

Gemeinde Neu Wulmstorf

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Bahnhof“

Stand 01.08.2015



Stand: Entwurf

Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:



Gemeinde Neu Wulmstorf
Bahnhofstraße 39
21629 Neu Wulmstorf
www.neu-wulmstorf.de

INHALT

1	Allgemeines.....	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Bestandsanalyse.....	3
1.2.1	Zentralörtliche Einrichtungen.....	3
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	4
1.2.3	Denkmalschutz.....	4
1.2.4	Altlasten.....	4
1.2.5	Orts- und Landschaftsbild.....	4
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	4
1.4	Verfahrensvermerke.....	5
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
2.4	Planungsvorgaben Natur und Umwelt.....	8
2.4.1	Landschaftsrahmenplan (2013).....	8
2.4.2	Schutzgebiete und -objekte.....	8
2.4.3	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatschG.....	8
2.5	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	8
3	Ziele dieser Bebauungsplanänderung.....	10
3.1	Entwicklungsziele.....	10
3.2	Alternative Standorte.....	10
4	Festsetzungskonzept.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung: sonstiges Sondergebiet.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
4.5	Hinweise.....	12
5	Erschließung des Geländes.....	13
6	Ver- und Entsorgung.....	13
6.1	Oberflächenentwässerung.....	13
6.2	Schmutzwasser.....	13
6.3	Abfallbeseitigung.....	14
6.4	Brandschutz.....	14
6.5	Versorgungsanlagen.....	14
7	Flächen- und Kostenbilanz.....	15
7.1	Flächen.....	15
7.2	Kosten.....	15
8	Gutachten.....	16
9	Grundlagen.....	16

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Bahnhof“ wird aufgestellt nördlich der Gleisanlage der Deutschen Bahn AG, sowie der Straße „An der Bahn“ und südlich der Straße „Wulmstorfer Wiesen“ und betrifft das Flurstück 72/40 sowie in Teilen 72/24, 72/23 und 72/42 der Gemarkung Neu Wulmstorf.

1.1 Planungsanlass

Im Norden des Neu Wulmstorfer Ortszentrums nördlich der Gleisanlage befindet sich gegenwärtig eine Park + Ride-Anlage (P+R). Diese im Zuge des Bahnhofsumbaus neu angelegte Anlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Neu Wulmstorf. Die Nutzung ist kostenlos. Gegenwärtig gibt es hier ca. 270 Stellplätze inkl. 5 Stellplätze für Behinderte. Die P+R-Anlage ist allerdings an den Wochentagen vollständig belegt. Weitere Fahrzeuge werden bereits regelmäßig in die angrenzenden Wohnstraßen verdrängt.

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist daher, auf Grund der großen Nachfrage nach bahnhofsnahen Parkplätzen auf der bestehenden P+R-Anlage die planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses zu schaffen. Dafür sollen zwei (optional drei) Parkebenen über der vorhandenen Stellplatzanlage errichtet werden. Die vorhandenen 250 Stellplätze in diesem Bereich würden so auf 532 (optional 697) erhöht werden.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Fokus der Ortsentwicklung Neu Wulmstorfs im Vordergrund.

Im Bebauungsplan Nr. 70 ist die Fläche der 6. Änderung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P+R““ ausgewiesen. Bei der Errichtung des Parkhauses wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ überplant. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung bedarfsorientiert anzupassen sind.

1.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet der 6. Änderung liegt im Norden des Neu Wulmstorfer Ortszentrums. Es wird im nördlichen Bereich durch eine nicht bebaute Fläche und anschließend durch die Straße „Wulmstorfer Wiesen“ begrenzt, im Westen und Süden verläuft die Straße „An der Bahn“ und im Osten befindet sich kleinräumige Mischnutzung sowie anschließend daran die „Bahnhofsstraße“.

1.2.1 Zentralörtliche Einrichtungen

Die Gemeinde Neu Wulmstorf ist im räumlichen Gefüge des Landkreises Harburg als Grundzentrum eingestuft. Zur Gemeinde Neu Wulmstorf gehören neben den Dörfern Wulmstorf, Daerstorf, Elstorf, Rade, Rübke, Ardestorf, Ohlenbüttel, Mienenbüttel und Schwiederstorf der Kernort Neu Wulmstorf.

1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Die bebauten Grundstücke westlich der Bahnhofstraße werden heute kleinräumig gemischt genutzt. Hier befinden sich ein Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt, eine Waschanlage, eine Tischlerei sowie Einfamilienhäuser. Im direkten Umfeld befinden sich außerdem Einzelhandelsgeschäfte (Nahversorgungszentrum: Edeka, Aldi, Budnikowsky).

Das Plangebiet ist bereits mit einer Stellplatzanlage überbaut, und somit fast komplett versiegelt. Hinsichtlich der Biotopausstattung hat das Plangebiet eine überwiegend geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Lediglich der vorhandene Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild von allgemeiner bzw. mittlerer Bedeutung.

1.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

1.2.4 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieser 6. Änderung nicht bekannt. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Harburg) abzustimmen.

1.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im Kernortes von Neu Wulmstorf. Prägende Elemente sind der S-Bahnhof und die den Ort in Ost-West-Richtung durchziehende Gleisanlage. Direkt nördlich des Bahndamms befindet sich eine Freifläche mit partieller Nutzung als Gartenanlage. Das den Ort umgebende Landschaftsbild ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesen auf moorigen Böden, gegliedert durch lineare Baumstrukturen und Entwässerungsgräben.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 5.735 qm und somit unterhalb von 20.000 qm. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Daher handelt es sich bei dem hier angestrebten Bebauungsplan um eine Planung im Innenbereich gem. § 13a BauGB. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 7.210 qm.

Der Bereich nördlich, östlich und südlich des Plangebiets ist durch den B-Plan Nr. 70, westlich durch den B-Plan Nr. 72 der Gemeinde Neu Wulmstorf gesichert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Somit ist zur Änderung des Flächennutzungsplanes kein zusätzliches förmliches Bauleitplanverfahren mit gesonderter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Die Fläche der Bebauungsplanänderung wird im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Eine sofortige Änderung des Flächennutzungsplans ist zunächst nicht erforderlich, da es sich um eine Anpassung im Rahmen des Entwicklungsgebotes handelt.

1.4 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neu Wulmstorf hat in seiner Sitzung vom den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Neu Wulmstorf ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Es wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Neu Wulmstorf hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und deren Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LPRO 1994 Ziffern C) und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg (RROP 2000 Ziffern D) stellen die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für diesen Bauleitplan dar. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

Für die Metropolregion Hamburg ist im REK 2000 von der Stadt Hamburg und schleswig-holsteinischen und niedersächsischen Landkreisen ein trilaterales Leitbild und Handlungskonzept - ein rechtlich nicht verbindliches Dichtemodell - erarbeitet worden.

Im folgenden Kapitel werden die das Plangebiet betreffenden Vorgaben der überörtlichen Planung (LROP 1994/2002, RROP 2000) und des REK 2000 der Metropolregion als informelles Planungsinstrument dargestellt.

2.1.1 Siedlungsachsen

Im LROP, RROP und dem REK 2000 ist für die Metropolregion Hamburg eine axiale räumliche Entwicklung mit zentralen Orten, Entwicklungs-/ Entlastungsorten und deren innerregionaler Vernetzung vorgesehen. Das Rückgrat dieser Achsen bilden die Schienen- bzw. Straßentrassen sowie Grünzüge und Grünzäsuren, welche die Siedlungsachsen gliedern. Ziel dieser Entwicklung ist es, den Siedlungsdruck zu lenken und durch fördernde Maßnahmen von der Randzone der Kernstadt Hamburgs auf die Achsen in Richtung der äußeren Achsen-schwerpunkte zu verlagern und die ökologischen sowie Naherholungsfunktionen der Grünräume zu sichern.

- „Siedlungsachsen - um im Ordnungsraum eine Siedlungsstruktur zu verwirklichen, deren Flächenverbrauch reduziert und deren infrastrukturelle Ausstattung bestmöglich genutzt werden kann, ...ist die Siedlungsentwicklung vorrangig entlang der Strecken des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (SPNV) auszurichten. Die zentralen Orte auf den Siedlungsachsen sollen - soweit sie Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs sind - als Konzentrationspunkte für das bauliche und wirtschaftliche Geschehen genutzt werden.“ (RROP D1.5, S. 43)

Der Kernort der Gemeinde Neu Wulmstorf liegt auf der von Hamburg ausgehenden Siedlungsachse Hamburg - Harburg - Neu Wulmstorf - Buxtehude - Stade, hat einen S-Bahn-Haltepunkt und ist als Grundzentrum dargestellt. Er stellt somit einen entscheidenden Konzentrationspunkt dar.

2.1.2 Zentrale Orte mit Wohnbauschwerpunkt

Das RROP stellt dar, dass Neu Wulmstorf Verdichtungsraum im Ordnungsraum Hamburg auf der niedersächsischen Entwicklungsachse ist. In diesen Ordnungsräumen sind um die Freie und Hansestadt Hamburg nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration weitere Wohnbauentwicklungen entlang den Strecken des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) vorrangig zu fördern (D1.5).

Das RROP legt Neu Wulmstorf als Grundzentrum fest, als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (D 1.6 05). „Eine städtebauliche Verdichtung des zentralen Ortes ist [...] für das Grundzentrum Neu Wulmstorf [...] anzustreben (D 1.5. 02)“, in der die zentralörtliche Funktion zu stärken ist (D 1.5, S. 45).

Nach dem LROP sollen in den verdichteten Regionen mit ihren Zentren vielfältige Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen genutzt und ausgebaut werden (1.1 08).

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neu Wulmstorf ist seit dem 22.06.2006 rechtswirksam. Mit der Aufstellung 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Plangeltungsbereich dieser Änderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P+R) festgesetzt.

Der nachfolgende (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neu Wulmstorf

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 70 wurde im Jahr 2006 rechtskräftig und setzt für den Geltungsbereich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest.

Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 70 lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

Auf Grund der derzeitig vorhandenen Versiegelung hat das Plangebiet aktuell eine sehr geringe Bedeutung für alle Naturhaushaltsfunktionen. Der vorhandene Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild von allgemeiner / mittlerer Bedeutung.

3 ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Entwicklungsziele

Durch die räumliche Nähe zum S-Bahnhaltepunkt und die dadurch gewährleistete Erreichbarkeit wird städtebaulich die Verlagerung vom Individualverkehr auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) unterstützt und damit zur Verkehrsentslastung, insbesondere durch den Abbau der Pendlerströme von und nach Hamburg, beigetragen.

So ist die, erst von wenigen Jahren entstandene P+R-Anlage stark frequentiert und oftmals vollständig ausgelastet bzw. überlastet. Die Folge davon ist das "Fremd-/ Wildparken" in den benachbarten Wohnstraßen. Diese hohe Auslastung spricht zwar für die Akzeptanz der Anlage, eine Überfüllung schreckt aber potenzielle Nutzer ab und beeinträchtigt das Image des Vernetzungssystems.

Um dies zu verhindern und zusätzliche Kapazitäten zu schaffen soll ein P+R-Parkhaus über der bestehenden Anlage entstehen. Die vorhandenen 250 Stellplätze in diesem Bereich würden so auf 532 (optional 697) erhöht werden. Auch das Verkehrsgutachten¹ empfiehlt diese aufzustocken. Geparkt werden soll auf drei (optional vier) Ebenen.

Die Errichtung des Parkhauses soll nicht nur den Pendlern zu Gute kommen, es sollen auch Kapazitätsreserven geschaffen werden, um auch Gelegenheitsnutzer zu gewinnen und mögliche Nachfrageschwankungen auffangen zu können.

Im Südosten wird ein kleiner Teil der Park + Ride-Anlage, mit insgesamt 16 Stellplätzen, beibehalten. Diese werden nicht mit dem Parkhaus überplant.

3.2 Alternative Standorte

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine komprimiertere Ausnutzung der aktuellen Nutzung. Aus diesen Gründen sind keine alternativen Standorte geprüft worden.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung: sonstiges Sondergebiet

Die bebaubare Fläche des Änderungsbereiches wird zum großen Teil als sonstiges Sondergebiet mit einer Zweckbestimmung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und dient ausschließlich dem Zweck „Parkhaus“. Andere Nutzungen sind an dieser Stelle unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die bereits genannte Nutzung soll an dieser Position gegenüber dem S-Bahnhaltepunkt stärker als bisher planungsrechtlich möglich entwickelt werden. Es ist daher, im Rahmen dieser Änderung vorgesehen, die Baumassenzahl, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festzulegen.

¹ Verkehrsuntersuchung, erstellt durch das Büro Zacharias Verkehrsplanung im Januar 2015

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 21 BauNVO zulässig sind.

Die Überplanung der Fläche soll zur Schaffung maximaler Parkplatz-Kapazitäten führen. Daher wird für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 die Baumassenzahl von 10 festgesetzt. Die BMZ von 10 entspricht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO der Obergrenze der Baumassenzahl für sonstige Sondergebiete.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Um den Stellplatzbedarf optimal zu realisieren, darf die Länge des Baukörpers 50 m überschreiten.

Geschossigkeit

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Damit kann auf vier Ebenen geparkt werden können, um so die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu erbringen. Der städtebauliche Maßstab der in der Umgebung vorhandenen Bauten entspricht dieser Festsetzung.

Höhenbegrenzung der Gebäude

Für das Sondergebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 12 m festgesetzt. Bauliche Anlagen geringeren Umfangs wie Treppenhäuser dürfen bis zu 3,5 m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen. Bezugspunkt der Höhenmessung ist eine Höhe von 4 m über NN.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist.

Die Baugrenzen orientieren sich an der heutigen Park + Ride-Anlage und nutzen somit das Plangebiet fast vollständig aus. Die Baugrenzen im Süden und Westen verlaufen überwiegend entlang der Verkehrsfläche. Zur nördlichen und teilweise östlichen Flurstücksgrenze wird ein Abstand von 5,6 m eingehalten, der für die Treppenhäuser wird im Osten und Norden verringert.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen²

Bindung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Einzelbäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen dienen der dauerhaften Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes des Änderungsbereichs und der landschaftlichen Gliederung des Ortes Neu Wulmstorf.

² Grünplanerischer Fachbeitrag, erstellt durch das Büro EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH am 16.07.2015

Darüber hinaus bilden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen Nahrungs- und Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten sowie wichtige Vernetzungselemente. Sie tragen zum Biotopverbund bei und übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Hinweise Empfehlungen

Die Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen soll bei der Umsetzung der Planung bewirken, dass die Vitalität der zu erhaltenden Gehölze und somit deren Lebensraumfunktionen nicht gefährdet werden.

Die empfohlene Verwendung heimischer Gehölze dient der Schaffung optimaler Lebensräume für heimische Tierarten.

4.5 Hinweise

Folgende Hinweise werden im Textteil B gemacht:

Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Harburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

DIN-Standards

Bei der DIN 4109 handelt es sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise aus November 1989.

Alle Richtlinien und DIN-Vorschriften, auf die in den Unterlagen zu dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 hingewiesen wird, werden durch die Verwaltung der Gemeinde Neu Wulmstorf während der Dienstzeiten im Rathaus Neu Wulmstorf, Bahnhofstraße 39, zur Einsicht bereitgehalten. Hierauf wird in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen.

5 ERSCHLIESSUNG DES GELÄNDES

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Der P+R-Parkplatz Neu Wulmstorf kann von der B 73 über die B 3n sowie zukünftig über die A 26 ohne nennenswerte Durchfahrung von Siedlungs-/ Wohnquartieren erreicht werden. So sind durch die Pkw-Pendlerfahrten keine Wohnbereiche betroffen.

Aus Richtung Süden ist die Anfahrt über die Bahnhofstraße und die Bahnunterführung ebenfalls gut möglich.

Innere Erschließung

Die Zufahrten zu dem Parkhaus erfolgen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie nach Beendigung der Baumaßnahme analog zum Bestand auch an der südlichen Gebäudeseite. Die fußläufige Anbindung des Parkhauses erfolgt über das Treppenhaus im Südosten direkt an die Straße „An der Bahn“ und damit unmittelbar an die S-Bahn-Station.

Die Zufahrt zum verbleibenden Teil des P+R-Platzes erfolgt von Süden. Alle Zufahrten sind bereits vorhanden.

Verkehrsaufkommen³

Bei den für das Gutachten geschätzten 750 zukünftigen Stellplätzen wird von 480 zusätzlichen Zu- und Abfahrten ausgegangen. Die vollständige Realisierung der A 26 vorausgesetzt, werden diese zusätzlichen Fahrten im Wesentlichen von der B 3n und damit über den Kreisverkehrsplatz zu- und wieder abfahren. Der Anteil des lärmtechnisch relevanten Verkehrs (LKW, Bus usw.) kann sowohl in der Tag-, als auch in der Nachtzeit mit unter 3% angenommen werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Bereich des Parkhauses wird wie bereits bei der P+R-Anlage zum Schutz des Grundwassers nicht versickert. Vorhandene Anschlüsse sind zu verwenden.

6.2 Schmutzwasser

Die Fläche ist bereits an das vorhandene Schmutzwasserentsorgungsnetz der Gemeinde Neu Wulmstorf angeschlossen. Vorhandene Anschlüsse und Schmutzwasserkanäle sind zu verwenden. Die Abwasserentsorgung erfolgt zum Klärwerk Köhlbrandhöft in Hamburg. Die in dieser Bebauungsplanänderung dargestellte Baufläche wird über das Pumpwerk Konrad-Adenauer-Straße entsprechend angeschlossen.

³ Ergänzung der Verkehrsuntersuchung, erstellt durch das Büro Zacharias Verkehrsplanung vom 18.05.2015

6.3 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Harburg zuständig, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer Privatfirma übertragen hat. Ggf. notwendige Müllbereitstellungsplätze werden im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

6.4 Brandschutz

Das Konzept zum Brandschutz des Bauvorhabens ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehrezufahrten zum Grundstück und die Feuerwehrumfahrt der Gebäude auf den privaten Flächen werden im Genehmigungsverfahren abgestimmt.

6.5 Versorgungsanlagen

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt.

Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	EWE, Seevetal
Wasserversorgung:	Wasserbeschaffungsverband Harburg
Gasversorgung:	Schleswig-Holstein Netz AG
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom, EWE TEL
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

7 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

7.1 Flächen

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 hat eine Gesamtgröße von ca. 7.210 qm, davon werden ca. 5.735 qm als sonstiges Sondergebiet, ca. 535 qm als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P+R) und ca. 940 qm als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

7.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Gemeinde Neu Wulmstorf Kosten für die Bauleitplanung.

Neu Wulmstorf, den

(Der Bürgermeister)

8 GUTACHTEN

Schalltechnische Untersuchung zu Park+Ride Parkhaus Neu Wulmstorf, Bebauungsplan Wulmstorfer Wiesen, Ingenieurbüro Vössing, 10.06.2015.

Grünplanerischer Fachbeitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Bahnhof“, EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 16.07.2015

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Bahnhof“, EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 16.07.2015

Verkehrsuntersuchung P+R und B+R-Anlage Neu Wulmstorf, Zacharias Verkehrsplanung, Januar 2015.

1. Ergänzung der Verkehrsuntersuchung P+R und B+R-Anlage Neu Wulmstorf, Zacharias Verkehrsplanung, 18.05.2015.

9 GRUNDLAGEN

Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), die durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 3. April 2012 Nds. GVBl. 2012, S. 46, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11. April 1994, Nds. GVBl., S. 155, 267, das durch Art. 5 Abs. 2 Nr. 1 G zur NeuO des NaturschutzR vom 19. 2. 2010 (Nds. GVBl. S. 104) geändert worden ist.

Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), die zuletzt durch die Verordnung vom 24. September 2012 (Nds. GVBl. S. 350) geändert worden ist.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000 (Bekanntmachung vom 16.11.2000), in der Fassung der Fortschreibung 2012.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML), Referat 303, Raumordnung und Landesentwicklung, in der Fassung der Fortschreibung 2012.

Regionales Entwicklungskonzept 2000 Leitbild und Handlungsrahmen: Metropolregion Hamburg, Hamburg, Hannover, Kiel, November 2000, Hrsg.: Gemeinsame Landesplanung Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein c/o Stadtentwicklungsbehörde Hamburg/ Landesplanungsamt, Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg

Flächennutzungsplan Gemeinde Neu Wulmstorf, aufgestellt am 07.11.2002, i.d.F. der 2. Änderung vom 22.06.2006

Landschaftsplan der Gemeinde Neu Wulmstorf, Landkreis Harburg, Erläuterungsbericht, Verfasser Bendfeldt, Schröder, Franke Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44, 24116 Kiel, 25. Januar 2001