

Gemeinde Groß Nordende

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0374/2017/GrN/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 04.05.2017
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Groß Nordende	07.06.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Groß Nordende	21.06.2017	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet südlich der Straße Am Gemeindezentrum und westlich der Dorfstraße (Bundesstraße 431)

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Der grundsätzliche Sachverhalt ist den politischen Vertretern der Gemeinde Groß Nordende bekannt. Die Gemeinde hat das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Dorfstraße 87 erteilt. Die beantragten Vorhaben können jedoch seitens des Kreises Pinneberg nur dann genehmigt werden, wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt, welcher die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben darstellt. Alternativ hätten nach § 34 Baugesetzbuch im Rahmen des Einfügegebotes nur 2 kleinere Baukörper genehmigt werden können. Der Vorhabenträger beantragt daher bei der Gemeinde Groß Nordende die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten des Projektes.

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von neuem Wohnraum in Form von 14 Wohnungen auf dem Grundstück Dorfstraße 87 zu schaffen. Gleichzeitig soll hierdurch die bisher gewerblich genutzte innerörtliche Fläche für eine entsprechende Bebauung nutzbar gemacht werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kann dann das so genannte beschleunigte Verfahren angewandt werden. In diesem Verfahren kann durch Wegfall der frühzeitigen (nicht regulären) Beteiligungen und durch Wegfall der Änderungs- und Genehmigungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes erheblich Zeit eingespart werden.

Der Flächennutzungsplan stellt bereits gemischte Bauflächen dar und muss im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht geändert werden.

Finanzierung:

Mit dem Vorhabenträger soll ein Kostenübernahmevertrag geschlossen werden, welcher ihn zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten verpflichten soll.

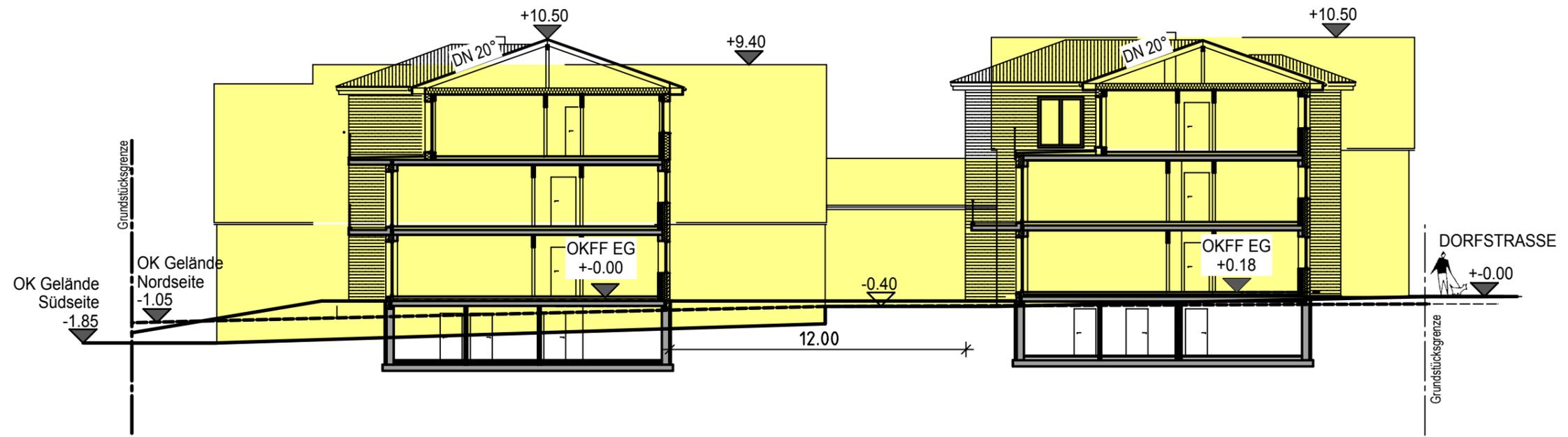
Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet südlich der Straße Am Gemeindezentrum und westlich der Dorfstraße (Bundesstraße 431) wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 5 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (Wegfall von zusätzlichen frühzeitigen Beteiligungen).
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Planungsbüro Möller aus Wedel beauftragt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 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 des Planes und die Begründung sind vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) in den gemeindlichen Gremien zu beraten und beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).
8. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung soll von bisher gemischter Baufläche in Wohnbaufläche angepasst werden.

Ehmke

Anlagen:

- Antrag und Zeichnungen



Planer	Dipl.Ing. Architektin Kitty Opitz Schulstraße 9, 22880 Wedel Fon 04103 - 84 221 Fax 04103 - 91 9265	
	Bauherr	Spielhagen Wohnungsbau GmbH Mühlenwuth 28a 25489 Haseldorf
Bauvorhaben	Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern Dorfstraße 87 25436 Groß Nordende	
Planinhalt	Geländeschnitt	Datum 27.01.2017
		Maßstab 1: 200
		Plan-Nr. 02

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

[moeller-plan](http://moeller-plan.de) • [postfach.1136](mailto:postfach.1136@moeller-plan.de) • [22870 wedel](tel:+494103919227)

Gemeinde Groß Nordende
über Amt Geest und Marsch Südholstein
Der Amtsvorsteher
Amtstraße 12

25436 Moorrege

Bauleitplanung
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung
Gutachten
Beratung
Genehmigungsplanung
Objektplanung
Bauleitung
Kostenkontrolle

Wedel, den 27.04.2017

Gemeinde Groß Nordende, Bebauungsplan für ein Grundstück in der Dorfstraße
Hier: Antrag auf Fassung eines Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung

Guten Tag Herr Götze,

die Spielhagen Wohnungsbau GmbH plant auf dem Grundstück Dorfstraße 87 (Flurstück 526, Flur 2 Gemarkung Groß Nordende) in der Gemeinde Groß Nordende den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern in dreigeschossiger Bauweise mit 14 Wohneinheiten und insgesamt 26 Pkw-Stellplätzen für die Anwohner. Dazu soll das auf dem Grundstück bestehende Gebäude abgebrochen werden.

Namens und im Auftrage der Firma Spielhagen Wohnungsbau GmbH beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Zweck der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von 2 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Folgende Planungsziele sollten aus unserer Sicht verfolgt werden:

- Neuordnung und Nutzbarmachung einer innerörtlichen, größeren, bisher gewerblich genutzten Fläche;
- Schaffung von attraktivem zusätzlichem Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereiches;
- Nutzung der bestehenden Infrastruktur - die zur Verfügung stehenden Flächen sind durch die vorhandene Infrastruktur bereits gut erschlossen. Es müssen daher keine größeren zusätzlichen Erschließungsflächen geschaffen werden;

Im Detail sind diese Ziele im Planaufstellungsverfahren zu klären. Sie sollen dazu beitragen, dass in der Gemeinde Groß Nordende innerörtliche Entwicklungspotenziale genutzt werden können, ohne den Siedlungsbereich nach Außen auszudehnen. Gerade dies ist ein besonderes Anliegen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein, dem durch diese Planung Rechnung getragen würde.

Dipl.-Ing. Richard Möller, Stadtplaner + Landschaftsarchitekt (SH 184, 3276)

Dipl.-Fi.Wi. Birgit Möller, Landschaftsarchitektin (SH 5302)

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel • Postfach 1136, 22870 Wedel • Tel. 04103/919226 • Fax 04103/919227

Internet: www.moeller-plan.de • eMail: info@moeller-plan.de

Bankverbindung: Postbank Hamburg DE53 2001 0020 0333 9852 02

USt-IdNr. DE134482576

Mitgliedschaft: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.



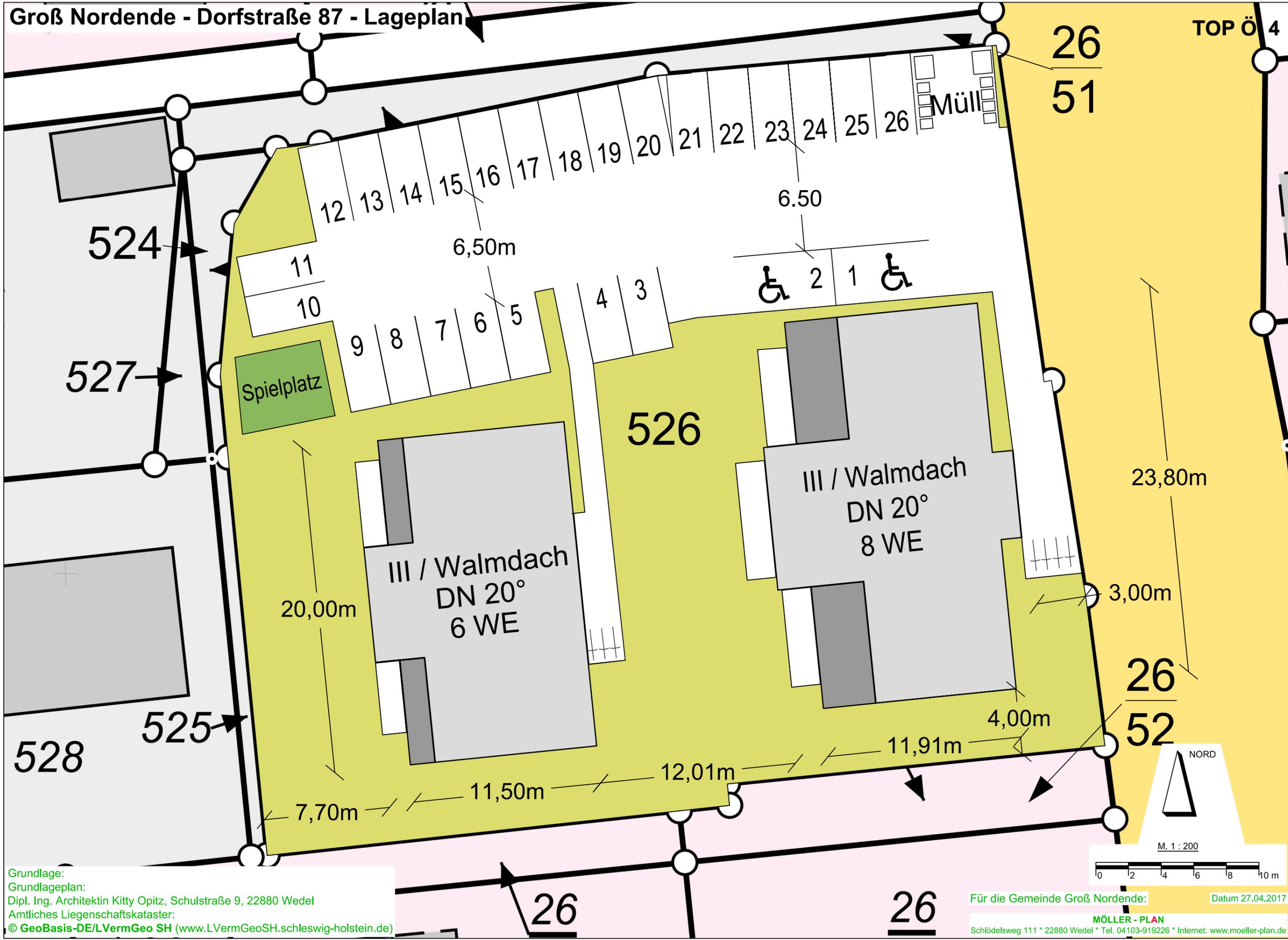
Wir bitten die Gemeindevertretung um die positive Begleitung dieses Vorhabens.

Mit freundlichem Gruß

Anlage: Lageplan M 1:200
 Geländeschnitt (Architekturbüro Opitz) M 1:200
 Ansichten (Architekturbüro Opitz) M 1:200

Groß Nordende - Dorfstraße 87 - Lageplan

TOP Ö 4



26
51

524

11
10

6,50m

6.50

♿ 2 1 ♿

527

Spielplatz

9 8 7 6 5

4 3

526

III / Walmdach
DN 20°
8 WE

23,80m

20,00m

III / Walmdach
DN 20°
6 WE

3,00m

528

525

26

52

7,70m

11,50m

12,01m

11,91m

4,00m

NORD

M. 1 : 200



Grundlage:
 Grundlageplan:
 Dipl. Ing. Architektin Kitty Opitz, Schulstraße 9, 22880 Wedel
 Amtliches Liegenschaftskataster:
 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

26

26

Für die Gemeinde Groß Nordende: Datum 27.04.2017
 MÖLLER - PLAN
 Schlödelsweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de



Rückansicht (Westen)
HINTERHAUS



Seitenansicht



Rückansicht (Westen)
VORDERHAUS



Seitenansicht

 <p>SPIELHAGEN Bauunternehmung GmbH Mühlenwuth 30 · 25489 Haseldorf Tel.: 04129 / 14 12 · Fax: 04129 / 9 52 31 www.spielhagen-bau.de</p>	Dipl.Ing. Architektin Kitty Opitz Schulstraße 9, 22880 Wedel Fon 04103 - 84 221 Fax 04103 - 91 9265
	Planer Spielhagen Wohnungsbau GmbH Mühlenwuth 28a 25489 Haseldorf
	Bauherr Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern Dorfstraße 87 25436 Groß Nordende
Bauvorhaben Ansichten	Datum 27.01.2017 Maßstab 1: 200 Plan-Nr. 03

