



Gemeinde Hanerau-Hademarschen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet nördlich der Theodor-Storm-Straße,
östlich der Theodor-Storm-Straße 62 und 62 a,
südlich Hofkoppelweg 16 und westlich Theodor-Storm-Straße 66

Stand Januar 2020

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4 Erschließung	6
3.5 Schallschutz	6
3.6 Gestaltungsfestsetzung	6
4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
5. Rechtsgrundlagen	8

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst das Flurstück 36/10 der Flur 7 der Gemarkung Hanerau-Hademarschen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.380 qm und stellt sich als Brache dar und war ehemals bebaut. Das Gebäude wurde abgerissen und das Grundstück soll erneut einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen mit 2.965 Einwohnern (Stand 31.12.2018) liegt zentral zwischen den Kreisstädten Heide, Itzehoe und Rendsburg und ist als ländlicher Zentralort eingestuft.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen hat als Zentralort u.a. die Aufgabe, den Wohnbedarf über den örtlichen Bedarf hinaus zu decken. Insbesondere ist dabei vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung neben jungen Familien und Menschen mit niedrigerem Einkommen der Wohnbedarf für ältere Menschen zu decken. In der Theodor-Storm-Straße Nr. 64 befindet sich ein brachliegendes Grundstück, das früher bereits mit einem Wohngebäude bebaut war, das in jüngerer Vergangenheit abgerissen wurde. Ein Investor möchte das Grundstück nun wieder einer Wohnnutzung zuführen. Es liegt rund 600 Meter von einem Nahversorgungszentrum und ca. 700 vom Bahnhof entfernt direkt an der L 316 und eignet sich wegen seiner sehr guten Anbindung an Versorgung und Verkehr hervorragend für Wohnnutzung. In der Gemeinde Hanerau-Hademarschen beträgt der Anteil der über 65-jährigen etwa 23% *, für die in der Gemeinde adäquater Wohnraum fehlt. Der Vorhabenträger plant eine Wohnanlage mit bis zu 8 Wohneinheiten für ältere Menschen, die sich weitgehend selbst versorgen können, und entspricht damit dem Wunsch und Willen der Gemeinde, seniorenrechtlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Planung dient der Nachnutzung eines brachliegenden, ehemals bebauten Grundstückes. Daher wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Hanerau-Hademarschen werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan III aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung darge

* Stand 31.12.2018; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

stellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Hanerau-Hademarschen ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

Die Errichtung von Wohnbebauung in einer Baulücke innerhalb der Ortslage entspricht den Zielvorgaben der Raumordnung.

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (LEP) bzw. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Regionalplan III).

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde Hanerau-Hademarschen stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Durchmischung erfolgt dabei innerhalb der Makroebene des Mischgebietes und ist nicht zwangsläufig auf die Mikroebene eines einzelnen Grundstücks oder Gebäudes beschränkt. Mischgebiet umfasst daher die Charakteristik eines größeren, zusammenhängenden Areals, wie auch im FNP dargestellt, in dem Wohnen und Gewerbe insgesamt gesehen ein gleich starkes Gewicht haben. Der B-Plan konkretisiert, wo Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes stattfinden kann. Er kann somit aus dem FNP abgeleitet werden.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen hat als Zentralort u.a. die Aufgabe, den Wohnbedarf über den örtlichen Bedarf hinaus zu decken. Insbesondere ist dabei vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung neben jungen Familien und Menschen mit niedrigerem Einkommen der Wohnbedarf für ältere Menschen zu decken. Gerade für ältere Menschen ist in Hanerau-Hademarschen ein Mangel an adäquatem Wohnraum zu verzeichnen. Daher begrüßt die Gemeinde ausdrücklich die Initiative eines Investors, auf dem Grundstück in der Theodor-Storm-Straße 8 Wohnungen für ältere, noch selbstständig lebende Menschen, errichten zu wollen. Dies entspricht auch dem Wunsch der Gemeinde, das brachliegende, vormals mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück nachnutzen zu wollen und die Baulücke wieder zu schließen. Das Grundstück ist mit seiner günstigen Lage - Versorgungszentrum, Bahnhof in fußläufiger Nähe, Anbindung direkt an die L 316 - prädestiniert für Wohnungsbau.

Auf Grund der Lage benachbart zu einem Holzverarbeitenden Betrieb im Norden sowie an der L 316 (Theodor-Storm-Straße) und in relativer Nähe zur Bahnstrecke Neumünster-Heide wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben (dBCon, Oersdorfer Weg 6, 24568 Kaltenkirchen; 20.01.2020). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand zum nördliche gelegenen Betrieb, passiver Schallschutz) die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Mit Umsetzung der Planung wird die Baulücke, die sich derzeit als Brachfläche darstellt, durch Bebauung, Zufahrten, Wege und Stellplätze zum großen Teil versiegelt werden. Sie war jedoch auch in der Vergangenheit bereits bebaut und wird nun nachgenutzt. Die Versiegelung bislang unberührter Flächen wird durch die Nachnutzung vermieden und eine Baulücke im Straßenbild geschlossen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Wohnungen für seniorenrechtliches Wohnen zulässig. Damit wird für einen Teilbereich des im FNP dargestellten Mischgebietes die Nutzung konkretisiert. Dies ist vertretbar, da die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen im größeren Zusammenhang zu sehen ist und nicht nur in Bezug auf ein einzelnes Gebäude. Der Charakter des Mischgebietes bleibt gewahrt, wenn Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet in ausgewogene Verhältnisse vertreten sind. Da es sich lediglich um ein einzelnes Gebäude innerhalb des Mischgebietes handelt, erscheint es vertretbar, hier konkretisierend Wohnen festzusetzen.

Die allgemeine Gebietsfestsetzung wird im übrigen gemäß § 12 (3a) BauGB dadurch konkretisiert und ergänzt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, für die der Vorhabenträger und die Stadt den Durchführungsvertrag zum B-Plan abschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 begrenzt. Dies liegt zwar über dem ortsüblichen Maß der meisten bebauten Grundstücke in den umgebenden Wohngebieten, aber noch innerhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Gerechtfertigt ist die höhere Grundstücksausnutzung durch die besondere, verdichtete Bau- und Nutzungsform des Vorhabens in Reihenhaushausform mit vergleichsweise kleinen Einzelgrundrissen. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße wird zur Errichtung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch solche Flächen bis auf 0,8 überschritten werden kann (gesetzlich vorgesehen wäre eine Überschreitung bis 0,525). Die Versiegelung resultiert aus der geplanten verdichteten Wohnform, die dafür vergleichsweise flächensparend untergebracht werden kann.

Die Gebäude sollen ein Vollgeschoss aufweisen mit einer maximalen Firsthöhe von 6,30 m (mindestens 6,0 m) und einer maximalen Traufhöhe von 3,0 m (mindestens 2,80 m). Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt die dem Grundstück anliegende Straßenbegrenzungslinie der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung betrifft die Länge des Gebäudes, das maximal 70 m lang sein darf (gemäß § 22 BauNVO max. 50 m). Die üblichen Grenzabstände sind einzuhalten. Mit der Überschreitung der Gebäudelänge wird das Grundstück optimal genutzt. Durch die Bebauung in die Tiefe und nicht entlang der Straßenfront bleibt auch die ansonsten aufgelockerte Bebauung entlang der Theodor-Storm-Straße gewahrt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an der Lage und Größe der geplanten Baukörper orientieren (mit Pufferflächen für geringfü-

gige Verschiebungen). Das Gleiche gilt für die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Abfallstellflächen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Theodor-Storm-Straße (L 316) bereits erschlossen. Dies gilt auch für Versorgungsleitungen wie Telekommunikation, Strom, Wasser/Abwasser, Löschwasser, an die angeschlossen werden kann.

3.5 Schallschutz

Auf Grund der Nachbarschaft zu einem holzverarbeitenden Betrieb im Norden des Plangebietes, der Lage an der L 316 (Theodor-Storm-Straße) sowie der relativen Nähe zur Bahnstrecke Neumünster-Heide im Süden des Plangebietes wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben ((dBCon, Oersdorfer Weg 6, 24568 Kaltenkirchen; 20.01.2020). Für ein Mischgebiet sind Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm tags von 60db und nachts von 45 db nicht zu überschreiten. Bei der Untersuchung der Immission seitens des holzverarbeitenden Betriebes wurde eine auf den nördlichen Teil des geplanten Gebäudes einwirkende Lärmeinwirkung von 63db tags ermittelt. Dies überschreitet den zulässigen Immissionswert um 3 db. Da an der Nordseite des geplanten Gebäudes keine Fenster vorgesehen sind, reicht als Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand von insgesamt 24 m, die winkelig an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes gemäß Darstellung im Schallgutachten zu errichten ist. Laut Gutachten darf der Tageswert von 60 db durch Spitzenpegel kurzfristig um bis zu 30 db überschritten werden (insgesamt 90 db). Eine Überschreitung kann im vorliegenden Fall z.B. durch Druckluftbremsen von LKW geschehen. Die Berechnungen ergeben jedoch nur eine geringfügige Erhöhung der Spitzenpegel bis maximal 65 db, sodass die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Eine weitere Lärmquelle stellt der Kfz-Verkehr dar. Hier gelten für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von 60 db tags und 50 db nachts. Aus der Ermittlung der Geräuschpegel von Straßenverkehr und Bahnlinie ergeben sich zeitweise Geräuschpegel, die über den Immissionsrichtwerten liegen. Aus diesem Grunde werden seitens des Gutachtens der Einbau von Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Das Gutachten ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und liegt diesem B-Plan bei.

3.6 Gestaltungsfestsetzungen

Es werden Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt, um ein einheitliches Gebäudebild zu erzielen und das Vorhaben in die Straßenfront einzugliedern. Daher werden Dachneigung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Festsetzungen zu Carports in den B-Plan aufgenommen. Darüber hinaus können in den städtebaulichen Vertrag weitere Festsetzungen verbindlich aufgenommen werden.

4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Der vorgesehene Gebäudestandort war jedoch schon vormals bebaut und daher teilversiegelt. Die Neubebauung bedingt durch Verdichtung zwar einen höheren Versiegelungsgrad, erlaubt jedoch auch eine höhere Ausnutzung des Grundstücks und trägt damit insgesamt zur Flächeneinsparung bei.

Die Gehölzstreifen entlang der beiden Langseiten des Plangebietes bleiben erhalten. Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die vormals bebauten und versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen, da nicht vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Da der B-Plan nur vorhandene Siedlungsfläche in Form einer Baulücke umfasst, die bisher schon baulich genutzt bzw. teilversiegelt war und nun nachgenutzt werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen.

5. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Gemeinde Hanerau-Hademarschen
Der Bürgermeister

.....

Ort, Datum

.....

Siegel und Unterschrift