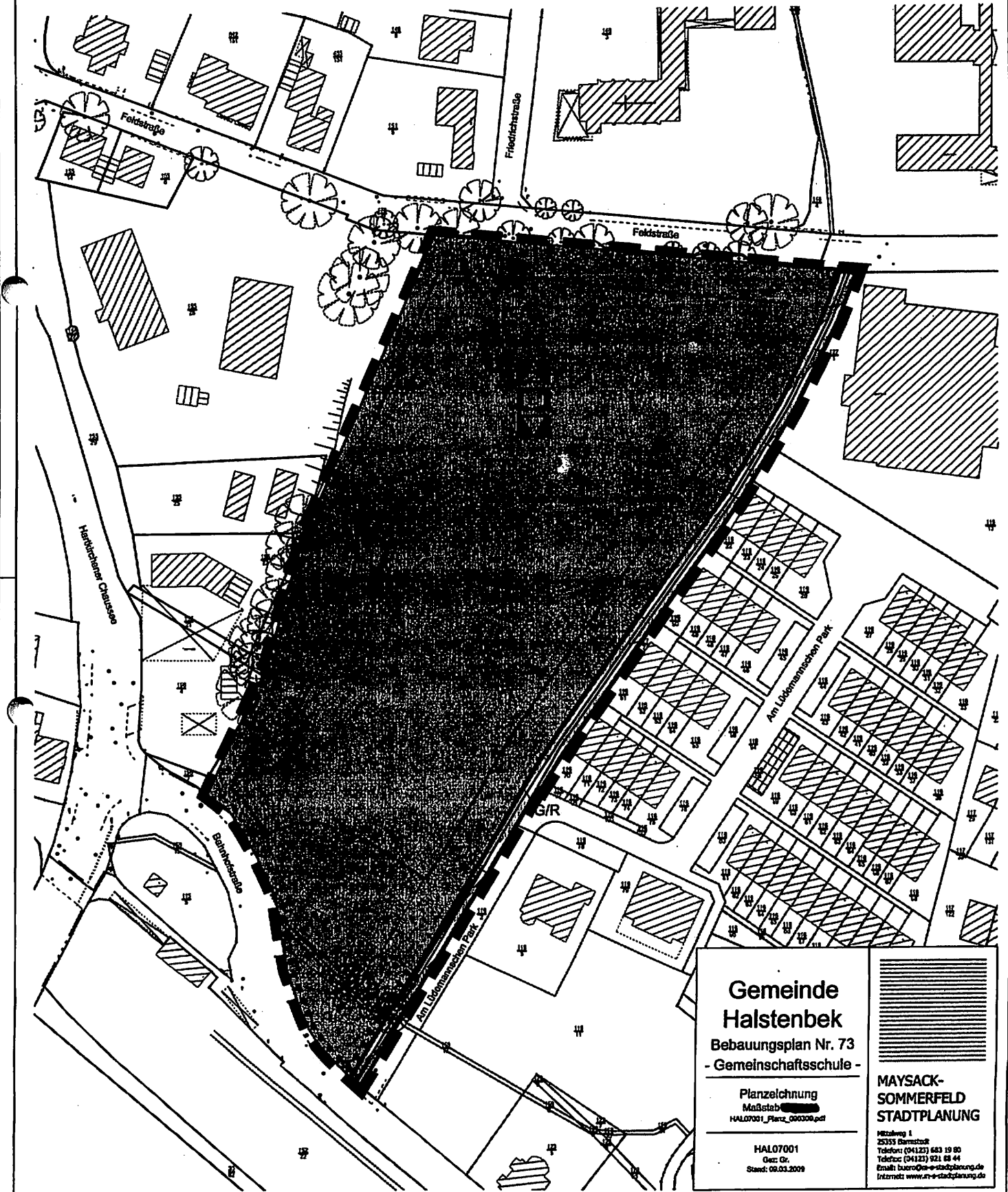
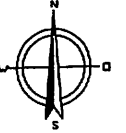


Anlage I

Gemeinde Halstenbek

Bebauungsplan Nr. 73
- Gemeinschaftsschule -



<p>Gemeinde Halstenbek Bebauungsplan Nr. 73 - Gemeinschaftsschule -</p>	
<p>Planzeichnung Maßstab: HAL07001_Flancz_000300.pdf</p>	<p>MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG</p>
<p>HAL07001 Gez: Gr. Stand: 02.03.2009</p>	<p><small>Mühlberg 1 25355 Eberstadt Telefon: (04123) 683 19 00 Telefax: (04123) 921 88 44 E-Mail: buero@m-s-stadtplanung.de Internet: www.m-s-stadtplanung.de</small></p>

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,8

01 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

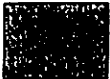
GH 15,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 15,0 m

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen u privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

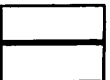


Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

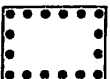


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrözung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze, Bestand



Baum, vorhanden

Gemeinde
Halstenbek
Bebauungsplan Nr. 73

Zeichenerklärung
HAL07001_Legende_000300.pdf

HAL07001
Ges: Gr.
Stand: 09.03.2009



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 69 80
Telefax: (04123) 621 68 41
Email: bau@mv-stadtplanung.de
Internet: www.mv-stadtplanung.de

Bebauungsplan Nr. 73 und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Halstenbek – Brandtsche Wiese" - Erläuterungen zum Vorentwurf vom 09.10.2009

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt südlich des Ortskerns der Gemeinde Halstenbek. Die überplante Fläche liegt südlich der Feldstraße und nördlich der Bahnhofstraße. Im Osten grenzen ein Gemeindegrundstück mit einer Sporthalle sowie südlich daran anschließend das Wohngebiet „Am Lüdemannschen Park“ an. Entlang des östlichen Rands des Plangebietes verläuft der „Schulsteig“, der den Ortskern fußläufig mit dem S-Bahnhaltepunkt Halstenbek verbindet. Im Westen grenzt das Plangebiet an bebaute Grundstücke entlang der Hartkirchner Chaussee (L 104) an.

Das Plangebiet ist unbebaut. Derzeit wird es im Zusammenhang mit einer westlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle als Pferdeweide genutzt. Erhaltenswerte Gehölz- und Gewässerstrukturen befinden sich im Süden des Plangebietes an der Bahnhofstraße; hier verläuft ein kurzer offener Abschnitt der „Ballerbek“. Am Westrand des Plangebietes stehen überwiegend außerhalb des Plangebietes orts- und landschaftsbildprägende Eichen.

Das überplante Gebiet weist Höhen zwischen etwa 8,5 m und 14,5 m ü.NN auf. Das Gelände fällt von der Feldstraße bis zur Bahnhofstraße um etwa 6 m ab. Dabei ist der nördliche Teil des Plangebietes noch relativ eben, eine ausgeprägte Hangsituation ergibt sich aber zur Bahnhofstraße hin (siehe Bestandsplan).

Nördlich der Feldstraße liegen östlich der Friedrichstraße Gemeinbedarfsflächen (Kirche und Schule), westlich der Friedrichstraße liegt ein gemischt genutzter Bereich.

Südlich des Plangebietes liegen die Bahnlinie Hamburg – Elmshorn – Kiel bzw. Husum und der S-Bahnhaltepunkt Halstenbek. Vor dem Haltepunkt liegt an der Bahnhofstraße eine Bushaltestelle, an der die Buslinien 185 und 585 des HVV verkehren.

2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan sowie der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Halstenbek stellen für das Plangebiet überwiegend eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ dar. Lediglich an der Bahnhofstraße ist eine kleine gemischte Baufläche dargestellt.

Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) existiert für das Plangebiet bisher nicht.

Der Bereich nördlich der Feldstraße ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Halstenbek überplant. Kirche und Schule sind darin als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen; der Bereich westlich der Friedrichstraße ist als Mischgebiet festgesetzt.

Für das Sporthallengrundstück und das Wohngebiet östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 51 mit zwei dazu durchgeführten Änderungen. Die Wohnbebauung ist darin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Sporthallengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung.



3 Planungsanlass und Planungsziele

Mit Beginn des Schuljahres 2007/2008 wurden die Hauptschule Süd und die Realschule zur Gemeinschaftsschule Halstenbek vereint.

Ursprünglich sollte die Gemeinschaftsschule am Standort der Realschule nördlich der Feldstraße einen gemeinsamen Standort erhalten; zusätzlich sollten die Grundschule Nord und das Jugendzentrum an diesen Standort verlagert werden. Eine Machbarkeitsstudie ergab jedoch, dass unter Beachtung der pädagogisch-funktionalen Belange die notwendigen baulichen Erweiterungsmaßnahmen sich auf den dort verfügbaren Flächen nicht hätten durchführen lassen.

Deshalb beschloss am 09.02.2009 die Gemeindevertretung Halstenbek, die Grund- und Gemeinschaftsschule komplett neu zu bauen. Als Standort für den Neubau wurde die „Brandtsche Wiese“ südlich der Feldstraße gewählt. Die Gemeinde hat diese Fläche für den Schulneubau bereits erworben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Grund- und Gemeinschaftsschule sowie des Jugendzentrums an dem neuen Standort geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird aus einer im Parallelverfahren aufzustellenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Schulneubau soll im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP) realisiert werden. Die Gemeinde möchte dem Wettbewerb unter den Bietern bei der Gestaltung der Schule möglichst großen Spielraum einräumen, um so zu innovativen Lösungen zu kommen. Angesichts des von der Gemeinde angestrebten offenen baulichen Rahmens soll auch der Bebauungsplanrahmen entsprechend offen gestaltet werden.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das künftige Schulgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule sowie sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes setzt das künftige Schulgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die Zweckbestimmung ist eine Kombination aus mehreren Nutzungen (Schule sowie sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Dabei steht die schulische Nutzung als Hauptnutzung im Vordergrund. Zulässig ist aber auch der Bau eines Jugendzentrums. Ferner schafft der Bebauungsplan auch die Voraussetzungen für eine sinnvolle Mehrfachnutzung von Schulräumen beispielsweise durch die Volkshochschule oder für Konzerte und Theateraufführungen sowie Sitzungen der gemeindlichen Beschlussgremien.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Vorentwurf sieht eine maximal dreigeschossige Bebauung vor. Eine Dreigeschossigkeit ist zumindest teilweise erforderlich, um das Raumprogramm auf dem verfügbaren Grundstück unterzubringen. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 15 m (bezogen auf den Schulsteig) begrenzt. Diese Gebäudehöhe wird bei einem dreigeschossigen Schulgebäude in etwa erreicht, wenn dieses mit einem flachgeneigten Satteldach mit etwa 15° Dachneigung errichtet wird.

Auf Festlegungen, wo auf dem Gelände mit welcher Geschossigkeit gebaut werden darf, wird verzichtet, um den Bietern im ÖPP-Verfahren auch insoweit einen möglichst großen Spielraum bei ihren Hochbauentwürfen einzuräumen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 vorgesehen. Angesichts des Bedarfs an Nebenanlagen (insbesondere Schulhöfe, Stellplätze für Fahrräder und Pkw), die zusätzlich zu den Grundflächen der Gebäude auf die zulässige GRZ angerechnet werden, muss davon ausgegangen werden, dass eine solche GRZ für die Realisierung der Vorhaben erforderlich werden wird.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Den Bietern soll im ÖPP-Verfahren eine möglichst freie Planung ermöglicht werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine ungegliederte zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, soweit nicht städtebauliche Gründe, Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und/ oder artenschutzrechtliche Aspekte eine Einschränkung der Baumungsmöglichkeiten zwingend erforderlich machen.

- Für den Ausbau des Schulsteiges am Ostrand des Plangebietes soll eine insgesamt 5 m breite Fläche vorgehalten werden. Ein richtlinienkonformer Ausbau ist notwendig, damit der Schulsteig zukünftig sowohl Fußgänger- als auch Radfahrverkehr aufnehmen kann.

Damit sich der Schulsteig angenehm nutzen lässt und kein „Angstrum“ entsteht, muss dieser in einen ausreichend bemessenen Freiraum eingebunden werden. Die Wohnbebauung östlich des Schulsteiges wurde fast unmittelbar an der heutigen Verkehrsfläche errichtet, so dass der Freiraum auf der westlichen Seite auf dem Schulgrundstück zur Verfügung gestellt werden soll. Gemessen ab dem verbreiterten Schulsteig soll dieser Freiraum mindestens 10 m breit sein. Die Baugrenze hält deshalb vom verbreiterten Schulsteig diesen Abstand ein.

Dieser Abstand dient aber auch dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung durch Verschattung. Bei einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen 10 m Abstand ungefähr einer Wandhöhe.

- Aus ähnlichen Gründen wird zur Feldstraße ebenfalls ein Abstand von 10 m eingehalten.
- Die Bäume an der Westgrenze des Plangebietes sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild und aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Deshalb muss die Bebauung von den Baumkronen mindestens einen Abstand von 5 m einhalten.
- Im Südosten des Plangebietes liegt mit dem offenen Abschnitt der Ballerbek und dem begleitenden Bewuchs ein unbedingt zu erhaltender Bereich. Dieser ist deshalb mit dem angrenzenden Hangbereich aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart.



4.5 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen enthält der Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht. Auch hier gilt, dass auf Einschränkungen im ÖPP-Verfahren z. B. hinsichtlich der Farb- und Materialwahl oder der Strukturierung der Baukörper bewusst verzichtet wird.

5 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist grundsätzlich über die Feldstraße im Norden sowie die Bahnhofstraße im Süden möglich.

Der notwendige Schulbusverkehr soll voraussichtlich über die Bahnhofstraße abgewickelt werden, weil hier eine Bushaltestelle und eine Wendemöglichkeit für Busse bereits vorhanden sind.

Auf die Bedeutung des Schulsteigs und dessen geplanter Verbreiterung ist bereits weiter oben eingegangen worden.

Die verkehrlichen Belange (z. B. die Auswirkungen auf die Anbindungen an die L 104) sollen im Übrigen durch ein Verkehrsgutachten untersucht werden.

6 Grünordnung und Umweltprüfung

Zu dem Bebauungsplan wird ein Grünplanerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientieren. Weiter wird eine Landschaftsanalyse und -bewertung erfolgen, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. Der Fachbeitrag wird ferner eine artenschutzrechtliche Betrachtung und die naturschutzrechtliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich beinhalten.

Die Umweltprüfung soll anhand des gesondert beigelegten Untersuchungsrahmens bearbeitet werden.

7 Schalltechnische Untersuchung

Zu dem Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt zu folgenden Aspekten:

- Berechnung und Bewertung der vom Schienen- und Straßenverkehr ausgehenden Lärmimmissionen, Bestimmung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Bemessungsgrundlage für die im Bebauungsplan festzusetzenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile (passiver Schallschutz)
- Grundsätzliche Hinweise zu den von Schulhöfen und ggf. vom An- und Abfahrverkehr der Schule ausgehenden Lärmimmissionen an der nachbarschaftlichen Wohnbebauung und möglichen/ notwendigen Vermeidungs- und Schallschutzmaßnahmen.



Auf dieser Grundlage werden die Bieter im ÖPP-Verfahren nachzuweisen haben, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinsichtlich des Immissionsschutzes bei Ihren Entwürfen erfüllt sind.

8 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde geht zum jetzigen Zeitpunkt aus, dass die für das Plangebiet erforderlichen Kapazitäten zur Verfügung stehen bzw., von den jeweiligen Versorgungsträgern bereitgestellt werden können. Nähere Angaben hierzu sind derzeit noch nicht möglich.

Die Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden zurzeit durch die Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes geklärt.

Barmstedt, 09.03.2009



MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Gemeinde Halstenbek
Brandtsche Wiese
Beteiligung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Ermittlungsumfang Umweltprüfung

Folgender Ermittlungsumfang ist zur Bearbeitung der Umweltprüfung vorgesehen:

① Naturhaushalt und Landschaft

- Erfassen, darstellen und bewerten der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes durch Auswertung des Landschaftsplanes, ergänzend Bestandserfassung durch Ortsbesichtigung.
- Auswertung des Landschaftsplanes und des Berichtes zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung (Ingenieurbüro Eickhoff und Partner, Rellingen 07.11.2008) zum Themenkomplex Boden und Wasserhaushalt.
- Auswertung des Höhenaufmasses zwecks Klärung der Fragestellung geschützter Steilhänge nach § 25 LNatSchG.
- Auswertung evt. vorhandener Unterlagen zum Themenkomplex der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten (Naturschutzverbände, Untere Naturschutzbehörde, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR).
- Auswertung einer artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung (Büro BIOPLAN, 16.02.2009) sowie einer noch zu erstellenden faunistischen Bestandserfassung (streng geschützte Arten: Fledermäuse) und Potenzialeinschätzung der übrigen europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten).

② Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.
- Auswertung eines noch zu erstellenden Schallgutachtens
- Auswertung von Aussagen zum Themenkomplex 'Auswirkungen von Tankstellen auf den geplanten Schulneubau'

③ Schutzgebiete

- Auswertung Regionalplan und Landschaftsrahmenplan
- Auswertung des Flächennutzungsplanes
- Auswertung des Landschaftsplanes
- Auswertung von Unterlagen zu Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten und Biotopverbundachsen

ZUMHOLZ, aufgestellt 09.03.2009