

GEMEINDE GROSSHANDS DORF



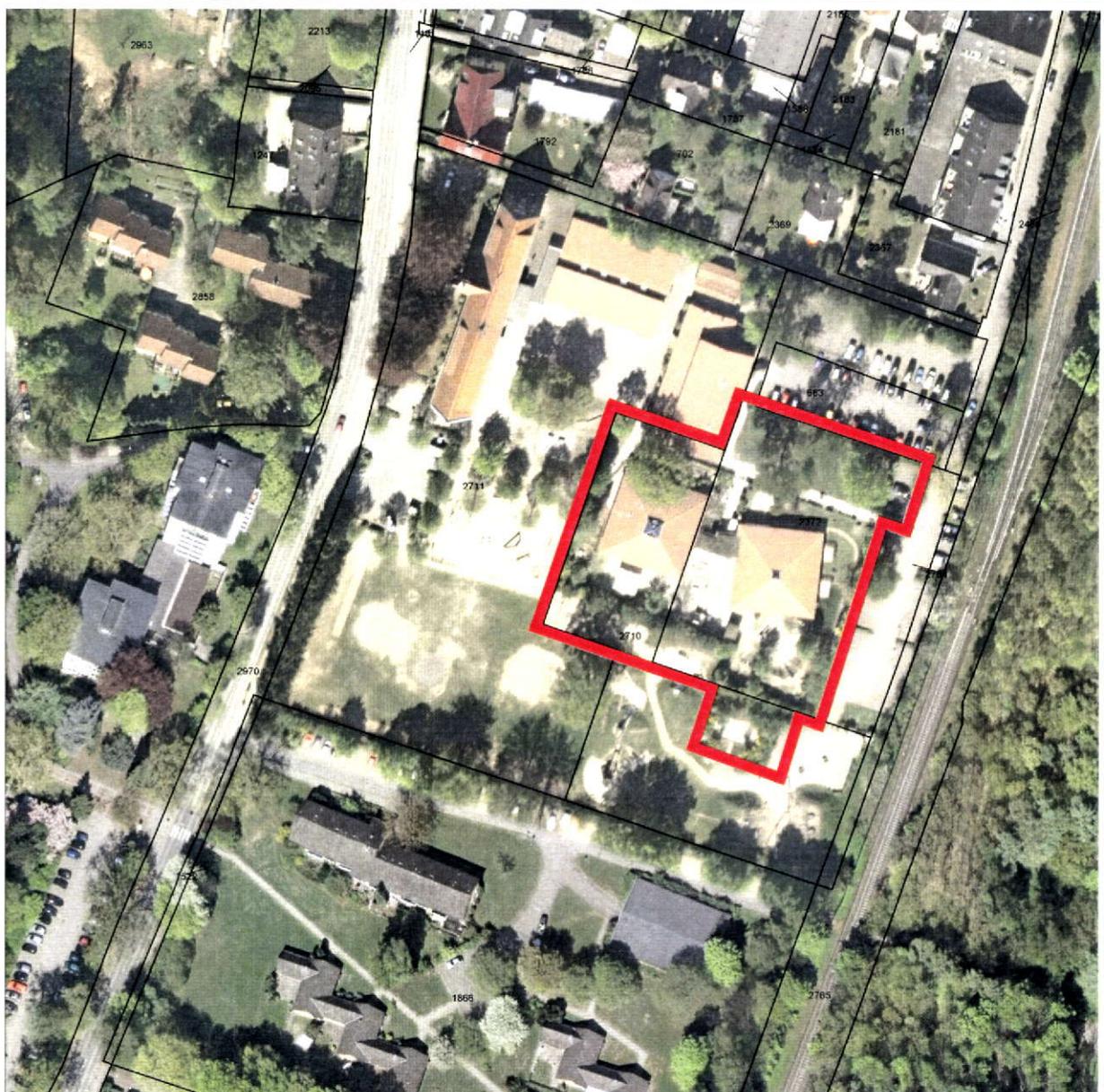
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8

Für den Bereich:

„Kindertagesstätte Wöhrendamm“ (nördlich Klinikweg, östlich Grundschule Wöhrendamm, südlich Neuer Postweg, westlich U-Bahndamm / Wöhrendamm 59 b / Parzellen 2372 tlw., 2710 tlw., 2764 tlw. der Flur I der Gemarkung Großhandsdorf)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeoSH

SATZUNG

2. AUSFERTIGUNG

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 8	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	4
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	4
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.2.3 Bauweise	4
4.2.4 Gebäudehöhen	4
4.3 Erschließung	5
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.3.2 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Örtliche Bauvorschriften	5
5. Auswirkungen der Planung	6
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	6
5.2 Immissionsschutz	7
6. Beschluss über die Begründung	7

1. Grundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Karsten Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

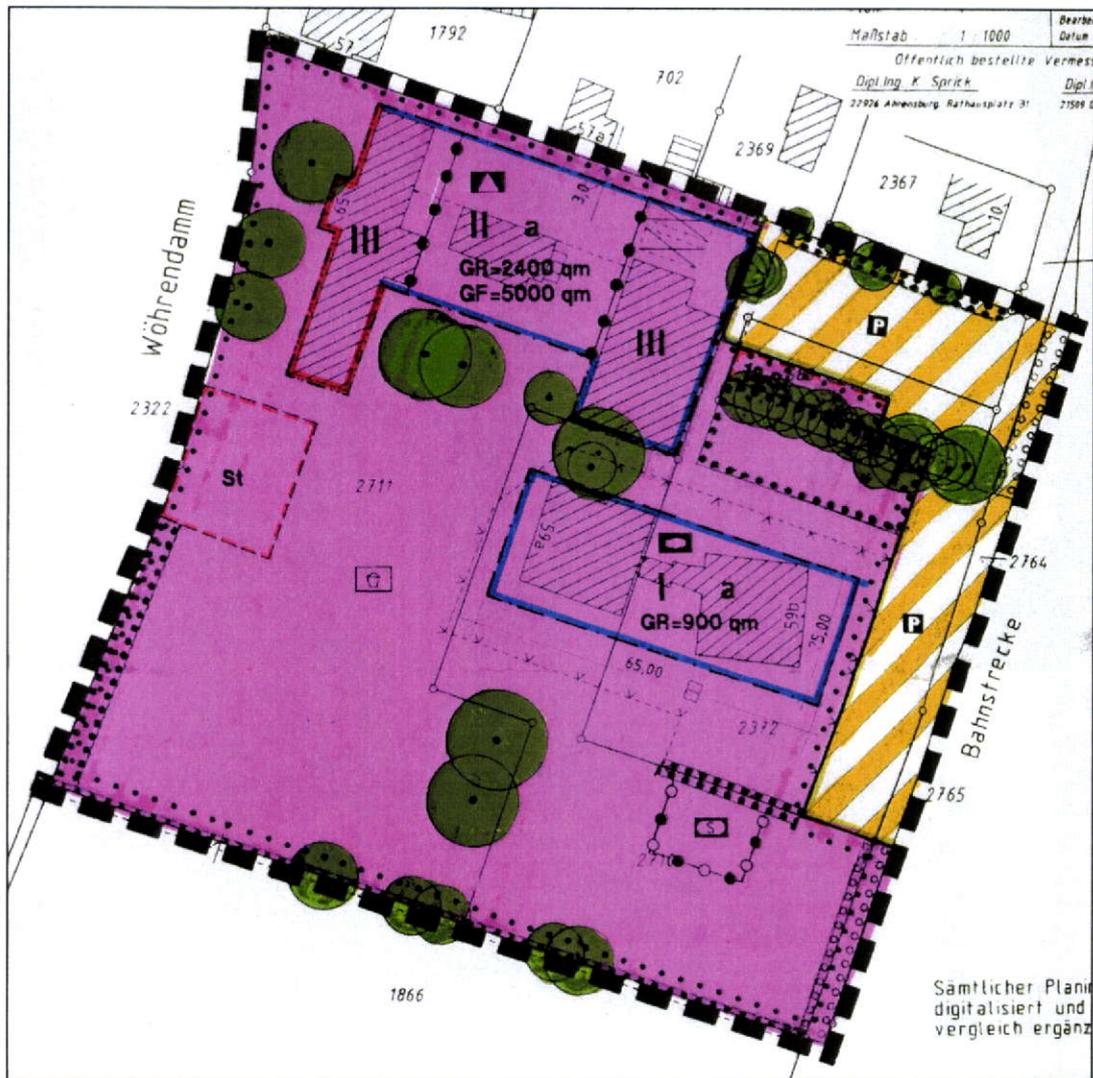
Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der hier überplante Bereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

- Bebauungsplan

Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 8 „Wöhrendamm“ aus dem Jahre 1984. Der jetzt überplante Bereich war bereits Gegenstand von 2 Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 8, und zwar durch die 1. Änderung im Jahre 1997 und zuletzt im Zusammenhang mit der Erweiterung der Schule durch die 3. Änderung im Jahre 2001. Ein Auszug aus dieser rechtskräftigen B-Planänderung, der den Bereich als Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Schule, der Kindertagesstätte einer Spielfläche sowie einer Skateanlage festsetzt, kann einem Abdruck auf der nächsten Seite entnommen werden.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen nach Auskunft des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz beim Kreis Stormarn keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.



Verkleinerung der Planzeichnung der zurzeit geltenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 3

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

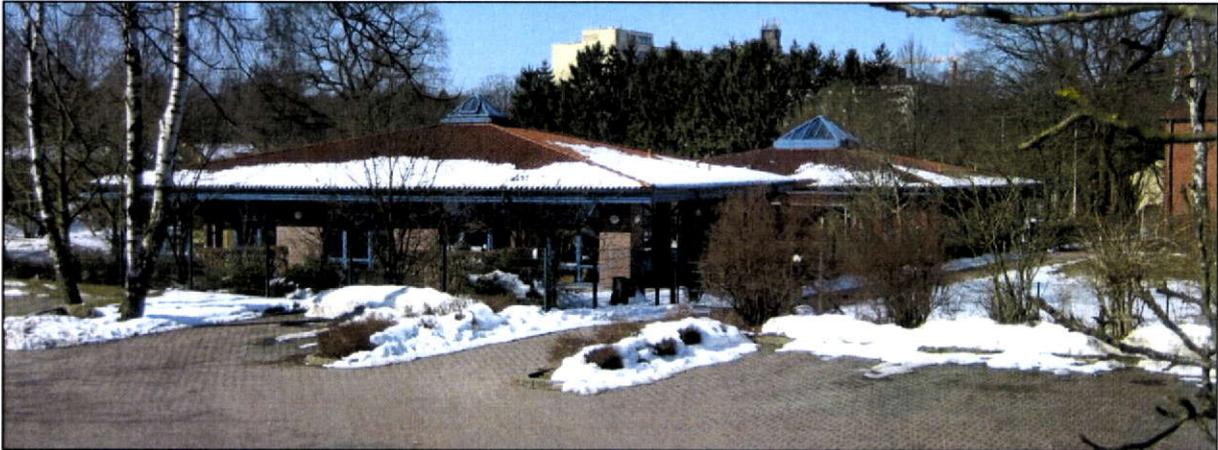
Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde östlich der Straße Wöhrendamm. Der Plangeltungsbereich umfasst mit den Gebäuden der Kindertagesstätte (Wöhrendamm 59 a und 59 b) sowie Teilflächen der Flurstücke 2372 und 2710 im Wesentlichen einen Teil der Gemeinbedarfsfläche.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird geprägt durch die beiden miteinander verbundenen Gebäude der Kindertagesstätte und das nordwestlich angrenzende zweigeschossige historische Schulgebäude mit steilem Satteldach am Wöhrendamm samt Pavillon und Turnhalle mit flach geneigten Dächern. Der sich südwestlich anschließende Wöhrendammplatz ist eine große Freifläche, die als Spiel- und Veranstaltungsplatz genutzt wird. Die im Südosten auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes errichtete Skateboardanlage ist nicht mehr vorhanden, sie wurde schon vor Jahren durch eine Freestyle-Fläche auf dem Gelände des Abenteuerlichen Spielplatzes ersetzt.

Unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet grenzt eine teilweise mehrgeschossige Wohnbebauung, im Osten grenzt das Plangebiet an die Bahntrasse der U-Bahnlinie 1 (Walddörferbahn). Westlich des Wöhrendamms liegt eine Fachklinik der Lungenheilkunde.

Die vorhandene Kita, die hier seit 1993 besteht, wird zurzeit durch 5 Elementargruppen mit insgesamt ca. 110 Kindern genutzt.



Ansicht der bestehenden Kindertagesstätte vom östlich gelegenen Parkplatz

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Ab dem 01.08.2013 haben Kinder unter 3 Jahren einen bundesgesetzlichen Betreuungsanspruch. Hierfür reichen die Räumlichkeiten der vorhandenen Kitas nicht aus. Geplant ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes zur Unterbringung von bis zu drei Krippengruppen an der Kita Wöhrendamm. Aufgrund der Festsetzungen in der bestehenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 sind jedoch bauliche Erweiterungen zugunsten eines weiteren Gebäudes im direkten Umfeld der bestehenden Einrichtung nicht möglich. Aus diesem Grunde ist eine erneute Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 8 unumgänglich.

Die Gemeinde wird diesen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen.

Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die Gemeinde Großhansdorf beteiligt im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich den Ortsjugendring. Auf zusätzliche besondere Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen wird verzichtet.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wie folgt zusammenfassen:

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugunsten einer dringend erforderlichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Kindertagesstätte am Wöhrendamm.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Kindertagesstätte wird aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen, jedoch entsprechend der vorhandenen Nutzung präzisiert. So entfällt die ursprünglich Festsetzung zugunsten der Skateranlage zwischen der bestehenden Kita und Klinikweg.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des erforderlichen Erweiterungsbedarfes zugunsten der Kita wird die hier festgesetzte Grundfläche (GR) von 900 m² auf 1.600 m² erhöht.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche zugunsten der Kita wird nach Norden bzw. Nordosten erweitert, da dies der einzige Bereich ist, der für eine zusätzliche Bebauung geeignet ist und auch ein alternativer Standort im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung steht.

4.2.3 Bauweise

Wie im bisherigen B-Plan wird eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, festgesetzt. Die vorhandene Kita hat bereits eine Gebäudelänge von mehr als 50 m.

4.2.4 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 9m festgesetzt, um hier grundsätzlich auch eine zweigeschossige Bebauung zulassen zu können.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch den Wöhrendamm im Westen und den Neuen Postweg im Nordosten erschlossen. Stellplätze für die Kita befinden sich zum einen am Wöhrendamm und zum anderen im Bereich des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatzes, der auch für die Mitarbeiterstellplätze genutzt werden kann. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Nordosten entfallen allerdings 5 öffentliche Parkplätze.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Kita ist gesichert. Entsprechende Leitungen sind im Wöhrendamm und im Neuen Postweg vorhanden.

Auch eine ausreichende Löschwasserversorgung in dem Gebiet ist gesichert. Hydranten liegen in der Umgebung im Wöhrendamm und unmittelbar auf dem Parkplatz vor der Kita in Verlängerung des Neuen Postweges.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist auf folgenden Sachverhalt hin:

*Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme **keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.***

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Versickerungsanlagen sind erlaubnispflichtig, bzw. im Fall von Versickerungen über die belebte Bodenzone (Oberboden) anzeigepflichtig. Der Erlaubnis Antrag bzw. die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Da es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück handelt, wird auf Vorgaben zur baulichen Gestaltung verzichtet. Ebenso verzichtet wird auf grünordnerische Festsetzung, zumal der hier teilweise vorhandene prägende Baumbestand durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt ist. Hierzu gehört auch ein vorhandener Spitzahorn südlich des vorhandenen Parkplatzes auf dem Flurstück 683. Der Baum sowie zwei weitere Bäume können allerdings im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nicht erhalten werden, da die vorhandenen Flächen sehr begrenzt sind und auch ein anderer alternativer Standort für die Bebauung nicht zur Verfügung steht.

5.2 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich ist durch Schienenverkehrslärm der U-Bahntrasse vorbelastet. Das Grundstück der Kita ist von der U-Bahnstrecke, die hier auf einem etwa 2-3m hohen Damm verläuft, durch einen vorgelagerten öffentlichen Parkplatz getrennt. Der Abstand der Trasse zur Baugrenze beträgt ca. 30 m. Die überbaubare Fläche wurde gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 8 lediglich nach Norden und Nordosten erweitert.

Von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet ist trotz der östlich verlaufenden Trasse der Walddörferbahn nicht auszugehen. Dies gilt besonders, da die Kita in den Nachtstunden und auch am Wochenende nicht genutzt wird, so dass ein Erfordernis für immissionsschutzrechtliche Maßnahmen aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht unmittelbar gesehen wird.

Hierbei ist auch zu beachten, dass der Bahnverkehr hinsichtlich der Taktung und Länge der Züge über Jahre nahezu konstant geblieben ist. Zwischenzeitlich kommen allerdings auch leisere Fahrzeuge zum Einsatz. Zudem wurde das Gleisbett erneuert und die alten Holzschwellen gegen neue Betonschwellen ausgetauscht.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 27.06.2013 gebilligt.

Großhansdorf, den 16.07.2013

.....
(Voß)
Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

Güster, den 07/07/2013

.....
Der Planverfasser