

# BEGRÜNDUNG

Planstand: Z. Satzungsanfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 verfolgte die Gemeinde zwei hauptsächliche Ziele: zum einen die Absicht, die nach Abbruch des Mühlenbetriebes freiwerdenden Flächen städtebaulich zu ordnen und durch die Festsetzung ihrer Nutzungen der vorhandenen Bebauung am Ihlendiek anzugliedern, und zum anderen die Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen durch den Bau der Kreisstraße 96 zu untersuchen und erforderlichenfalls entsprechend zu mindern.

Aus Gründen des Städtebaus und Immissionsschutzes wurde eine Gliederung der als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen vorgenommen, so daß für einzelne Teilflächen nur einige Arten von Nutzungen zulässig sind. Im Bereich zwischen dem festgesetzten Lärmschutzwall und dem Matthäus-Berg-Ring ist die Wohnnutzung unzulässig.

Auf dem Grundstück 72/20, nördlich des Matthäus-Berg-Ringes, entstehen derzeit nach Maßgabe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wohngebäude. Dieser Bebauungsplan hatte die Erweiterung der eingeschränkten Nutzung um die Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie die Einschränkung des auf dem Flurstück 72/26 vorhandenen Beherbergungsbetriebes auf 20 Betten zum Ziel. Er wies im Normenkontrollverfahren keinen Bestand auf, allerdings aus Gründen der Einschränkung des Pensionsbetriebes.

Die Gemeinde hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 mit dem Ziel beschlossen, innerhalb des Mischgebietes nördlich des Matthäus-Berg-Ringes nunmehr eine zusammenhängende Wohnbebauung zuzulassen. Der Beherbergungsbetrieb liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Da für den Bedarf an Gewerbeflächen für nicht störende Betriebe in der Gemeinde Braak ein gewisser Sättigungsgrad erreicht ist und darüber hinaus mit der Gemeinde Stapelfeld ein gemeinsames Gewerbegebiet an der MVA Stapelfeld ausgewiesen wird, liegt die Aufhebung der Einschränkung der Wohnnutzung an dieser Stelle im öffentlichen Interesse.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Braak im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Der Gemeinde sind die Hauptfunktion Gewerbe und Dienstleistungen und die Nebenfunktion Agrar zugeordnet, wobei die Zuordnung der Gewerbefunktion in der Hauptsache wegen der vorhandenen Betriebe erfolgte. Nach Ziffer 4.2.2 des Regionalplanes für den Planungsraum I stellen die Achsenzwischenräume ein wesentliches Grundelement des Achsenkonzeptes dar. Sie sind in ihrer bestehenden Struktur als Grünzonen für Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume zu erhalten. Dabei kommt den Hamburg nahen Gebieten besondere Bedeutung zu. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Mischgebiet in einer Größe von ca. 0,8 ha aus. Diese Ausweisung entspricht den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Der B-Plan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **d. Plangebiet**

Durch den Bebauungsplan wird der Rand der Ortslage östlich der Kreisstraße 96 erfaßt. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet.

im Norden:	südliche Grenze des Flurstücks 70/8 und 80/5;
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie des Ihlendiek;
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie des Matthäus-Berg-Ringes und südliche Grenze des Flurstücks 78/20;
im Westen:	westliche Grenze der K 96.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend bebaut. Auf der Freifläche im Westen entsteht zur Zeit nach Maßgabe der 2. Änderung des B-Plans Wohnbebauung. Das Plangebiet umfaßt ca. 0,8 ha.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 übernimmt für seinen Geltungsbereich die Inhalte des Ursprungsplanes aus Planzeichnung und Begründung. Es werden lediglich die Art der Nutzung neu gefaßt und daraus resultierende Schutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt. Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange wird durch die Änderung nicht erfolgen.

Für das Mischgebiet wird die eingeschränkte Nutzung E1 des Ursprungsplanes festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 1, 2 und 5 BauNVO. Diese Nutzung kann aus der direkt angrenzenden Nachbarbebauung (mehrere Wohnhäuser, ein Beherbergungsbetrieb) entwickelt werden und ist städtebaulich vertretbar. Als Änderung zum Ursprungsplan ist somit auch die Wohnnutzung auf dem Flurstück 72/20 zulässig.

Die Bebauungsplanänderung enthält weiterhin Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Abschnitt 2.c „Immissionen“) und Anpflanzungsregelungen.

### **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

Erstmalige Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Durch die Änderung wird lediglich die Art der Nutzung neu definiert, das Maß der Nutzung bleibt unverändert. Da das Gebiet durch die Umsetzung der Maßnahmen des Ursprungsplanes auch grünordnerisch ausgestaltet ist, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist derzeit aufgrund der Bautätigkeit noch nicht realisiert, die Festsetzungen dazu werden im Rahmen der Änderung hinsichtlich der Pflanzdichte konkretisiert. Eine landschaftsplanerische Betrachtung fand somit



statt. Die Notwendigkeit einer landschaftsplanerischen Begleitplanung wird für nicht erforderlich gehalten.

### c. Immissionen

Das B-Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Kreisstraße 96 und ca. 500 m östlich der BAB A1 Hamburg-Lübeck. Die Gemeinde hat in Verbindung mit der Aufstellung des nunmehr rechtsgültigen B-Planes Nr. 4 die Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen anhand eines TÜV-Gutachtens geprüft. Die Untersuchung ergab die Erforderlichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles von 4,0 m Höhe, der inzwischen realisiert wurde. Als weitere passive Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Grundrißgestaltung für den Bereich mit eingeschränkter Nutzung E2 übernommen. Die Betrachtung der Immissionen führte zu einer Gliederung des Baugebietes nach der die Wohnnutzung im Bereich mit eingeschränkter Nutzung E1 ausgeschlossen wurde.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine Überprüfung der Lärmimmissionen für das Errichten von Wohnbebauung auf dem Flurstück 72/20 also innerhalb des Bereiches mit eingeschränkter Nutzung E1 vorgenommen. Das Gutachten des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch berücksichtigt die BAB A1 und die K 96 als maßgebliche Lärmquellen. Als Lärminderungsmaßnahmen ist der vorhandene Lärmschutzwall von 4,0 m Höhe für den aktiven Lärmschutz zu erhalten. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anordnung der Baukörper und für die Grundrißgestaltung zum ausreichenden Schutz der Wohngebäude und Außenwohnbereiche erforderlich. Für ausnahmsweise nach Westen und nach Norden bzw. im Dachgeschoß nach Süden ausgerichtete und ständig dem Aufenthalt von Personen dienende Räume ist passiver Schallschutz entsprechend der zugeordneten Lärmpegelbereiche notwendig. Die Untersuchung berücksichtigt bereits die Prognose für Verkehrsbelastung für das Jahr 2014. Deshalb sind die Ergebnisse immer noch gültig, das Resultat kann als Festsetzung in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 eingehen.

Das Plangebiet ist erheblichen Belastungen aus Verkehrslärm von der BAB A1 und der K 96 ausgesetzt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts bei Verkehrslärm) werden am Tag nur an den Ost- und Südseiten der Bebauung (für letztere außer im Dachgeschoß) sowie in der Nacht an den östlichen Gebäudefronten eingehalten, außerdem nachts im Erdgeschoß der südlichen Gebäudefronten. Für die übrigen Gebäudeseiten ergeben sich am Tage Überschreitungen der Anhaltswerte von max. 3 dB(A) im Erdgeschoß und 8 dB(A) im Dachgeschoß. Nachts liegen die Beurteilungspegel um 6 bis 10 dB(A) (EG/DG) über den Orientierungswerten. In den Außenwohnbereichen südlich und östlich werden tags unter dem Anhaltswert von 60 dB(A) liegende Pegel erreicht.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. An der Ostseite der K 96 ist über die gesamte Nord-Süd Ausdehnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung ein in 4,0 m Höhe über Straßenniveau der K 96 reichender Lärmschutzwall zu errichten bzw. dauerhaft zu unterhalten.
2. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind an den Süd- und Ostseiten der Wohngebäude anzuordnen, Schlafräume nach Osten hin zu orientieren. Die Außenbereiche sind unter Ausnutzung der Abschirmwirkung durch geeignete Baukörperstellung ebenfalls zu den straßenabgewandten Grundstücksbereichen im Süden und Osten auszurichten.

3. Für ausnahmsweise nach Westen und Norden bzw. im Dachgeschoß nach Süden ausgerichtete, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume ist passiver Lärmschutz gemäß den in der Übersicht dargestellten Lärmpegelbereichen erforderlich:

Gebiet / Gebäudeseite	Lärmpegelbereich		
	EG	1.OG	DG
Westseite des nördlichsten Gebäudes	IV	IV	V
Westseiten der übrigen Gebäude	III	IV	IV
Nordseite des nördlichsten Gebäudes	III	IV	IV
Nordseiten der übrigen Gebäude	III	III	IV
Südseiten aller Gebäude	II	III	IV
Ostseiten aller Gebäude	I	I	I

Aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben sich folgende Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile*	
		Wohnräume	Bürräume
		dB(A)	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
*resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, Wände und Fenster zusammen			

Für Schlafräume im Lärmpegelbereich II sind entsprechend dem Schalldämmmaß schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

#### d. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße, den Ihlendiek und den Matthäus-Berg-Ring gesichert. Durch die Bebauungsplanänderung ist keine Ergänzung, Erweiterung oder Änderung von Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen oder Erschließungsanlagen erforderlich.

### 3. Ver- und Entsorgung

#### a. Abwasser

Die Gemeinde Braak ist dem Abwasserverband Siek angeschlossen. Die Entsorgung des Baugebietes ist durch ausreichende Dimensionierung der Abwasserleitungen in der Straße Ihlendiek sichergestellt.

#### **b. Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Entwässerungssystem und teilweise durch Versickerung. Das auf den Baugrundstücken zu versickernde unbelastete Oberflächenwasser wird in flachen Mulden (genehmigungsfrei) oder in Sickerschächten (genehmigungspflichtig) versickert, diese Anlagen sind mit einem Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Eine Regenwasserbehandlung für Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe wird berücksichtigt. Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen wird geachtet. Um ständige Grundwasserabsenkungen zu vermeiden wird empfohlen, Kellerdrainagen nicht vorzusehen.

#### **c. Trinkwasser**

Für den Bereich der Gemeinde Braak besteht eine zentrale Wasserversorgung durch den vorhandenen Anschluß an das Netz der Hamburger Wasserwerke. Die Versorgung des Baugebiets ist durch die Anschlußmöglichkeiten in der Straße Ihlendiek sichergestellt.

#### **d. Gas**

Eine Versorgung des Baugebiets mit Gas ist seitens der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

#### **e. Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Bargteheide, Tel. 04532 - 25298 zu erfragen.

#### **f. Müll**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

#### **g. Fernmeldeeinrichtungen**

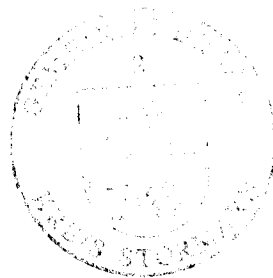
Die Gemeinde Braak ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **4. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 9. Dezember 1996 gebilligt.

Braak, 02. Juni 1997

Planverfasser:

*O. Jördenke*  
Bürgermeister

PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG  
*Detlev Stolzenberg*  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT