Übersichtskarte M = 1 : 5.000 GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde Harrislee
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 55 "Nordkreuz"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, März 2024)

PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 ▪ 254 81 FAX 0461 ▪ 263 48 INFO@GRZWO.DE

Gemeinde Harrislee:
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 55 "Nordkreuz"

Planzeichnung (Teil A) 12.03.2024 - Entwurf -

Kartengrundlage: Bestandsplan vom 17.02.2023, Gemeinde Harrislee, Gemarkung Harrislee, Flur 5, Vermessungsbüro Bach und Paulsen, Flensburg

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

WA	Allgemeines Wohngebiet	*(§ 4 BauNVO)*

Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

GR 2.700 m²	Grundfläche (vgl. Text Ziff. 1 Abs. 1)	*(§ 16 BauNVO)*
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (vgl. Text Ziff. 1 Abs. 2)	*(§ 16 BauNVO)*
GH 69,50 m	maximale Gebäudehöhe in m über N.H.N., z.B. 69,50 m	*(§ 16 BauNVO)*

Überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

	Baugrenze (vgl. Text Ziff. 2)	*(§ 23 BauNVO)*

Pflanzgebot *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

	Hecke anpflanzen	*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
St	Stellplätze	
M	Müllbereitstellungsfläche	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	*(§ 9 Abs. 7 BauGB)*
	Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhe	*(§ 16 Abs. 5 BauNVO)*

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
633	Flurstücksnummer, z.B. 633
55,86	vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 55,86 m
	künftig fortfallendes Gebäude
	geplantes Gebäude

Text (Teil B)

Bearbeitungsstand: Entwurf (März 2024)

1. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 u. § 21a Abs.1 BauNVO)*

(1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

(2) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse der Wohngebäude nicht anzurechnen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)*

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 2,00 m kann zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Podeste, Außentreppen, Vordächer, Terrassen/Balkone.

3. Immissionsschutz *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 12 Abs. 3 BauGB)*

(1) [1]Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel den Anforderungen an die Luftschalldämmung für Wohnräume gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 genügen, mindestens aber ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen.

[2]An der östlichen, d.h. der Westtangente (B200) zugewandten Gebäudefassade sind Fenster schutzbedürftiger Räume nur zulässig, wenn diese nicht zu öffnen sind.

[3]Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von mehr als 50 dB(A) der Einbau schallgedämpfter Belüftungseinrichtungen oder eine Belüftung mittels einer raumlufttechnischen Anlage vorzusehen.

(2) An der südlichen und an der westlichen, d.h. der Straße Steinkamp bzw. der Süderstraße zugewandten Gebäudefassade sind Außenwohnbereiche

a) in den Vollgeschossen nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig,

b) im Dachgeschoss mit einer mind. 1,20 m hohen, schalltechnisch dichten Brüstung zu versehen.

(3) [3]Von den Anforderungen nach Absatz 1 und 2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass

a) durch anderweitige Maßnahmen, wie Gebäudeabschirmungen, den Anforderungen an den Verkehrslärmschutz genügt wird, oder

b) die den Anforderungen zu Grunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

4. Bedingtes Baurecht *(§ 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)*

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

* * * * *

(Hinweise siehe nachfolgende Seite)

<u>Hinweise</u>

1. *Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (Gemeinde Harrislee, Abteilung Gemeindeentwicklung) zur Einsichtnahme bereitgehalten.*
2. *Gemäß § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind neu zu errichtende und wesentlich zu ändernde Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.*
3. *Vor dem Abriss des baulichen Bestandes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit und nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.*
4. *Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.*

* * * * *

Satzung der Gemeinde Harrislee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Nordkreuz“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *00.00.0000* folgende Satzung der Gemeinde Harrislee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Nordkreuz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen (Teile A und B der Satzung siehe gesondertes Dokument):

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (Teil C)

Inhalt:

Blatt 01 - Lageplan
02 - Grundriss TG Ebene 2
03 - Grundriss TG Ebene 1
04 - Grundriss EG
05 - Grundriss 1. OG
06 - Grundriss 2. OG
07 - Grundriss DG
08 - Ansicht Süd und Nord
09 - Ansicht Ost
10 - Ansicht West
11 - Systemschnitte
12 - Baubeschreibung (mit 2 Anlagen)

Ausfertigungsvermerk:

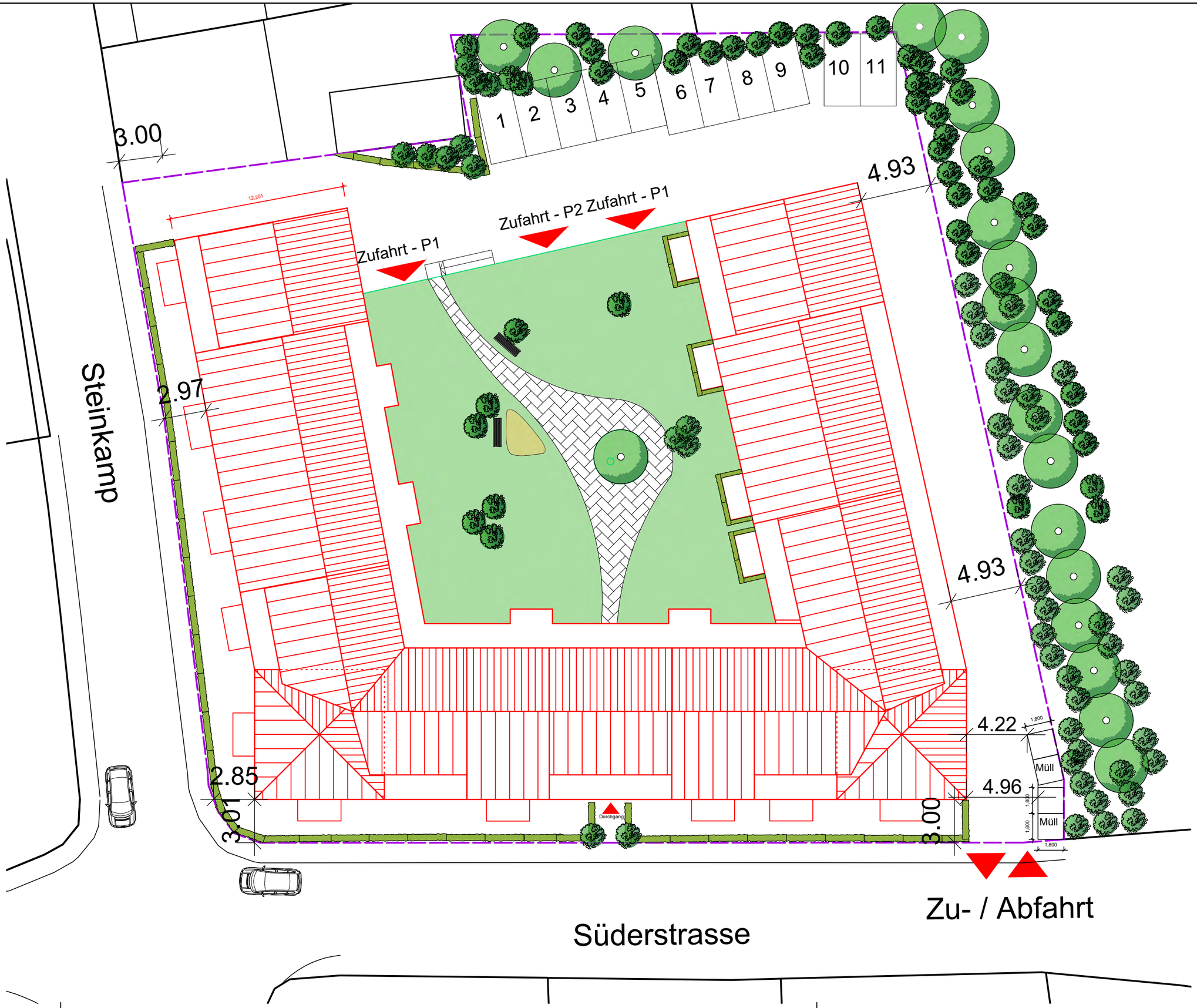
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 "Nordkreuz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wurde am *00.00.0000* von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Harrislee, ...

Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des B-Planes übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Harrislee, Abteilung Gemeindeentwicklung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Entwurf

VB 55
VEP Blatt 01

N

Nr.:	Änderung: Art, Umfang	Datum	Gez.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.

LAGEPLAN

M= 1:250

Datum: 19.02.2024 gez: asc

Bauvorhaben:

Wohnanlage Nordkreuz

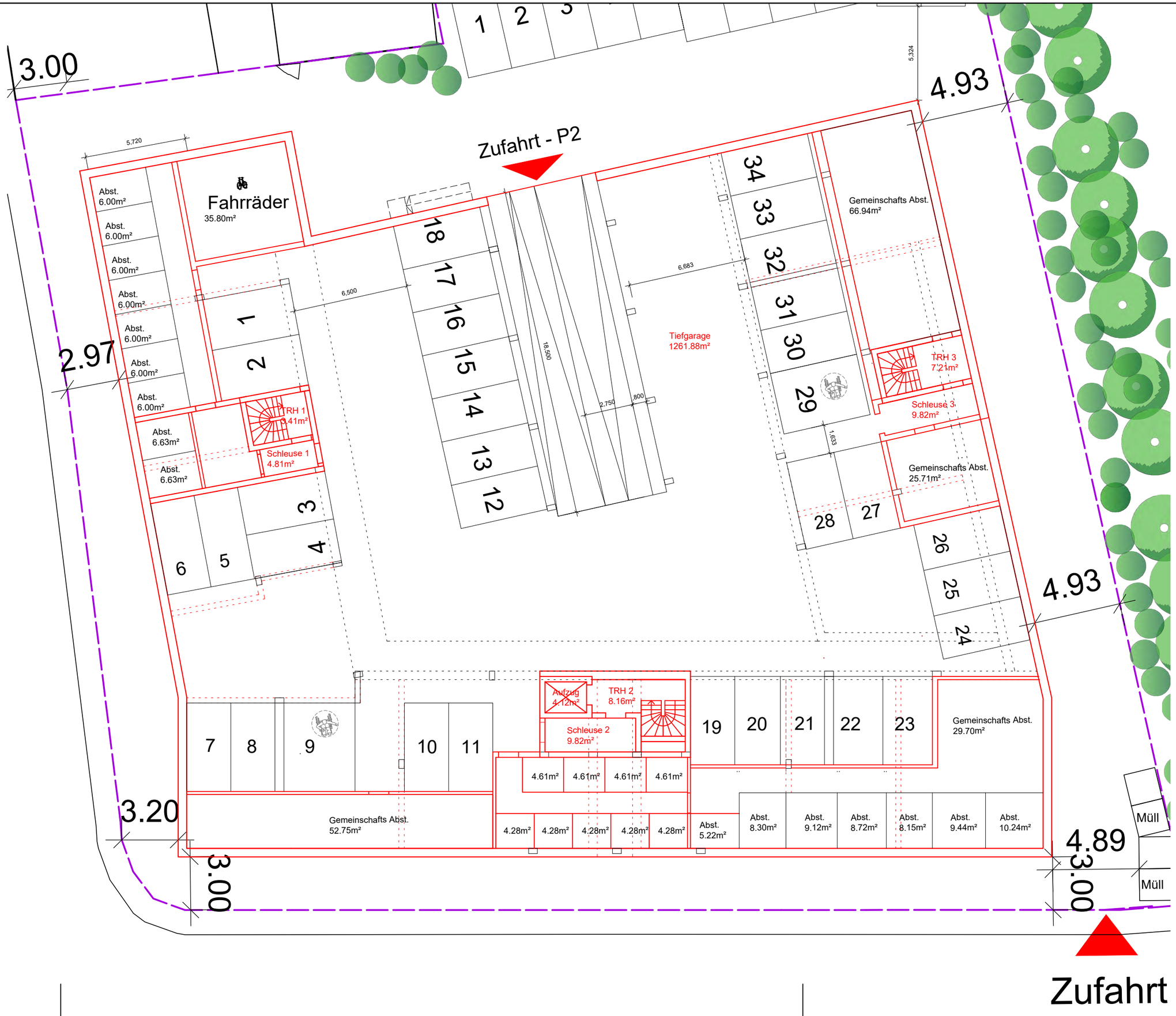
Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

Bauherr:

Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Str. 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Entwurf

VB 55
VEP Blatt 02

N

Nr.:	Änderung: Art, Umfang	Datum	Gez.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.

Grundriss Tiefgarage Ebene 2

M= 1:200

Datum: 14.06.2023 gez: asc

Bauvorhaben:

Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:

Süderstrasse 12
24955 Harrislee

Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

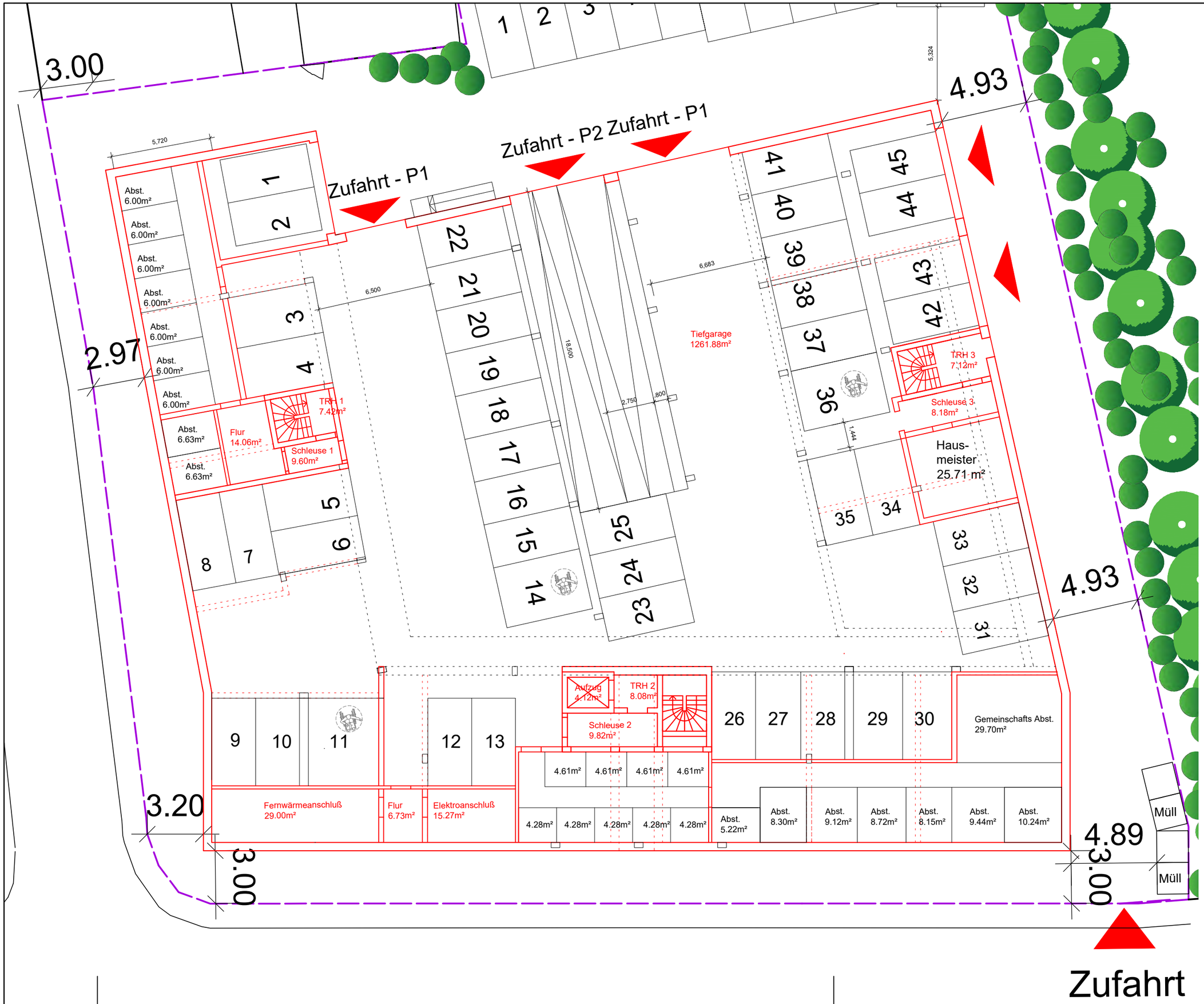
Bauherr:

Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:

Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Entwurf

VB 55
VEP Blatt 03

Nr.:	Änderung: Art, Umfang	Datum	Gez.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
1.	.		.

Grundriss Tiefgarage
Ebene 1 M= 1:200

Datum: 14.06.2023 gez: asc

Bauvorhaben:

Wohnanlage Nordkreuz

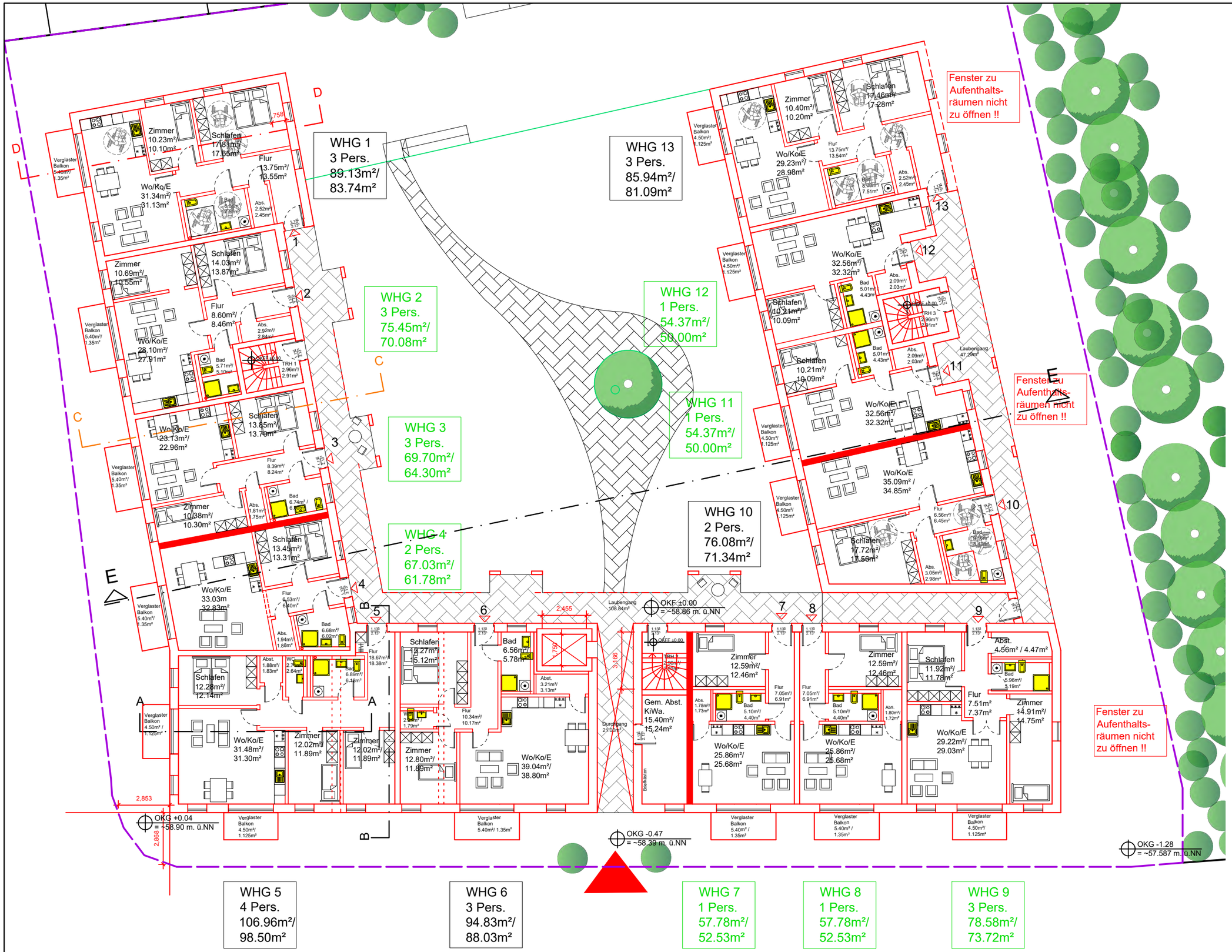
Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

Bauherr:

Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Entwurf

VB 55
VEP Blatt 04

N

WHG xxx
Flächen nach DIN 277 (o. Putzabzug, Balkone 100%) /
Flächen nach WOFIV (Putzabzug, Balkone 25%)

Nr.:	Änderung: Art, Umfang	Datum	Gez.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.

Grundriss Erdgeschoss
M= 1:200

Datum: 10.08.2023 gez: asc

Bauvorhaben:

Wohnanlage Nordkreuz

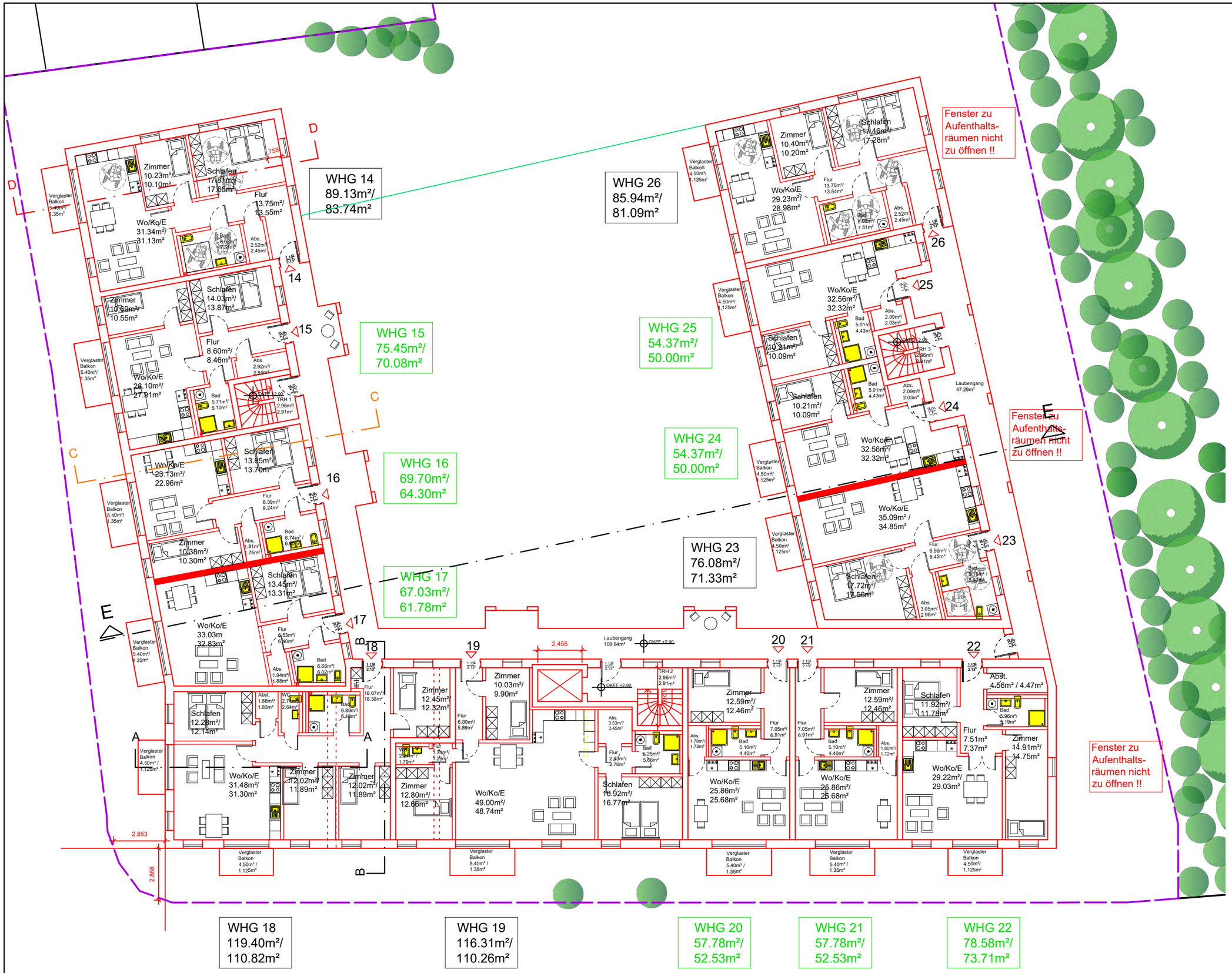
Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

Bauherr:

Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Entwurf

VB 55
VEP Blatt 05

N

WHG xxx
Flächen nach DIN 277 (o. Putzabzug, Balkone 100%) /
Flächen nach WOFIV (Putzabzug, Balkone 25%)

Nr.:	Änderung: Art, Umfang	Datum	Gez.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.

Grundriss 1. Obergeschoss
M= 1:200

Datum: 10.08.2023 gez: asc

Bauvorhaben:

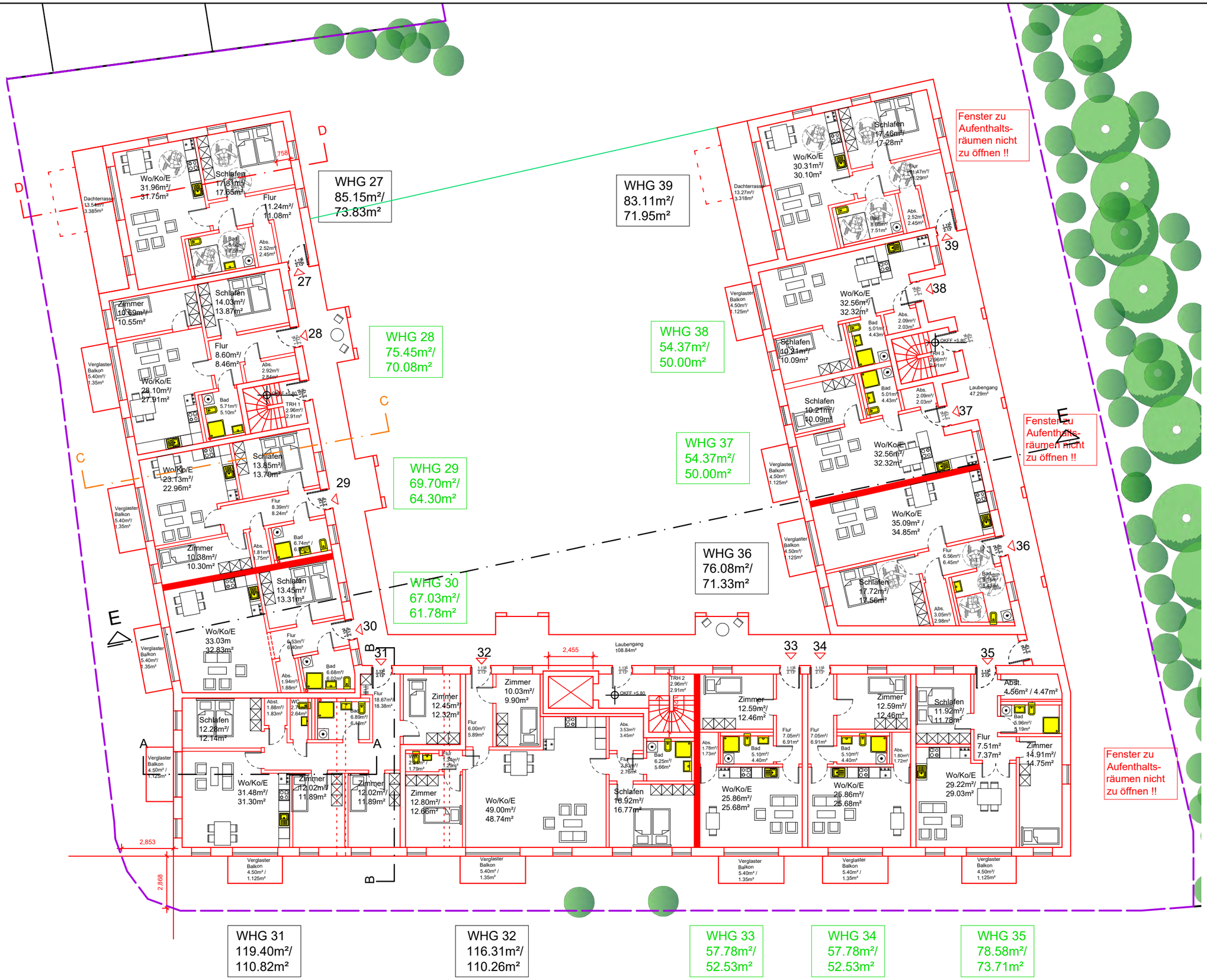
Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

Bauherr:
Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Entwurf

VB 55
VEP Blatt 06

N

WHG xxx
Flächen nach DIN 277 (o. Putzabzug, Balkone 100%) /
Flächen nach WOFIV (Putzabzug, Balkone 25%)

Nr.:	Änderung: Art, Umfang	Datum	Gez.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.

Grundriss 2.Obergeschoß

M= 1:200

Datum: 10.08.2023 gez: asc

Bauvorhaben:

Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:

Süderstrasse 12
24955 Harrislee

Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

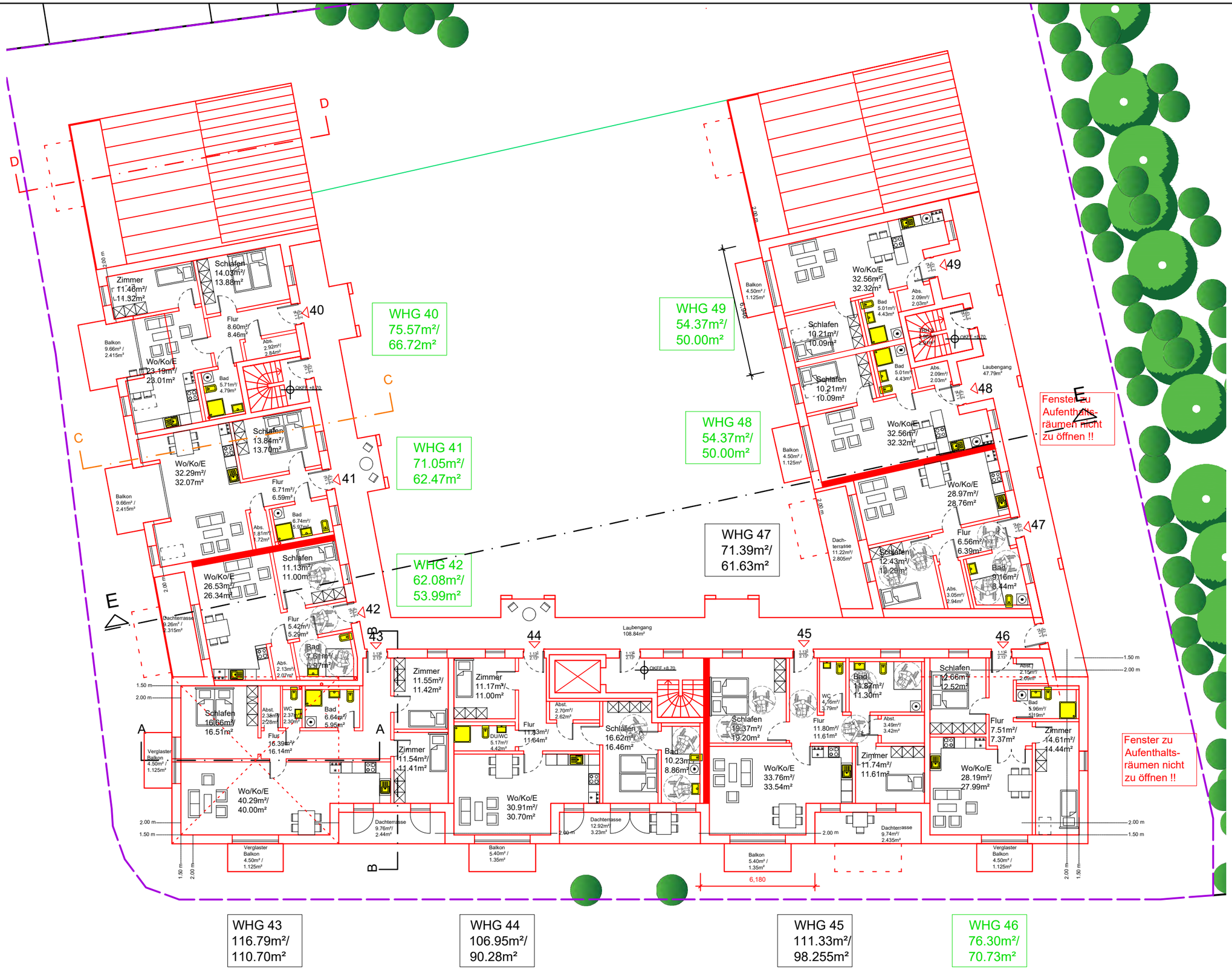
Bauherr:

Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:

Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Entwurf

VB 55
VEP Blatt 07

WHG xxx
Flächen nach DIN 277 (o. Putzabzug, Balkone 100%) /
Flächen nach WOFIV (Putzabzug, Balkone 25%)

.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
1.	.	.	.
Nr.:	Änderung: Art, Umfang	Datum	Gez.

Grundriss Dachgeschoß

M= 1:200

Datum: 10.08.2023 gez: asc

Bauvorhaben:

Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:

Süderstrasse 12
24955 Harrislee

Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

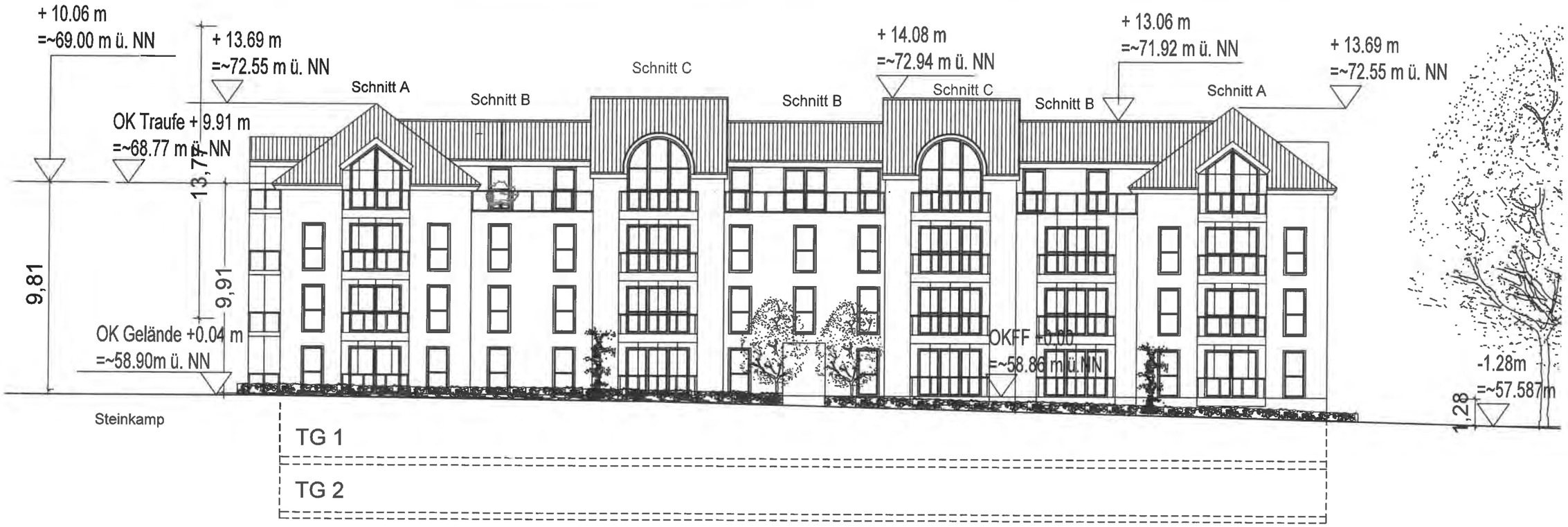
Bauherr:

Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

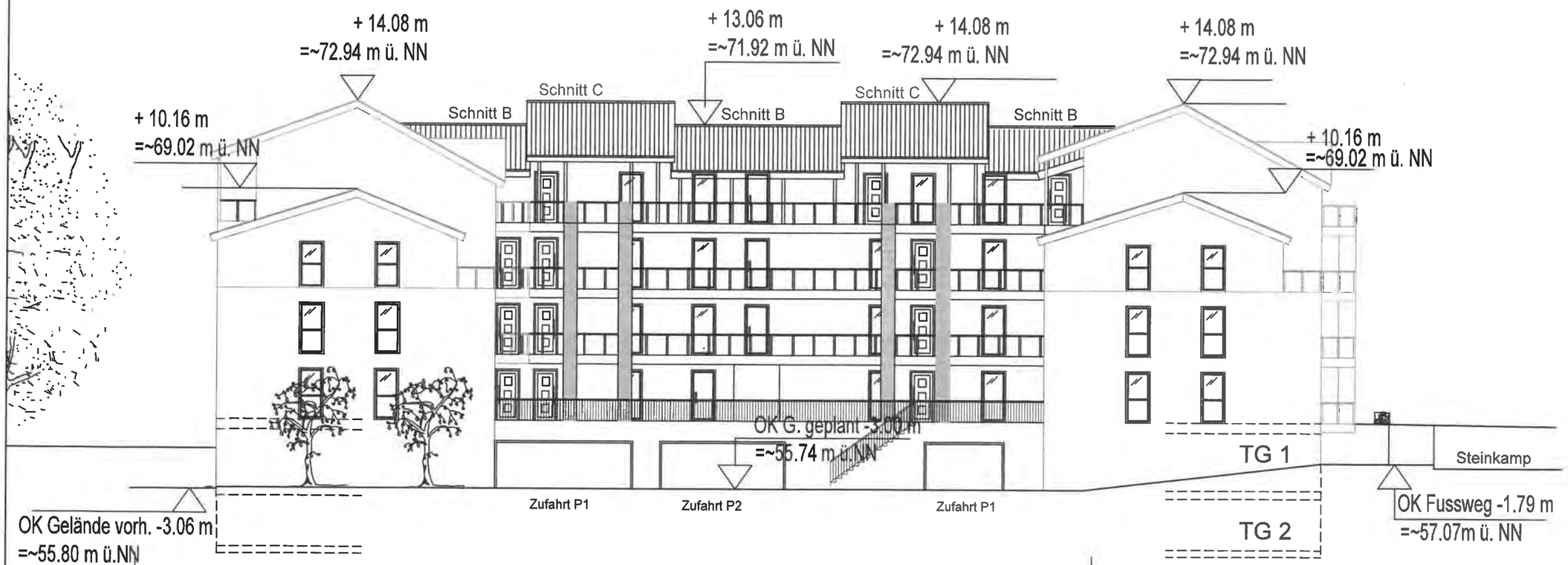
Architekt:

Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Südansicht / Süderstrasse



Nordansicht / Hofansicht

VB 55
VEP Blatt 08

Südansicht/Süderstrasse
Nordansicht/Hofansicht
M= 1:200

Datum: 15.02.2024 gez: asc

Bauvorhaben:

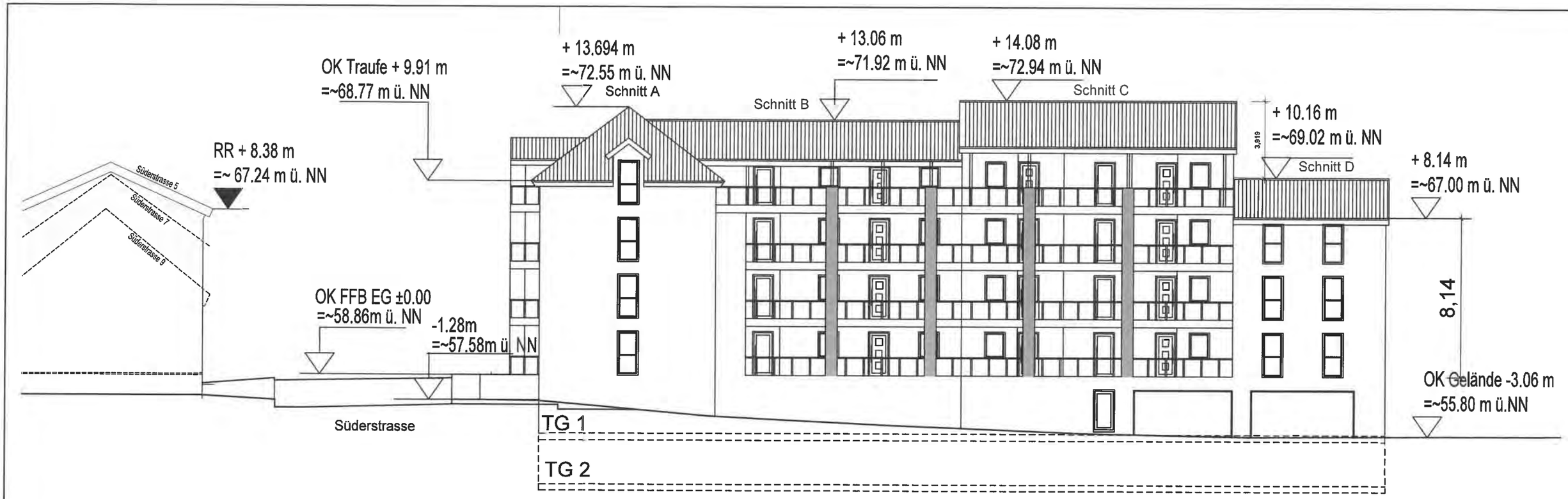
Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

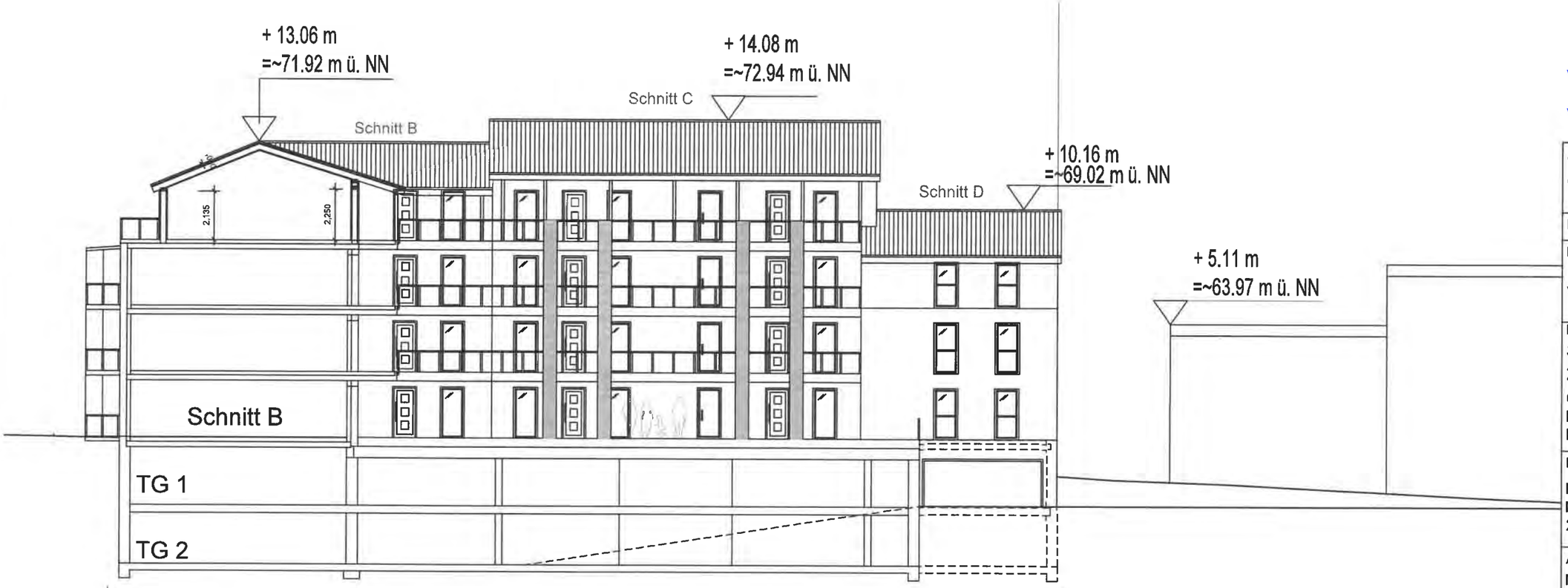
Bauherr:
Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Ostansicht



Ostansicht / Hofansicht

VB 55
VEP Blatt 09

Ostansicht
Ostansicht/Hofansicht
M= 1:200

Datum: 15.02.2024 gez: asc

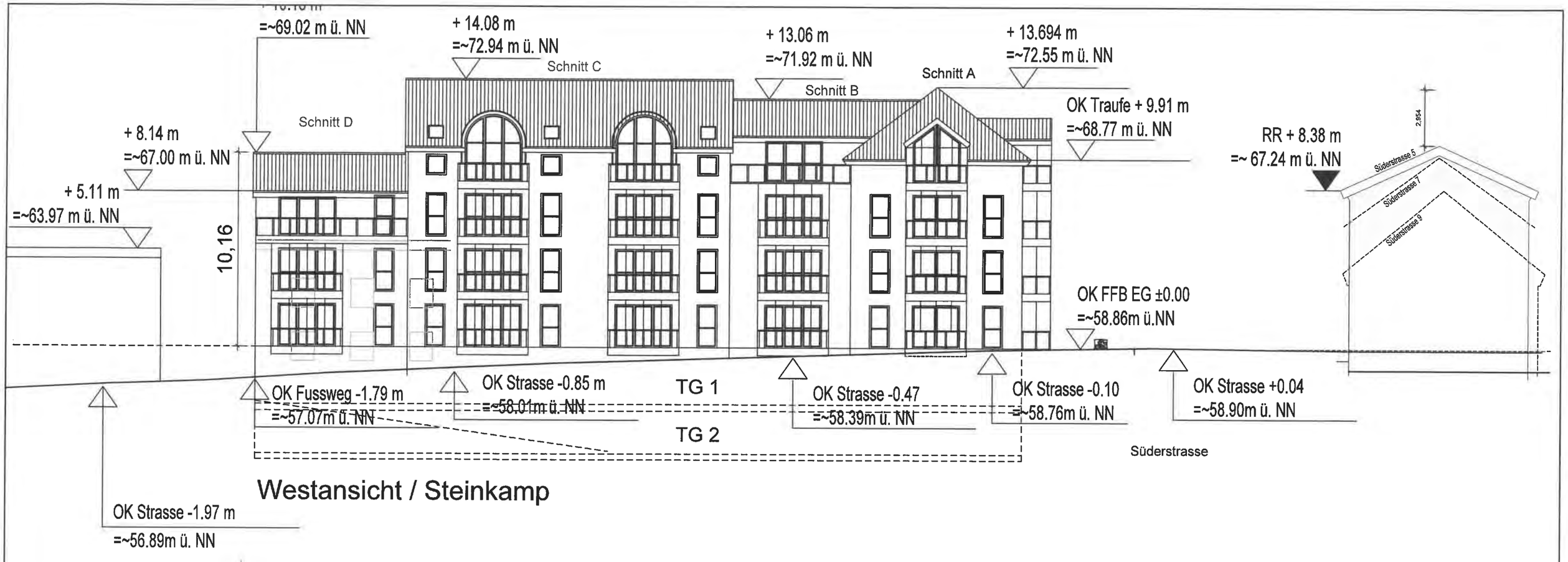
Bauvorhaben:
Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

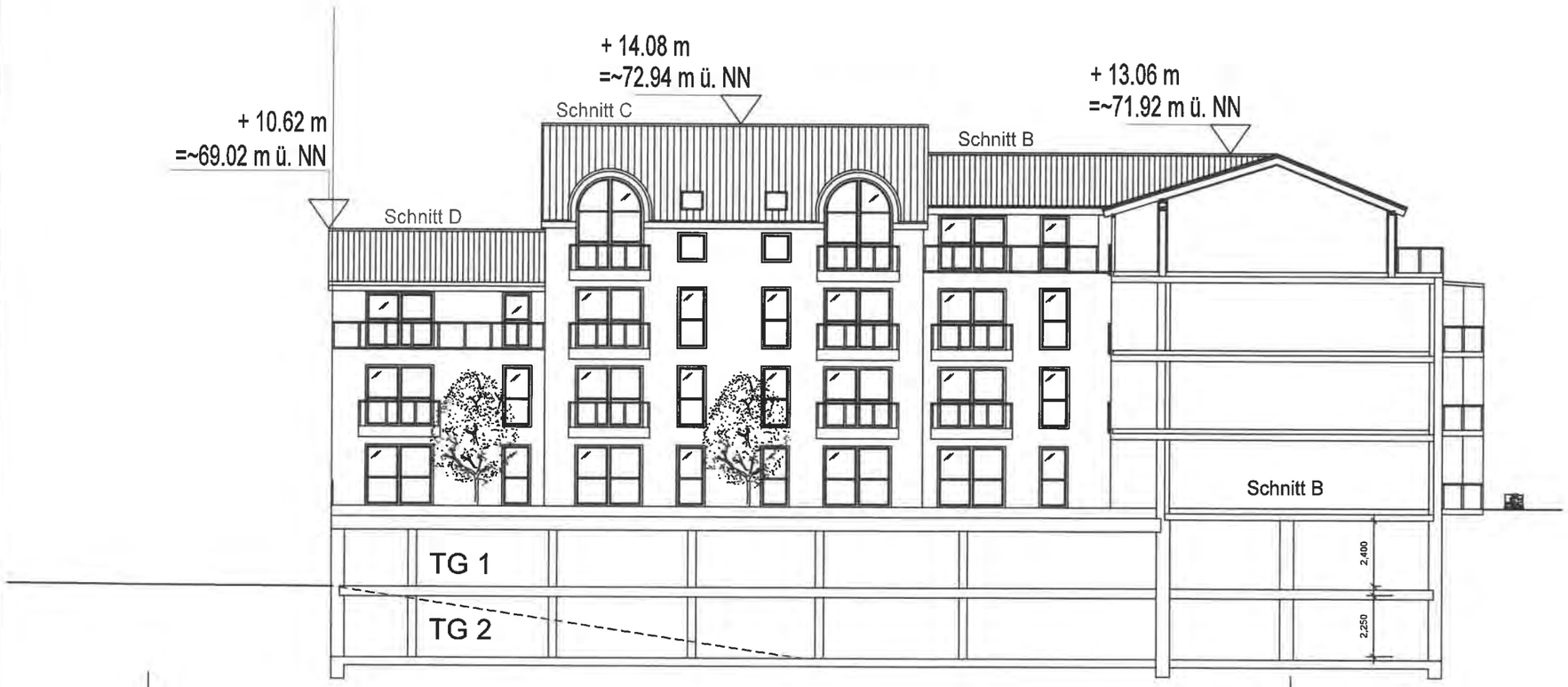
Bauherr:
Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297



Westansicht / Steinkamp



Westansicht / Hofansicht

VB 55
VEP Blatt 10

Westansicht
Westansicht/Hofansicht
M= 1:200

Datum: 15.02.2024 gez: asc

Bauvorhaben:

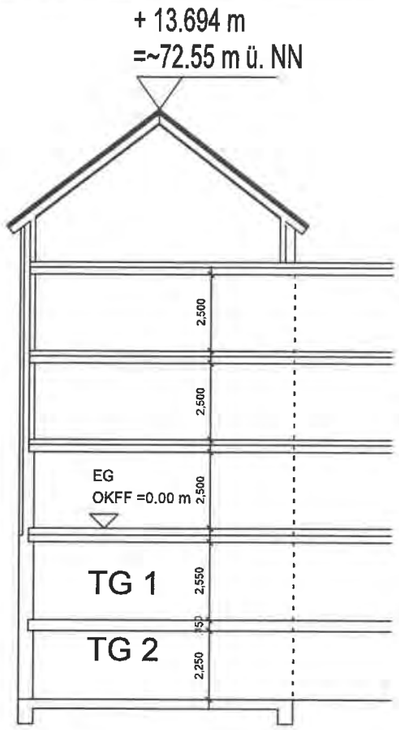
Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

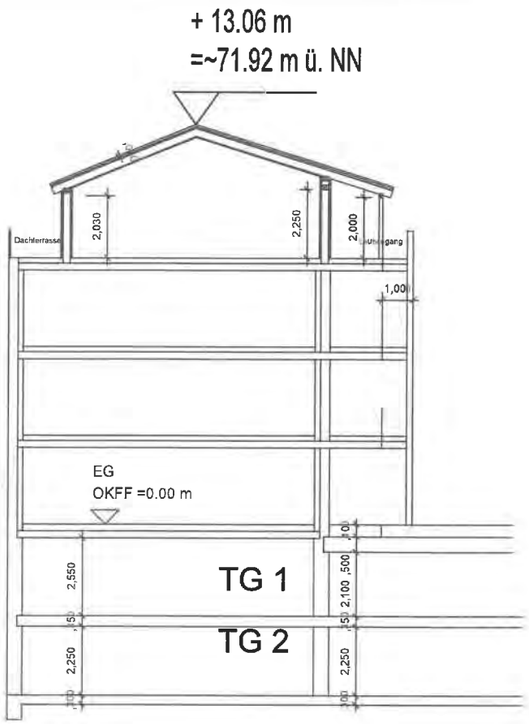
Bauherr:
Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

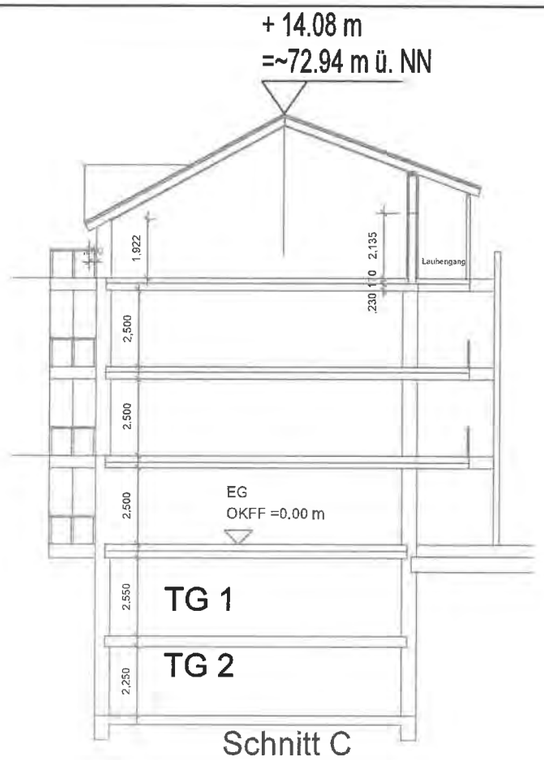
0461 / 22297



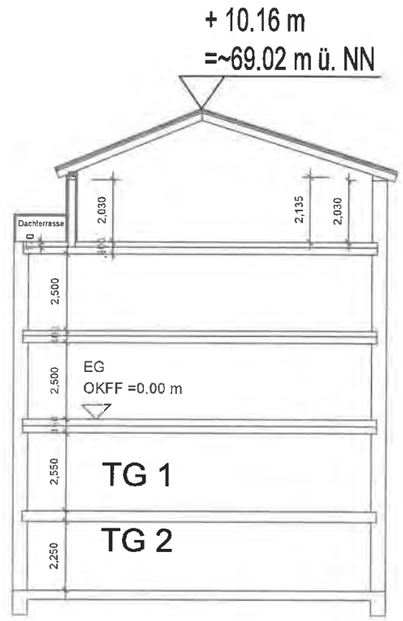
Schnitt A



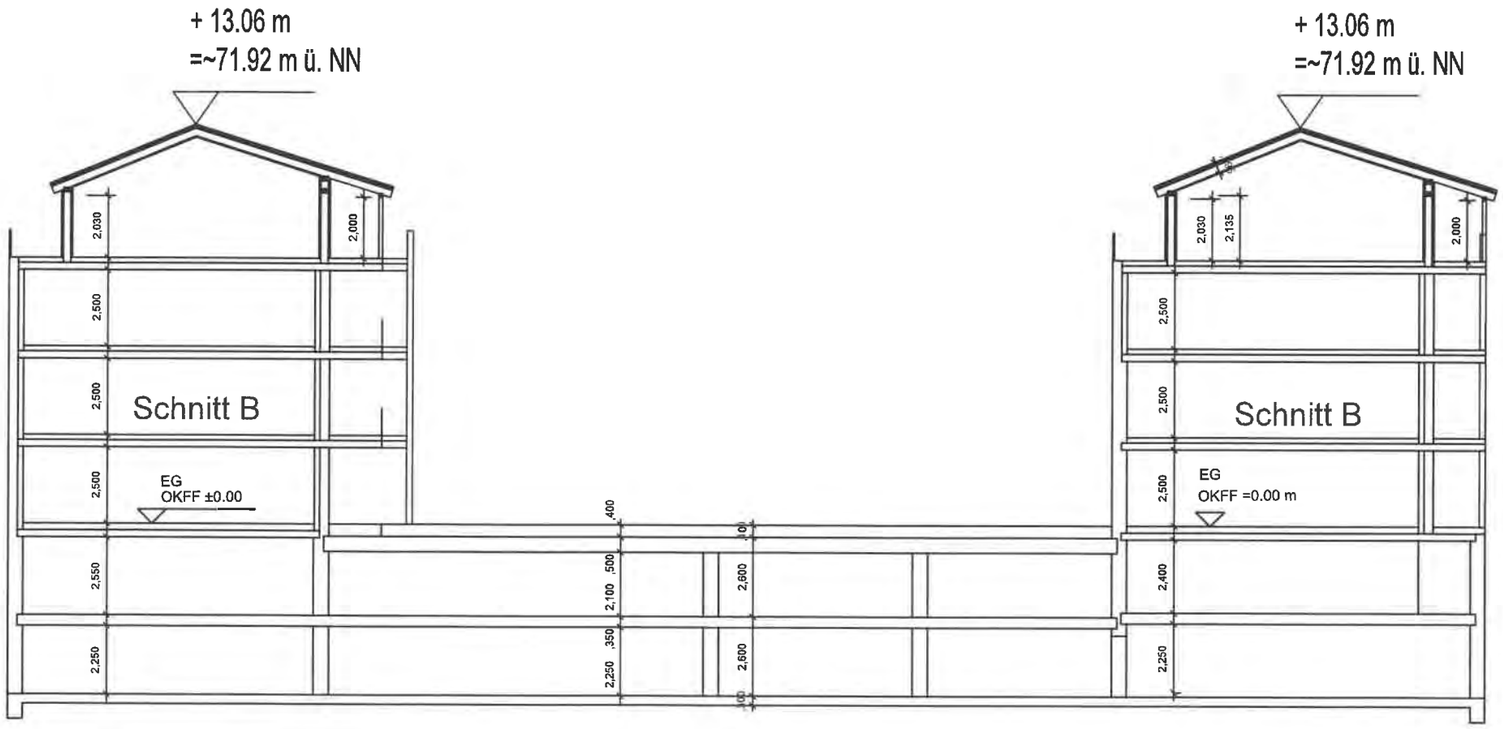
Schnitt B



Schnitt C



Schnitt D



Schnitt E

VB 55
VEP Blatt 11

Systemschnitte

M= 1:200

Datum: 15.02.2024 gez: asc

Bauvorhaben:

Wohnanlage Nordkreuz

Bauort:
Süderstrasse 12
24955 Harrislee
Gemarkung: Harrislee
Flur:
Flurstücke:

Bauherr:
Fördeimmobilien GmbH
Mürwiker Strasse 114
24943 Flensburg

Architekt:
Matthias Bleich
Johannisstr. 36
24937 Flensburg

0461 / 22297

BAUVORHABEN WOHNANLAGE NORDKREUZ

Baubeschreibung

Stand 26.02.2024

Lage

Das Baugrundstück umfasst das Grundstück des jetzigen Hotels „Nordkreuz“ und das nördlich angrenzende Grundstück Steinkamp 4. Die jetzt vorhandenen Gebäude werden abgebrochen. Das Baugrundstück grenzt westlich an den Steinkamp, südlich an die Süderstraße und östlich an einen durch Bäume begrünten Hang zur B 200.

Vorhaben

Das Bauvorhaben umfasst ein Wohnhaus mit insgesamt 49 Wohneinheiten in der Süderstrasse. Alle Wohneinheiten und die Tiefgarage sind barrierefrei über einen zentralen Aufzug zu erreichen.

Es werden insgesamt
8 Wohneinheiten bis 50.00 m²
16 Wohneinheiten bis 65.00 m²
10 Wohneinheiten bis 75.00 m²
6 Wohneinheiten bis 85.00 m²
5 Wohneinheiten bis 100,00 m² und
4 Wohneinheiten bis 120.00 m² errichtet.

10 Wohnungen sind barrierefrei.
Die Wohnfläche beträgt ca. 3.500 m²
Die Nutzfläche (Treppenhäuser, Laubengänge) beträgt ca. 700 m²
Die Tiefgarage mit Abstellräumen beträgt ca. 4.100 m²

Der Baukörper besteht aus einem U-förmigen Gebäudekomplex mit einer in zwei Ebenen geplanten Tiefgarage.

Insgesamt werden 90 Stellplätze errichtet, davon 11 Außenstellplätze und 79 Stellplätze auf den zwei Ebenen der Tiefgarage. Es werden auf den zwei Ebenen jeweils 2 Stellplätze für körperlich Beeinträchtigte errichtet.

Auf den zwei Ebenen der Tiefgarage befinden sich zudem die Abstellräume zu allen Wohneinheiten, ein Fahrradabstellraum, vier Gemeinschaftsabstellräume, ein Hausmeisterraum und die Anschlussräume.

Konzept:

Mit dem Bauvorhaben in der Süderstrasse wird auf einer Grundstücksfläche von 3.017 m² ein zeitgemäßer und bedarfsgerechter Wohnungsmix konzipiert. Moderne Architektur und ansprechende Fassadengestaltung treffen auf durchdachte, offene Grundrisse mit Balkon oder Dachterrasse. In dem entstehenden Innenhof auf der Tiefgarage wird mit einem Spielplatz und einer Grünfläche für Raum für Begegnungen gesorgt.

Versorgung

Das Gebäude wird an das Fernheizungsnetz der Stadtwerke Flensburg angeschlossen. Wasser und Strom wird von den örtlichen Versorgern bezogen. Die Müllsammlung erfolgt über ein Unterflurmüllsystem. Die Installation einer Photovoltaikanlage ist nicht vorgesehen. Die vielen unterschiedlichen, kleineren Dachflächen lassen keine effektive Installation zu.

Schmutz- und Regenwasser werden an das öffentliche Netz angeschlossen.

Gestaltung und Materialauswahl

Das Gebäude ist in U – Form geplant. Alle Wohnungen sind von überdachten Laubengängen aus erreichbar. Es sind drei Treppenhäuser, davon eins mit Personenaufzug geplant. Von der Süderstraße aus gibt es einen Durchgang in den Innenhof. Die Wohnungen im Süd - und im Westteil sind von Laubengängen aus dem Hofbereich erreichbar. Die Wohnungen im Ostteil werden über Laubengänge von der Ostseite aus erschlossen.

Die Wohnungen im Süd – und Westteil erhalten aus schallschutztechnischen Gründen verglaste Balkon, bzw. Terrassen zu den Straßen. Die Wohnungen im Ostteil haben Balkone, bzw. Terrassen zum Innenhof. Die Fenster zur B200 dürfen auf Grund der Höhe der Schallbelastung keine zu öffnenden Fenster in Aufenthaltsräumen haben.

Der Baukörper ist in den Dachgeschossen stark durch unterschiedlich geneigte und gestaffelte Dächer sowie Rücksprünge gegliedert. Die Fassade ist durch zweifarbiges Verblendmauerwerk gestaltet. Das Verblendmauerwerk (s. Systemansicht im Anhang) besteht aus dunkleren grauen Bereichen im Wechsel mit gelblichen Flächen. Als Dacheindeckung ist ein roter Dachziegel vorgesehen Die Rundgauben werden in Zinkstehfalzdeckung ausgeführt. Teile der Fassaden im Dachgeschoss werden mit grauen Holzwerkstoffplatten belegt. Die Kunststofffenster werden in einem Grauton ausgeführt. Die Brüstungen der Balkone, Dachterrassen, Laubengänge und verglasten Terrassen werden aus satinierten Gläsern hergestellt.

Das Grundstück wird zum Steinkamp und zur Süderstrasse mit einer ca. 80 cm hohen Hecke eingefasst. Der Innenhof wird begrünt, es werden hier Spielgeräte für Kleinkinder und Bänke aufgestellt.

<u>Anlagen:</u>
01 - Fassadenzeichnung mit systematischer Farbgebung
02 - 3D Visualisierung

Südansicht / Süderstrasse

Farbbeispiele (Exemplarisch, Realität kann abweichen)

- Verblendziegel Farbe : Gelb
- Verblendziegel Farbe : Grau
- Dachziegel Farbe : Rot
- Fensterfarbe Grau
- Verkleidung Holzwerkstoff Farbe : Grau

VB 55 Nordkreuz
VEP Blatt 12 (Baubeschreibung)
Anlage 01: Südansicht Ziegeltextur

Gemeinde Harrislee

(Kreis Schleswig-Flensburg)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 (VB 55) „Nordkreuz“

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand Entwurf (Behördenbeteiligung / Öffentliche Auslegung)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Harrislee, im Winkel der Straßen Steinkamp und Süderstraße und westlich der B 200 (Westtangente). Es umfasst mit den Grundstücken Steinkamp Nr. 4 und Süderstraße Nr. 12 eine Fläche von ca. 0,3 ha:

Belegenheit	Flurstück	Größe FSt [m²]	gesamt [m²]
Süderstraße 12	632	335	
	633	1.987	
	634	240	
	635	92	2.654
Steinkamp 4	11/73	363	363
		Summe	3.017

(alle Flurstücke Gemarkung Harrislee, Flur 5)

Das Grundstück ist ganz überwiegend bebaut und versiegelt, im Wesentlichen durch die baulichen Anlagen des Hotels „Nordkreuz“. Das Umfeld des Plangebietes, d.h. die Grundstücke entlang dem Steinkamp und der Süderstraße, ist durchweg wohnbaulich genutzt.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, die FIV Projekt GmbH, Tarp, plant auf dem Baugrundstück die Neuerrichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit 49 Wohnungen. umfasst. Die Gemeinde begrüßt dieses Ansinnen, besteht hier doch die Möglichkeit, auf einem innerörtlichen Grundstück dringend nachgefragten Mietwohnraum bereitzustellen.

Da sich das Vorhaben hinsichtlich Nutzungsmaß und überbaubarer Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB einfügt und zudem die Gemeinde steuernden Einfluss auf die Ausgestaltung des Vorhabens nehmen will, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Da durch die Planung zudem absehbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden und auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte an zulässiger Grundfläche (Nr. 1 = 20.000 m² / Nr. 2 = 70.000 m²). Die maximal mögliche Größe der Grundfläche (GR) des Bebauungsplanes beträgt, bei einer Größe des Plangebietes / des Baugrundstücks von ca. 0,3 ha, zwangsläufig weniger als 20.000 m². Es kommt hier also die Verfahrensvariante Nr. 1 des § 13 Abs. 1 Satz 2 zum Tragen.

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen: Der Bebauungsplan setzt mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird (Teil C), umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung des Vorhabenträgers). Im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt.

3. Entwicklung der Planung

Nach § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Harrislee ist das vorgesehene Baugrundstück als Wohnbaufläche „W“ dargestellt (vgl. nachstehende Abb.). Der B-Plan mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) ist damit aus dem wirksamen FNP entwickelt, eine FNP-Änderung (durch Berichtigung) mithin nicht erforderlich.

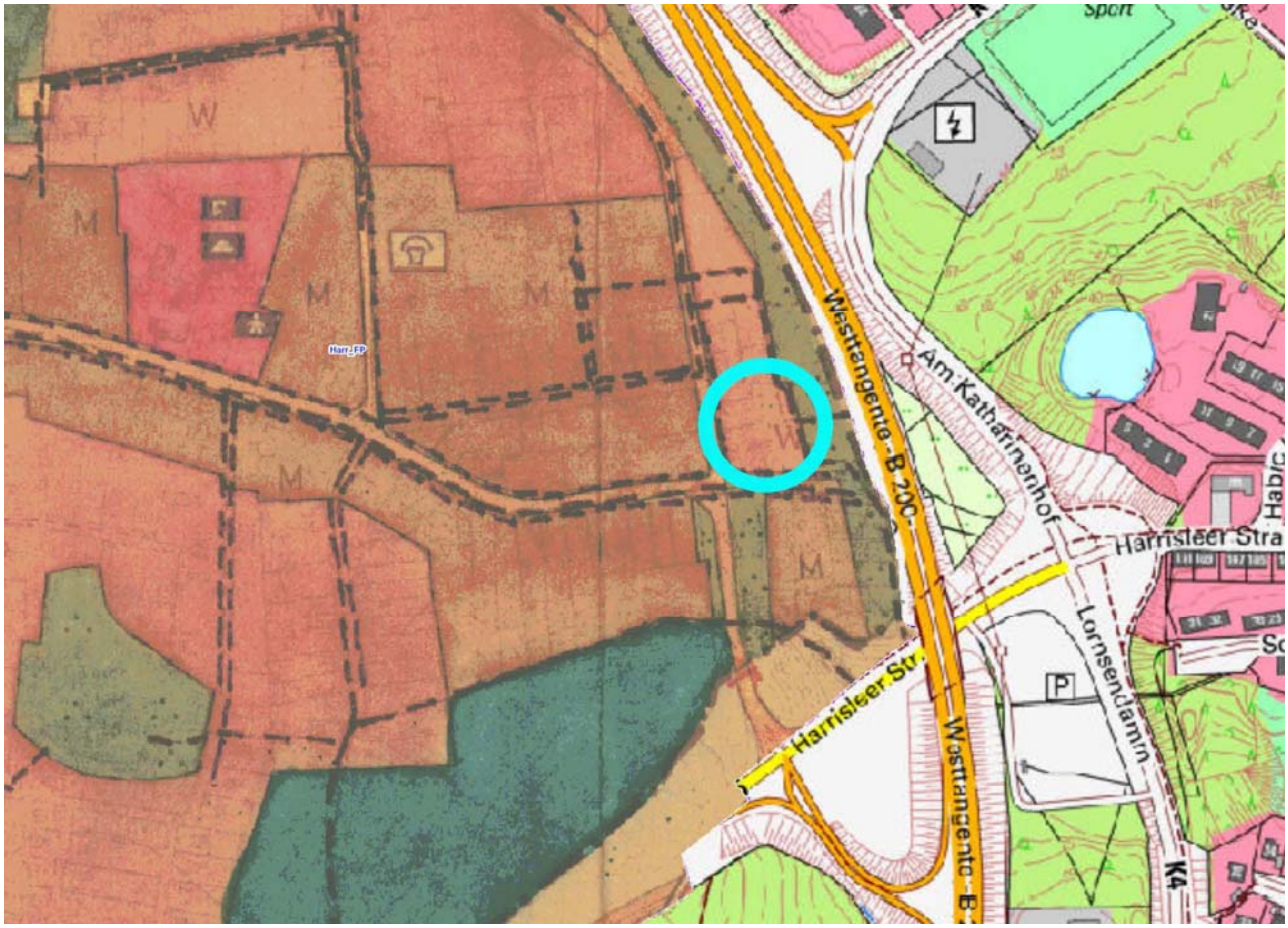


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung FNP (mit Lagekennzeichnung des Plangebietes) (o.M.)

4. Beschreibung des Vorhabens

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht die Bebauung mit einem u-förmigen 3-geschossigen Baukörper vor, der auf zwei Tiefgaragengeschosse aufgesetzt wird und –auf dem Dach der Tiefgarage- einen begrünten Innenhof umschließt (im Detail siehe Teil C - Vorhaben-und Erschließungsplan mit Bauzeichnungen und Baubeschreibung). Insgesamt entstehen 49 Wohnungen (hiervon 10 barrierefrei) mit Wohnflächen von ca. 50 – 120 m², die über 3 Treppenhäuser (eines davon mit Aufzug) und Laubengänge erschlossen werden. Alle Wohnungen verfügen über Freisitze (Balkon/Loggia).

5. Planinhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt (nur) die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zu den Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den planerischen Zielsetzungen und der Vorprägung des Gebietes durch die angrenzenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine weitergehende Feinsteuerung des Nutzungskataloges nach § Abs. 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO wird als nicht erforderlich erachtet, da die ausschließliche Wohnnutzung durch den Vorhabenbezug sichergestellt ist und somit keine der anderen, nach § 4 BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im Plangebiet selbst oder im Umfeld störend wirken könnten, möglich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Regelungen zur Grundfläche (GR), zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) und zur Gebäudehöhe (GH).

Die absolut festgesetzte Grundfläche von 2.700 m² beinhaltet alle baulichen und sonstigen Anlagen bodenrechtlicher Relevanz, durch die das Grundstück bebaut, über- und unterbaut wird. Überschreitungen i.S.d. § 19 Abs.4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die Grundfläche ermittelt sich folgendermaßen:

GR Hauptnutzung (Gebäude incl. Tiefgarage, Balkone)	= ca. 1.970 m²
+ GR Nebennutzung (Stellplätze, Zuwegungen/Zufahrten, Müllstandplätze)	= ca. 710 m²
+ Reserve/Rundung	= 20 m²
⇨ GR gesamt	= 2.700 m²

Bei einer Größe des Baugrundstücks (= festgesetztes WA) von 3.017 m² ergibt sich eine GRZ von ca. 0,65 für die Hauptnutzung und insgesamt von ca. 0,89. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO (0,4 für allgemeine Wohngebiete) wird somit deutlich überschritten, ebenso die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (0,8). Dies ist insbesondere dem hohen Stellplatzbedarf, dieser wiederum dem Bestreben, eine hohe Zahl an Wohnungen zu ermöglichen, geschuldet. Die Grundfläche des eigentlichen Wohngebäudes beträgt ca. 1.313 m², was einer GRZ von 0,43 entspricht.
Angemerkt sei, dass die GR im Bestand ca. 2.960 m² beträgt, die GRZ mithin ca. 0,98.

Die Geschossfläche (GF) wird nicht explizit festgesetzt, es gilt aber gleichwohl der Orientierungswert für deren Obergrenze (GFZ 1,2). Dieser wird bei einer GFZ von ca. 1,3 nur geringfügig überschritten[1].

[1] Überschlägige Ermittlung der Geschossfläche:

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z = III) ermöglicht die vorgesehene Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen zuzüglich einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Die Garagengeschosse werden gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 1.2 nach § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

Die differenziert für die verschiedenen Gebäudetrakte festgesetzte Gebäudehöhe (GH) entspricht der projektierten Gebäudehöhe zuzüglich einer geringfügigen Reserve, die für „Unvorhergesehenes“ in der weiteren konstruktiven Ausarbeitung des Vorhabens eingeräumt wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die im Kontext des Vorhabenbezugs eng um den Umriss des geplanten Baukörpers gezogen sind. An der südlichen und der westlichen Fassade treten die geplanten Balkone aus dem festgesetzten Baufenster hervor; gleiches gilt für eine Außentreppe an der nördlichen Baugrenze (Aufgang zum Innenhof). Hierzu ist in Text Ziff. 2 ergänzend festgelegt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Außentreppen, Vordächer, Terrassen u.ä.) um ein für diese Zwecke absehbar ausreichendes Maß von bis zu 2,0 m zugelassen werden kann.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da sich die (in diesem Falle offene) Bauweise bereits aus dem für den gesamten Gebäudekomplex festgesetzten Baufenster ergibt.

5.4 Immissionsschutz

Das am östlichen Siedlungsrand von Harrislee gelegene Wohnquartier entlang dem Steinkamp ist erheblich geprägt durch den Verkehrslärm des stark frequentierten innerörtlichen Straßenzuges Steinkamp - Süderstraße und der östlich in geringer Entfernung verlaufenden Westtangente (B200). Die Gemeinde sieht es gleichwohl als sinnvoll und auch möglich an, im Plangebiet eine neue, das bestehende Wohnquartier ergänzende Wohnanlage zu ermöglichen. Städtebaulich sinnvoll ist die bauliche Ausbildung des Blockrandes Steinkamp-Süderstraße, dies einhergehend mit der Bereitstellung dringend nachgefragten Mietwohnraums in beachtlicher Größenordnung. Ermöglicht wird das Wohnen an diesem verkehrslärmbelasteten Ort, indem durch verschiedene immissionsmindernde Maßnahmen (wie Gebäudestellung, Grundrissgestaltung und Anordnung schutzbedürftiger Räume, passiver Schallschutz) den Anforderungen an gesundes Wohnverhältnisse hinreichend Rechnung getragen werden kann (im Einzelnen siehe Kap. 7.3- Immissionsschutz sowie die Ausführungen im anliegenden schalltechnischen Gutachten).

Der B-Plan sieht hierzu folgende Regelungen vor (vgl. Text Ziff. 3):

- Sicherstellung der Wohnruhe im Gebäudeinneren durch Festsetzung ausreichender Schalldämmmaße der Außenbauteile in Abhängigkeit vom jeweiligen Außenlärmpegel und durch Ausschluss zu öffnender Fenster an der östlichen, der B 200 zugewandten Fassade,
- Sicherstellung einer kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auch bei geschlossenem Fenster durch entsprechende Belüftungseinrichtungen oder raumlufttechnische Anlagen,
- lärmabschirmende Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone/Loggien).

Da sich möglicherweise andere geeignete Schallschutzmaßnahmen ergeben können oder aber auch –durch Abnahme der Verkehrslärmimmissionen[2] - geringere Schallschutzanforderungen zu stellen sind, ist in Text Ziff. 3 Abs. 3 ein entsprechender Ausnahmetatbestand formuliert.

Der Vorhabenträger wird zudem im Durchführungsvertrag verpflichtet, die immissionsmindernden Maßnahmen nach Maßgabe B-Plan und Lärmgutachten durchzuführen.

$GR_{Gebäude}$ = 1.313 m² x 2 (EG + 1. OG) + 1.286 m² (2. OG) = GF 3.912 m²; dies ergibt eine GFZ von 1,3.

[2] So könnte z.B. eine Lärmschutzwand direkt an der B 200 eine deutliche Minderung der Immissionen bewirken, dies sowohl im Plangebiet als auch –und mehr noch- bei der südöstlich benachbarte Wohnbebauung an der Grenzstraße

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Grundstücks zum öffentlichen Straßenraum hin ist das Anpflanzen einer Hecke festgesetzt. Dabei sollen heimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden (z.B. Buche, Hainbuche, Liguster). Die Pflanzqualität wird im Durchführungsvertrag geregelt

5.5 Bedingtes Baurecht

Über die Festsetzung nach Text Ziff. 5 wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige Nutzung als bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO) ist nicht vorgesehen; die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Projektplanung (VEP).

5.7 Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur weitergehenden Absicherung der planerischen Festlegungen des B-Planes werden insbesondere folgende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen:

- Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben, Durchführungsfristen,
- Umsetzung umweltbezogener Maßnahmen (insbes. Bodenschutz, Lärmschutz ….),
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan (bedingtes Baurecht nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB),
- ggf. Erschließungsaspekte.
- Verpflichtung zur Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung,
- Kostentragung.

5.8 Hinweise

In den textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Bezug genommen. Da DIN-Normen nicht frei zugänglich sind, muss der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Vorschrift gegeben werden, worauf wiederum hinzuweisen ist.

Das Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) wurde um den § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nacheiligen Auswirklungen von Beleuchtungen“ ergänzt[3]. Demnach sind Beleuchtungen so auszugestalten, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Der Hinweis auf den seit dem 01.03.2022 rechtswirksamen § 41 a BNatSchG wird entsprechend in die Satzung aufgenommen (siehe auch nachstehend Kap. 7.2.6)

Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf das Erfordernis, den abgängigen Gebäudebestand vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäuse zu prüfen.

Zudem wird vorsorglich auf den stets gültigen § 8 Abs. 1 LBO hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grundsätzlich wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind (also keine „Schottergärten“).

[3] „*Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften*“

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Einfahrt auf das Baugrundstück erfolgt von der Süderstraße aus. Im Hinblick auf den bereits stark belasteten Kreuzungsbereich Steinkamp-Süderstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit dieses Knotens durchgeführt[4]. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der aus dem Bauvorhaben mit 49 Wohnungen resultierende zusätzliche Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann und keinen negativen Einfluss auf den Verkehrsfluss haben wird.

Der ruhende Verkehr wird auf zwei Tiefgaragen-Ebenen sowie einer offenen Stellplatzanlage in der Nordostecke des Grundstücks untergebracht. Der hohe Bedarf an Stellplatzflächen leitet sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Harrislee ab, wonach für Wohnungen > 50m² Wohnfläche 2 Stellplätze vorzuhalten sind. Für diese Vorhaben ergibt sich demnach ein Bedarf an n Stellplatzbedarf von

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden örtlichen Netze. Dies gilt auch für die Entsorgung des Oberflächenwassers über die Regenwasser-Kanalisation, da aufgrund der anstehenden bindigen Böden eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Die Wärmeversorgung soll über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg erfolgen.

Für die Müllentsorgung ist eine Unterflur-Sammelanlage in der südöstlichen Ecke des Plangebietes, direkt an der Süderstraße gelegen, vorgesehen.

7. Umwelt

7.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Weiterhin gelten bei der Verfahrensvariante nach Abs. 1 S. 2 Nr. 1 des § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild i.S.d. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Weiterhin sind im Hinblick auf den Artenschutz die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, und es sind Aussagen zur Abweichung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen.

[4] „Verkehrstechnische Untersuchung für die Neuerschließung der Wohnanlage „Nordkreuz“ Süderstraße 12 in der Gemeinde Harrislee“, VTT Planungsbüro GmbH, Hamburg, 07.03.2023; siehe Anlage

7.2 Natur und Landschaft

(Bearbeitung: Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing. Alke Buck, Sterup)

Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück im Siedlungsbereich von Harrislee. Es liegt am östlichen Ende der Süderstraße zwischen der Straße Steinkamp und der Westtangente (B200).

Im Plangebiet befindet sich das Hotel Am Nordkreuz mit Hotelgebäude, Nebengebäuden und überwiegend versiegelten Freiflächen. Rückwärtig des Hotelgebäudes liegt ein versiegelter Parkplatz, in den Randbereichen sind Ziergehölze wie Thuja und Buchsbaum vorhanden. Östlich (außerhalb) an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Gehölzstreifen als Abgrenzung zur Westtangente.

Nordöstlich des Hotelgebäudes befinden sich Nebengebäude, dazwischen eine kleine Rasenfläche. An der Süd- und Westseite des Hotelgebäudes stehen einzelne Ziergehölze (Thuja, Hortensien).

Abb.: rückwärtige Ansicht, Blick nach Norden (28.02.24)

Abb.: Gehölzstreifen an Westtangente (außerhalb Plangebiet) (28.02.24)

Abb.: rückwärtige Ansicht, Blick nach Süden (28.02.24)

Abb.: Süderstraße, Blick nach Westen (28.02.24)

Abb.: Gebäudefront Süderstraße, Blick nach Osten (28.02.24)

Abb.: Gebäudefront Steinkamp, Blick nach Norden (28.02.24)

Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Aussagen der Landschaftsplanung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Harrislee (1995) als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt. Konkrete Entwicklungsziele werden nicht benannt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Aussagen des Landschaftsplans.

Natura2000

Es befinden sich keine Natura2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes.

Artenschutzrechtliche Bewertung gem. § 44 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Auf eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurde aufgrund der Kleinräumigkeit des überplanten Landschaftsausschnitts verzichtet.

Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist der Neubau von einer Wohnanlage vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung ist der Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes sowie die Rodung der vorhandenen Ziergehölze erforderlich.

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Gebäude (Hotelgebäude, Nebengebäude)
- Ziergehölze (überwiegend Thuja, etwas Buchsbaum)
- Rasenfläche

Relevanzprüfung

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen bietet das Plangebiet grundsätzliches Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Fledermäuse (Gebäude)
- Brutvögel (Gebäude, Gehölzstrukturen)

Fledermäuse

Die Gebäude im Plangebiet können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen (u.a. im Dachbereich oder hinter Verschalungen).

Brutvögel

Die vorhandenen, nicht heimischen Ziergehölze bieten keine relevante Lebensraumfunktion für Gehölzbrüter.

Der vorhandene Gebäudebestand bietet keine Eignung für Gebäudebrüter. In der überwiegend mit Platten verkleideten Fassade sind keine Spalten und Nischen sichtbar. In den Traufbereichen sind keine alten Nester vorhanden. Die Nebengebäude haben Flachdächer.

Gehölze und Gebäude im Plangebiet bieten keine relevante Lebensraumfunktion für die Artengruppe Vögel.

Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen

Relevante Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse sind

- mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG beim Gebäudeabriss
- Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gem. § 44 (1) 2 BNatSchG beim Abriss
- Mögliche Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG durch den Gebäudeabriss

Vor dem Abriss der Gebäude ist durch einen Fachgutachter (Biologenbüro) zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Die Untersuchung ist bereits beauftragt und soll im Juni erfolgen.

Zwischen Untersuchung auf Fledermausbesatz und dem tatsächlichen Zeitpunkt des Abrisses dürfen maximal 12 Monate vergehen, da in der Zwischenzeit neue Quartiere an Gebäuden entstanden sein können und Fledermäuse in verschiedenen Jahren unterschiedliche Quartiere nutzen und auch neu besiedeln.

Mögliche Konflikte sind im nachgeordneten Genehmigungsverfahren durch Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen lösbar.

Fazit artenschutzrechtliche Bewertung

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse und Brutvögel als mögliche Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Gehölze und Gebäude im Plangebiet bieten keine relevante Lebensraumfunktion für die Artengruppe Vögel.

Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse ist vor dem Abriss der Gebäude durch einen Fachgutachter (Biologen) zu prüfen, ob ein Besatz vorliegt. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Ergänzender Hinweis

Zur Berücksichtigung des neuen § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung soll in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Für Außenbeleuchtungen wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

7.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm belastet. Da ein möglicher Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung von vornherein zu erkennen war, wurde das Bauvorhaben bereits in der Entwurfsphase fachgutachterlich begleitet. Anhand eines ersten Entwurfs wurde die Lärmsituation in einer Voruntersuchung auf die grundsätzliche Machbarkeit geprüft, der Bauentwurf daraufhin schalltechnisch optimiert und auf dieser Grundlage ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet[5], in dem die Lärmsituation und die zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Schutzmaßnahmen dargelegt werden. Auf die dortigen Ausführungen wird insofern verwiesen.

Vor der Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind zunächst städtebauliche Maßnahmen zur Konfliktlösung zu prüfen:
Grundsätzlich sind nach § 50 BImSchG Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz, d.h. die Konfliktbewältigung durch Wahrung ausreichender Abstände, lässt sich in einer dicht besiedelten Ortslage regelmäßig nicht verwirklichen, bzw. zumindest dann nicht, wenn –wie bei vorliegende Planung-

[5] „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Harrislee“, T&H Ingenieure, Bremen, 04.10.2023; siehe Anlage

eingedenk des Gebots des sparsamen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Innenentwicklung das Quartier weiter entwickelt und dem großen Bedarf an Mietwohnungen Rechnung getragen werden soll.

Lärmschutzwände entlang der Straßen Steinkamp und Süderstraße verbieten sich von selbst, und auch eine Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze (also in Richtung B 200) ließe sich wegen der erforderlichen großen Höhe städtebaulich nicht integrieren und stünde zudem in einem nicht vertretbaren Aufwand-Nutzen-Verhältnis.

Daher ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, inwieweit im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ durch die Gebäudeanordnung lärmgeschützte Bereiche geschaffen werden können, zu denen zumindest ein Teil der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ausgerichtet werden kann und in denen auch lärmgeschützte Außenwohnbereichen möglich sind. Allerdings kann sich die Wahl der Gebäudeanordnung nicht nur auf die Schaffung solch „lärmrobuster Baustrukturen“ konzentrieren bzw. reduzieren, es sind auch andere städtebauliche und ortsgestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bauvorhabens reagiert auf die städtebaulichen und lärmtechnischen Anforderungen durch die Schaffung der Blockränder von Steinkamp und Süderstraße mittels zweier Gebäudeflügel und ergänzend durch einen Gebäuderiegel zur B 200, so dass insgesamt eine u-förmige Anlage entsteht, deren 3 Gebäudeflügel gleichsam als „hohler Lärmschutzwall“ eine relativ ruhige Innenhofsituation gegen den Straßenlärm abschirmen.

Diese Baukörperstellung hat dann zwangsläufig zur Folge, dass die den Straßen zugewandten Fassaden einem erheblichen Verkehrslärmpegel ausgesetzt sind. Dem kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden, auf deren potentiell wohnqualitätsmindernde Auswirkungen wiederum insbesondere durch die Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse reagiert wird. So sind im östlichen Gebäudeflügel offene Grundrisse mit von Ost nach West durchgehendem Wohn-Essbereich vorgesehen, so dass diese Räume neben den ostseitigen, nicht zu öffnenden Fenster an der gegenüberliegenden Westseite über zu öffnende Fenster und Balkontüren verfügen. Bei den Eckwohnungen des Ostflügels sind bei den Zimmern ostwärts ebenfalls nicht zu öffnende Fester vorgesehen; diese Räume verfügen aber ebenfalls über ein zweites, zu öffnendes Fenster nord- bzw. südwärts. Damit ist die erhebliche Einbuße an Lebensqualität, die sich aus einem –aufgrund ausschließlich nicht zu öffnender Fenster- komplett „geräuschlosen“ Raum ergäbe, hier nicht gegeben.

Insgesamt sind die aus der Lärmsituation abgeleiteten und diese würdigenden Maßnahmen baulicher und schallschutztechnischer Art aus Sicht der Gemeinde geeignet, ein sowohl im Gebäudeinneren als auch in den Außenwohnanlagen hinreichend ruhiges Wohnquartier ohne unverträgliche, d.h. gesundheitsgefährdende Lärmeinwirkungen und ohne unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnqualität sicherzustellen.

Ergänzend wird in der schalltechnischen Untersuchung verbal-argumentativ dargelegt, dass die vorhabenbedingte Zunahme des Straßenverkehrs wegen der geringen Verkehrsmenge keine beachtliche Relevanz besitzt[6].

7.4 Bodenschutz

Gelegentlich einer zu dem Vorhaben durchgeführten ersten Baugrunduntersuchung wurden Bodenproben entnommen und im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen auf ihren Gehalt an organischen und anorganischen Bestandteilen hin untersucht[7]. Auffällig war in dieser Hinsicht ein Überschreiten der Vorsorgewerte für die Parameter ein PAK[8] und Benzo(a)pyren sowie TOC[9]. Auf diesen Befund hin wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vertiefende bodentechnische Untersuchungen durchgeführt[10], die den Anfangsverdacht auf erhöhte Vorsorgewerte bestätigte. Da große Teile des Baugrundstücks wegen der vorhandenen Bebauung noch nicht zugänglich

[6] vgl. anlg. Schalltechnische Untersuchung S. 12f (Kap. 9.3)
[7] 1. Geotechnischer Bericht, Ingenieur-Geologisches Büro Boden & Lipka KG, Kiel, 03.04.2023; siehe Anlage
[8] PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
[9] TOC = Total Organic Carbon (Summe des organischen Kohlenstoffs)
[10] 2. Geotechnischer Bericht, Ingenieur-Geologisches Büro Boden & Lipka KG, Kiel, 11.03.2024; siehe Anlage

sind und für den Bereich der Tiefgarage ein großflächiger Aushub der bereichsweise sensorisch auffälligen Böden ansteht, wurde ein ursprünglich vorgesehenes abgestimmtes Analysekonzept nach den Prüfwerten der BBodSchV nach Rücksprache mit der UBB zunächst nicht umgesetzt.

Über den Umgang mit dem Boden im Zuge der Baumaßnahme (Bodenmanagement) und seiner weiteren Verwertung ist daher im Weiteren im Einvernehmen mit Unteren Bodenschutzbehörde zu befinden. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur ordnungsgemäßen Behandlung und Entsorgung des belasteten Bodens nach Maßgabe und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde verpflichtet.

7.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Harrislee und ist laut Kartenwerk[11] nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes gelegen. Insofern wird nicht davon ausgegangen, dass archäologische Denkmäler betroffen sein könnten.

Gleichwohl ist stets der § 15 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. Kosten

Die Kostentragung für die Planung und die Durchführung des Vorhabens liegt beim Vorhabenträger, so dass für die Gemeinde Harrislee erkennbar keine Kosten entstehen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ……. gebilligt.

Harrislee, am .....

.....

- Der Bürgermeister –

Anlagen:

01 - Verkehrsgutachten
02 - Lärmgutachten
03 - 1. Geotechnischer Bericht
04 - 2. Geotechnischer Bericht

[11] Archäologie-Atlas S-H (Digitaler Atlas Nord)