

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 10
- 1. Änderung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Abschnitt I: Nördlich Elmenhorster Straße, Grundstücke Nr. 13 bis Nr. 13m; Nr. 15 und Nr. 17 sowie die östlich angrenzende Feldzufahrt;
Abschnitt II: Südlich Elmenhorster Straße; Grundstück Nr. 14g teilweise und Grundstück Nr. 14h;

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 4
2. Gründe für die Aufstellung	5 - 6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
4. Erschließungsmaßnahmen	8
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	8 - 9
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft	9
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ...	10
9. Hinweise	10
Vermerk: Beschluß über die Begründung	11

Anlagen: Schalltechnische Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - 3. Änderung und Ergänzung - sowie Bebauungsplan Nr. 10 - 1. Änderung - der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Kreis Stormarn

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen
MASUCH+OLBRISCH, Oststeinbek
Stand: 27. Februar 1995

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 10, Gebiet: "Jersbeker Straße" ungerade Nr. 3 bis Nr. 7 - "Elmenhorster Straße" teilweise beidseitig ungerade Nr. 5 bis Nr. 35 und Nr. 37 - gerade Nr. 2a bis Nr. 22 mit Ausnahme Nr. 16 - "Fliederweg" gerade Nr. 12, Nr. 12a und Nr. 14 - "Gräberkater Weg" ungerade Nr. 1 bis Nr. 17, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 26. September 1991, Az.: 62/22 - 62.005 (10) genehmigt. Die Satzung ist mithin am 09. Oktober 1991 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet: Abschnitt I: Nördlich Elmenhorster Straße, Grundstücke Nr. 13 bis Nr. 13m; Nr. 15 und Nr. 17 sowie die östlich angrenzende Feldzufahrt; Abschnitt II: Südlich Elmenhorster Straße, Grundstück Nr. 14g teilweise und Grundstück Nr. 14h, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24. Juni 1992.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten 6, 7, 8 und 10 der Gemarkung Bargfeld im Maßstab 1 : 1.000.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen. Für einen Teilbereich des Grundstückes Nr. 13 bis Nr. 13h ist bei parzellenscharfer Betrachtung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Entwicklung nicht gegeben. Da hier im rückwärtigen Bereich jedoch nur untergeordnete bauliche Anlagen vorgesehen sind, wird dies als vertretbar angesehen. Die Gemeinde wird die Darstellung der notwendigen Bauflächen im Zuge einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes vornehmen.

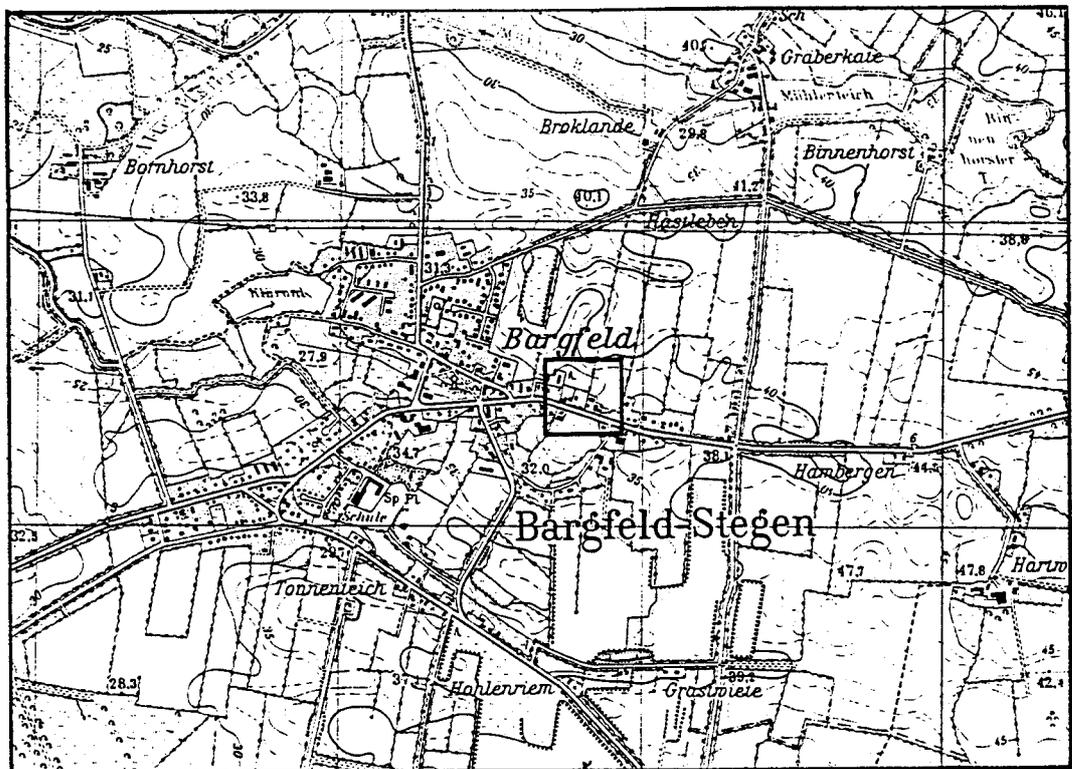
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfaßt die Grundstücke Elmenhorster Straße Nr. 13 bis 13h, 15 und 17 sowie die östlich angrenzende Feldzufahrt und weiter das Grundstück Nr. 14g teilweise sowie das Grundstück 14h ganz.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfaßt

im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Mischgebiet" (MI) den Bereich der betreffenden Grundstücke Elmenhorster Straße Nr. 13 bis 13h, 15 und 17 sowie die östlich angrenzende Feldzufahrt und Nr. 14g teilweise und Nr. 14h ganz mit einer Fläche von ca. 0,98 ha.

Zur Lagerverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 10 - 1. Änderung - dargestellt.



2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde hatte bei der Planung zum Bebauungsplan Nr. 10 besondere Rücksicht auf notwendige Betriebsentwicklungen der auf dem Grundstück Elmenhorster Straße Nr. 15 vorhandenen Tischlerei genommen. Durch die Planung war dem Betrieb eine angemessene Erweiterung aufgezeigt worden.

Zwischenzeitig sind die Belange des Betriebes durch Grundstückszukauf dahingehend geregelt, alsdaß eine Betriebsentwicklung nur noch im Bereich des Grundstückes Elmenhorster Straße Nr. 15 und der dahinterliegenden Flächen vorgesehen ist. Die Entwicklung in dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes Elmenhorster Straße Nr. 17 ist nicht mehr vorgesehen.

Ausgehend von diesen Vorgaben ergibt sich für die Gemeinde Handlungsbedarf zur Neuordnung dieses kleinen Bereiches. Durch die vorliegende Planung werden nunmehr grundstücksbezogene überbaubare Flächen einschließlich der zuerworbenen rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt. Im übrigen gelten die Planungsvorgaben der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Grundsatz. Es wird jedoch auf die Festsetzung einer eingeschränkten Nutzung verzichtet, da die benachbarten Bereiche diese Gliederung nicht beinhalten und sie für den Bereich der 1. Änderung nicht unbedingt erforderlich ist.

Aufgrund der Baunutzungsverordnung 1990 wird die Geschößflächenzahl reduziert und nunmehr mit 0,3 festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung ist das bereits bestehende Geh- und Fahrrecht am Grundstück Elmenhorster Straße Nr. 17 in das Plangebiet einbezogen und nunmehr als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zu Gunsten des Grundstückes Elmenhorster Straße Nr. 17 festgesetzt.

Weiter ist der Bereich der bestehenden Reihenanlage westlich der vorgenannten Bauflächen in die vorliegende Änderung mit einbezogen, um zum einen die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen im geringen Umfang anzupassen und um zum anderen den rückwärtigen Grundstücksbereich mit seinem Bestand an Gemeinschaftsanlagen in der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird auf der Südseite der Elmenhorster Straße ein Bereich westlich des Fliederweges mit einbezogen. Hier ist ein bis-

her festgesetztes GFL-Recht insbesondere zu Gunsten der rückwärtig liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr erforderlich, da die landwirtschaftliche Nutzfläche zwischenzeitig über den Fliederweg erschlossen ist. Das Baugrundstück selbst ist unmittelbar zur Elmenhorster Straße hin erschlossen. Es ist daher in diesem Bereich eine angemessene Neuordnung der überbaubaren Flächen vorgesehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die getroffenen Festsetzungen sind auf die Vorgaben der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 10 begründet.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Bereiches ist als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt. Für den Bereich der Reihenhäuser ist jedoch eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Zur Sicherung des Gebietscharakters sind nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Diese Festsetzung wird als Festsetzung aus der bisherigen verbindlichen Überplanung übernommen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß der beidseitig der Elmenhorster Straße vorhandene Mischgebietscharakter mit der besonderen Betonung zur Weiterentwicklung im gewerblichen Bereich erhalten bleibt. Aus diesem Grunde wurde für überwiegende Teile des Plangebietes diese beschränkende Festsetzung getroffen.

Die Dachformen der künftigen Gebäude sind als Satteldach und Walmdach festgesetzt. Walmdächer sind auch als Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigungen sind mit 25 Grad Neigung bis 51 Grad Neigung zulässig. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 60 Grad Neigung zulässig.

Für die vorderen Grundstücksteile, bezogen auf die Elmenhorster Straße, sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Schalltechnischen Ermittlung zu diesem Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft jedoch nur die Nordseite, auf der Südseite der Elmenhorster Straße befinden sich die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der betroffenen Flächen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 - 1. Änderung - wird vollständig durch die bereits bestehende Straße "Elmenhorster Straße" (Landesstraße 82) erschlossen. Sämtliche Erschließungen sind abgeschlossen, so daß keine besonderen Maßnahmen mehr erforderlich sind.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Für das Plangebiet ist eine neue schalltechnische Ermittlung erstellt, auf deren Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Die schalltechnischen Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - 3. Änderung und Ergänzung - sowie Bebauungsplan Nr. 10 - 1. Änderung - der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Kreis Stormarn, sind Bestandteil dieser Begründung. sie sind als Anlage beigelegt.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der vorliegenden 1. Änderung entsprechend übernommen und festgesetzt. Die schalldämmenden Maßnahmen sind nunmehr nach DIN 4109 vom November 1989 zu berücksichtigen. Im übrigen gelten die Ausführungen zum Ursprungsbebauungsplan.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich typische gemischter Nutzungsstrukturen in überwiegend alt bebauten Ortslagen. Dies betrifft sowohl den Plangeltungsbereich selbst, wie auch die angrenzenden Bauflächen der Ortslage.

Von diesen verschiedenen, insbesondere gewerblich genutzten Grundstücken, können insbesondere Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen ausgehen, die zu möglichen Beeinträchtigungen führen können. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß es sich hierbei nicht um unvermeidbare Beeinträchtigungen von den gewerblich genutzten Grundstücken her handelt.

Für den vorhandenen Handwerksbetrieb einer Tischlerei auf dem Grundstück Elmenhorster Straße Nr. 4 ist zur Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke zwischenzeitig eine Lärmschutzuntersuchung zur Beurteilung der möglichen Immissionen erstellt worden.

Für die Erstellung des Gutachtens sind örtliche Messungen des Betriebes unter den verschiedensten Belastungen vorgenommen worden. Aufgrund des Ergebnisses des Gutachtens ist letztendlich davon auszugehen, daß es sich bei dem Betrieb um einen atypischen Tischlereibetrieb handelt, der auch unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungen im Gebäudebestand noch als vertretbar beurteilt wird.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß hierfür keine besonderen Maßnahmen und Regelungen zu treffen sind.

Das Gutachten 'Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 10 - 1. Änderung der Gemeinde Bargfeld-Stegen, MASUCH+OLBRISCH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, Stand 27. Februar 1995', ist Anlage dieser Begründung.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Zur Ortsrandbegrenzung und Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Knick -, bzw. Flächen zum Anpflanzen von Hecken und deren Erhaltung nach § 9(1) 25a i.V.m. § 9(1) 25b Baugesetzbuch festgesetzt.

Zur Durchsetzung dieser Pflanzgebote nach § 178 BauGB sind entsprechende Bescheide an die Grundstückseigentümer zu erteilen, in denen dieser innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den nach § 9(1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen hat. Diese Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen.

Zur Laubholzhecke geht die Gemeinde davon aus, daß sie dem Nutzungsdurck, wie er von Baugrundstücken ausgeht, besser standhält als ein neu angelegter Knick.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - 1. Änderung sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

9. Hinweise:

In der Elmenhorster Straße befindet sich eine Versorgungsleitung des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH. Eine Versorgung der Baugrundstücke mit Erdgas ist daher möglich. Auch auf den Privatgrundstücken ist im Versorgungsfalle eine baumfreie Trasse freizuhalten.

In die Planzeichnung sind die unterirdischen elektrischen Hauptversorgungsleitungen des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG dargestellt. Dies geschieht mit dem Hinweis des Versorgungsträgers, daß er keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen übernimmt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Stormarn zuständigen Betriebsstelle der Schleswag AG, Kurt-Fischer-Straße 52 in 22926 Ahrensburg, Tel.: (04102) 4945500 zu erfragen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist die DIN 18920 zu beachten.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, Gebiet: Abschnitt I: Nördlich Elmenhorster Straße, Grundstücke Nr. 13 bis Nr. 13m, Nr. 15 und Nr. 17 sowie die östlich angrenzende Feldzufahrt; Abschnitt II: Südlich Elmenhorster Straße, Grundstück Nr. 14g teilweise und Grundstück Nr. 14h, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihren Sitzungen am 27. September 1994 und am 06. März 1995.



Bargfeld-Stegen, den 10. März 1995


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: September 1992; Jan. 1994; Juli 1994;
Oktober 1994; März 1995

ML-PLANUNG

GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG MBH

Schalltechnische Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 4 A
- Ortsmitte Nordteil - 3. Änderung und Ergänzung - sowie
Bebauungsplan Nr. 10 - 1. Änderung - der Gemeinde Barg-
feld-Stegen, Kreis Stormarn.

Seiten 1 bis 5

Nov. 1993 / Jan. 1994

ALTE DORFSTRASSE 52
23847 MEDDEWADE
TELEFON 0 45 31 / 8 57 12

BÜRO:
ERLENKAMP 1
23568 LÜBECK
TELEFON 04 51 / 39 67 39
TELEFAX 04 51 / 39 10 46

Literatur: DIN 18005 vom Mai 1987 "Schallschutz im
Städtebau" Teil 1;
Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1;
DIN 4109 vom November 1989
"Schallschutz im Hochbau"

Aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und der damit verbundenen hohen Verkehrsbelastung ist die Landesstraße 82 (Kayhuder Straße und Elmenhorster Straße) in die nachfolgende schalltechnische Ermittlung als Quelle von schädlichen Lärmimmissionen eingestellt.

Die Landesstraße 82 verläuft als Kayhuder Straße südlich der Bereiche 1 und 2 und als Elmenhorster Straße südlich des Bereiches 4. Der Bereich 3 ist hiervon nicht betroffen.

Zur Festlegung der zu berücksichtigenden Verkehrsbelastung stehen für die Landesstraße 82 hinreichend brauchbare Zählergebnisse zur Verfügung. Es sind dies die Zählergebnisse des Jahres 1990.

Jetzige Verkehrsbelastungen der Landesstraße 82 als Kayhuder Straße bzw. Elmenhorster Straße nach Angaben des Straßenbauamtes Lübeck, Herrn Plöhn, vom November 1993.

Landesstraße 82 - Kayhuder Straße - zwischen Kayhude und Bargfeld, Zählstelle 0071, bzw. Elmenhorster Straße - zwischen Elmenhorst und Bargfeld, Zählstelle 0320:

Zählstelle 0071		Zählstelle 0320	
DTV ₁₉₉₀	5.851 Kfz/Tag	DTV ₁₉₉₀	4.098 Kfz/Tag
G _v	753 Kfz/Tag	G _v	524 Kfz/Tag
S _v	518 Kfz/Tag	S _v	298 Kfz/Tag
P _v	5.098 Kfz/Tag	P _v	3.574 Kfz/Tag

Die nachfolgende Ermittlung wird zunächst als erster Teil für den Bereich der Kayhuder Straße und als zweiten Teil für den Bereich der Elmenhorster Straße erstellt. Da beide Ermittlungen nach dem gleichen Ablauf vorgenommen werden, wird für die Elmenhorster Straße eine vereinfachte Wiedergabe der Ermittlung nur mit jeweiligen Ergebnissen vorgenommen.

Kayhuder Straße

Der Schwerlastverkehrsanteil der Kayhuder Straße beträgt für das Jahr 1990 ca. 8,9 %, er wird gerundet auf 10 %. Hierdurch ergibt sich für die Ermittlung eine weitere Sicherheit.