

Gemeinde Braak

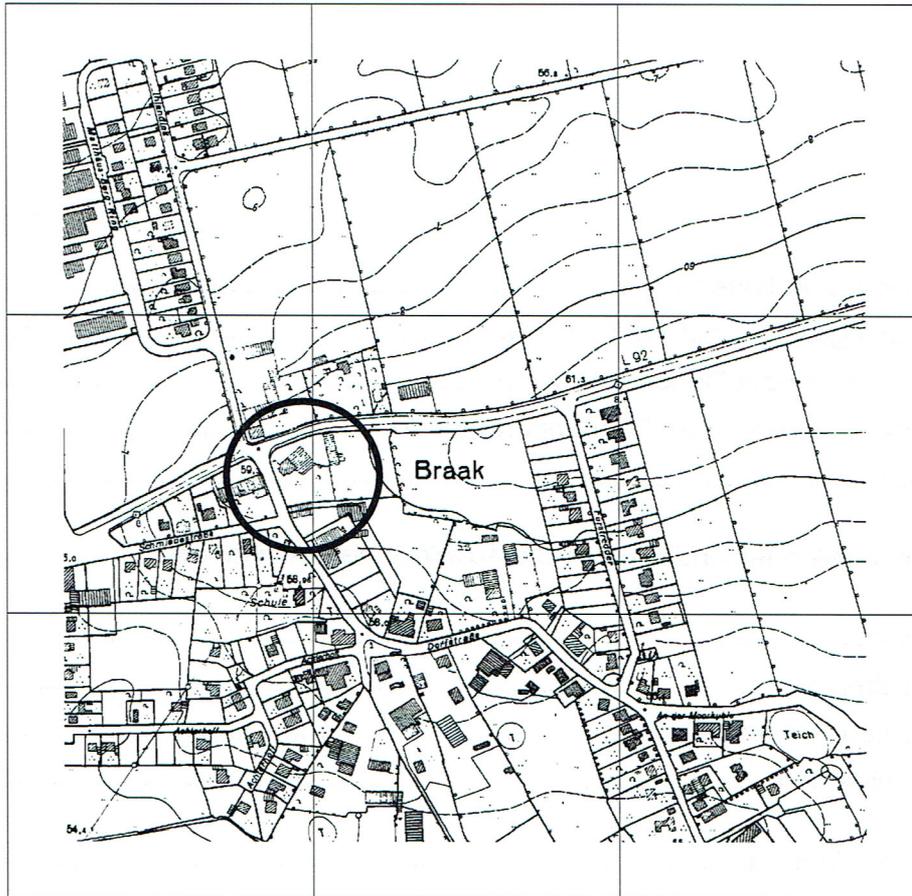
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung

Gebiet: An der Chaussee 2 / Ecke Dorfstraße

Begründung

Planstand: 3. Satzungsabfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.	Plangebiet	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung	6
3.3.	Immissionen	6
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Kosten.....	7
6.	Durchführung der Planung	7
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
8.	Billigung der Begründung	8

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Braak ist mit seiner ersten Änderung rechtswirksam. Ziel der bisherigen Planung war die Neuordnung der Bebauung auf dem Grundstückskomplex nach Abbruch der Nebenanlagen bei Erhaltung des Gebäudes der Schank- und Speisewirtschaft. In einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden aufgrund einer konkreten Bauabsicht die Baugrenzen auf dem Eckgrundstück mit der Schank- und Speisewirtschaft neu gefasst. Es bestanden Planungen für einen Anbau, der aufgrund der Gebäudeaufteilung an der Westseite des vorhandenen Gebäudes errichtet werden sollte.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 und seiner Änderung waren auf den Erhalt des Gebäudes der Schank- und Speisewirtschaft abgestellt mit zulässigen 4 Wohnungen. Für das südlich angrenzende Grundstück war ein einzelnes Baufenster mit einer Grundfläche von max. 160 qm vorgesehen und zwei Wohnungen. Die östlich an das Eckgrundstück angrenzenden Bereiche wurden inzwischen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 bebaut.

Im Herbst 2006 wurde der Eigentümer der Schank- und Speisewirtschaft insolvent. Aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage des Grundstücks im Kreuzungsbe- reich hat sich die Gemeinde entschlossen, das Grundstück im Rahmen der Zwangs- versteigerung zu erwerben. Leider befindet sich die Gebäudesubstanz in desolatem Zustand, so dass eine Sanierung des Gebäudes aus Kostengründen verworfen wur- de. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Grundstücks soll ein städ- tebaulicher Missstand vermieden und eine gestalterisch ansprechende Bebauung erreicht werden. Investoren für die Übernahme der gewerblichen Nutzung konnten nicht gefunden werden.

Der Erwerb des Grundstücks ermöglicht der Gemeinde zudem, die seit vielen Jahren angestrebte Entschärfung der Gefahrensituation für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen und den kombinierten Geh- und Radweg entlang An der Chaussee bis zur Einmündung der Dorfstraße fortzuführen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im be- schleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt ca. 680 m² und damit weniger als 20.000 m². Durch den Be- bauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB ge- nannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforder- lich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde den ihr zustehenden Rahmen der Wohnungsentwicklung bereits überschritten. Diese Überschreitung resultiert jedoch nicht ausschließlich aus gemeindlichen Planungen, sondern in erheblichem Umfang auch durch genehmigte Vorhaben gemäß § 34 BauGB. Die nun geplante Bebauung übersteigt die im Ursprungsplan möglichen Wohneinheiten von bisher insgesamt sechs Wohnungen. Das von der Gemeinde favorisierte Konzept sieht eine Bebauung mit markanten Einzelhäusern vor, die die gewünschten Raumbildungen unterstützen. Vorgesehen sind zweigeschossige Baukörper ggf. mit einem zurückspringenden Staffelgeschoss. Um die geplanten Gebäude sinnvoll ausnutzen zu können und Wohnungen mit nachgefragten Grundflächen anbieten zu können, plant die Gemeinde, je Gebäude max. 4 Wohnungen zuzulassen. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wäre nicht so gut geeignet, die historischen Raumkanten ausreichend zu betonen, zumal Außenwohnbereiche aufgrund der Lärmbelastung nur in Teilbereichen zulässig sind. Die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes zielt darauf ab, die überbaubaren Flächen entsprechend den aktuellen Vorstellungen des Konzeptes zu verändern und die Festsetzung zur möglichen Anzahl der Wohnungen zu modifizieren.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Braak gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Grundstück ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Braaker Chaussee im Einmündungsbereich der Dorfstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,27 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der L 92.
Im Osten:	östliche Grenze der Flurstücke 9/25 u. 9/19.
Im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 9/19.
Im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.

Das Grundstück ist mit den Gebäuden einer ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft bebaut.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch den Gebäudeleerstand an städtebaulich prägnanter Stelle im Einmündungsbereich der Dorfstraße in die Braaker Chaussee. Die Planung sieht daher den Abriss der alten Gebäude und die Errichtung markanter Wohnbebauung vor. Gleichzeitig kann von der Kreuzung ein nunmehr durchgehender Geh- und Radweg Richtung Osten angelegt und damit die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden.

Zu beachten sind die Immissionen der am Plangebiet vorbeiführenden Landesstraße (L 92, Braaker Chaussee). Die Gemeinde hat eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeiten lassen (Büro Lairm Consult, 2009). Unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Ziel ist hierbei die Betonung der Raumkanten durch entsprechend markante Baukörper. Die Platzierung möglicher Gebäude auf dem Grundstück hat die Gemeinde in mehreren Alternativen geprüft. Die nunmehr gewählte Anordnung unterstützt die angestrebte Raumbildung.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage im Einmündungsbereich sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht mit der festgesetzten Grundflächenzahl die gewünschte Bebauungsdichte mit drei Einzelbaukörpern. Weitere Verdichtungen sind nicht vorgesehen. Daher wird eine Mindestgrundstücksgröße in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO zugelassen. Entlang der Braaker Chaussee wird mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit in Verbindung mit Trauf- und Firshöhen die dort gewünschte Dominanz der Bebauung sichergestellt. Zur Unterstützung der angestrebten Raumbildung werden die überbaubaren Flächen einzeln festgesetzt und zudem im Kreuzungsbereich mit einer Baulinie fixiert.

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich auf die Größe der Grundstücksfläche. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei zusammengestellten Gebäuden keine unverhältnismäßig hohe Anzahl an Wohnungen entstehen kann. Die drei in der Planzeichnung dargestellten Grundstü-

cke sind jeweils über 800 m² und unter 1.600 m² groß. Danach können je Baufenster vier Wohnungen zugelassen werden.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Bauernhäusern und dienen einer einheitlichen Gesamtgestaltung im Kreuzungsbereich. Um die Ansicht der Gebäude nicht durch Nebenanlagen, Garagen und Carports zu verstellen, sind diese Anlagen vor den Gebäuden unzulässig bzw. nur mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze können hier angeordnet werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist über die Braaker Chaussee erschlossen. Die vorhandene Zufahrt soll weiterhin genutzt werden. Zufahrten zur Dorfstraße sind nicht erwünscht und dementsprechend ausgeschlossen. Die Gemeinde strebt die Anlage eines durchgehenden Fuß- und Radwegs entlang der Straße An der Chaussee an. Der notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Brack ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm der L (92) berührt. Hierzu hat die Gemeinde eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeiten lassen (Büro Lairm Consult, 2009). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Brack wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen der Straße An der Chaussee (L 92) sowie geringfügig durch die Straße Höhenkamp (K 96), die BAB A1 und die Dorfstraße belastet.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt innerhalb des gesamten Plangebiets zur Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 / 49 dB(A) tags / nachts werden ebenfalls am Tage und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten. Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht (=Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung) ergeben sich durch die Emissionen des Straßenverkehrs nicht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschlie-

Bung der Grundstücke über die Straße An der Chaussee bzw. Dorfstraße nicht möglich (Belegenheitsgründe). Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft im vorliegenden Fall alle Fronten von neuen Baukörpern innerhalb des Plangebietes.

Auf Grund der Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen tlw. geschlossen auszuführen. Außenwohnbereiche sind im Bereich der Baugrenze im Nordosten auf der Südseite und der Baugrenze im Süden auf der Ost- und Südseite im Schutz der Baukörper auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist an allen Baukörperseiten zulässig und kann sich auf die Schallbelastung dahinter liegender Räume positiv auswirken. Von den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass der konkrete Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die § 18 bis 21 BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Nach Rücksprache mit dem LANU sind keine Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Arten für das Plangebiet bekannt. Demnach werden nach Abstimmung mit dem Landesamt keine konkreten Untersuchungen mit Festsetzungen von Artenschutzmaßnahmen im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplanes erforderlich.

Dennoch könnten aufgrund des zulässigen Abrisses eines älteren Gebäudes bisher nicht bekannte Lebensstätten streng geschützter Fledermäuse infolge von Baumaßnahmen betroffen sein. So ist im Vorwege der Durchführung von Baumaßnahmen das Gebäude auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Sollten sich Nachweise oder Hinweise auf eine Quartiersnutzung finden, so sind die Baumaßnahmen vorzugsweise während der Monate außerhalb der Jungenaufzucht (September bis März) auszuführen. Potenziell zu erwartende Hausfledermausarten wie Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nehmen auch künstliche Quartiere an. Daher sind im Vorwege der Durchführung von Baumaßnahmen bei Hinweisen auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse, Fledermauskästen in angemessener Zahl mit der Fachbehörde und unter fachkundiger Leitung im Umfeld bedrohter Quartiere zu installieren. Auch können in Neubauten Fledermausquartiere integriert werden. Eine gesonderte Genehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG durch das LANU wird dann nicht mehr erforderlich.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, 2. Änderung der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.04.2009 gebilligt.

Braak,

10 8. JUN. 2009



Ostwin Jarcke
Bürgermeister