

Gemeinde Hohenwestedt (Kreis Rendsburg-Eckernförde)



Stand: 04.07.2016

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Fiefblöcken"

Begründung

(Planungsstand: Entwurf)

**Gemeinde Hohenwestedt (Kreis Rendsburg-Eckernförde)
Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Fiefblöcken"**

für das Gebiet nördlich der Bebauung Vaasbüttel 13 – 25 (ungerade Hausnummern), westlich der Bebauung Vaasbüttel 24 und der Bebauung Fiefblöcken 7a + 9, südlich der Danziger Straße und östlich des Gehweges Danziger Straße

Auftraggeber:

Pohl-Rohweder GbR
Lerchenfeld 10
24594 Hohenwestedt

Auftragnehmer:



Hindenburgdamm 98 . 25421 Pinneberg
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

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

TÖB - Beteiligung	Beteiligung d. Öff.		Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 13a i.V.m. §4(2) BauGB	§ 3(1)	§ 3(2)		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1. Landesentwicklungsplan	6
3.2. Regionalplan	7
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.4. Verbindliche Bauleitplanung	9
3.5. Beschleunigtes Verfahren	10
3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	11
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
3.8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	12
4. Städtebauliche Festsetzungen	13
4.1. Art der baulichen Nutzung	13
4.2. Ausschluss von Nutzungen	13
4.3. Maß der baulichen Nutzung	13
4.4. Bauweise	14
4.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	14
4.6. Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.7. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	15
4.8. Einfriedungen	15
5. Verkehrliche Erschließung	16
6. Ver- und Entsorgung.....	16
6.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation	16
6.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	18
6.3. Müllabfuhr	18
7. Altlasten und Altablagerungen.....	19
8. Denkmalschutz	19
9. Flächenbilanz	20
10. Kosten.....	20

Anlage:

2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Konzept für Grundstücksentwässerung; Pohl-Rohweder GbR; Hohenwestedt; Stand: 05.02.2016
- LAGA-Untersuchung, Erdbaulabor Gerowski; Schuby, 11.11.2015

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,39 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Fiefblöcken" liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Hohenwestedt. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die "Danziger Straße" mit anschließender Wohnbebauung,
- im Osten und Westen durch Wohnbebauung und
- im Süden durch die Straße "Vaasbüttel" ebenfalls mit angrenzender Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst ist mit einem ehemaligen AMTEC-Gebäude bebaut. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben, der Gebäude soll abgebrochen werden. Zudem befindet sich auf dem Areal ein Wohngebäude (Danziger Straße 3), das in die Planung integriert wurde.

Im Plangebiet befinden sich einzelne Bäume besonders an den nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen sowie an der ehemaligen inneren Erschließungsstraße. Das Plangebiet selbst weist Höhen von 62,24 üNN und 68,74 üNN und fällt in der Tendenz von Westen nach Osten ab.

Die Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung charakterisiert, wobei besonders im Norden dichtere Formen mit Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau und im restlichen Bereich vornehmlich Einfamilienhausbebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu finden sind.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Planungsziele

Für das derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal südlich der "Danziger Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben, der Gebäudezustand soll abgebrochen werden. Der Gewerbegebietsstandort ist von Wohnbebauung umgeben und würde bei Weiterführung dieser Nutzung zu immissionstechnischen Problemen führen. Dies entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde.

Die Gemeinde Hohenwestedt möchte hier, passend zur umgebenen Bebauung, ein neues Wohngebiet entwickeln. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur im neuen Wohngebiet wird von einer überwiegenden Bebauung mit dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus sowie Doppelhäusern auf ca. 550 - 930 m² großen Grundstücken ausgegangen. Möglich sind etwa 19 Bauplätze in einer zweigeschossigen Bauweise. Die inneren Grundstücke sollen über private Stichstraßen erschlossen werden, die Vorderen werden an die "Danziger Straße" bzw. die Straße "Vaasbüttel" angeschlossen.

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Gemeinde Hohenwestedt damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätzen.

Abbildung 2 - Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)



3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Landesentwicklungsplan

Der LEP definiert in seinem Leitbild das Ziel, für alle Menschen ein angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnraum zu schaffen, indem in geeigneten Orten Flächen für Wohnen in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Gemäß dem Zentralörtlichen System in Schleswig-Holstein ist Hohenwestedt als Unterzentrum zu verstehen.

In diesen zentralen Orten soll unter anderem die Siedlungsentwicklung als Schwerpunkt gesichert und gestärkt werden; sie sind die Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung (LEP 2.2 3Z). Damit in den zentralen Orten schwerpunktmäßig Wohnungsbau stattfinden kann, muss ein entsprechendes Flächenangebot und eine vorausschauende Flächenvorsorge geschaffen werden (LEP 2.2 B zu 1). Die Aufgabe von zentralen Orten - Unterzentren wie Hohenwestedt besteht gemäß LEP darin, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern (LEP 2.2.3 G(1)).

Der Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein von 2010.

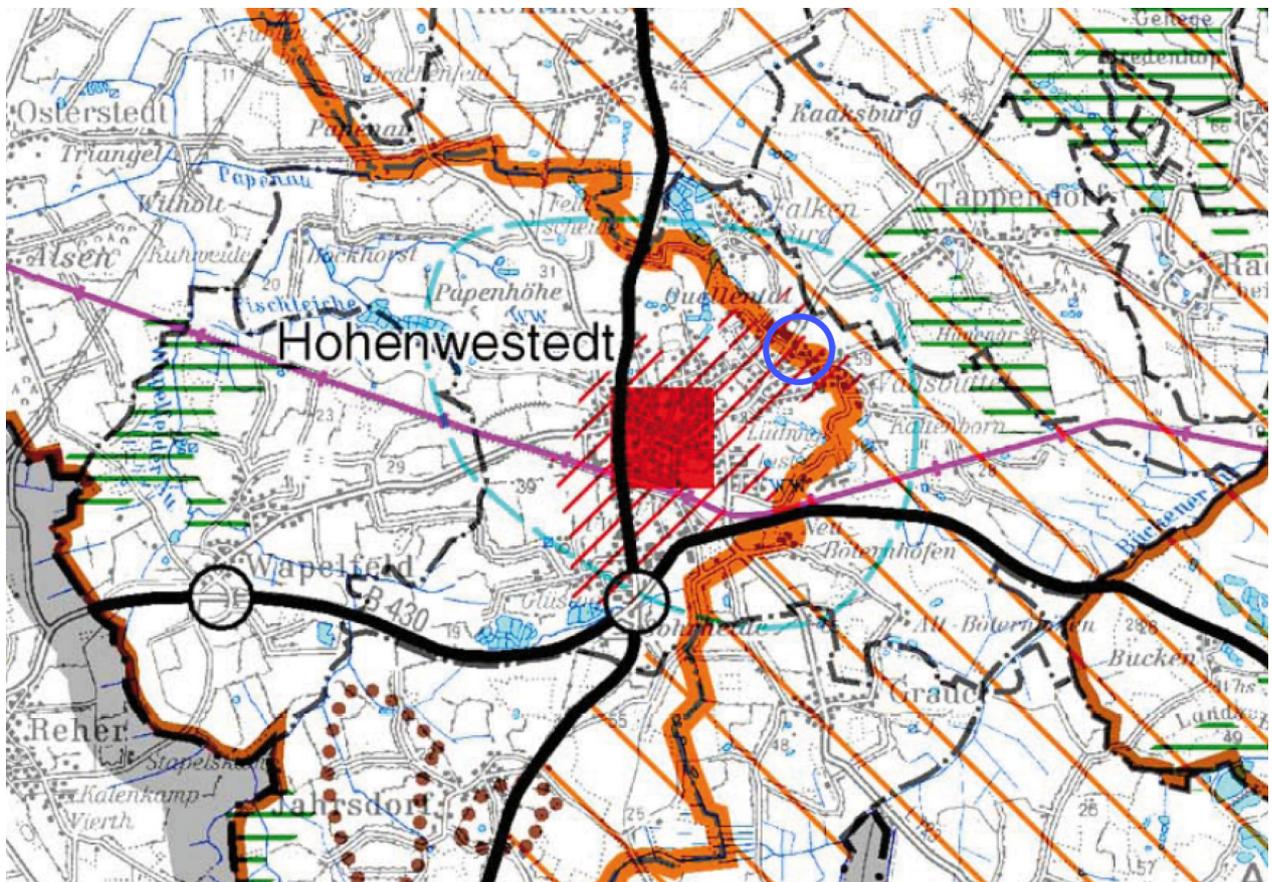
3.2. Regionalplan

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (Reg.Plan 6.1 Z (2)). Für Hohenwestedt stellt er folgende Entwicklungsziele fest: Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung sowie der zum Teil vorhandenen Gewerbebrache an der Kreisstraße 84 sind die Möglichkeiten einer Wohnnutzung zu prüfen, da so eine organische Siedlungsentwicklung abgeschlossen werden kann und Entwicklungspotenziale für Gewerbe verkehrsgünstiger südlich der Bundesstraße 430 erschlossen werden können (Reg.Plan 6.5.4).

Der Regionalplan (Kartenteil) Planungsraum III (1998) verortet den Geltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Unterzentrums "Hohenwestedt". Hohenwestedt befindet sich gesamtgesehen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Zudem liegt es an der Grenze zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Dabei handelt es sich um den Naturpark Aukrug, dessen Grenze jedoch außerhalb des Plangebietes verläuft. Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen.

Die 3. Änderung des B-Plans 7 steht dem Regionalplan damit nicht entgegen. Das Plangebiet ist zurzeit eine Gewerbebrache, die zu Wohnzwecken umgeplant werden soll. Somit entspricht der B-Plan dem geforderten Ziel.

Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalraum (ohne Maßstab)

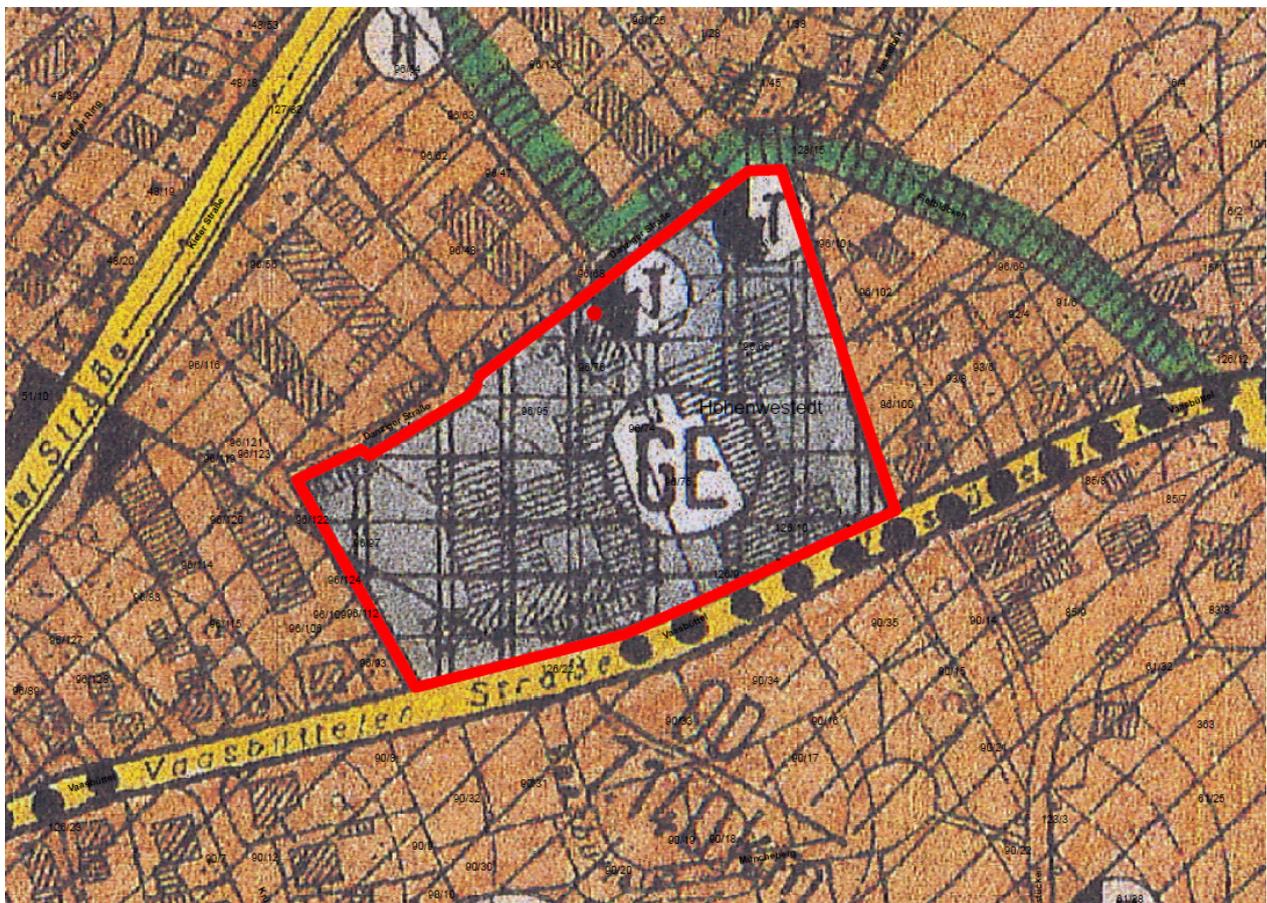


3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans 7 als Gewerbegebiet dargestellt. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Trafostationen, von denen die an der Danziger Straße weiterhin Bestand hat. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der B-Plan 7, 3. Änderung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser muss im Rahmen der Berichtigung angepasst werden. (Siehe auch Kapitel 3.8 Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Seite 12)

Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.4. Verbindliche Bauleitplanung

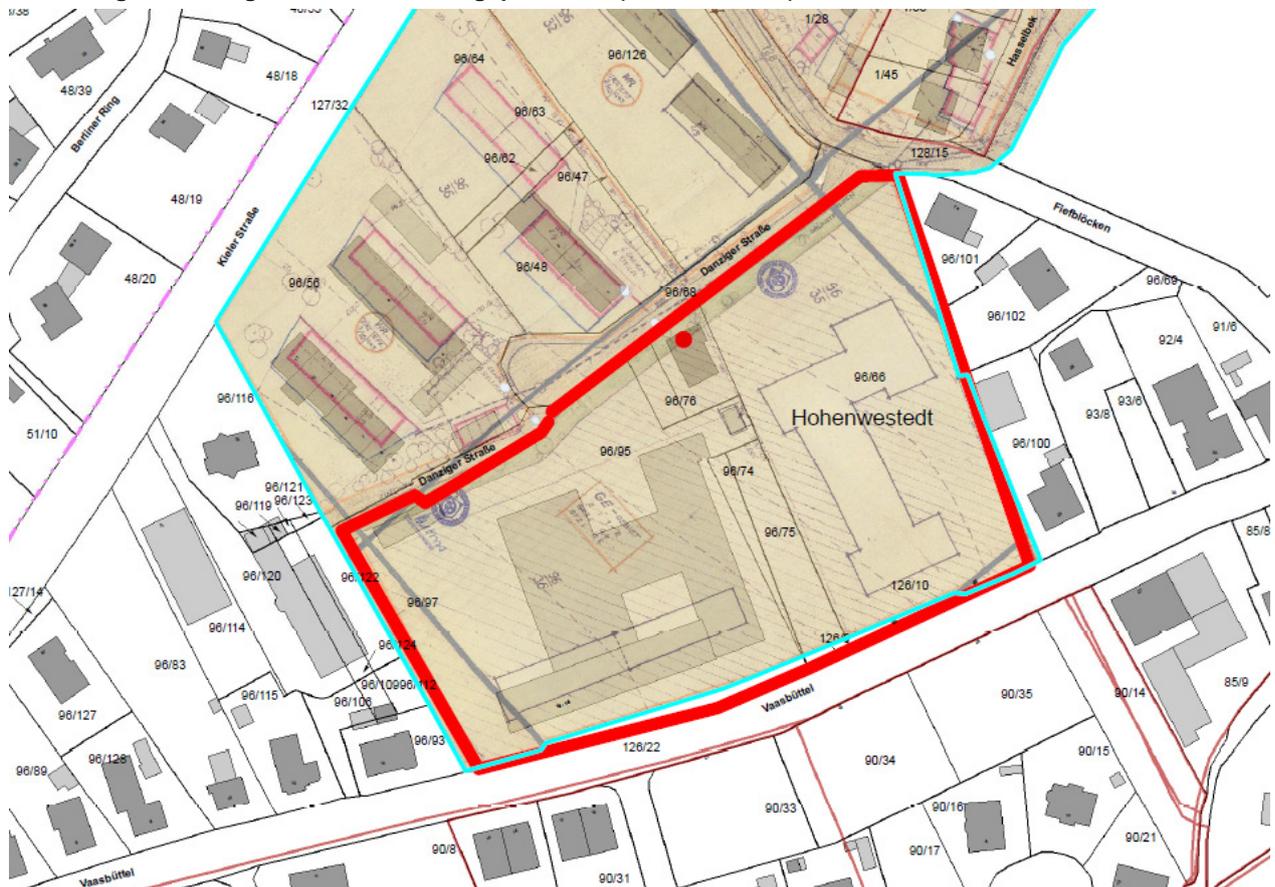
Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7 lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Festgesetzt waren für den Geltungsbereich u.a.:

- ein uneingeschränktes Gewerbegebiet
- mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und
- einer Geschossflächenzahl von 0,6.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit den Festsetzungen des B-Plans 7 nicht vereinbar. Daher wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Fiefblöcken" aufgestellt.

Abbildung 5 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 (ohne Maßstab)



3.5. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen dürfen und
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist von allen Seiten umbaut. Zudem gibt es bereits rechtskräftiges Planrecht auf der Fläche. Sie wurde bisher gewerblich genutzt. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung folgendes:

- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 13.920 m² könnte selbst bei einer vollständigen Überbauung / Versiegelung der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht werden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 1823-304 "Haaler Au" ist ca. 2.000 m entfernt. Es handelt sich dabei um einen tief eingeschnittenen, breiten Talraum innerhalb eines saaleiszeitlichen Sandergebietetes mit kleinräumigen Wechsellagen von Niederungsgrünland, Niedermoorlebensräumen, kl. Waldbeständen u. Ackerflächen. Das System der Haaler Au ist größtenteils naturnah.

Die Schutzwürdigkeit besteht für den Talraum mit besonderer landschaftlicher Vielfalt und hoher Kleinstrukturdichte. Zudem wurde das Vorkommen des größten Bachneunaugen- und Steinbeißerbestandes im Naturraum Schleswig-Holsteinische Geest verzeichnet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des weit entfernten FFH-Gebietes durch das Zulassen von Wohngebäuden innerhalb der Ortslage, umgeben von bereits bebauten Bereichen, mit bestehendem Planungsrecht für Gewerbebebauung sind nicht ersichtlich. Durch das Vorhaben sind damit weder kurzzeitig noch langfristig Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutzziele zu erwarten.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 Quadratmetern überschritten wird.

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Daher wird für die 3. Änderung keine Umweltprüfung erstellt.

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Gesamtfläche erfolgt deshalb nicht.

Ausgangspunkt für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre ohnehin die derzeitige (planungsrechtliche) Situation. Auszugleichen wären demnach nur Eingriffe, die über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinausgingen. Der mögliche Bauungs- und Versiegelungsgrad verringert sich aber im Vergleich zum B-Plan 7.

3.8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 muss daher der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden.

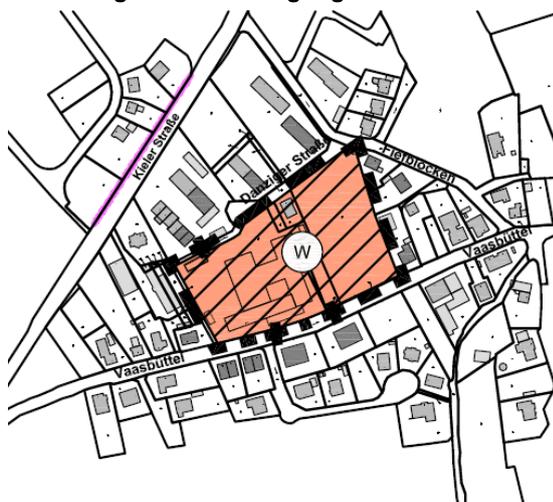
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Die Darstellung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes umgeben von Wohnbebauung dient nicht dem Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Einerseits würde die Nutzung des Gebietes für gewerbliche Zwecke für die Nachbarn zumindest schalltechnische Beeinträchtigungen sowie einen Verkehrszuwachs auf den innerörtlichen Straßen erzeugen, zum anderen müsste der gewerbliche Betrieb sich stark einschränken im Sinne der Schallerzeugung oder z.B. von Licht- und Geruchsmissionen, um die Wohnbevölkerung nicht zu gefährden. Diesen Einschränkungen stehen schlechte Erweiterungsmöglichkeiten und die geringe Größe des Grundstücks gegenüber. Deshalb liegt das Grundstück brach. Städtebaulich ist es sinnvoller die gewerblichen Nutzungen an die weniger sensiblen Ränder der Gemeinde in bestehende Gewerbegebiete zu leiten und das Gebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird durch die Ausweisung als Wohnbaufläche somit nicht beeinträchtigt, sie wird sogar verbessert. Konflikte durch Gewerbelärm, mögliche Geruchsbelästigung oder starken LKW-Verkehr werden vermieden bzw. aufgehoben. Die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Abbildung 6 - 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

4.2. Ausschluss von Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen. Dies hat zum Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht nicht der höchst möglichen Grundflächenzahl für Wohngebiete. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden. Das Plangebiet passt sich diesbezüglich auch seiner umgebenden Bebauung an.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert (hier GRZ 0,45) überschritten werden. Zudem wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) auch durch die Grundfläche von Terrassen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden darf. Dies ermöglicht den Anwohnern eine geringe Überschreitungsmöglichkeit zur individuellen Anpassung der Baukörper.

Vollgeschosse

Um eine hohe Ausnutzung des Gebäudes zu ermöglichen sind im Wohngebiet 2 Vollgeschosse zulässig.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen sich an der Nachbarschaft orientieren und ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen. Sie wird daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 70 cm betragen
- Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet 9,50 m nicht überschreiten.

Das Plangebiet verfügt über ein großes Gefälle von ca. 6 Metern. Um darauf zu reagieren, wurde das Areal in Teilflächen gesplittet und jeweils ein eigener Bezugspunkt in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Die jeweiligen Grundstücke müssen zur Ermittlung ihrer zulässigen Gebäudehöhe somit schauen, welcher Höhenbezugspunkt für sie zutrifft.

4.4. Bauweise

Im Plangebiet werden an der Nachbarschaft orientierend die offene Bebauung mit der Einschränkung nur Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, auch um die im Bauungskonzept genannte Bauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern. Es wird nicht verortet, wo Doppelhäuser und wo Einzelhäuser errichtet werden sollen. Das ist den Bauherren selbst überlassen.

4.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird – in Verbindung mit weiteren Festsetzungen – die angestrebte Bauungsstruktur abgesichert, z.B. wird die Anlage von Geschosswohnungsbau mit dieser Festsetzung eingeschränkt.

4.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der Baufenster realisiert werden kann.

Die Baugrenzen halten von den Grundstücksgrenzen einen Schutzabstand von mindestens 3,0 m ein. Zudem wurden sie von den Wurzelschutzbereichen (Baumkrone + 1,50 m) der erhaltenswerten Bäume abgerückt. Diese Bäume werden zwar nicht zum Erhalt festgesetzt, um die künftigen Grundstückseigentümer in ihrer Gartengestaltung nicht einzuschränken. Sollten Sie aber erhalten werden, ist somit sichergestellt, dass die Gebäude nicht in die Baumkronen reinragen.

4.7. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Zu den geplanten Wohnungen soll im Rahmen der Baugenehmigungsplanung der Nachweis erbracht werden, dass die entsprechende Anzahl von privaten Stellplätzen vorgesehen ist. Zu diesem Zweck dürfen Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Pro Wohnbaugrundstück ist jedoch nur eine Grundstückszufahrt bis max. 6,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Einschränkung der Gehwege und öffentlichen Verkehrsstraßen durch Grundstückszufahrten wird somit begrenzt.

4.8. Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zwingend vorgeschrieben. So kann auch ein offener Übergang zwischen privaten und öffentlichen Räumen gestaltet werden.

Es obliegt jedoch den Grundstückseigentümern, dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung ist über die "Danziger Straße" und die Straße "Vaasbüttel" erschlossen. Die inneren östlichen Grundstücke des Wohngebietes werden über private Stichwege angebunden. Diese werden nicht explizit festgesetzt, sondern sind in die Wohnbaufläche einbezogen, um auf Änderungen der Grundstückszuschnitte reagieren zu können. Die Parzellierung ist nicht festgesetzt, sondern nur als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Sie kann bei Bedarf auch angepasst werden.

Für den ruhenden Verkehr werden im nördlichen Bereich 4 und im südlichen Bereich 2 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Um geringfügige Anpassung an die Grundstückszuschnitte/-zufahrten vornehmen zu können, darf deren Lage entlang der Straße "Vaasbüttel" und "Danziger Straße" um 3,0 m verschoben werden. Die Baugrenze kann in dem Fall entsprechend der Verschiebung der Parkplätze angepasst werden.

Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten, da an der Straße "Danziger Straße" und "Vaasbüttel" wenig Parkraum zur Verfügung steht.

Die Haltestelle Hohenwestedt, Vaasbüttel befindet sich ca. 180 m vom Plangebiet (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) entfernt. Von hieraus werden Buslinien nach Legan, Todenbüttel, Rendsburg und Tappendorf angeboten.

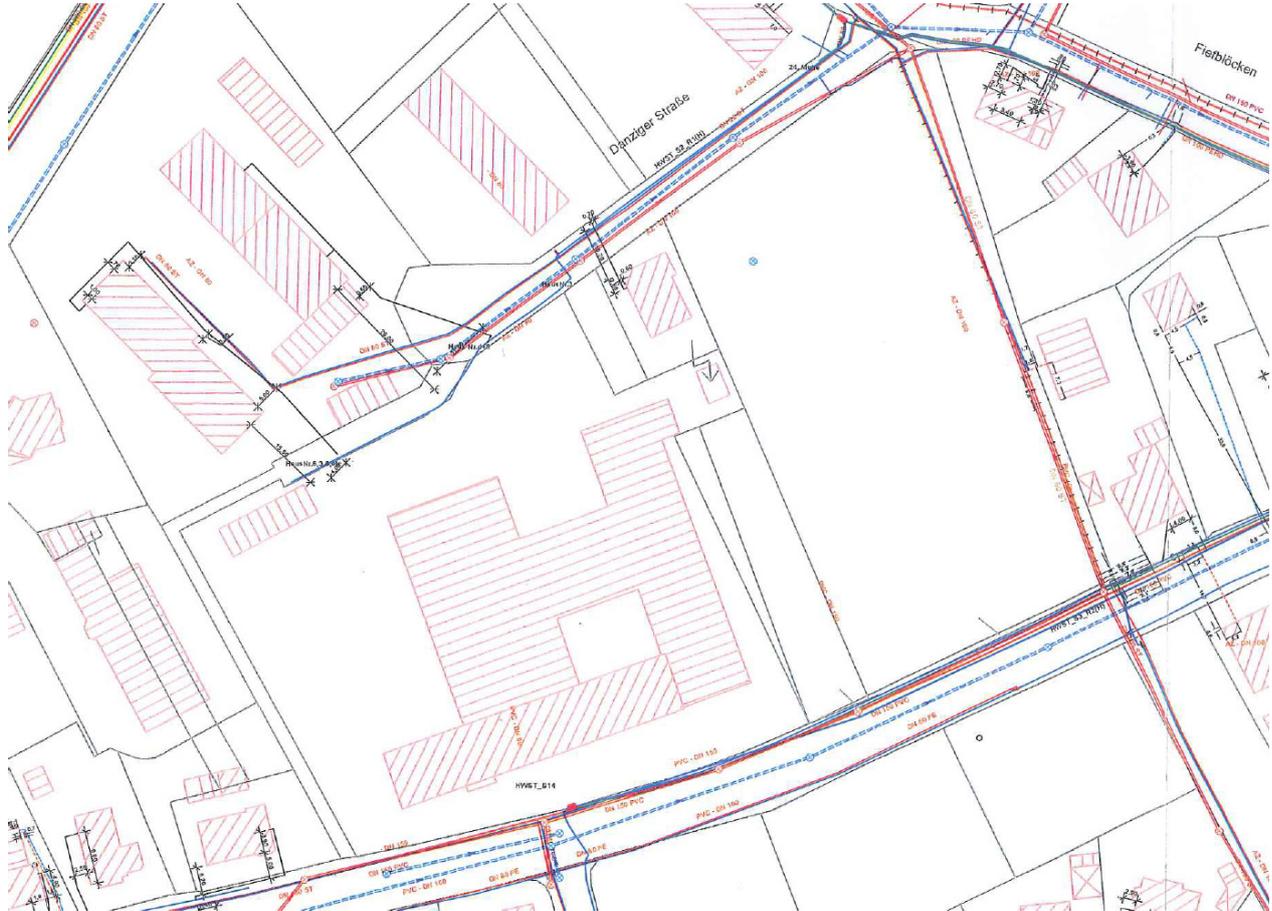
6. Ver- und Entsorgung

6.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt.

An der Danziger Straße befindet sich eine Trafostation, die weiterhin erhalten werden soll. Hierfür ist eine Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt.

An der Ostgrenze des Plangebietes ist ein Leitungsrecht z. B. der Ver- und Entsorger festgesetzt. An dieser Stelle verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, weshalb der festgesetzte Bereich auch nicht überbaut werden darf. Für etwaige Wartungsarbeiten muss Zugang gewährt werden.

Abbildung 7 - Auszug aus dem Leitungskataster (ohne Maßstab)

In allen Straßen bzw. Gehwegen und privaten Zuwegungen, sind üblicher Weise geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Versorgung der Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert eine rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund. Das entsprechende Recht muss auch bei einer eventuell später stattfindenden Grundstücksteilung erhalten bleiben. Der Eigentümer / Erschließer sollte daher die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

6.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß des geotechnischen Berichts vom Erdbaulabor Gerowski ist der im Baufeld anstehende Boden zur Versickerung geeignet. Dadurch wird das anfallende Niederschlagswasser versickern. Der Grundwasserstand im Baufeld liegt etwa bei 2,80 m unter GOK.

Die Stichstraßen erhalten ein Gefälle von 2,5%. Das anfallende Niederschlagswasser wird dann jeweils seitlich auf die umliegenden Grundstücke in Mulden versickert.

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Grundstücke 1,2,3,8,13,16, können aufgrund ihrer Lage direkt an der vorhandenen Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Die übrigen Grundstücke werden an eine Sammelleitung in den Stichstraßen angeschlossen und dann zur vorhandenen Hauptleitung geleitet. Diese Stichstraßen erhalten einen Übergabeschacht DN1000 am Anfang der Stichstraße. Des Weiteren ist eine Sammelleitung DN150 im nordwestlichen Bereich (Danziger Straße) notwendig um die Grundstücke 1 und 2 zu erschließen.

6.3. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. § 16 der UVV Müllbeseitigung sowie die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten.

Die inneren Grundstücke müssen Ihre Abfallbehälter an die öffentlichen Verkehrsflächen bringen, alle weiteren Grundstücke sind für die Müllabfuhr erreichbar.

7. Altlasten und Altablagerungen

(LAGA-Untersuchung, Erdbaulabor Gerowski; Schuby, Stand: 11.11.2015)

Im Rahmen der systematischen Erfassung von Altstandorten ist das Plangebiet in das Prüfverzeichnis (Kategorie P1) des Boden- und Altkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen worden, da Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung in der Vergangenheit (Hier: metallverarbeitender Betrieb mit unterirdischen Tankanlagen) vorlag.¹

Daher wurde im Vorfeld eine LAGA-Untersuchung erstellt. Das vollständige Gutachten ist Teil dieser Begründung. Für nähere Details wird auf die Anlage verwiesen. Nach den vorliegenden Analysewerten wurde der Zuordnungswert für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen nach LAGA Z0 überschritten. Es ergibt sich eine Einstufung der Probe vom Z 1.2 - eingeschränkter offener Einbau. Die Verwendung / Entsorgung erfolgt nach den Vorgaben der LAGA M 20.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten weitere Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

In Hohenwestedt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/ Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das durchgeführt.

(Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel).

8. Denkmalschutz

Die Bebauungsplanänderung hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014.

Es wird jedoch auf den § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über, die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das

¹ vgl.: Anfrage zum Altlastenkataster beim Kreis Rendsburg-Eckernförde vom 03.11.2015.

Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in dem Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	1,376
davon: Baufläche	1,170
davon: Fläche mit Leitungsrechten	0,051
Öffentliche Parkplätze	0,013
Versorgungsfläche Elektrizität	0,003
Räumlicher Geltungsbereich	1,392

Stand: 11.02.2016

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung keine Erschließungskosten. Der Vorhabenträger wird die Kosten übernehmen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Hohenwestedt, den

.....

Bürgermeister