



Entscheidungsfindung über die Aufstellung eines Bebauungsplans

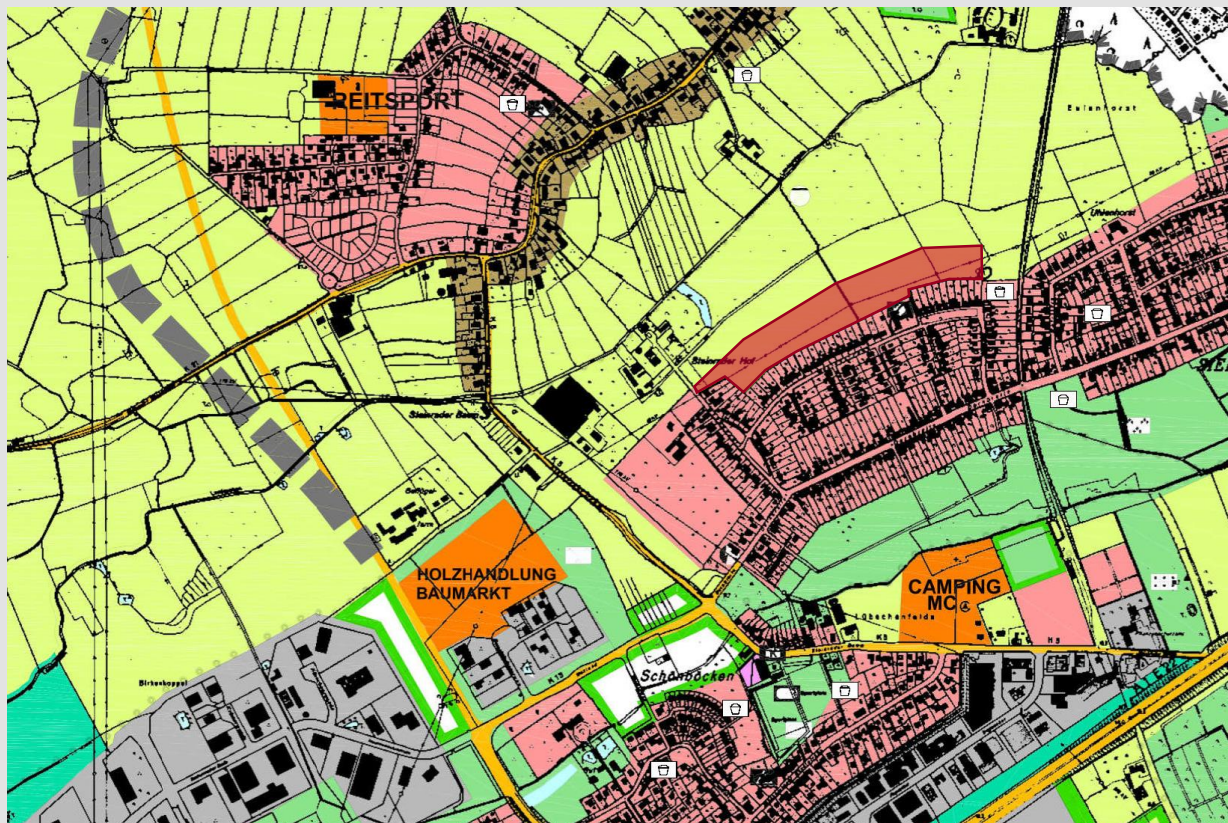
Bauausschuss, 21.11.2022



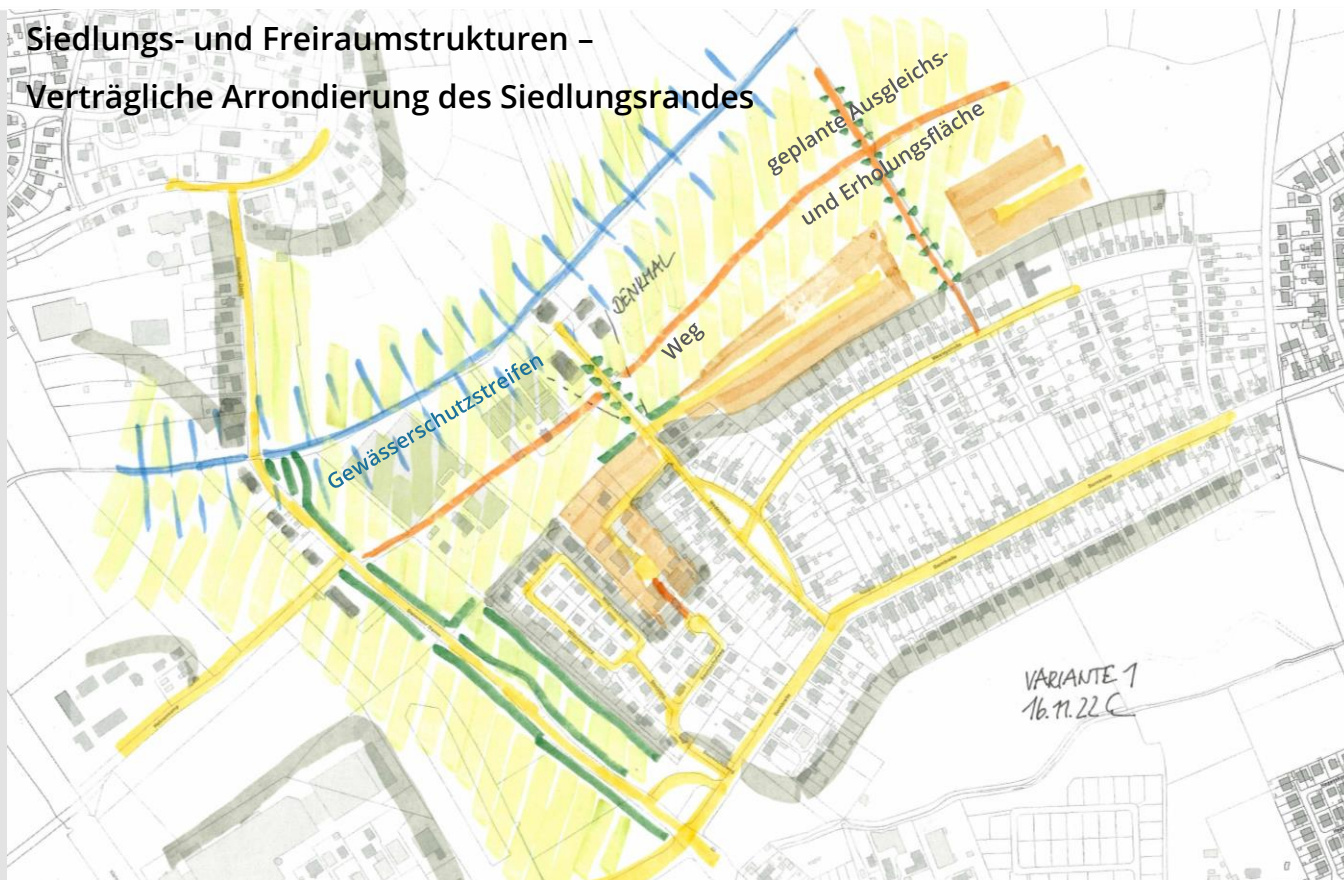
Eigentumssituation Gärtnerreien



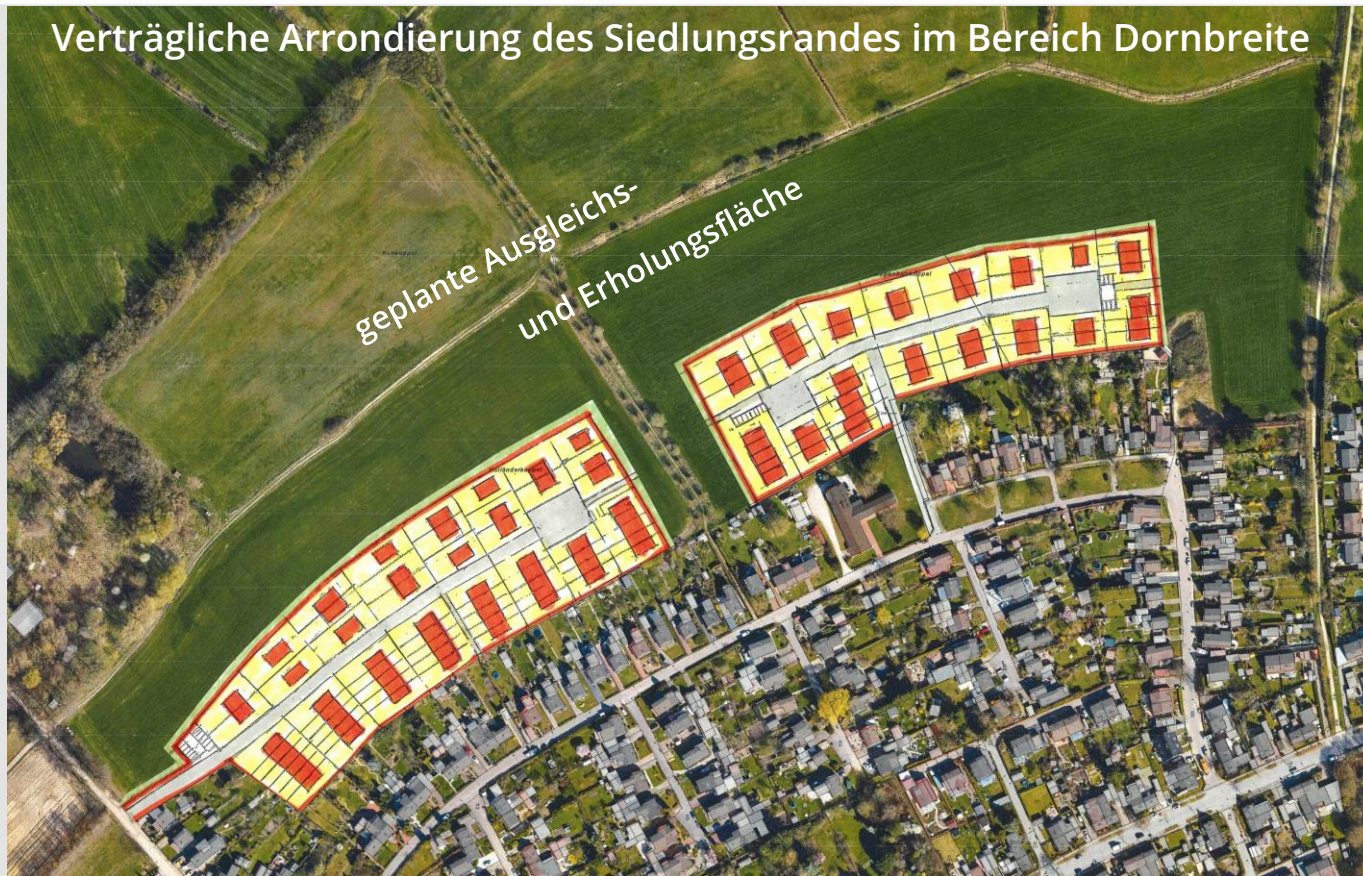
Übergeordneter Grünzug: Verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes



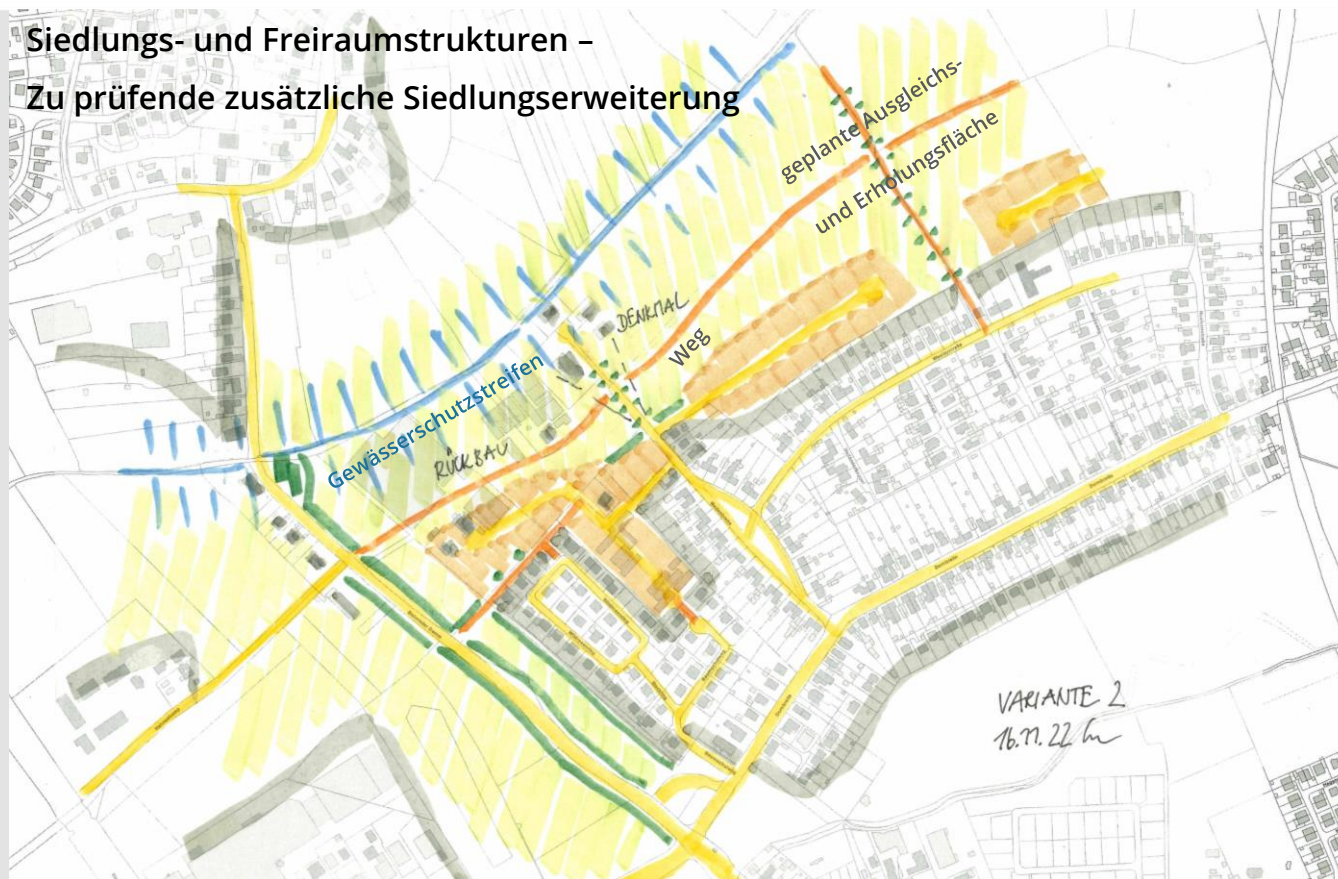
Siedlungs- und Freiraumstrukturen – Verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes



Verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes im Bereich Dornbreite



Siedlungs- und Freiraumstrukturen – Zu prüfende zusätzliche Siedlungserweiterung



**Städtebaulicher Stegreifentwurf:
Arrondierung des
Siedlungsrandes**

- Fortführung Erholungsweg durch die Landschaft
- Nach Nutzungsaufgabe der Gärtnereien freistehender Gutshof im Landschafts- und Erholungsraum
Harmonischer neuer Siedlungsrand zur Landschaft mit Bäumen und Knicks



Städtebaulicher Stegreifentwurf – Ausschnitt:

- Reihen-, Doppel und Einzelhäuser, ggf. niedrige Mehrfamilienhäuser
- Zweigeschossig ohne Staffelgeschoss mit Gründach



Vorgaben der Raumordnung



Landesentwicklungsplan (LEP), 2021

- Innerhalb des Verdichtungsraums

Die Karte schließt eine Bebauung im Verdichtungsraum zwar nicht aus:
Wesentlich sind jedoch die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung



Vorgaben der Raumordnung

LEP Grundsatz 2:

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung [...] und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. [...] Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.



Vorgaben der Raumordnung

LEP Grundsatz 3:

Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. [...]

Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden.



Vorgaben der Raumordnung

LEP Ziel 4:

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. [...]

→ Nachweis ggü. der Landesplanung über alle Baugrundstücke nach §§ 30-34 BauGB sowie sonstige Nachverdichtungspotenziale erforderlich



Vorgaben der Raumordnung

- Vorgestellte Planung ist keine Maßnahme der Innenentwicklung und steht somit im Konflikt zu Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

→ Frühzeitige Abstimmung mit der Landesplanung und Nachweis über Innenentwicklungspotenziale erforderlich



Bedarf ist nicht herleitbar

- Bis 2025 ist mit rund 9.000 neuen Wohneinheiten zu rechnen
- Die Bedarfsermittlung berechnete 4.000 Wohneinheiten bis 2025



Dauerhafter Verbleib verfallender Gewächshäuser muss nicht hingenommen werden

- Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe sind die Flächen wieder zur landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen, da die privilegierte Nutzung nicht mehr ausgeübt wird.
- Der Bestandsschutz entfällt, wenn die Wirksamkeit der Baugenehmigung sich „erledigt hat“, z. B. durch Verfall der Gewächshäuser.
- Weitere Instrumente sind Beseitigungsverfügung oder Ersatzvornahme.



50 m Gewässerschutzstreifen ist für den Landgraben festgelegt

- Die oberste Naturschutzbehörde hat den 50 m Schutzstreifen auf dieses Gewässer 2. Ordnung ausgedehnt. Grund: Schutzerforderniss.



Kaltluftleitbahnen

- Die Planungshinweiskarte Stadtklima besagt nicht, dass an dieser Stelle automatisch nutzungsintensivierende Eingriffe möglich sind.
- Die Fläche befindet sich in einem Kaltlufteinwirkungsbereich.
Freiflächen sollten erhalten bleiben, um eine gute Durchlüftung zu gewährleisten.
- Vorhaben steht Beschluss zu einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung entgegen.



Eine viergeschossige Bauweise in eingeschossiger Umgebung stellt einen Fremdkörper und eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar

- Ziel ist es Siedlungsrandbereiche behutsam abzurunden und niedrig zu bebauen
 - Übergang in die Landschaft
 - Einpassung in die Siedlungsstruktur
 - Berücksichtigung der prägenden Freiraumachsen