

# Frühzeitige Bürgerbeteiligung



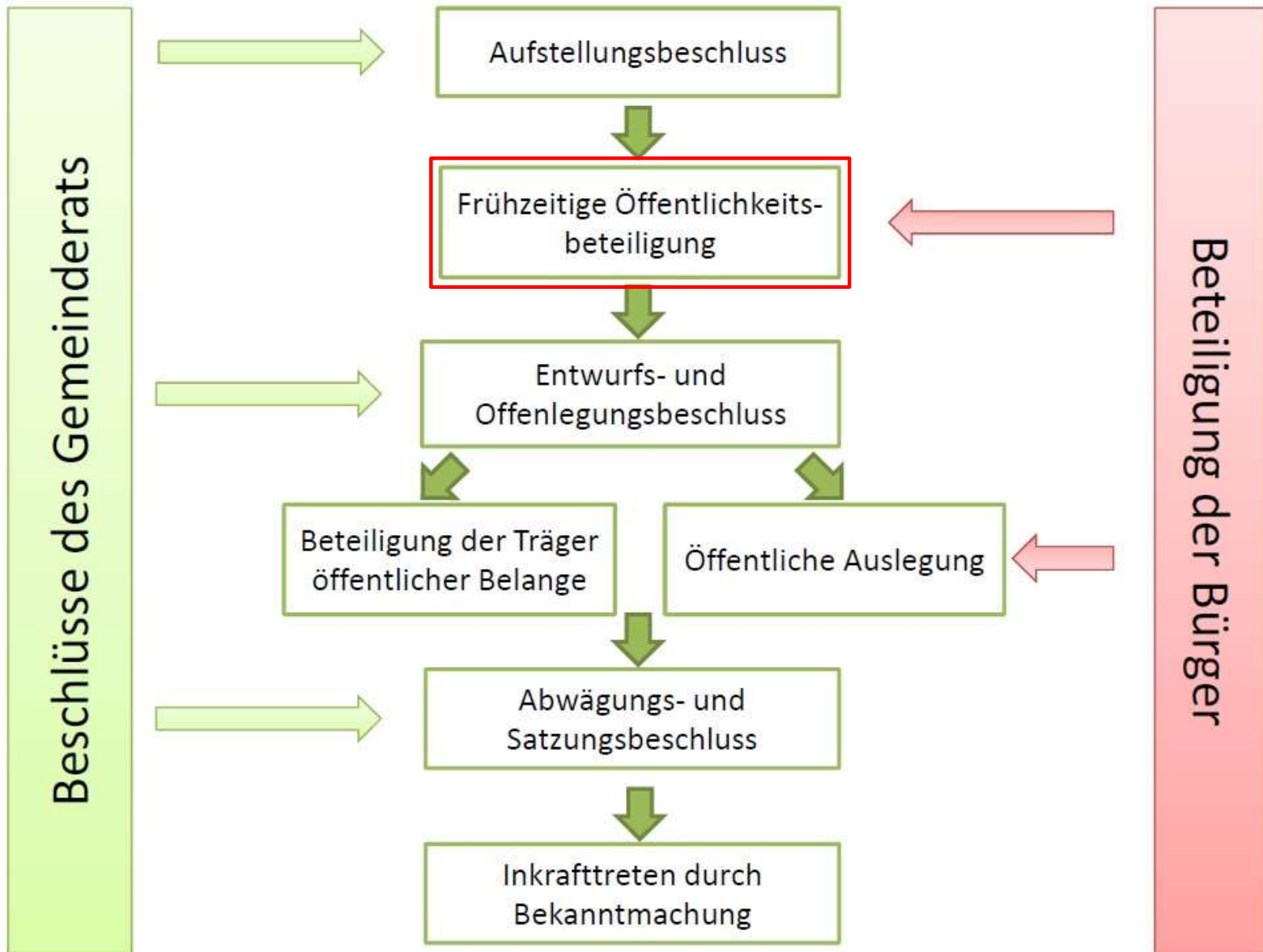
Stadt Quickborn

Bebauungsplan Nr. 109

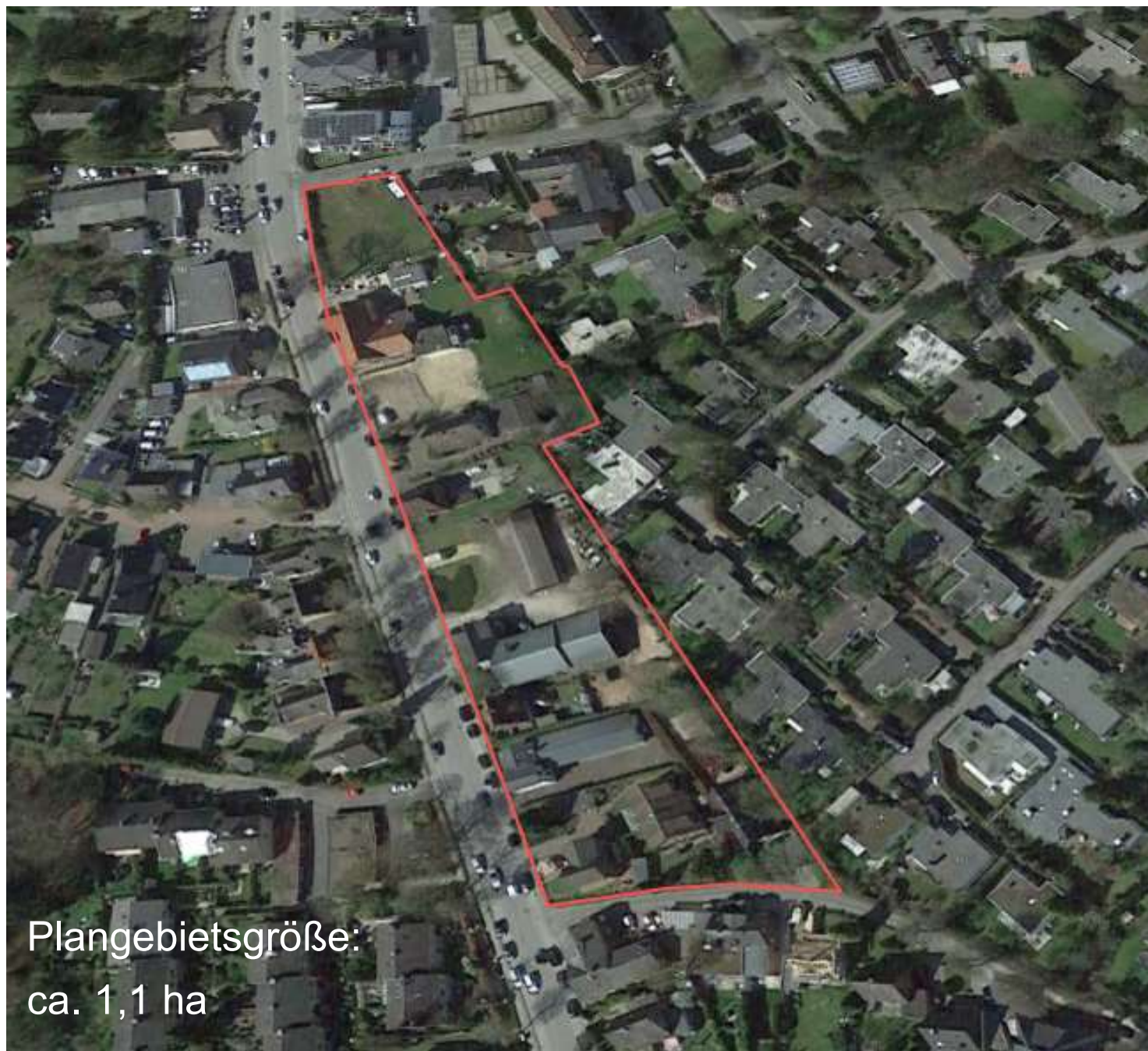
„östlich Kieler Straße“

03.05.2023









Plangebietsgröße:  
ca. 1,1 ha

## Ausgangslage:

- stadthistorisch bedeutender Straßenzug
- gewachsene Bebauungsstruktur
- 1-2 geschossige Bebauung mit ortsbild-prägender Wirkung
- Mix aus nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnlagen
- Östlich liegt die denkmalgeschützte Neutra-Siedlung
- angrenzend Wohngebiets- und Mischgebietslagen
- Baumbestand

## Planungsziele: *gemäß Beschluss vom 31.08.2020*

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im städtebaulich sensiblen Bereich der Kieler Straße, derzeit unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Schaffung zeitgemäßer und gebietsverträglicher Erweiterungsmöglichkeiten
- Berücksichtigung und Wertschätzung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnsiedlung des Architekten Richard Neutra („Neutra-Siedlung“)

## Bei Neuprojektierungen:

- Beibehaltung der offenen Bauweise
- Ausgestaltung einer Raumkante zur Kieler Straße - Orientierung der Baukörper zum Straßenraum
- straßenbegleitende Bebauung in zwei Vollgeschossen mit ausbaufähigem Dachgeschoss
- Festlegung maximaler Trauf-/Firsthöhen,
- Einhaltung des Mindestabstand zur „Neutra-Siedlung“  
*Abstimmung mit der untere Denkmalschutzbehörde*

## Verfahren:

- gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung
- Erstellung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrags - „Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange“ betrachtet





## Legende

- Lila = historischen Gebäudebestand erhalten und aufwerten
- Roter Punkt = Sanierung im Bestand/Rückbau prüfen

## Vorgaben Bebauungsprinzipien

- 1-2 Geschosse + ausbaufähiges Dachgeschoss
- Ausbildung eines Gesichts zur Kieler Straße
- Sicherung der historischen Gebäude im Bestand durch Sanierung
- Bauflucht ausbilden (baulich oder durch grüne Gestaltungselemente)
- Dachlandschaft ausbilden



## Der F-Plan stellt eine gemischte Baufläche dar

Gemäß § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan berichtigt werden.

Ziel: vorhandenen Wohnraumbedarf steuern.

Abweichend zum F-Plan soll:

- zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Andere wohnverträgliche Nutzungen



## Festsetzungen Bebauungsplan

- Bestandssicherung der Gebäude und Nutzungen
- Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2
- GRZ 0,4
- offene Bauweise
- 12,5 m/ 9,5 m Gebäudehöhe
- II- geschossig
- Firstrichtung
- TG - Zufahrt

- Fremdkörperfestsetzung: auf der mit „F“ bezeichneten Fläche ist der vorhandene Zimmereibetrieb zulässig.

*Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen und bauliche Vorkehrungen sichergestellt wird, dass sich die vom Betrieb ausgehenden Emissionen nicht erhöhen.*

- Lärmgutachten wird erstellt
- Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm



# Festsetzungen Bebauungsplan - Zukünftig bei Neu- und Umbauten:

## Gebäudehöhe

- maximale Firsthöhe im WA 1 max. 12,50 m.
- maximale Firsthöhe im WA 2 bei geneigten Dächern 9,50 m und bei Flachdächern 6,50 m

## Dachgestaltung:

- WA 1 - nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad
- WA 2 - auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 10 Grad bis 15 Grad

## Fassadengestaltung

- Zur Straße gerichtete Fassade ist mind. mit einem Fenster- und Türen-Anteil von 20% der Gesamtfassade mit stehenden Fensterformaten

## Grünordnung

- Unversiegelter Grundstücksanteil – Ausschluss von Schottergärten
- z.B. Im Vorgarten soll ein Baum gepflanzt werden
- Stellplatzbegrünung ab 5 STP
- Einfriedungen max. 1,50 m hoch auf einem mindestens 1,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen

## Immissionsschutz

## Wasserwirtschaft

**Hinweise:** Salzstock Quickborn, Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Stellplatzsatzung



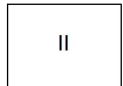
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
Haben Sie Fragen?

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

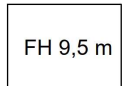


Allgemeine Wohngebiete

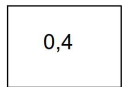
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

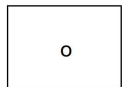


Firsthöhe als Höchstmaß



Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl

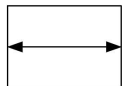
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



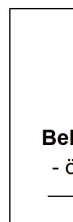
Offene Bauweise



Baugrenze



Hauptfirstrichtung



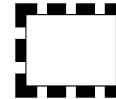
Bel  
- č

4. 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)



Bäume mit Erhaltungsfestsetzung und Wurzelschutzbereich (=Baumkrone zuzüglich 1,50 m)

5. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
hier: Tiefgarageneinfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Fremdkörper Festsetzung  
hier: (F) = Zimmereibetrieb (Teil B)  
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze