

FB 5 Stadtentwicklung

Beschlussvorlage (Q)	Vorlage-Nr:	VO/2020/Q/085	
	Status:	öffentlich	
	Datum:	05.11.2020	
	Sachbearbeitung:	Lasse Friedel 04106/611-262	
	CO-Bearbeiter:		
<b>Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung "Städtebauliche Entwicklung Querstraße/Harksheider Weg" hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b>			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	02.12.2020		Vorberatung
Ratsversammlung Quickborn	14.12.2020		Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### **A**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt der Ratsversammlung gemäß B zu beschließen:

#### **B**

Die Ratsversammlung beschließt:

Für das Gebiet nördlich des Harksheider Weges, westlich der Heinrich-Lohse-Straße, südlich der Bebauung an der Kampstraße und östlich der Querstraße wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Heinrich-Lohse-Straße – Harksheider Weg – Kampstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es werden folgende wesentliche Planungsziele verfolgt:

- Bestandsbedachte planungsrechtliche Steuerung eines anhaltenden städtebaulichen Entwicklungsdruckes auf die Grundstücke im Geltungsbereich
- Wahrung der ortsbildprägenden Einfamilienhausbebauung in 1-geschossiger Bauweise im westlichen Teilbereich. Darüber hinaus Sicherung einer einheitlichen vorderen Baulinie und Bebauungs- und Nachverdichtungsoptionen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss im östlichen Teilbereich, die sich in der Gebäudekubatur sowie der Grundfläche an der in diesem Teilbereich bestehenden Bebauung orientieren.

Der **Aufstellungsbeschluss** ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für das Gebiet in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung werden frühzeitig zu unterrichten.

### **Sachverhalt:**

In den letzten Jahren wurden aus dem politischen Raum und von Seiten der Verwaltung ein wachsender städtebaulicher Entwicklungsdruck auf den Harksheider Weg festgestellt. Abgeleitet aus der Anzahl und dem baulichen Umfang der eingereichten Baugesuche trifft diese Beobachtung auch auf Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 21 zu.

Dieser Entwicklungsdruck kann stellenweise nicht mehr durch den seit dem 01.07.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 in einem solchen Maß geregelt werden, dass von einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden kann. Mittlerweile über 50 Jahre rechtskräftig, erfüllt der Bebauungsplan aufgrund veränderter städtebaulicher Anforderungen im vorgesehenen ca. 2,1 ha großen Geltungsbereich der 2. Änderung (Anlage 1) nicht mehr die ihm angedachte Steuerungsfunktion im zufriedenstellenden Maße. Die festgesetzten planungsrechtlichen Möglichkeitsräume, vorwiegend geprägt durch kleinflächige, fast ausschließlich 1-geschossige Baukörperfestsetzungen scheinen je nach Lage im Geltungsbereich entweder nicht mehr zeitgemäß (östlicher Teilbereich) oder von Überformung bedroht (westlicher Teilbereich).

Aus den dargelegten planungsrechtlichen Voraussetzungen resultierend, wurden in der Vergangenheit vermehrt Baugesuche eingereicht, die nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen einer perspektivischen und geordneten Entwicklung des Harksheider Weges übereinstimmen.

Aus Sicht der Stadt Quickborn ergibt sich hieraus ein Handlungsbedarf zur Sicherung der genannten städtebaulichen Ordnung der Stadt Quickborn durch eine zielorientierte Überarbeitung geltenden Planrechts.

### **Städtebauliche Zielrichtungen/Prüfaufträge:**

Aus städtebaulicher Sicht wird eine zweigeteilte Betrachtung mit differenzierten städtebaulichen Zielen und daraus resultierenden möglichen Festsetzungen für einen westlichen und einen östlichen Teilbereich (Vgl. Anlage 2) vorgesehen:

Im westlichen Teilbereich (Querstraße bis Harksheider Weg Hausnummer 59) soll die bestehende städtebaulich einheitliche Einfamilienhausstruktur erhalten bleiben und durch eine 2. Bauflucht erweitert werden. Anbauten sollen - wie im Bestand vorhanden – ebenfalls ermöglicht werden. Folgende städtebauliche Ziele werden verfolgt:

- Wahrung der ortsbildprägenden Einfamilienhausbebauung (EFH) in 1-geschossiger Bauweise,
- Festsetzung einer gebietstypischen Dachneigung (45-60°)
- Festsetzung einer Firstrichtung / Giebelständigkeit
- Sicherung der einheitlichen vorderen Baulinie,
- Definierung einer überbaubaren Grundstücksfläche
- Anbauten wie im Bestand ermöglichen
- Bebauungs- und Nachverdichtungsoptionen in 2. Bauflucht
- Festsetzung einer gebietstypischen Art der baulichen Nutzung und einer gebietsverträglichen GRZ
- Gestaltung Vorgartenzone

Im östlichen Teilbereich (Hausnummer 61 bis 77/Heinrich-Lohse-Straße 32) findet sich keine vergleichbar einheitliche Bebauungsstruktur. Die Grundstücke sind überwiegend größer und weisen einen anderen Zuschnitt auf als die schmaleren und tieferen Grundstücke im westlichen Teil. Neben 1-geschossiger EFH-Bebauung finden sich hier auch Gebäude mit 2 Vollgeschossen, mehreren Wohneinheiten und zum Teil gewerblichen Nutzungen.

Hier soll - orientiert an der Kubatur und den Grundflächen der bestehenden Bebauung Harksheider Weg 67 bis 69 - eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und ausbaubarem Dachgeschoss vorgesehen werden. Im Detail:

- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten mit zwei Vollgeschossen, ausbaubarem Dachgeschoss und einer gebietsverträglichen Kubatur
- Definierung einer überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der Dimension der in diesem Teilbereich bereits realisierten Bebauung
- Festsetzung einer gebietsverträglichen Nutzungsstruktur

**Planverfahren:**

Das Bauleitplanänderungsverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Beschluss über eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird analog zum **Aufstellungsbeschluss** gefasst. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB noch ein Umweltbericht sind erforderlich.

**Schallschutzgutachten:**

In der Funktion als Hauptverkehrsstraße zeichnet sich der Harksheider Weg durch ein vergleichsweise erhöhtes Verkehrsaufkommen entlang des Plangebietes aus. Die lärmbedingten Auswirkungen dieses erhöhten Verkehrsaufkommens sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen und in geeignetes Planrecht zum Schutze der wohnhaften Bevölkerung zu überführen. Ferner ist sicherzustellen, dass sich die im östlichen Geltungsbereich vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen nicht gegenseitig beeinträchtigen.

**Salzstock / Erdfallrisiko:**

Teile des Geltungsbereiches liegen im Bereich der Quickborner Salzstockhochlage. Etwaige Auswirkungen auf die angestrebte Planung werden im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume erörtert.

**Artenschutz:**

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf Grundlage des § 44 BNatSchG.

**Erschließung:**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den Harksheider Weg, die Heinrich-Lohse-Straße und die Querstraße.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die durch die Stadt zu tragenden Kosten des Verfahrens sind noch nicht ermittelt.

**Auswirkungen auf Klima, Umwelt und Natur:**

Die städtebauliche Nachverdichtung gilt als ein zentrales Element einer natur- und klimaverträglichen Stadtentwicklung. Durch die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des vorhandenen Siedlungsraums wird zum einen verhindert, dass diese Nachfrage auf baulich bislang noch nicht genutzten Freiflächen befriedigt wird. Die Versiegelung von Freiflächen geht per se mit einer negativen Natur- und Klimabilanz einher. Dort ist der Flächenverbrauch wegen des höheren Erschließungsflächenaufwands zudem deutlich höher als im Innenbereich mit bestehenden Erschließungsanlagen, wie hier dem Harksheider Weg bzw. der Querstraße.

Zum anderen schafft die Nachverdichtung neuen Wohnraum an einem Standort, der durch die direkte Anbindung an die zentralen Knotenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (hier dem Bahnhof Quickborn sowie dem ZOB) sowie die fußläufige

Erreichbarkeit der Innenstadt besser für eine intensive Nutzung von umweltverträglicheren Verkehrsmitteln geeignet ist als eine Neu-Flächenentwicklung im Randbereich der Stadt. Gleichzeitig kann eine Nachverdichtung kleinräumig auch negative Auswirkungen auf das Nah-Klima haben, etwa wenn durch die höhere Versiegelung auf den Grundstücken zum Entstehen sommerlicher Hitzeinseln beigetragen wird. Dies muss im Verfahren behandelt und ggf. durch geeignete Festsetzungen zur Versiegelung ein Ausgleich gefunden werden (z.B. durch Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Vorgartenzonen).

gez.  
Thomas Köppl  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

- 01) Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung
- 02) Darstellung Teilbereiche im Geltungsbereich

**Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung**  
**„Heinrich-Lohse-Straße – Harksheider Weg – Kampstraße“**

- Geltungsbereich -



Abbildung ohne Maßstab

# Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Heinrich-Lohse-Straße – Harksheider Weg – Kampstraße“

- Darstellung Teilbereiche -

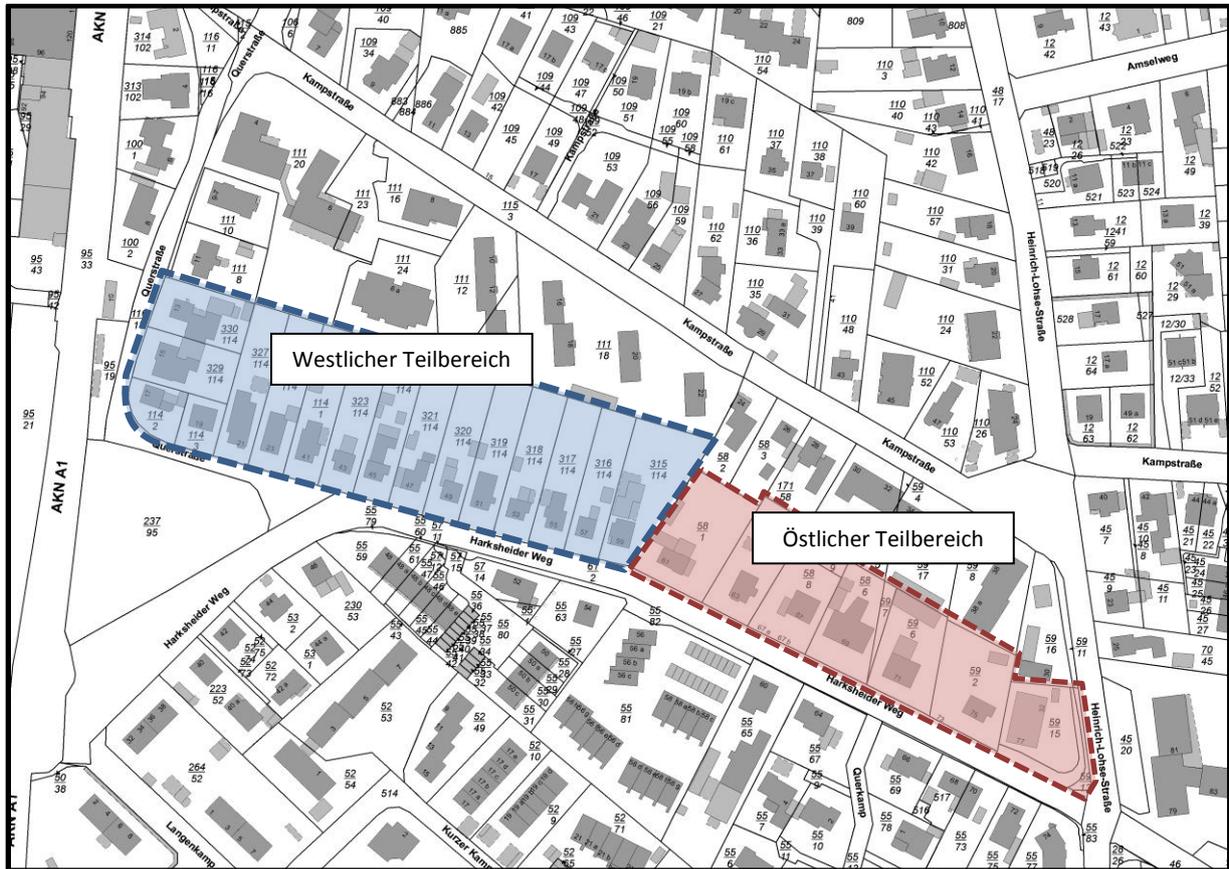


Abbildung ohne Maßstab