten von Wohnbebauung überplant werden.

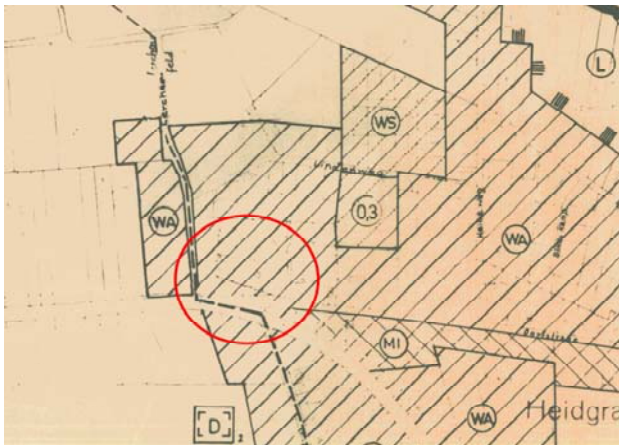


Ausschnitt aus dem Flurplan und dem Luftbild

Thematik - Wald

Aus dem Luftbild wird ersichtlich, dass die Fläche zum großen Teil mit Bäumen bewachsen ist. Grundsätzlich muss hier geklärt werden, ob dieser Baumbewuchs als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft ist. Das können wir als Planungsbüro nicht endgültig einschätzen. Sollte es sich um Wald handeln, muss ein 30 m breiter Waldabstand ohne Bebauung eingehalten oder eine Waldumwandlung beantragt werden. Stellplätze und Straßen wären jedoch im Waldabstand zulässig. Wir können diesen Punkt gerne durch eine Anfrage an die untere Forstbehörde abklären.

Thematik - Flächennutzungsplan



Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die untersuchte Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, und liegt somit innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der F-Plan muss somit nicht geändert werden.

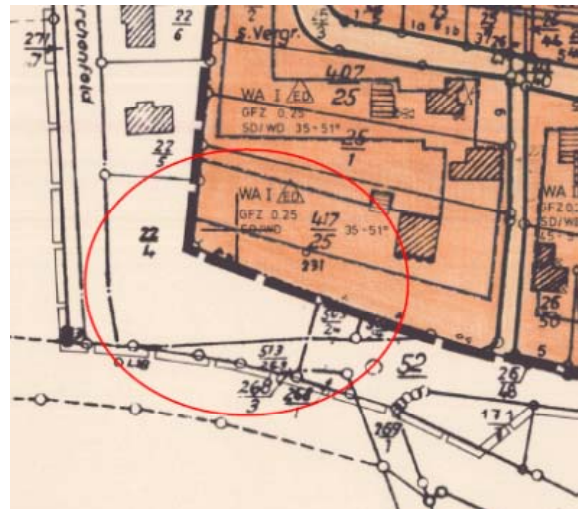
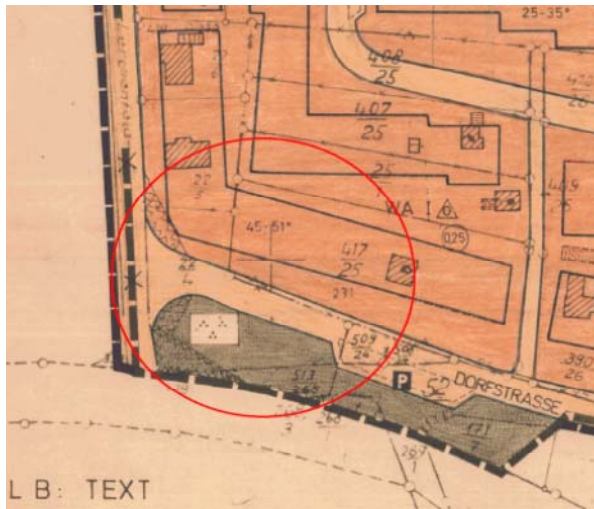
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Thematik - Bebauungspläne

Die nachfolgenden Ausschnitte stellen das gültige Planrecht dar. Teile der Fläche sind als:

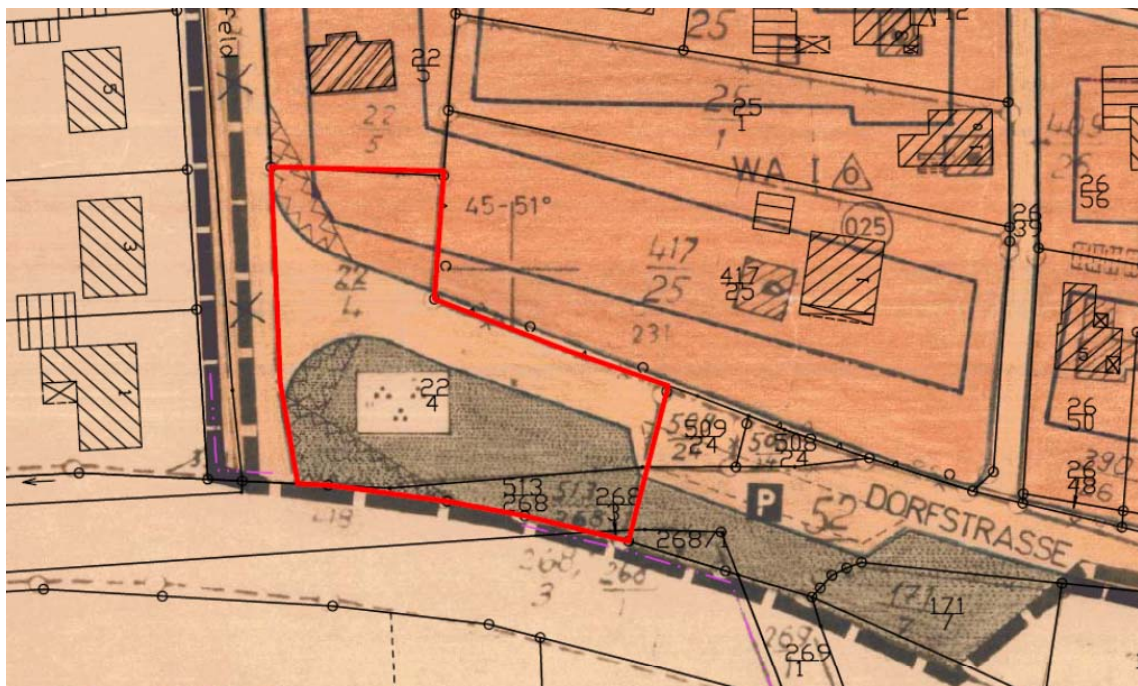
- Straßenverkehrsfläche,
- öffentliche Grünfläche und
- Wohnbaufläche WA I GFZ 0,25 ausgewiesen.

Aus der 1. Änderung wird zudem ersichtlich, dass sich die Straßenführung gegenüber dem Ursprungsplan verändert hat.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 und der 1. Änderung

Zur besseren Übersicht haben wir eine Überschneidung des Bebauungsplan Nr. 2 mit dem Flurplan und dem untersuchten Areal erstellt:



Hieraus wird ersichtlich, dass lediglich der nördliche Teil des rot umrandeten Gebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Der übrige Teil ist als Straßenverkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

- Zur Realisierung von ca. 2 zusätzlichen Wohneinheiten müsste der Bebauungsplan geändert werden. Der Bebauungsplan könnte ggf. als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a im beschleunigten verfahren aufgestellt werden.
- Hierfür wäre kein Umweltbericht notwendig.
- Ein Beteiligungsschritt ist ausreichend.

Thematik - Immissionsschutz



5. Immissionsschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wird in der Planzeichnung der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Diesem Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{A} [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{\text{w, eff}}$	
		Wohnräume [dB(A)]	Bürräume ²⁾ [dB(A)]
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe im Plangebiet sind für zur Betonstraße orientierte Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 samt textlicher Festsetzungen

Für den nur durch eine Baureihe abgerückten westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 ist im südlichen Bereich den Lärmpegelbereich III mit den o.g. Festsetzungen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass ähnliche Restriktionen auch für das Gebiet Lerchenfeld erforderlich werden.

- Ggf. Lärmgutachten beauftragen
- Ggf. können auch die Ergebnisse des Gutachtens aus dem B-Plan 18 auf das Plangebiet übertragen werden. Dies sollte im Vorhinein abgestimmt werden.

Thematik - Erschließung

Im Bereich der Einmündung zur Betonstraße ist im Ausschnitt des B-Plans Nr. 18 ein Sichtdreieck eingezeichnet.

- Auch für die Einmündung des Lerchenfeldes in die Dorfstraße muss die Fläche für ein Sichtdreieck freigehalten werden.
- Gemäß Aussage von Herrn Frank Tesch befindet sich in der Nähe ein Löschwasserteich. Falls der Teich weiterhin zur Versorgung der Gemeinde mit Löschwasser dienen soll, muss die ungehinderte Zufahrt gesichert werden. Es gibt derzeit keine Vorschriften zu einzuhaltenden Abstandsflächen.
- Die Erschließung der potentiellen Baufläche sollte über die Straße Lerchenfeld erfolgen.

Fazit:

Unserer Einschätzung nach, ist die Entwicklung einer Baufläche grundsätzlich möglich, wenn die genannten Punkte bzw. Restriktionen berücksichtigt und ggf. im Vorwege geklärt werden. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der freizuhaltenden Sichtdreiecke und des L-förmigen Zuschnitts des Grundstücks maximal 2 Gebäude realisiert werden können. Wenn möglich sollte über einen Grundstückszukauf vom Flurstück 417/25 nachgedacht werden.

Aufgaben:

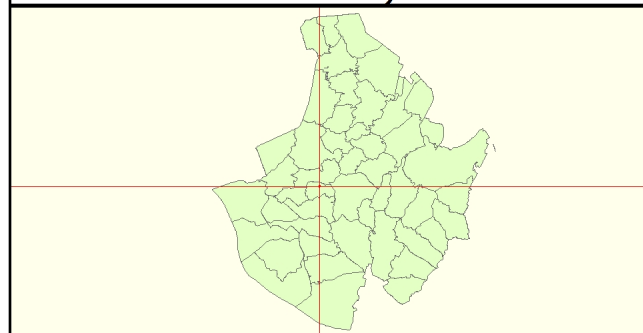
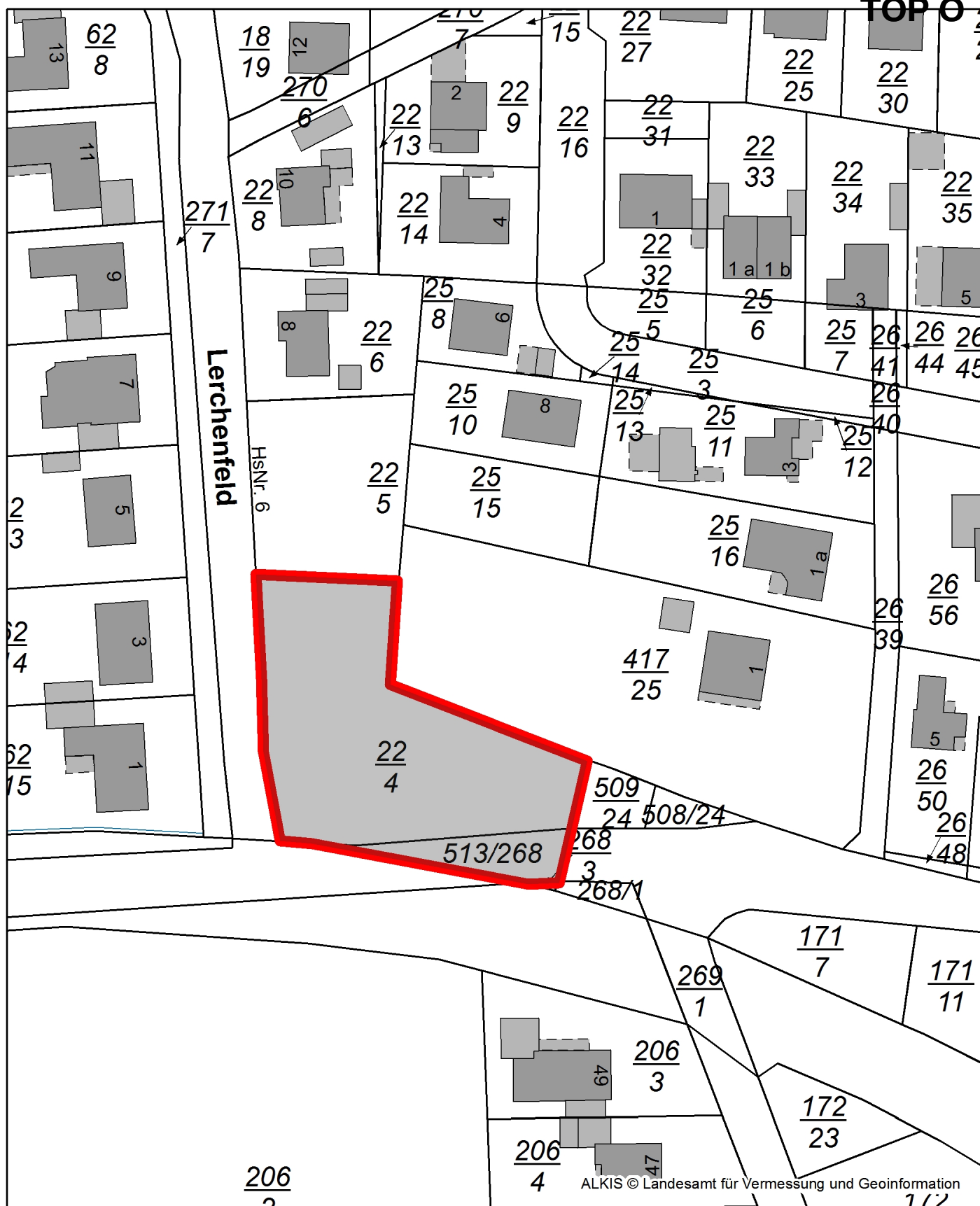
- Klären ob es sich um Wald nach Landeswaldgesetz handelt
- ggf. Antrag zur Waldumwandlung stellen
- Klären ob neues Verkehrslärmgutachten notwendig ist

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Anne Nachtmann' and the signature on the right is 'D. Danne'. Both are written in a cursive, flowing style.

Stadtplanerinnen Anne Nachtmann & Dorle Danne
dn.stadtplanung, GbR



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1.000

0 40 m

Ersteller Herr Goetze

Erstellungsdatum 05.07.2016

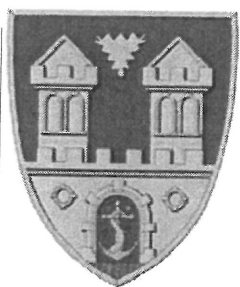


Amt Moorrege

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug





Stadt Uetersen (Kreis Pinneberg)

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39

„Tantaus Allee 10 - 14“

für das Gebiet: „Tantaus Allee 10-14“

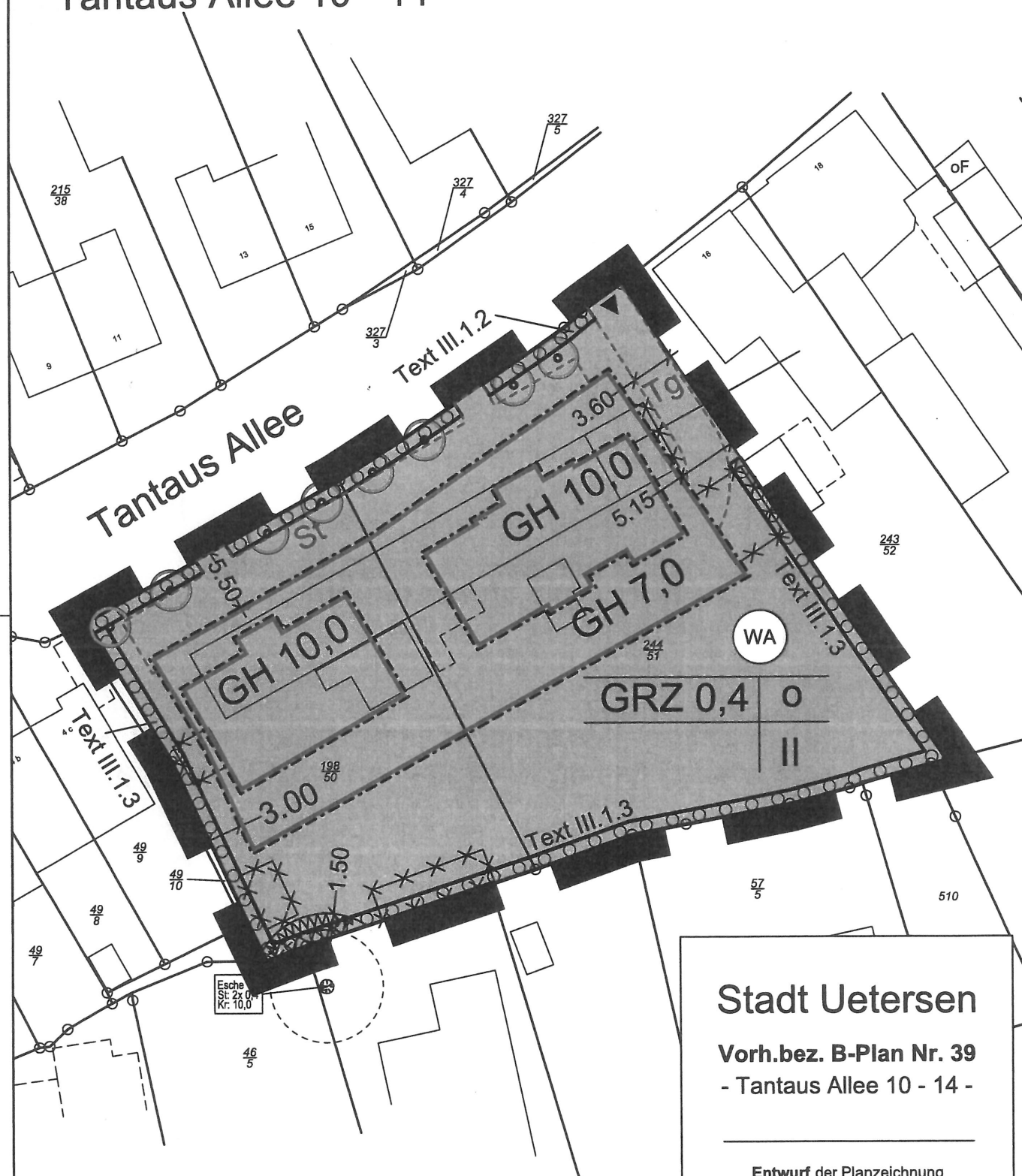
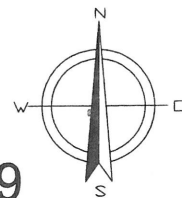
Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Inhalt

- Planentwurf (Planzeichnung, Legende, textliche Festsetzungen)
- Begründung

Stadt Uetersen

Aufstellung des vor.bez. Bebauungsplanes Nr. 39
"Tantaus Allee 10 - 14"



Stadt Uetersen

Vorh.bez. B-Plan Nr. 39
- Tantaus Allee 10 - 14 -

Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:500

UET15001 . gez: An . Stand: 14.03.2016

dn **stadtplanung**
beraten planen entwickeln gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04101 852 15 72

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,24 ha große Plangebiet liegt im zentralen Stadtgebiet von Uetersen an der Tantaus Allee.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Tantaus Allee mit anschließender Wohnbebauung,
- im Osten, Süden und Westen durch Wohnbebauung.

In dem Plangebiet selbst befinden sich derzeit Reihenhäuser, die überplant werden sollen. Zudem finden sich in den benachbarten Gärten und an der Tantaus Allee einige Hecken, Sträucher und Bäume.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Planungsziele

Südlich der Tantaus Allee Nr. 10 - 12 (Flurstücke 198/50 und 244/51) sollen als Investorenplanung zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6-8 Wohneinheiten errichtet werden. Es ist angedacht, die beiden Neubauten in zweigeschossiger Bauweise mit jeweils einem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zu errichten. Die Fassadengestaltung soll als helle und freundliche Klinker-/Putzfassade in moderner, aufgeschlossener Architektur ausgeführt werden. Zusätzlich sind Stellplätze im nördlichen Teil des Gebietes vorgesehen.

Planungsrechtlich wird die Fläche derzeit dem Innenbereich zugeordnet, so dass Vorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt werden. Danach müssen sich die beabsichtigten Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die beabsichtigten Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss fügen sich nicht ein, so dass eine Zulässigkeit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erzielt werden kann.

Das Vorhaben soll auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuches (Inhalt des Bebauungsplanes) sowie der Baunutzungsverordnung aufgestellt, obwohl nach dem Baugesetzbuch eine solche Bindung nicht besteht. Damit ist aber gewährleistet, dass der Plan grundsätzlich den Begriffen und Kategorien des allgemeinen Planungsrechtes entspricht. Dies erleichtert das Lesen und die Anwendung des Planes.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist demnach die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 6 bzw. 8 Wohneinheiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

3.1. Regionalplanung

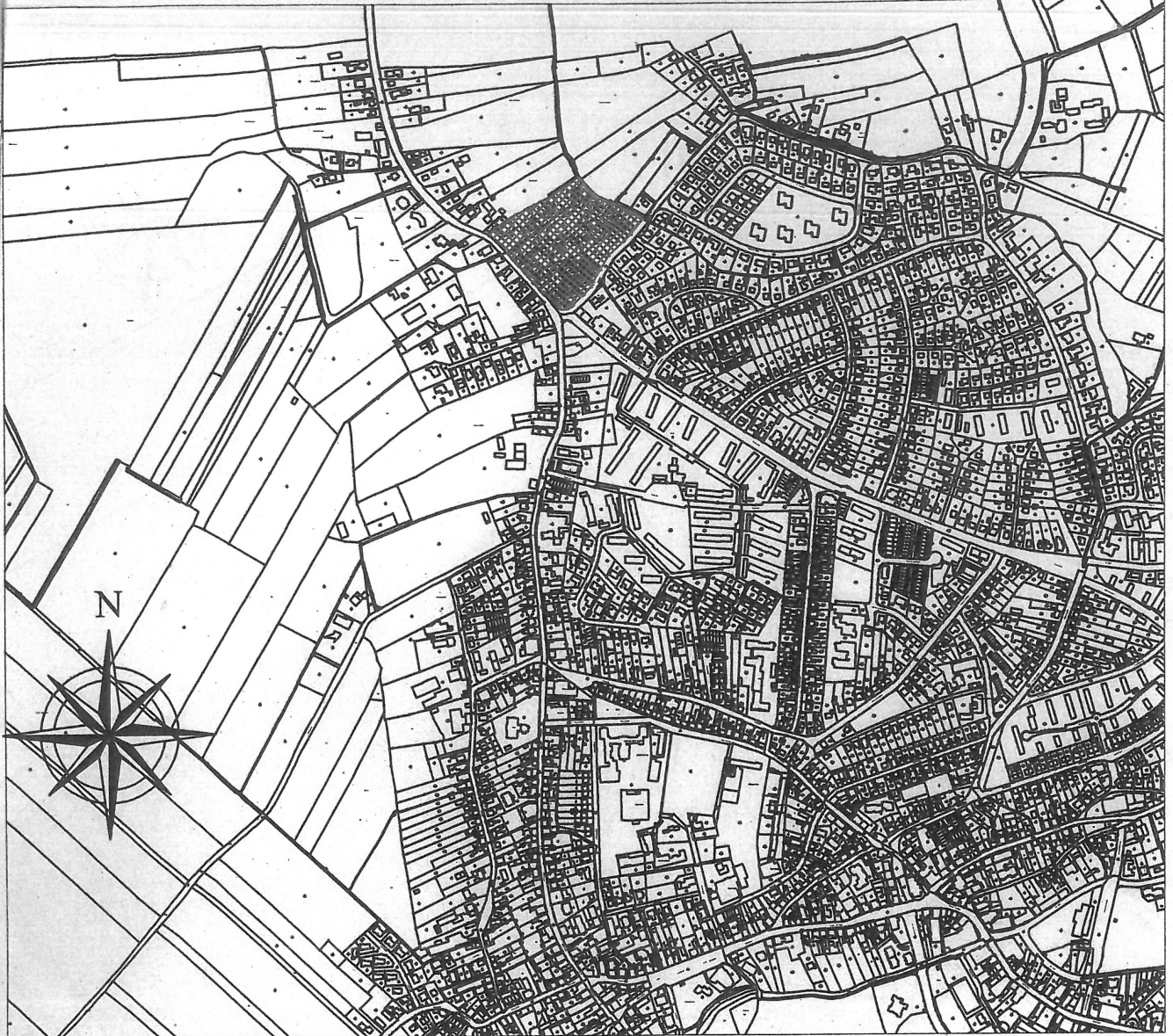
Der Regionalplan Planungsraum I (1998) verortet den Geltungsbereich im räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Uetersen. Die angestrebten Festsetzungen steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 39 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

zeichnung
gelegt.

zu de
agt, geh



STADT UETERSEN

Bebauungsplan Nr. 9

2. Änderung

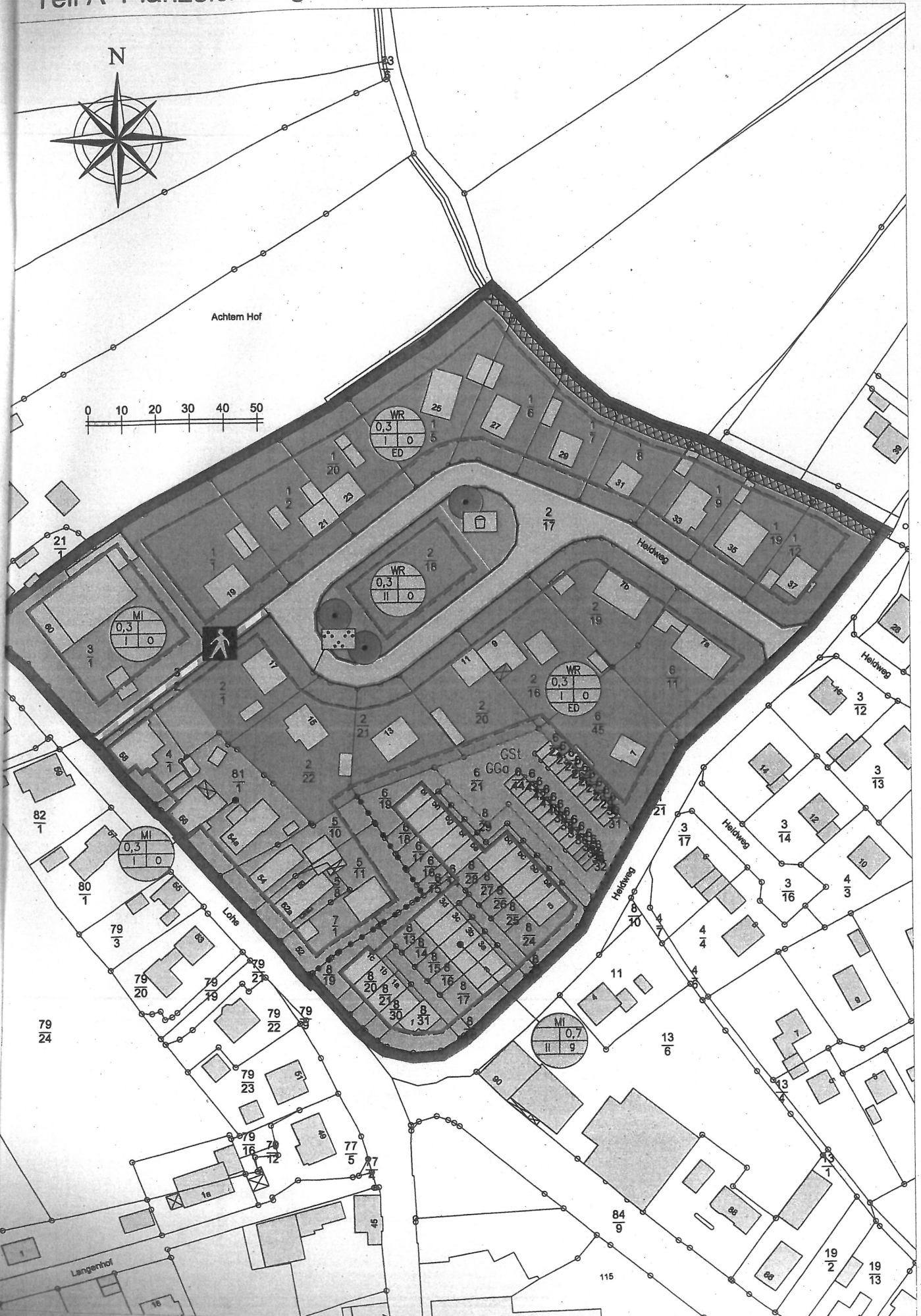
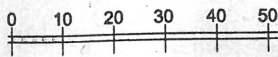
für das Gebiet:

"Heidweg"

Teil A Planzeichnung M. 1:1000



Achter Hof



JNG

3.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlass ist der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, der im Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen am 10.09.2015 mehrheitlich gefasst wurde.

Der Beschluss ist die Folge des Konsolidierungskonzeptes der Stadt Uetersen, in dem Einnahmen aus der Veräußerung von Grundstücksflächen enthalten waren. Insofern liegt ein öffentliches Interesse vor und die Grünfläche soll zu 2/3 (ca. 1000 m²) umgewidmet werden zu einer Wohnbaufläche.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieses Vorhabens im Bereich des Bestandes zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 / 2. Änderung betrieben.

Planungsziel ist die ...

- a) Umwidmung der Spielplatzfläche in eine reine Wohnbaufläche
- b) Herausnahme der nicht mehr vorhandenen Strom-Freileitungen und
- c) Beachtung des Baumbestandes
- d) ansonsten Übernahme der Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind diverse Stellungnahmen von Interessierten eingegangen, deren Argumente von einigem Gewicht bestimmt waren. Die Abwägung durch einen Mehrheitsbeschluss des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen beinhaltet jedoch die Nichtberücksichtigung der Anregungen. Die Abwägung ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

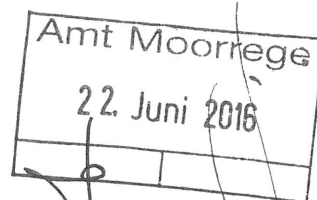
4.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

NUTZUNGSART

Das Quartier wird entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan und der zugrundeliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zum Teil als Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO und zum Teil als Allgemeine Wohnbaufläche „WA“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.



Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg)



Aufstellung der 1. Änd. und Erw. des B-Plans Nr. 80 „Östlich Großer Moorweg“

für das Gebiet östlich der Kreisstraße K 22 Großer Moorweg in einer Tiefe von ca. 85 m und nördlich des Brandskamps in einer Tiefe von ca. 220 m.

Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

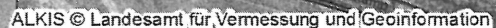
Inhalt

- Planentwurf (Planzeichnung, Legende, textliche Festsetzungen)
- Begründung

m 23.
i 2013

၁၁ | S.

מ 24.



5

Der Geltungsbereich ist überwiegend Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 80 „Sportanlagen Großer Moorweg“ und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ohne Baufläche (Fläche für Stellplätze) sowie als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die ausgewiesene Stellplatzanlage wurde bereits hergestellt.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Als der B-Plan 80 im Jahr 2011 aufgestellt wurde, sollte neben der Sportanlage am Großen Moorweg („Torneum“) auch eine Stellplatzanlage für das unmittelbar westlich des Großen Moorwegs gelegene Unternehmen HellermannTyton ermöglicht werden. Die Fläche der früheren Stellplatzanlage wurde damals für die Erweiterung des Logistik- und Verwaltungsbereiches benötigt. Die bestehende Stellplatzanlage verfügt über ca. 330 Stellplätze. Aktuell zeichnet sich eine weitere Zunahme der Beschäftigtenzahl an diesem Standort ab, zudem stehen derzeit vom Unternehmen angemietete Stellplätze nördlich des Lindenwegs nicht dauerhaft zur Verfügung, so dass die vorhandene Stellplatzanlage östlich des Großen Moorwegs in absehbarer Zeit an ihre Kapazitätsgrenze stoßen wird.

Eine horizontale Ausweitung der Stellplatzanlage in die Fläche wird aus städtebaulichen Gründen, dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung, abgelehnt. Das Unternehmen möchte aus diesen Gründen die Stellplatzanlage vertikal erweitern. Um eine Anlage errichten zu können, die perspektivisch auch den Stellplatzbedarf weiterer Betriebserweiterungen mit abdecken kann, soll nicht nur eine Parkpalette (insgesamt ca. 640 Plätze), sondern auch eine ggfls. spätere Aufstockung zu einer Parkgarage mit bis zu insgesamt 4 Ebenen ermöglicht werden (EG + 1.-3.OG mit insgesamt ca. 1.300 Plätzen). Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3 m ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von 12 m. Die vormalig als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche wird durch die Änderung des Bebauungsplans zu einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Fläche für Stellplätze und Garagengebäude, einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Flächen für die Regenrückhaltung“. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die zukünftige Baufläche ausschließlich für den beschriebenen Zweck und nicht für andere, gewerbliche Zwecke genutzt werden kann.

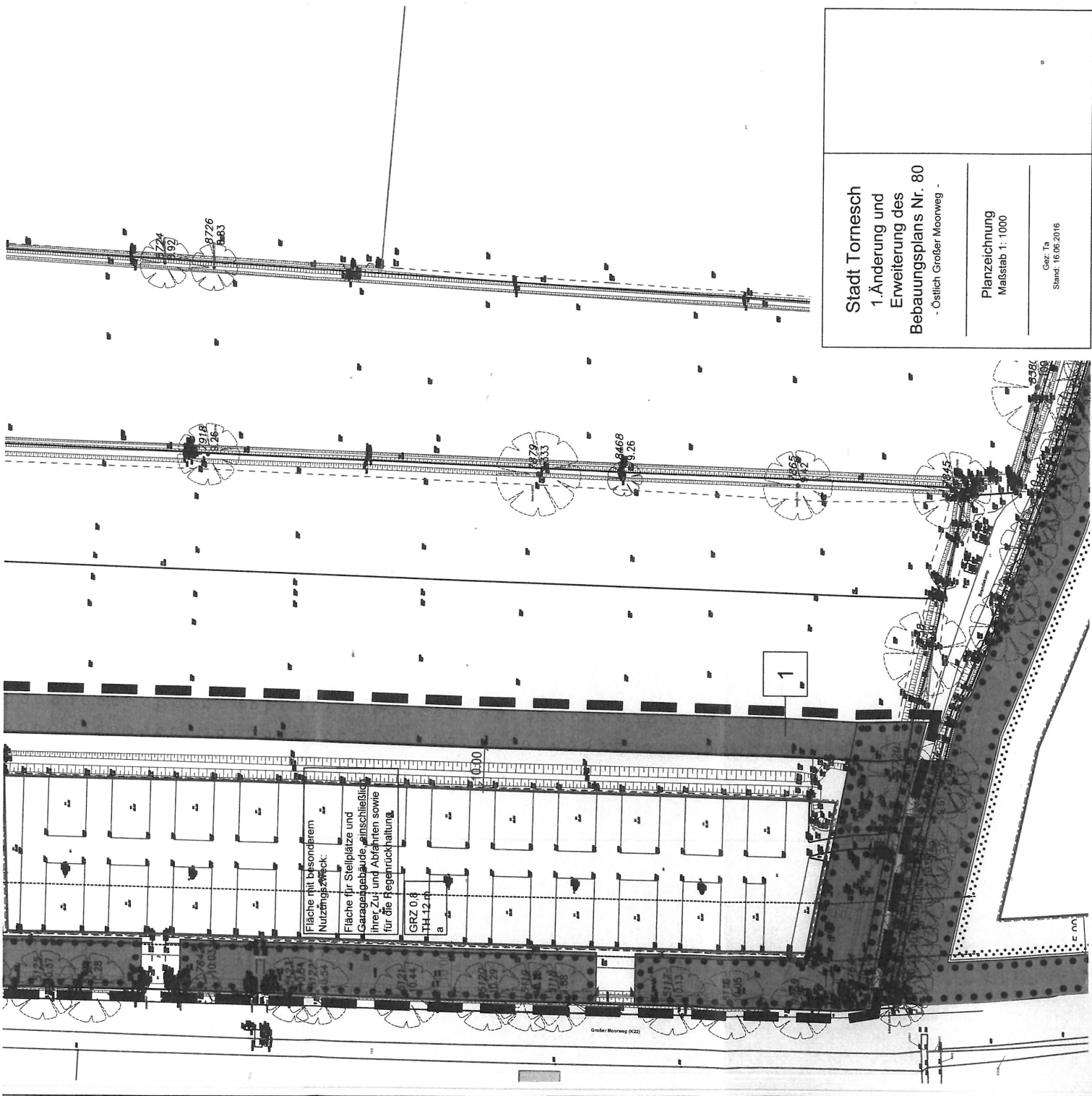
Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Garagengebäudes bei Absicherung der vorhandenen Stellplatzanlage.

4 Rechtlicher Planungsrahmen

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann die Änderung des Flächennutzungsplans in Form einer Berichtigung, ohne weiteres Bauleitplanverfahren erfolgen.

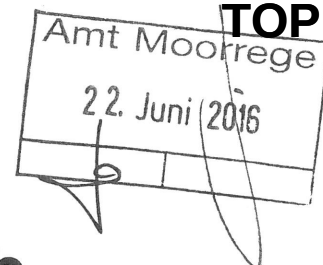
Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Stadt Tornesch
1. Änderung und
Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 80
- Östlich Großer Moorweg -

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000

Gez: Ta
Stand: 16.06.2016



Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Westlich Kleiner Moorweg, südlich Schäferweg“

für das Gebiet westlich des Kleinen Moorwegs in einer Tiefe von ca. 140 bis 180 m und südlich des Schäferwegs in einer Tiefe von bis zu 320 m

Unterlagen zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Inhalt

- Planentwurf (Planzeichnung, Legende, textliche Festsetzungen)
- Begründung mit Umweltbericht

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 5,84 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch. Das Areal befindet sich zwischen dem Schäferweg und dem Kleinen Moorweg. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 78 mit dort festgesetzten Grün- und Wohnbauflächen (Der Schäferweg ist in den B-Plan 98 mit einbezogen),
- im Osten durch angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung (der Kleine Moorweg ist in den B-Plan 98 mit einbezogen),
- im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 82 mit festgesetzten Grün- und Wohnbauflächen sowie einer Erschließungsstraße und
- im Westen durch bisher landwirtschaftlich und als Baumschule genutzte Flächen. Hier sollen in künftigen B-Plänen ebenfalls Wohnbau- und Grünflächen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung als Baumschule wurde bereits aufgegeben, die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird künftig aufgegeben.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2 Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Gesamtplanung „Tornesch am See“ Übergeordnete Planungsziele auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in mehrere Teilbebauungspläne unterteilt ist. Das ca. 37 ha große Gesamtgebiet „Tornesch am See“ schließt die letzte große Lücke im Siedlungsgefüge der Stadt Tornesch und weist damit Innenbereichsqualitäten auf, sowohl im städtebaulichen als auch im ökologischen Sinne. Im Gesamtgefüge der Ortsteile der Stadt Tornesch stellt diese Fläche ein großes Potenzial an Entwicklungsflächen zur Verfügung, was gleichzeitig dazu dient, andere Ortsteile vor einer ausufernden Neubebauung zu schützen. Die Besiedlung des Bereichs „Tornesch am See“ rundet die bebaute Ortslage städtebaulich in räumlicher Sicht sowie im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung und Infrastruktur angemessen ab.

Auch aus Sicht der Regionalplanung ist die Schaffung von Baurecht in der Stadt einer Zersiedelung des Umlandes eindeutig vorzuziehen. Aufgrund bestehender Verflechtungen zwischen der Stadt Uetersen und der Stadt Tornesch sieht der Regionalplan vor, diesen zweipoligen Siedlungsraum auf der Achse Hamburg – Elmshorn auch weiterhin zu entwickeln.

Das Planungsgebiet „Tornesch am See“ befindet sich am Stadtrand, am Übergang zur unbebauten Landschaft. Der Landschaftsraum wird von kleinteiligen Knick- und Redderstrukturen geprägt und gegliedert. Sie erstrecken sich bis in die Siedlungsgebiete hinein.

Ziel der Planung ist es, die Stadt Tornesch insbesondere als attraktiven Wohnstandort zu stärken. Im Planungsgebiet soll deshalb ein Wohngebiet in flächen- und energiesparender Bauweise geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine hochwertige Wohnsiedlung mit qualitativvoller Umfeldgestaltung in begehrter Stadtrandlage entstehen.

Als Grundlage der Gesamtplanung bestehend aus drei Quartieren in einem zusammenhängenden Freiraum, dessen gestalteter Mittelpunkt ein Park mit Wasserfläche bildet, wurden folgende grundsätzliche Planungsziele aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes abgeleitet und nach und nach in Teilbebauungsgebieten planerisch umgesetzt:

- Die einzelnen Baufelder der neuen Siedlungsfläche werden gestalterisch behutsam in den bestehenden Freiraum unter Wahrung und Weiterentwicklung der bestehenden Gehölzstrukturen eingebunden. Der vorhandene Knick- und Baumbestand wird identitätsstiftend für das neue Siedlungsgebiet.
- Die qualitätsvolle Ergänzung und Erweiterung der Bestandsgehölze bildet das prägende Grundgerüst für die zukünftige Siedlungsentwicklung.
- Innerhalb der Siedlungsgebiete hat jedes Haus über einen grünen Finger direkten Zugang zum übergeordneten Freiraum.
- Ein geschlossenes System an Entwässerungsmulden und Regenrückhaltebecken ermöglicht eine ökologisch nachhaltige Wasserbewirtschaftung des Planungsgebietes.
- Ein hierarchisch abgestuftes und gut vernetztes Straßen- und Wegesystem mit platzartigen Aufweitungen gewährleistet die verkehrliche Erschließung des gesamten Siedlungsgebietes.
- Verkehrsberuhigte Anger von hoher räumlicher Qualität führen davon in die einzelnen Quartiere weiter. Nachbarschaftliche Hausgruppen entlang der Anger werden über

Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Parkiert wird auf den jeweiligen Parzellen.

- Ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz schafft zusätzliche Verbindungen unabhängig vom Fahrverkehr zwischen den einzelnen Quartieren und den Freiräumen.
- Große Flexibilität bei der Anordnung der unterschiedlichen Haustypen gewährleistet ein nachfrageorientiertes und bedarfsgerechtes individuelles Bbauungsangebot. Die prozessuale Entwicklung des Gesamtgebietes ist selbst in kleinen Teilabschnitten innerhalb eines einzelnen Quartiers möglich.

Abbildung 2 - Wettbewerbsentwurf 1. Preis zum städtebaulichen Ideenwettbewerb "Wohnbauliche Entwicklung Tornesch Ost" vom 26.02.2009



Aufgrund der sozioökonomischen Bedingungen in der Metropolregion Hamburg herrscht große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Entwickelt wird ein eigenständiges, baulich klar strukturiertes Quartier mit hohem gestalterischen und architektonischen Anspruch, das sich entsprechend der Nutzung und Struktur gut in die Umgebung einfügt.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen (einschl. in allgemeinen Wohngebieten zulässigen sozialen Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätten).

Abbildung 3 - Bebauungs- und Erschließungskonzept (ohne Maßstab)
von Henning Tams, Stadt Tornesch Stand: April 2016

