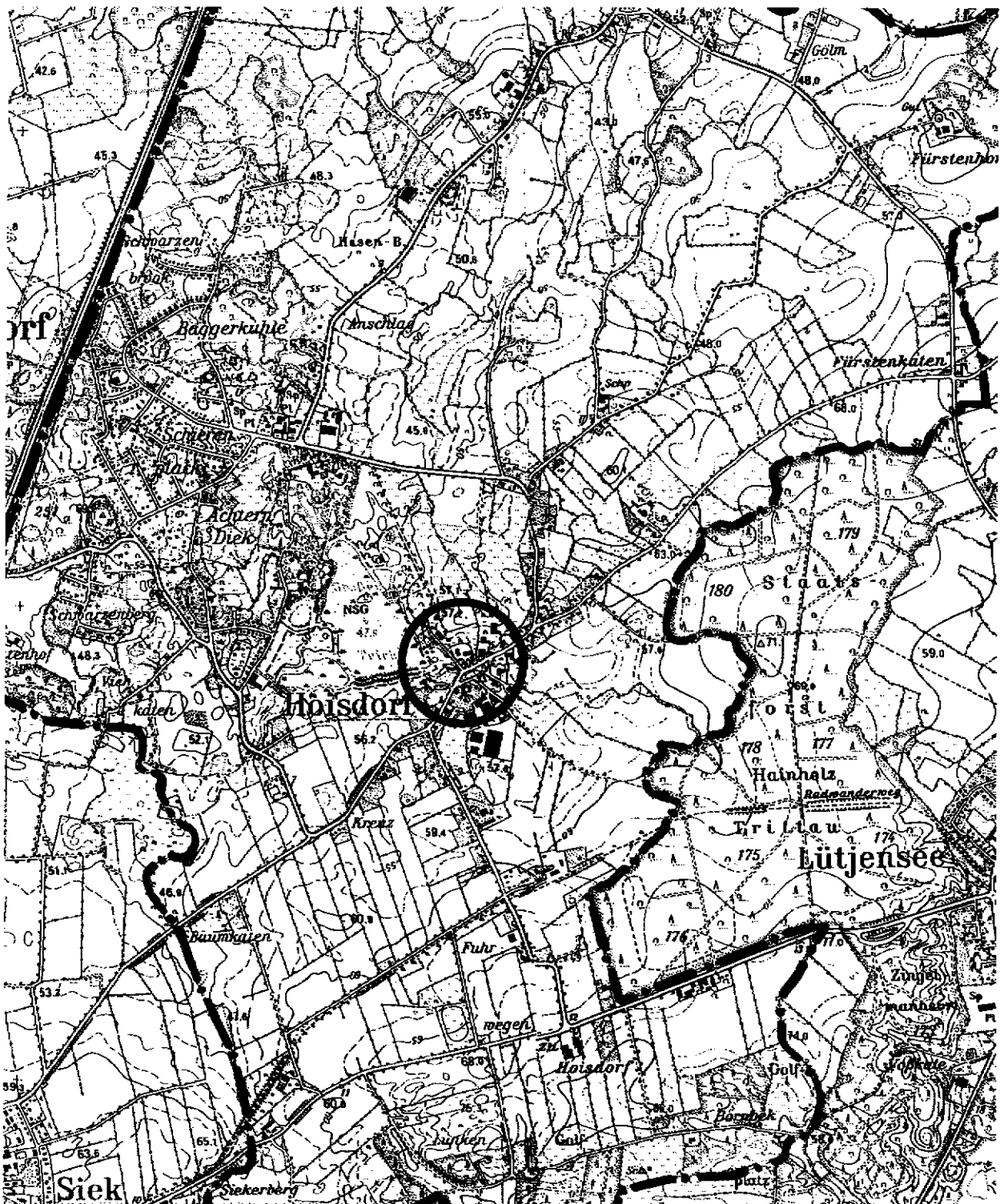


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen	3
a. Planungsanlass	3
b. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d. Plangebiet	3
2. Planinhalt	4
a. Städtebau	4
b. Verkehrliche Erschließung	4
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Kosten	5
5. Naturschutz und Landschaftspflege	5
6. Billigung der Begründung	5

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hoisdorf für das Gebiet südlich der Waldstraße wurde bereits fünfmal in unterschiedlichen Teilbereichen geändert. Für das Grundstück Waldstraße 27 bestanden konkrete Bauabsichten für die Errichtung von Doppelhäusern, die inzwischen auch umgesetzt wurden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Ursprungsplans an die benachbarten Bereiche unter Wahrung der Gebietsstruktur angepasst werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan zeigt für Hoisdorf die Lage im Ordnungsraum um Hamburg und die Zugehörigkeit zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Großhansdorf (10 km-Radius).

Im Regionalplan sind für die direkte Ortslage keine Eintragungen vorgenommen. Im Osten ist das Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche dargestellt. Der Bereich um die Ortslage herum ist als regionaler Grünzug ausgewiesen, weiterhin liegt nördlich ein größerer Bereich mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz.

Die landschaftsökologischen Fachplanungen Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999), Landschaftsrahmenplan (September 1998) und Landschaftsplan (Februar 1997) haben für das Plangebiet keine Darstellungen bzw. Entwicklungsaussagen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Da die Planänderung die Art der Nutzung nicht berührt, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

d. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße;
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks 66/3;
Im Süden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 70/6, 70/7, 70/8;
Im Westen:	Östliche Grenze der Flurstücke 67/5 u. 67/10.

Das Plangebiet ist nach den Festsetzungen des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes bereits bebaut. Eine Einstufung hinsichtlich der Bedeutung der Flächen für den Naturschutz gelangt zu der Aussage, dass es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,4 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet ist durch erhaltenswerten Baumbestand und durch starke Geländebewegungen geprägt. Entsprechend der bereits vorliegenden Hochbauplanung wurden die Baugrenzen neu geschnitten, um vier Doppelhäuser zu ermöglichen. Ziel der Planung ist weiterhin die Anpassung der Festsetzungen an die bereits durchgeführten Änderungen des Ursprungsplans unter Bewahrung der vorhandenen Gebietsstruktur.

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden analog zum Ursprungsplan bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Zusätzlich zur Geschossflächenzahl wird in Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1990 nunmehr auch eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Um für vergleichbare Grundstücke keine unterschiedlichen Regelungen zu treffen, wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind.

Mit der Festsetzung der Bauweise erfolgt eine Änderung dahingehend, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass die Gebietsstruktur erhalten bleibt und untypische Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen nicht entstehen. Unterstützend wird dazu eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Die Baugrenzen werden gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands modifiziert.

Die Regelungen zur Baugestaltung verändern die bisherigen Festsetzungen geringfügig. Eine heutigen Anforderungen entsprechende Gestaltung soll dadurch ermöglicht werden.

Zur Bewahrung des stark bewegten Geländes ist eine Festsetzung zum Erhalt des Geländeverlaufs aufgenommen.

b. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Waldstraße erschlossen. Änderungsbedarf ergibt sich hier nicht. Für die rückwärtigen Grundstücke ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Oberflächenwassers ist durch ein grundstücksbezogenes Rigolensystem mit Versickerung vorgesehen. Der Eigentümer hat die Bodenverhältnisse überprüft. Das Gelände ist für eine Versickerung geeignet.

4. Kosten

Durch diese Änderung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

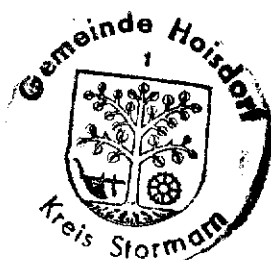
Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b angeführt, das Plangebiet wurde unter Punkt 1d kurz charakterisiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es weder zu einer Eingriffssituation im Sinne des § 8 BNatSchG, noch werden die Belange von Natur und Landschaft berührt. Die vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 3, 6. Änderung der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.06.2006 gebilligt.

Hoisdorf, 03. JUL. 2006




Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER