

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 65
Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB

GSP

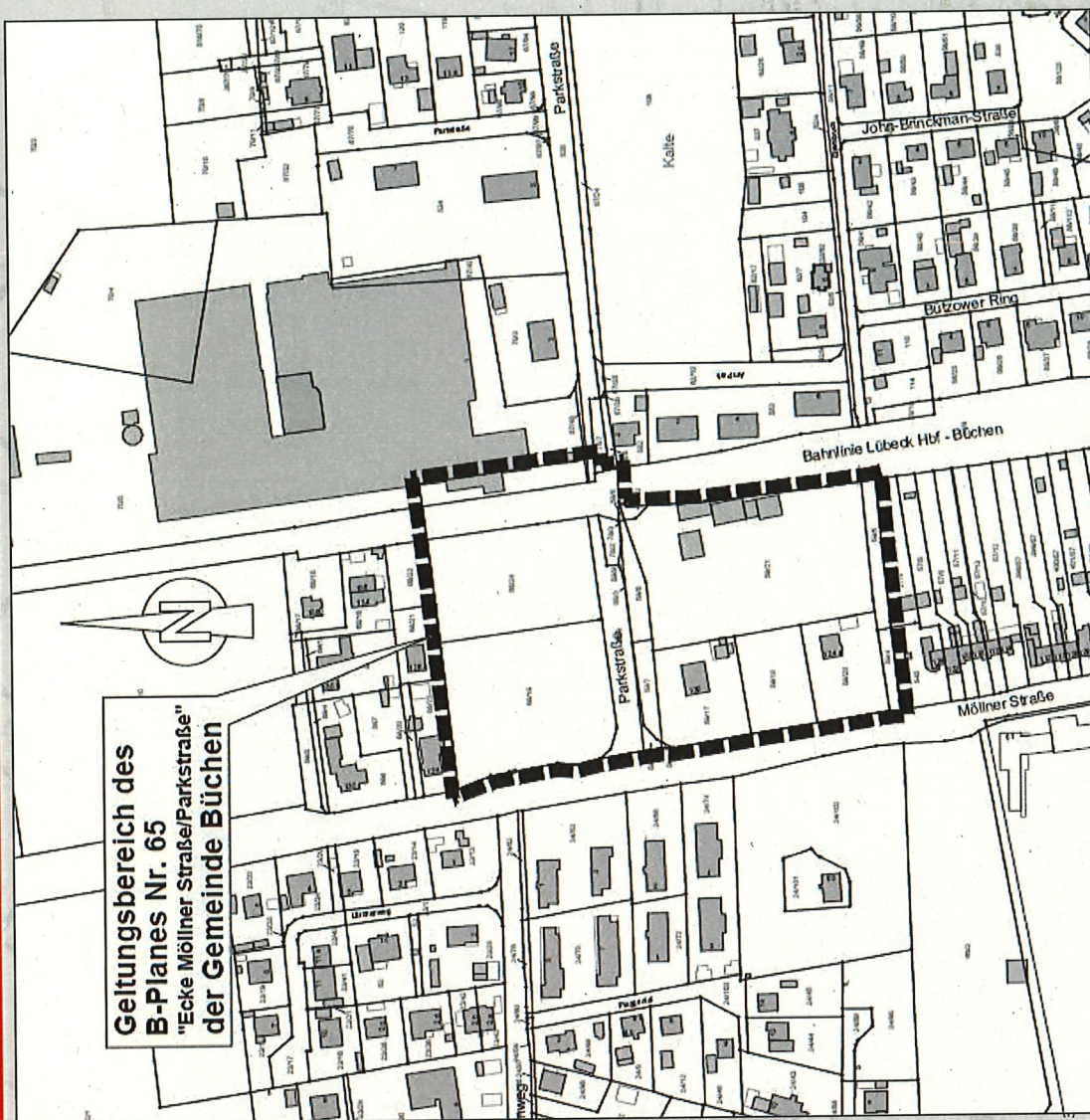
Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 | Fax : - 79

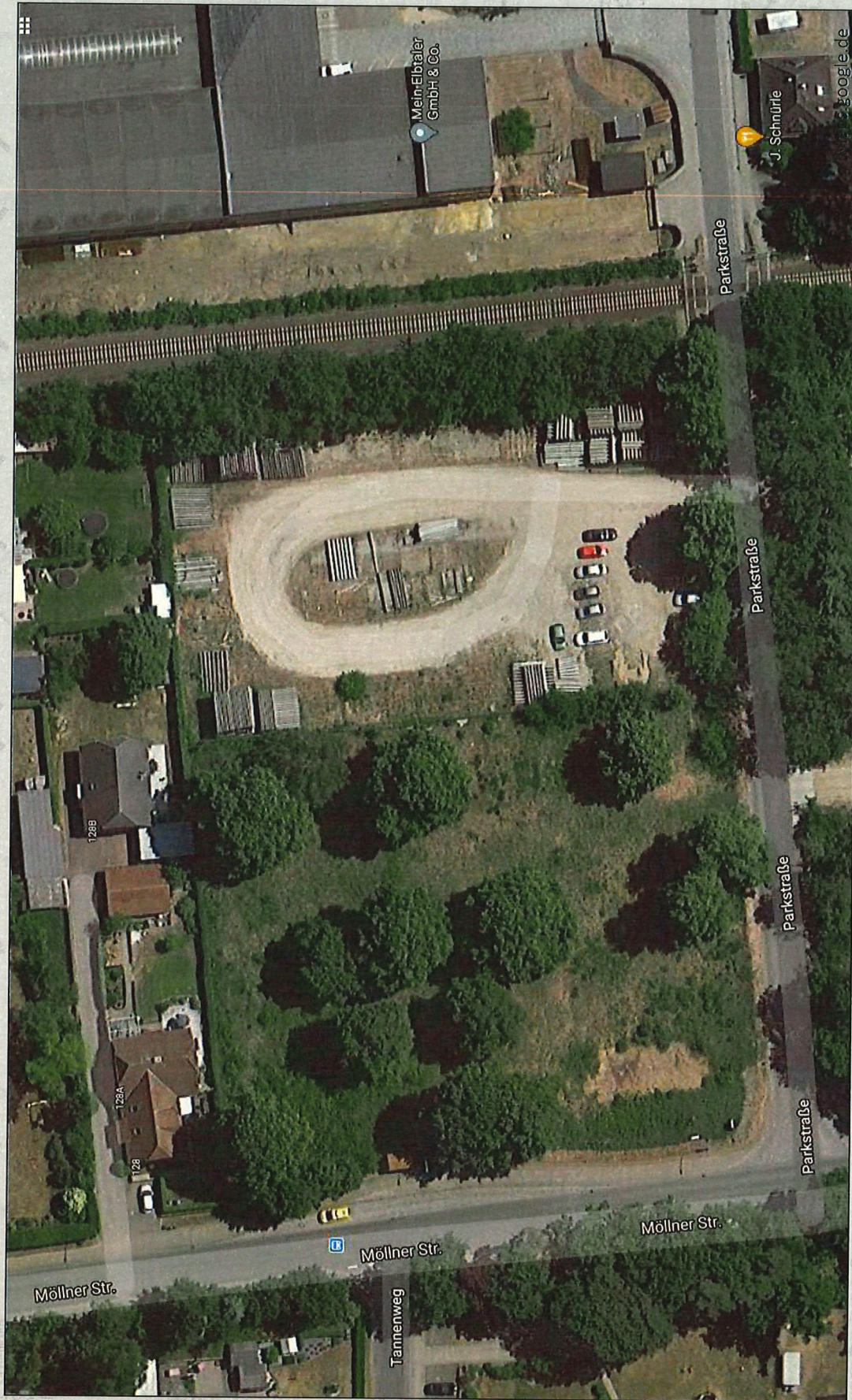




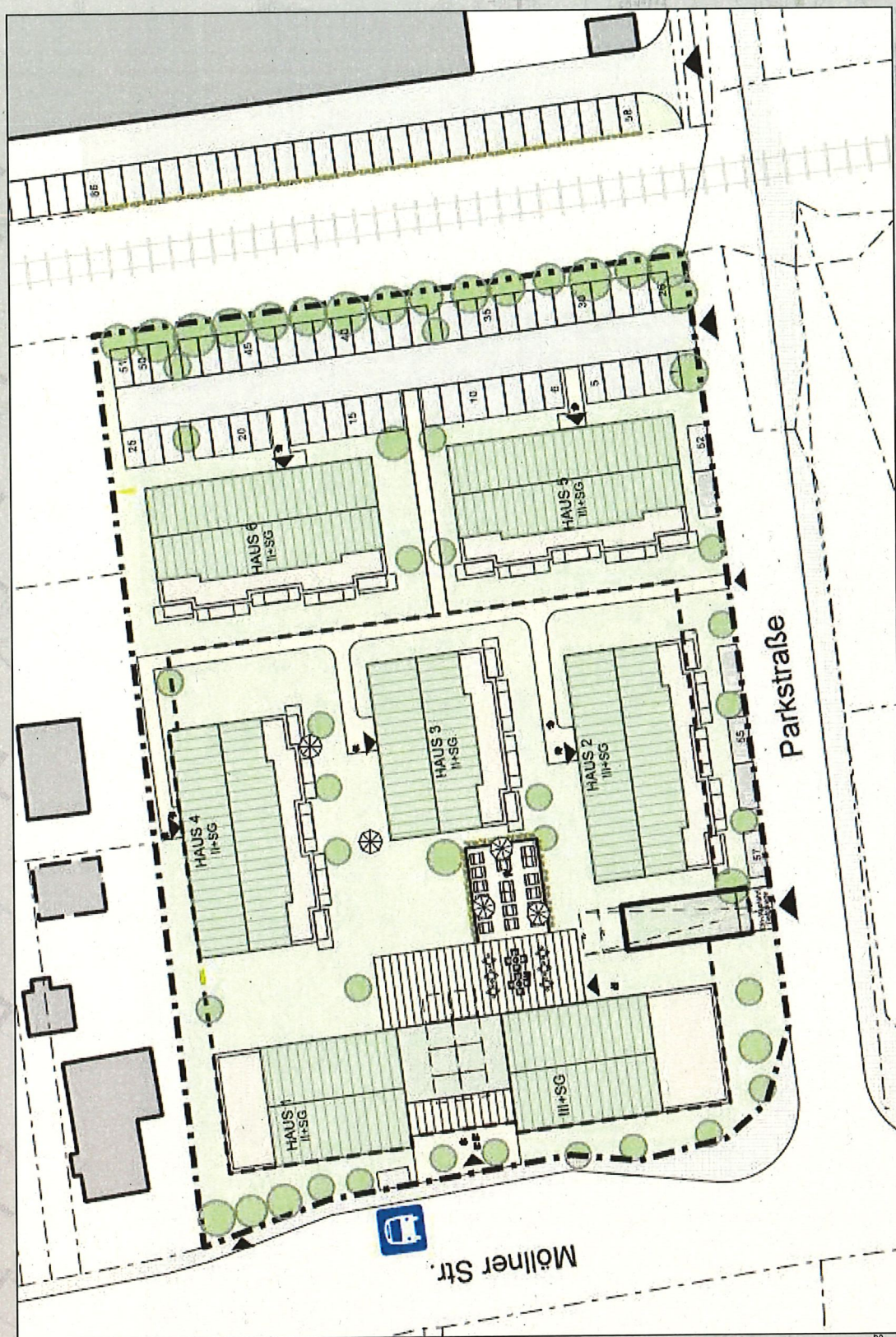
GSP

Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 2





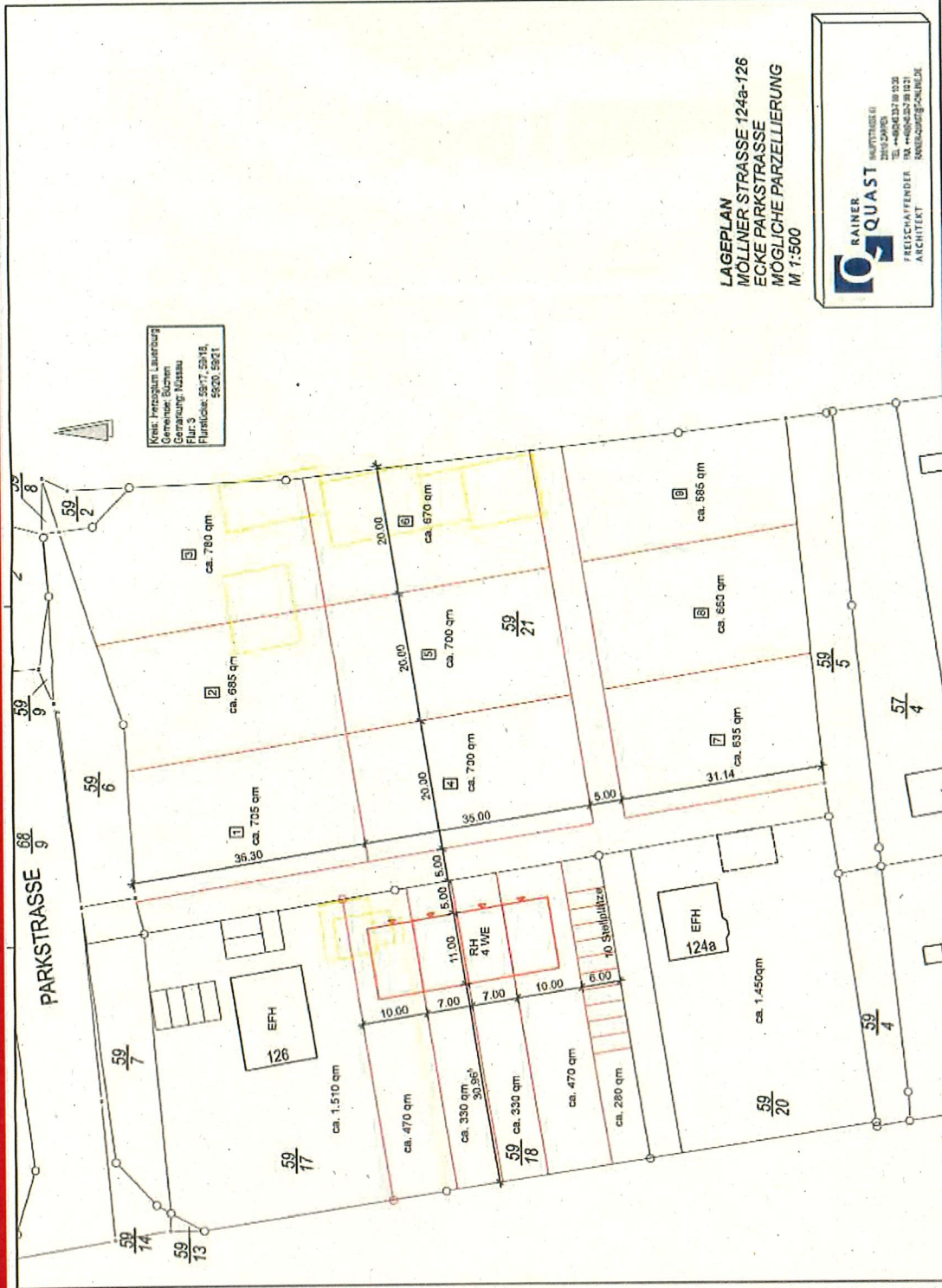
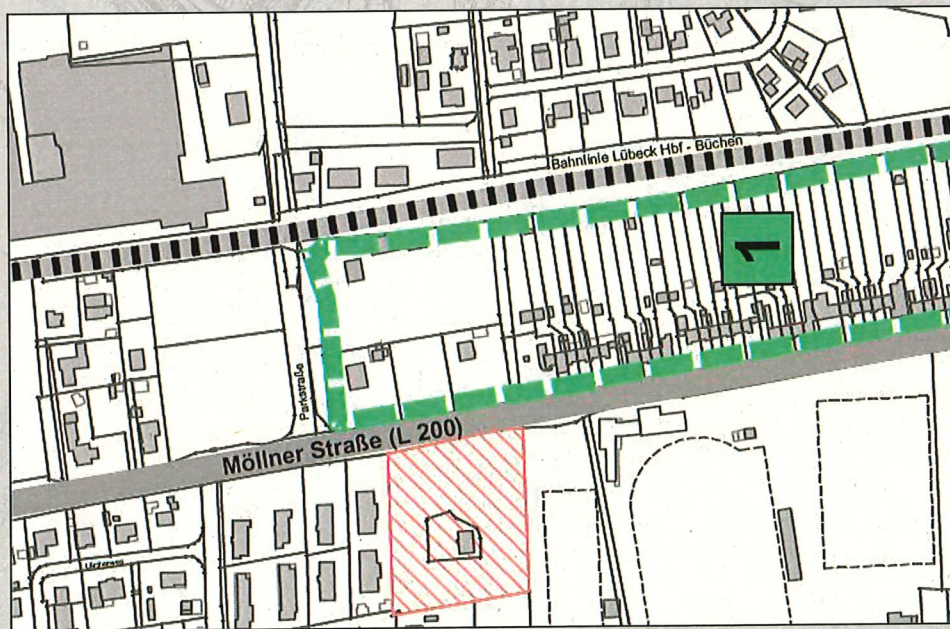
Kredit: Stadtform
Gemeinde: Hamburg
Gemarkung: Hammerge
Flur: 1:100



Ing

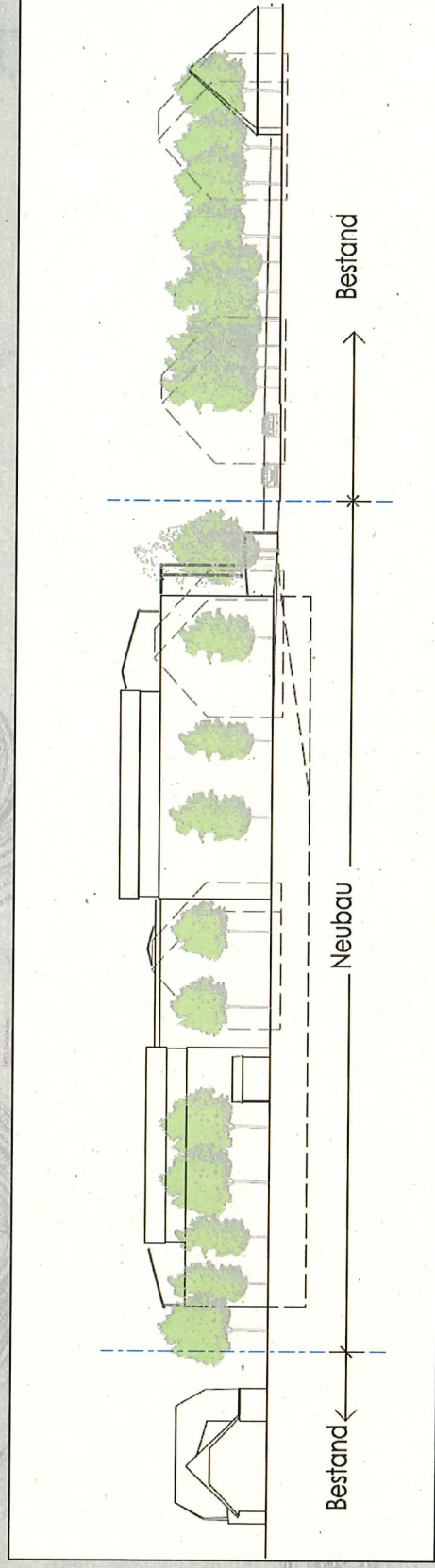
GSP





Private Stellungnahme, 30.01.2021, 04.02.201

- Einspruch gegen die Bebauung mit Gebäuden der beschriebenen Größe/ Höhe in direkter Nachbarschaft
- Massive Bebauung an der Südseite der Grundstücke und somit große Beschattung der Grundstücke



- Möglichkeit einer Visualisierung der Verschattungssituation

Gutachterlicher Nachweis DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen

Die Bewertung der Relevanz erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Eine relevante Verschlechterung liegt dann vor, wenn im Mittel über die Fassade in einem Geschoss eine Abnahme der möglichen Besonnungstunden um ein Drittel (33 %) und mehr vorliegt.
- Sofern eine Abnahme um ein Drittel und mehr oder eine Änderung der Einhaltung des Richtwertes nur punktuell im Minimum oder Maximum vorliegt, ist eine relevante Veränderung nicht gegeben
- Sofern bereits im Nullfall nur weniger als eine halbe Besonnungstunde vorliegt, sind Abnahmen nicht relevant, auch wenn sie 33 % und mehr betragen. Eine qualitative Verschlechterung ist in diesem Fall nicht gegeben.
- Die Gesamtbewertung ergibt sich aus dem ungünstigsten Fall im Winter (17.01.) oder an den Tag-Nacht-Gleichen (21.03/23.09)

Einspruch dagegen, dass von einer Umweltprüfung im Verfahren gem. § 13a BauGB abgesehen werden soll

→ Auf dem Grundstück 68/19 stehen 14 über 70 Jahre alte Laubbäume

→ Wir halten hier eine Prüfung durch die zuständigen TÖB's vor der Zustimmung durch die Gemeinde für unbedingt erforderlich

- Aufstellung im Verfahren gem. § 13 a BauGB
- Eine Umweltprüfung ist nach BauGB nicht vorgegeben, im Verfahren gem. § 13a BauGB dennoch Abarbeitung der Schutzgüter
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vor den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss zu billigen.
- Stellungnahmen der TÖB (UNB, Naturschutzverbände) sind entsprechend zur bearbeiten
- Die Innenverdichtung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden sind als Zielsetzung im BauGB formuliert
- Belange des Arten- und Biotopschutzes müssen über Fachgutachten berücksichtigt werden
- Die Möglichkeiten zur Erhaltung einzelner Bäume sowie ein angemessener Ausgleich werden im Laufe des Verfahrens geprüft

Bei der vorhandenen Bebauung westlich der Bahnlinie handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Das Einfügen eines „Mischgebietes“ wird als nicht sinnvoll bewertet, da auch das südliche Plangebiet als Wohngebiet überplant wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der

Gemeinde Büchen stellt die Flächen westlich der Bahn als Mischbauflächen dar.

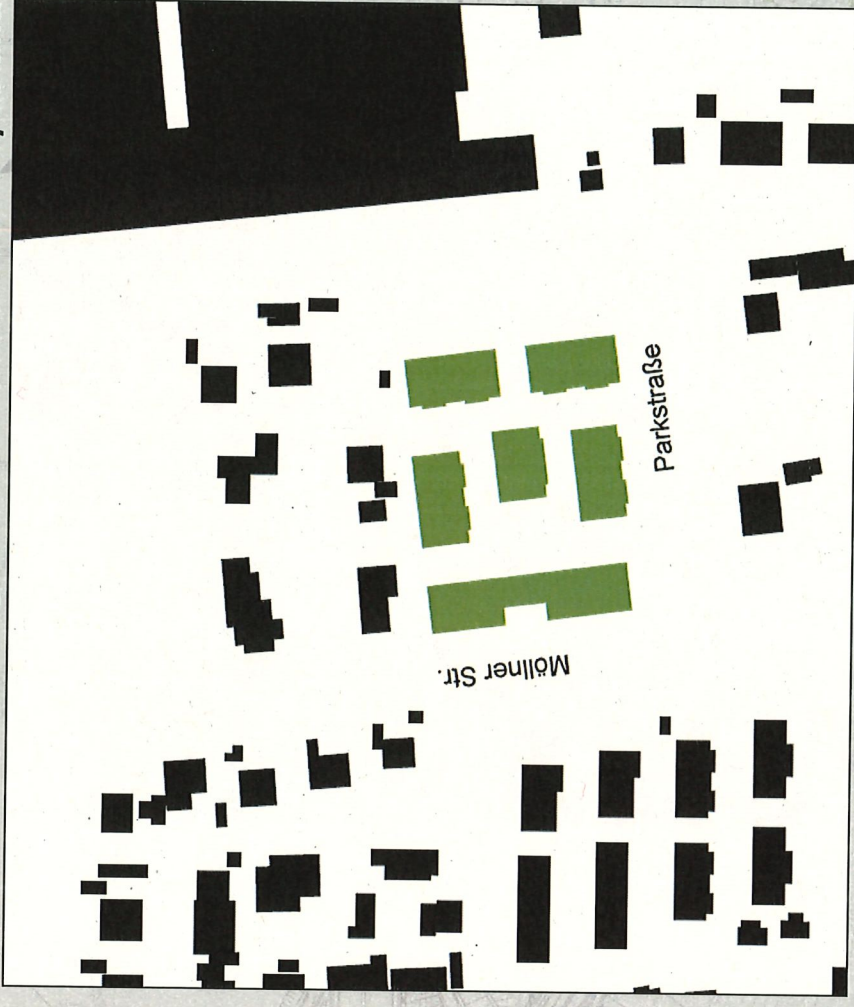
Die Abstufung des Baugesetzbuches sieht eine Entwicklung von

Gewerbefläche → Mischbauflächen → Wohnbauflächen vor, um eine gegenseitige Verträglichkeit der jeweiligen Nutzungsarten zu sichern.



Im Vorstellungsschreiben wird erklärt, dass sich die Neubauten baulich an der umliegenden Bebauung orientieren. Dies ist für die geplante Bebauung auf 68/19 nicht der Fall. Weder in Bezug auf die bestehenden Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft noch auf die geplante, wie heißt es doch „wohnbauliche Nachverdichtung“ auf den Grundstücken 59/18 und 59/21.

- Erstellung eines Lage- und Höhenplanes für die Bearbeitung
- Reihenhäuser westlich der Möllner Straße und Gewerbebau östlich der Bahnlinie prägen das Grundstück
- Festlegung der Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse im Verfahren
- Möglichkeit der Höhenstaffelung innerhalb des Plangebietes



GSP

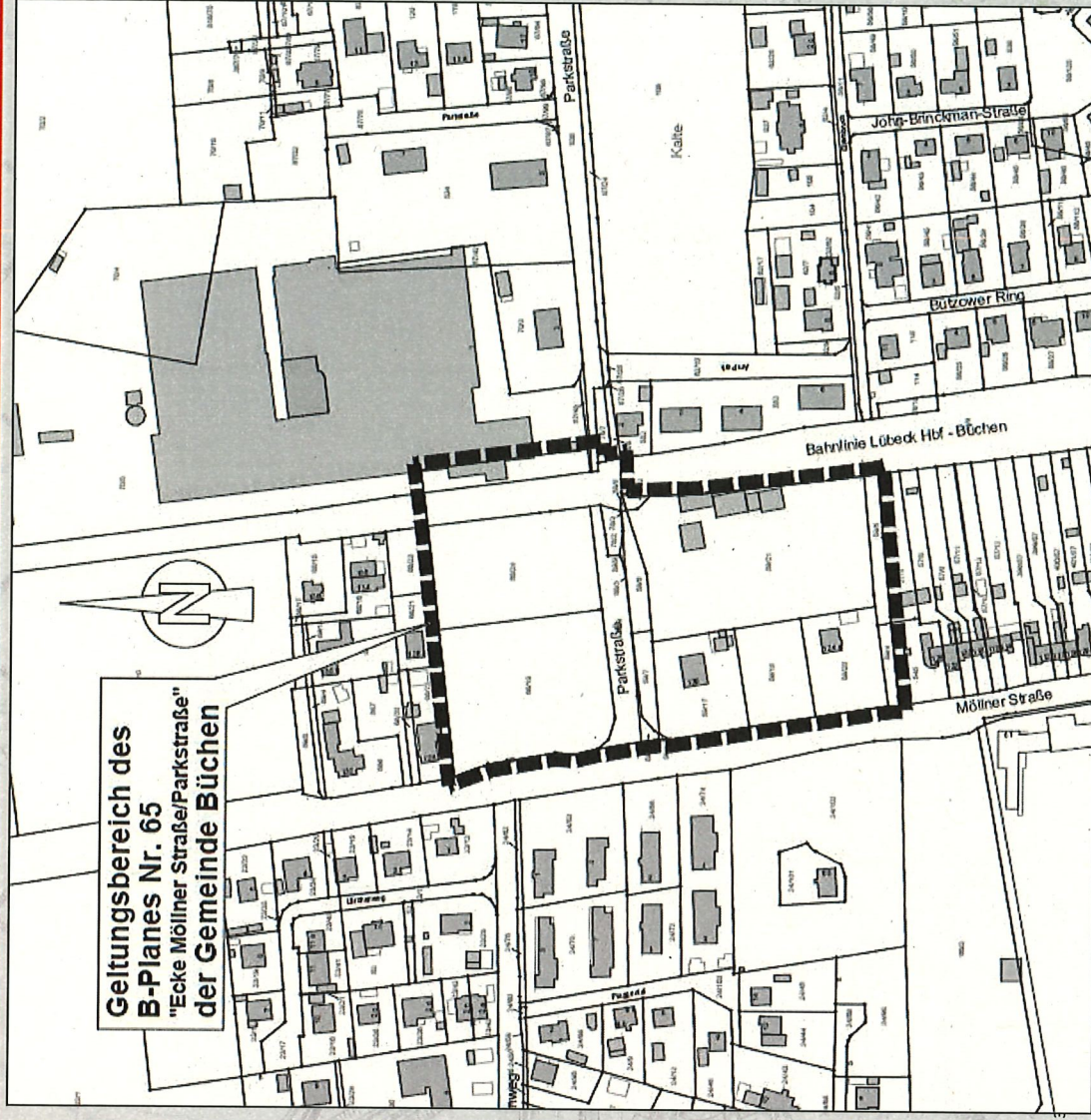
Durch die zu erwartenden schweren Erdarbeiten (Beseitigung des Bunkers) sind erhebliche Schäden an den Bestandsbauten zu erwarten. Wer kommt für entsprechende Schäden auf?

- Keine rechtliche Verpflichtung für ein Beweissicherungsverfahren auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages möglich
- Rücksprache mit dem Vorhabenträger

→ Heute Abend:

- Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens
- Erst nach Freigabe des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Kreis Steinburg
Gemeinde Büchen
Hamborger
Planung
Für 15



GSP

Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

GSP

Ingenieurgesellschaft mbH | Paperberg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 – 0 | Fax : - 79

Büchen, 27.01.2020
M.A. Ramona Wolf

