

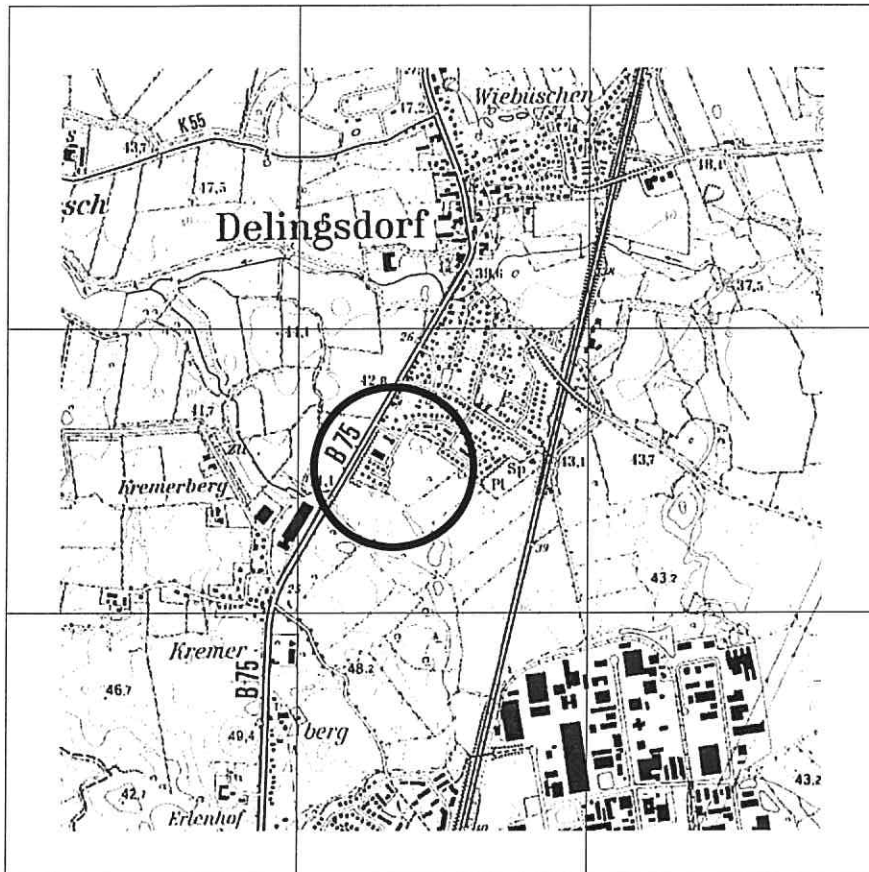
Gemeinde Delingsdorf

Kreis Stormarn

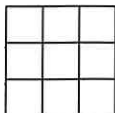
Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Entlang der Straße Poggensiek, östlich der Straße Op de Barg

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Planinhalt

In der Gemeinde Delingsdorf besteht eine stetige Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die „Gibbesch Bau GmbH“ im Süden der Gemeinde Delingsdorf Wohnungsbau mit unterschiedlichen Angeboten zu errichten. Die Gemeinde sieht entsprechenden Bedarf und möchte dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen vorrangig für den örtlichen Bedarf. Dadurch kann insbesondere der Bau von altengerechten Wohnanlagen bzw. Wohngemeinschaften für Senioren planungsrechtlich vorbereitet werden. Für die Wohngemeinschaften soll ein ambulanter Pflegedienst eingebunden werden. Weiter sind die Herstellung einer generationenübergreifenden Begegnungsfläche und Gemeinschaftsräume vorgesehen. Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet geplant in dem auch die nach § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich sein sollen. Damit werden dem Plangebiet diverse Möglichkeiten einer Entwicklung eingeräumt, wodurch auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Dienstleistungen unterstützt wird.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wurde durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet wurden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Landschaftspflege, zum Bodenschutz, zu Immissionen sowie zur Wasserwirtschaft vorgebracht.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Aufstellungsverfahren wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

Einwendungen der Öffentlichkeit

Die Anregung zu einer Wegeverbindung zu den Regenrückhalteteichen wurde berücksichtigt. In der Planzeichnung wurde entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage vorgesehen. Eine Zuwegung zum vorhandenen Regenrückhaltebecken ist gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der landwirtschaftlichen Grünfläche östlich des Plangebietes um eine Privatfläche handelt. Eine öffentliche Wegefläche besteht hier nicht.

Anregungen der Behörden

Städtebau und Planung

Der Hinweis zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen wurde beachtet. Es wurde klargestellt, dass die Gemeinde aufgrund der Lage innerhalb des Achsenraumes keiner prozentualen Wohneinheitenbegrenzung unterliegt.

Die Anregung zum Höhenbezug wurde berücksichtigt. Die festgelegten Firsthöhen beziehen sich auf die im Plan angegebenen Normall-Null-Höhen.

Die Anregungen zur Erschließung wurden berücksichtigt. Die Straßenquerschnitte einschließlich der Vermaßung wurden im Bebauungsplan dargestellt. Gemeinschaftsflächen für Müllgefäße mit Benennung der Begünstigten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden festgesetzt. In den Einmündungsbereichen wurden Sichtfelder gem. RAS 06 als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. In der Begründung wurde eine Aussage zur Anbindung an den ÖPNV ergänzt.

Verkehr

Die Anregungen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen wurden teilweise berücksichtigt. Dabei wurde eine planerische Zurückhaltung verbindlicher Vorgaben auf das erforderliche Maß angestrebt, für die nachfolgende Erschließungsplanung soll ein Entwurfsspielraum zugelassen werden. Demzufolge wurden die bereits vorhandenen öffentlichen Parkflächen entlang der Straße Poggeniek in der Planzeichnung nicht im Einzelnen festgesetzt. Innerhalb der Sichtdreiecke wurden keine Mülltonnenstandplätze mehr vorgesehen, der Standplatz am nördlichen Wendehammer wurde entsprechend angepasst. Die Anlegung der Gehwege wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert, dabei werden zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten östlich des Plangebietes beachtet.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Abstimmung der Hydraulik mit der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH wurden beachtet. Verwallungen sowie zusätzliche Staueinrichtungen auf den privaten Grundstücken werden je nach Bedarf vorgesehen. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wird grundstücksbezogen geprüft im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsanträge als Bestandteil der Baugenehmigungsverfahren. Ggf. notwendige Kapazitätserweiterungen der Kläranlage werden mit der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH abgestimmt. Vor Beginn der jeweiligen Bebauung in den einzelnen Wohngebieten wird, im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Schmutzwasseranfall, eine enge Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH erfolgen.

Der Hinweis zum hydraulischen Nachweis des Regenrückhaltbeckens wurde beachtet. Der hydraulische Nachweis des Regenrückhaltebeckens wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 erbracht und den Behörden vorgelegt.

Brandschutz

Der Hinweis zu ggf. erforderlichen Feuerwehrezufahrten wurde beachtet und in der Begründung aufgenommen. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, eine Prüfung ggf. notwendiger Feuerwehrezufahrten erfolgt im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat sich die Gemeinde Delingsdorf mit einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auseinander gesetzt und eine Eignung des Plangebietes für eine bauliche Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht festgestellt. Derzeit erarbeitet die Gemeinde ein Gemeindeentwicklungskonzept, darin werden die Innenentwicklungspotentiale und Alternativen der Siedlungsentwicklung betrachtet. Es existieren zwar mehrere potenzielle Innenentwicklungsbereiche im Gemeindegebiet, diese sind allerdings von der Flächengröße bzw. von den Erweiterungsmöglichkeiten her für die vorliegende Planung nicht ausreichend. Das nunmehr gewählte Plangebiet ist gut als Siedlungsentwicklungsfläche geeignet. Aufgrund der Nachfrage nach altersgerechten und betreuten Wohnformen in der Gemeinde Delingsdorf besteht ein Handlungserfordernis für die Ausweisung von Wohnbauflächen, die eben diese Wohnformen ermöglichen.

Delingsdorf, 10. März 2017



P. Quitsen
Bürgermeister