

Gemeinde Braak

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Braak

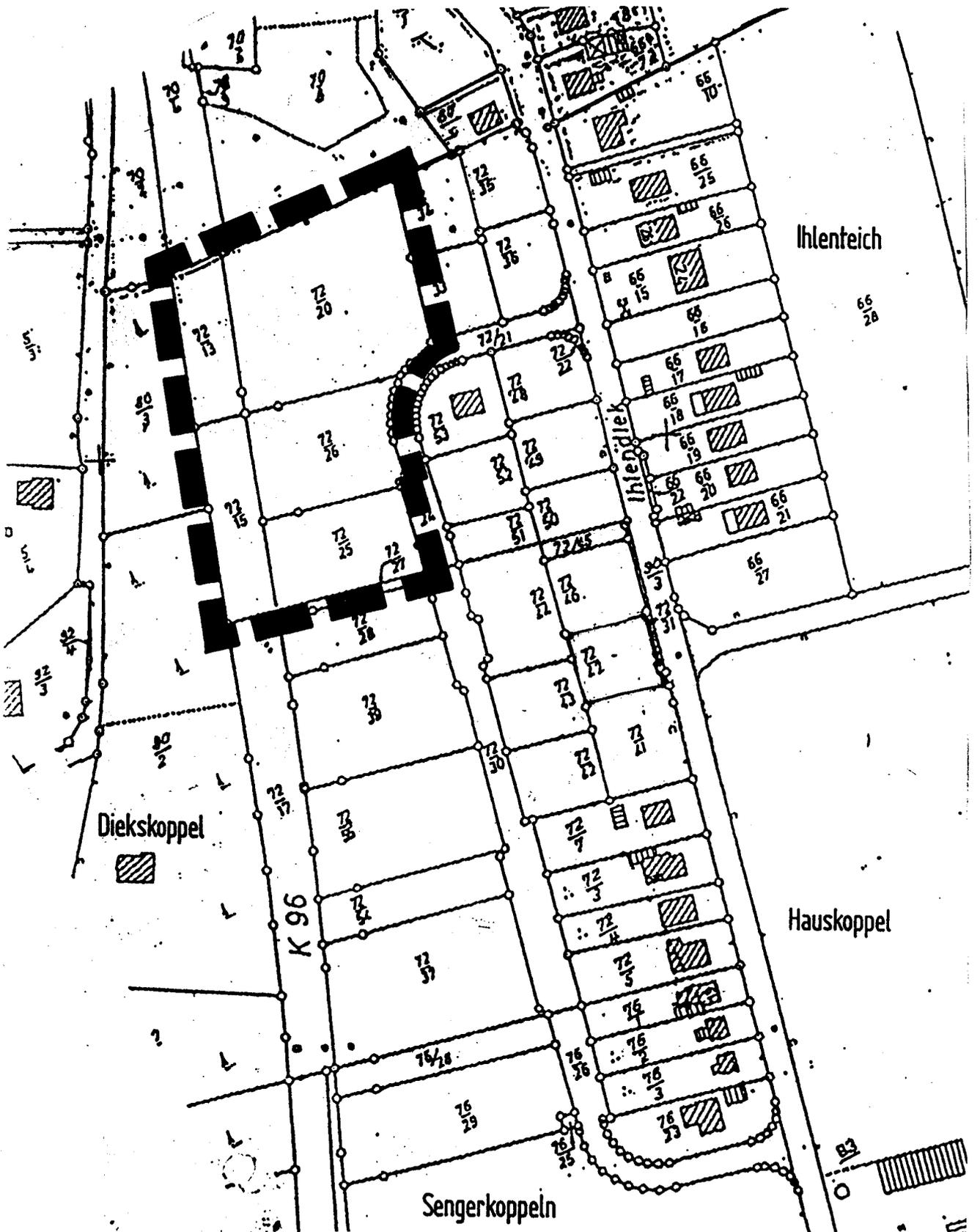
Gebiet:

Westlich Matthäus-Berg-Ring/Ihlendiek,
östlich K 96

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 2000



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlußfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische Grundlagen

- 2.00 Lage des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bestand

- 3.00 Begründung für die Aufstellung und Ziele der Planung

- 4.00 Verkehrserschließung / Versorgungsanlagen und
Erschließung sowie Lärmschutz

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 13.4.1992 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak den Beschluß, für das Gebiet:

Westlich Matthäus-Berg-Ring/Ihlendiek,
östlich K 96

die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 4 aufzustellen, die als 2. Änderung
des Bebauungsplanes weitergeführt wurde.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus
dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische Grundlagen

Für die Übersicht im Maßstab 1 : 2000 wurde
eine Flurkarte des Katasteramtes Stormarn
verwandt.

Als Planunterlage diente eine Planunterlage
der öffentlich bestellten Vermessungsinge-
nieure Grob und Teetzmann/Ahrensburg, Maß-
stab 1 : 1000.

2.00 Lage des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt
im nordwestlichen Bereich des Ortes, direkt
angrenzend an die K 96.

2.20 Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut mit der bisher ausgewiesenen Nutzungsart. Direkt angrenzend befindet sich fast ausschließlich Wohnbebauung.

3.00 Begründung für die Aufstellung und Ziele der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4:

Anlaß der Bebauungsplanänderung ist, daß für Gewerbeflächen in der Gemeinde Braak ein Sättigungsgrad erreicht ist, so daß hier keine Grundstücke mehr vorgehalten werden müssen. Die Zulassung von Wohnungsbauten liegt für diesen Bereich im öffentlichen Interesse. Grundsätzlich besteht ein erhöhter Bedarf an Schaffung von Wohnraum.

Ein interessierter Bauherr beabsichtigt auf der nördlichen Teilfläche, die zur Zeit mit einer eingeschränkten Nutzung versehen ist, Einzelhäuser zu errichten.

Um dieses Ziel realisieren zu können, ist eine Erweiterung der sogenannten "E 2 Nutzung", die Wohnnutzung einschließt, zuzulassen, um sich der "E 1 Nutzung", mit Wohnen, das im Umfeld vorhanden ist, anzugliedern.

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden im fraglichen Bereich würde einer wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes dienlich sein. Sie ist auch städtebaulich nachvollziehbar bzw. kann aus der direkt angrenzenden Bebauung entwickelt werden. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, daß im fraglichen Gebiet bereits Einzelhäuser (sog. Weisener-Grundstück) zugelassen und zwischenzeitlich auch erstellt worden sind.

Die Wohnnutzung paßt zum Umfeld zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und einem vorhandenen Beherbergungsbetrieb. Ein Gewerbebetrieb wäre an diesem Standort ein größerer Störfaktor.

Zum zusätzlichen Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ist es Zielsetzung der Gemeinde, den vorhandenen Beherbergungsbetrieb auf maximal 20 Betten aus städtebaulicher Sicht zu beschränken. Die Begründung liegt darin, daß der Betrieb sich im unmittelbaren Umfeld reiner Wohnbebauung befindet. Die Bewohner dieses Gebietes haben ein Anspruch darauf, möglichst von Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Hierbei wird besonders der nächtliche An- und Abfahrverkehr für den Beherbergungsbetrieb gefürchtet.

Durch den Baustoffhandel, der ebenfalls auf diesem Grundstück betrieben wird, sind bisher keine Immissionen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung eingetreten. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen neuen Wohnbebauung, die nördlich angrenzen wird, wird somit auch nicht befürchtet, zumal dieser Bereich auch durch das Gebäude abgeschirmt ist und die Immissionen sich hauptsächlich in südlicher Richtung auswirken.

4.00 Verkehrserschließung / Versorgungsanlagen und Erschließung sowie Lärmschutz

Die Verkehrserschließung, Versorgungsanlagen sowie Erschließung sind vorhanden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Überprüfung der zukünftigen Festsetzung hinsichtlich der Lärmimmissionen von der Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch vorgenommen. Durch die Einbeziehung der Lärmemissionen der BAB sind in Ergänzung des vorhandenen Lärmschutzwalles passive Lärmschutzmaßnahmen bei der Erstellung von Wohngebäuden zusätzlich erforderlich. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen in Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text)

vorgenommen worden. Die lärmtechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen beigelegt.

Durch die Bebauungsplanänderung ist keine Ergänzung oder Erweiterung von Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und der Erschließungsanlagen erforderlich.

Kosten eines 10 %igen Anteils des Erschließungsaufwandes fallen somit für die Gemeinde nicht an.

Diese Begründung wurde in der Gemeindevertretung der Gemeinde Braak am *19.4.1993/12.12.1994* gebilligt.

Braak, den 19



Bürgermeister

