

# Gemeinde Dassendorf

<b>Beschlussvorlage</b> 03/196/2015-2	AZ:	22.01.2016
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet: "Nördlich der B 207, östlich Wendelweg, südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich Wohnbebauung Falkenring (B-Plan 18)" Städtebaulicher Vorentwurf</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.03.2016	Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf	Vorberatung

## Sachverhalt:

Geplant ist die Änderung der Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

Der Planungsausschuss sollte über folgende Punkte beraten:

- Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten, damit bei Änderung der Planung der Wohnhäuser nicht mehr Wohneinheiten geschaffen werden können
- Gestaltung der Stellplatzanlage durch Begrünung
- Vergrößerung der Stellplatzfläche/Anzahl der Stellplätze  
Nach Aussagen von Mietinteressenten der Seniorenwohnanlage sollen die Mieter die Stellplätze separat anmieten müssen. Dies hätte zur Folge, dass eine Doppelnutzung der Stellplätze, wie der Bauherr bisher angeführt hat, gar nicht möglich ist.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (Festsetzung Nr. 2.00).  
Warum soll für dieses Grundstück eine andere Regelung gelten als für die übrigen Grundstückseigentümer? Diese Regelung gibt es im Ursprungsplan nur für die rückwärtigen Grundstücke die über Privatwege erschlossen sind.
- Überschreitung der Baugrenzen (Festsetzung Nr. 3.00)  
Diese Regelung sollte aufgrund der Größe und Höhe der Gebäude unzulässig sein.

## Finanzielle Auswirkungen: Nein.

## Beschluss:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf beschließt den städtebaulichen Entwurf mit 2 Wohnhäusern mit 24 Wohneinheiten als Grundlage für die Präsentation in der Einwohnerversammlung zu verwenden.

## Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

**Anlage/n:**

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

# **B E G R Ü N D U N G**

---

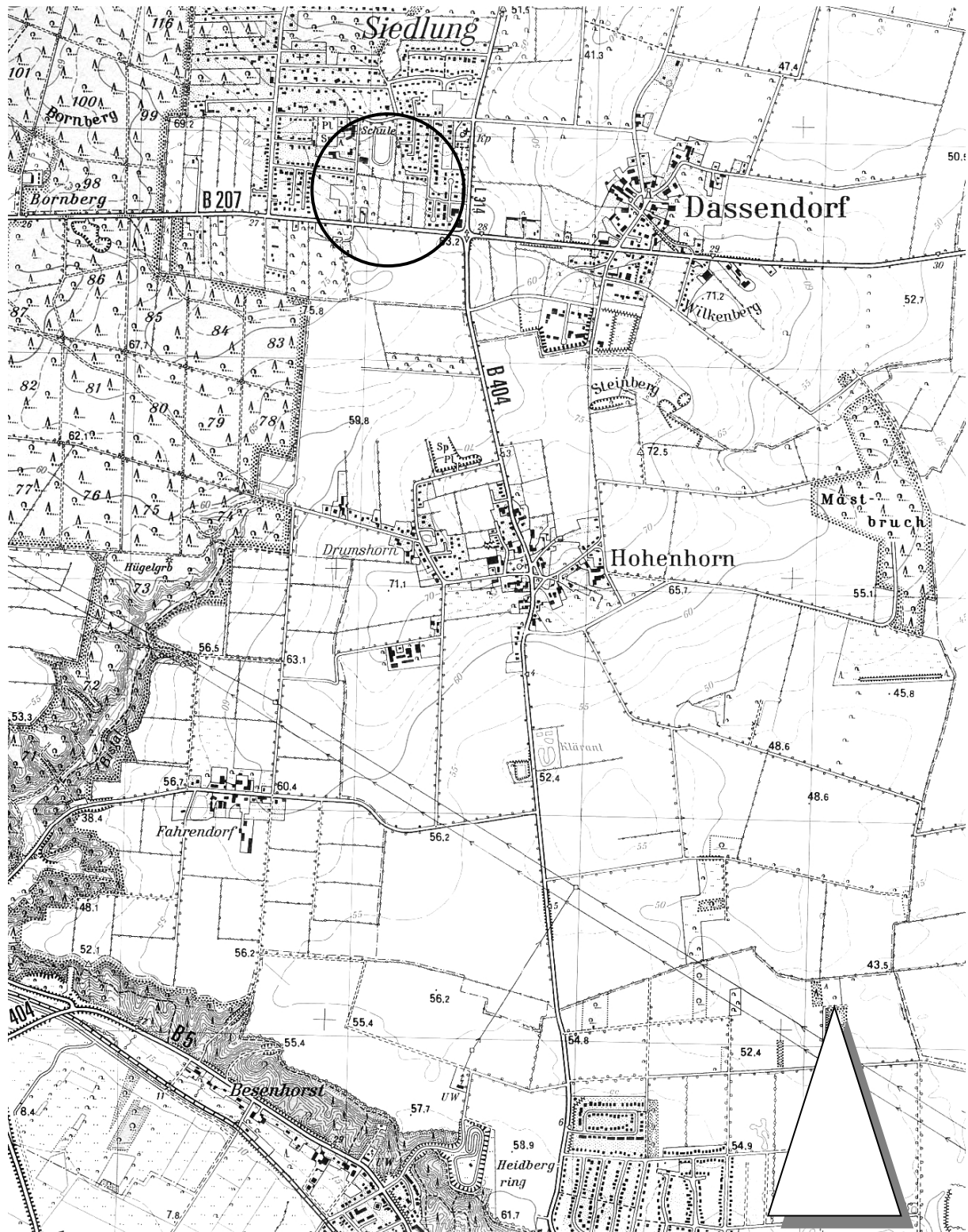
**zur 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 27  
der Gemeinde Dassendorf**

**Gebiet:**

**„Östlich Am Holunderbusch,  
südlich der vorhandenen Sportanlagen,  
westlich der Seniorenwohnanlage“**

**Stand:                    03. Februar 2016**

Übersicht



## **Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art der baulichen Nutzung
- 4.30 Baugrenzen
- 4.40 Bauweise
- 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Versorgungsanlagen
- 6.10 Wasserversorgung
- 6.20 Schmutzwasserentsorgung
- 6.30 Regenwasserentsorgung
- 6.40 Energieversorgung
- 6.50 Fernsprechversorgung
- 6.60 Abfallentsorgung
- 6.70 Feuerlöscheinrichtungen
- 7.00 Lärmimmissionsschutz
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 9.00 Hinweise
- 10.00 Beschluss über die Begründung

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 19.01.2016 fasste die Gemeinde Dassendorf den Beschluss, für das Gebiet:

„Östlich Am Holunderbusch, südlich der vorhandenen  
Sportanlagen, westlich der Seniorenwohnanlage“

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 Abs. 2 + 3, Satz 1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufstellung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.30 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwendet.

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

---

## **2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

### **2.10 Lage**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Dassendorf liegt im Zentrum der Gemeinde, nördlich der B 207.

### **2.20 Bisherige Nutzung / Bestand**

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist zurzeit eine Freifläche innerhalb eines Neubaugebietes. Westlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Südlich sind Baugrundstücke mit fertiggestellten Einfamilienhäusern. Im Norden befinden sich eine weitere im Bau befindliche Neubaureihe und außerdem, dahinter liegend, die Sportanlagen der Gemeinde. Im Osten entsteht zurzeit eine Seniorenwohnanlage mit 61 Wohnungen.

### **2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird wie folgt begrenzt:

#### Im Norden

Durch die Flurstücke 175 und 173

#### Im Osten

Durch das Flurstück 161

#### Im Süden

Durch die Flurstücke 101, 102 und 103

#### Im Westen

Durch die Mitte der Straße Am Holunderbusch

### **2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	4.050 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	390 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	40 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	4.480 m <sup>2</sup>

---

### **3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung von 24 WE
- Erstellung von überwiegend bezahlbaren Wohnraum

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat die Gemeinde für dieses Grundstück die Erstellung einer Pflegeeinrichtung/Sozialstation geplant. Für die gewerbliche Nutzung und die hohe Verkehrsbelastung wurde vorsorglich eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Diese Planung konnte jedoch nicht verwirklicht werden, da sich kein Betreiber einer Pflegeeinrichtung/Sozialstation gefunden hat.

Nach Fristablauf eines im städtebaulichen Vertrag festgelegten Zeitrahmens soll diese Fläche nun, entsprechend des Umfeldes, wieder als allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen werden und genutzt werden zur Erstellung von zwei Wohngebäuden. Ein Gebäude mit zehn größeren Wohnungen und ein gleichgroßes Gebäude mit 14 Wohnungen in einfacher Bauweise und mit einfachem Standard, um hier bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für junge Leute und ggf. auch für anerkannte Asylbewerber zu schaffen.

Es besteht ein erheblicher Bedarf an Mietwohnungsraum in Dassendorf, der nur in ganz geringem Maße vorhanden ist.

### **4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

#### **4.10 Gestaltung**

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art und Nutzung den vorhandenen Gebäuden im Umfeld angleichen. Das Maß soll, durch Aufgliederung und kleinere Baukörper, in der Größenordnung zwischen der Seniorenwohnanlage und Einfamilienhäusern liegen. Es ist geplant die Gestaltung der Seniorenwohnanlage durch Verwendung gleicher oder ähnlicher Materialien anzupassen. Es werden Sockelhöhen und Dachneigungen festgesetzt.

**4.20 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

**4.30 Baugrenzen**

Für das allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen so gewählt, dass die vorgelegten Entwürfe, in Form von zwei Wohnblöcken, verwirklicht werden können. Die überbaubaren Flächen werden als Briefmarken festgesetzt um eindeutig die offene Bauweise zu dokumentieren und ein zukünftiges zusammenschmelzen von Gebäuden und Grundstücken, zur baulichen Verdichtung, zu verhindern. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Teil B Text vorgenommen.

**4.40 Bauweise**

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

**4.50 Zahl der Vollgeschosse**

Es ist zweigeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der angrenzenden Seniorenwohnanlage.

**5.00 Verkehrerschließung**

**5.10 Innere und äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB 24 Hamburg – Berlin und über die B 404 und die B 207 erschlossen.

Die busmäßige Erschließung erfolgt über die nächstgelegene Haltestelle „Dassendorf, Amt Hohe Elbgeest“. Hier verkehren die Buslinien 8810 (Bergedorf-Dassendorf-Mölln), Mo-Fr. im 60 Min.-Takt mit morgendlichen Verstärkern im 15 Min.-Takt, Sa 60/120 Min.-Takt, So 120 Min.-Takt und 8811 (Schwarzenbek-Dassendorf-Wentorf mit Einzelfahrten im Schülerverkehr). Die ebenfalls fußläufig erreichbare Haltestelle „Dassendorf, Schule“ wird zudem von den Linien 8820, 8821 und 8823 angefahren (Schülerverkehr).

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße mit einer Trassenbreite von 8,0 m, mit 4,0 m Fahrgasse und 2,0 m überfahrbarem Gehbereich, weitere 2,0 m dienen zur Unterbringung der öffentlichen Parkplätze und Grünstreifen bzw. Baumpflanzinseln. Der Ausbau ist bereits erfolgt.

Es erfolgt keine Änderung gegenüber den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 27. Im Bereich vor dem Grundstück in der Straße Am Holunderbusch besteht durch die Planung die Möglichkeit einen öffentlichen Parkplatz mehr zu installieren, da die Zufahrt zu diesem Grundstück über die Seniorenwohnanlage erfolgt (gleiche Eigentümer).

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Hierbei wurde für die jetzt überplante Fläche eine Verkehrsbelastung für eine Pflegeeinrichtung / Sozialstation mit 20 Fahrzeugen und 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag in Ansatz gebracht. Diese Belastungen werden bei Aufgabe der Nutzung und Umwandlung in Wohnbebauung reduziert, sodass eine Berücksichtigung bzw. Korrektur der verkehrstechnischen Stellungnahme nicht erforderlich ist.

#### **5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

In der verkehrsberuhigten Straße sind öffentliche Parkplätze angeordnet.

Die privaten Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück angeordnet, aber durch Schaffung einer gemeinsamen Zufahrt über das Grundstück der Seniorenwohnanlage (gleicher Eigentümer) soll eine gewisse Flexibilität und Wechselnutzung möglich werden.

### **6.00 Versorgungsanlagen**

#### **6.10 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

#### **6.20 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Hamburger Stadtentwässerung.

#### **6.30 Regenwasserentsorgung**

Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich. Dies wurde bei Erstellung des Ursprungsplanes, nach erneuten und ergänzenden Bohrungen vom Baugrundgutachter festgestellt.

Daraufhin wurde ein neues Konzept zur Oberflächenentwässerung aufgestellt, unter Einbeziehung eines Regenrückhaltebeckens mit Überlauf und Anschluss an den Sperberweg.

**6.40 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt über die Anlagen der E.ON/Hanse.

**6.50 Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Dassendorf ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde durch Riotainment – Stadtwerke Geesthacht – Glasfaserkabel verlegt.

**6.60 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

**6.70 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Dassendorf. Die erforderlichen Wassermengen werden der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch Hydranten entnommen.

**7.00 Lärmimmissionsschutz**

Für den Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 27 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Beeinträchtigungen liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Schalltechnische Untersuchung wird vorsorglich, zur Kenntnisnahme, der Begründung als Anlage beigefügt.

**8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

## **9.00 Hinweise**

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.  
Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **10.00 Beschluss über die Begründung**

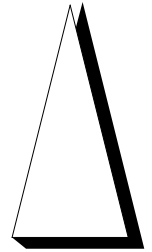
Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dassendorf am ..... gebilligt.

Dassendorf, den

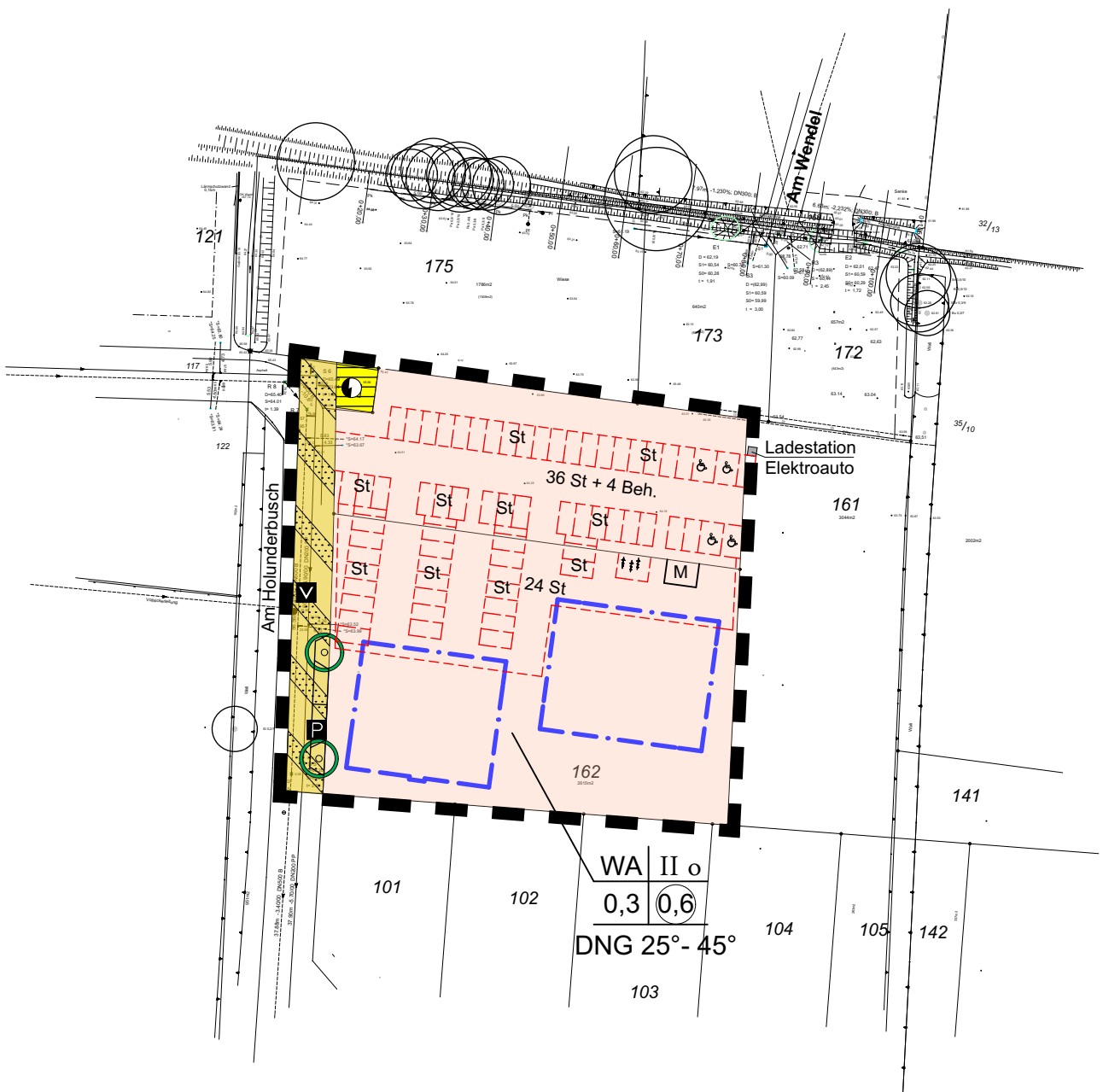
Bürgermeisterin



# TEIL A PLANZEICHNUNG



M. 1:1000



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 27  
DER GEMEINDE DASSENDORF  
STAND: 03. FEBRUAR 2016

# TEIL B TEXT

## 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

### 1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Straße liegen.

### 1.20 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

## 2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der max. Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

## 3.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrängitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 4.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

### 4.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

4.11 An den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten sind hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H., 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Zu verwenden sind Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Bäume:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 -250 cm.

4.12 Auf den allgemeinen Wohnbauflächen sind 6 Bäume der v. g. Art und Größe zu pflanzen

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

o

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0,3

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6

Geschossflächenzahl GFZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

DNG 25°-45°

zulässige Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

Öffentliche Parkplätze



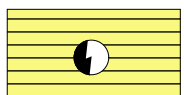
Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze  
mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und  
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Hier: Abwasser, Regenrückhaltebecken

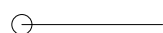
§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB



Bindung für die Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

## DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER



Flurgrenze/Grenzstein



Müllstation

100

Flurstücksbezeichnung



Ladestation Elektroauto

Am Holunderbusch

Straßenname



Bu 0,3/8

vorhandene Bäume

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 27  
DER GEMEINDE DASSENDORF  
STAND: 03. FEBRUAR 2016