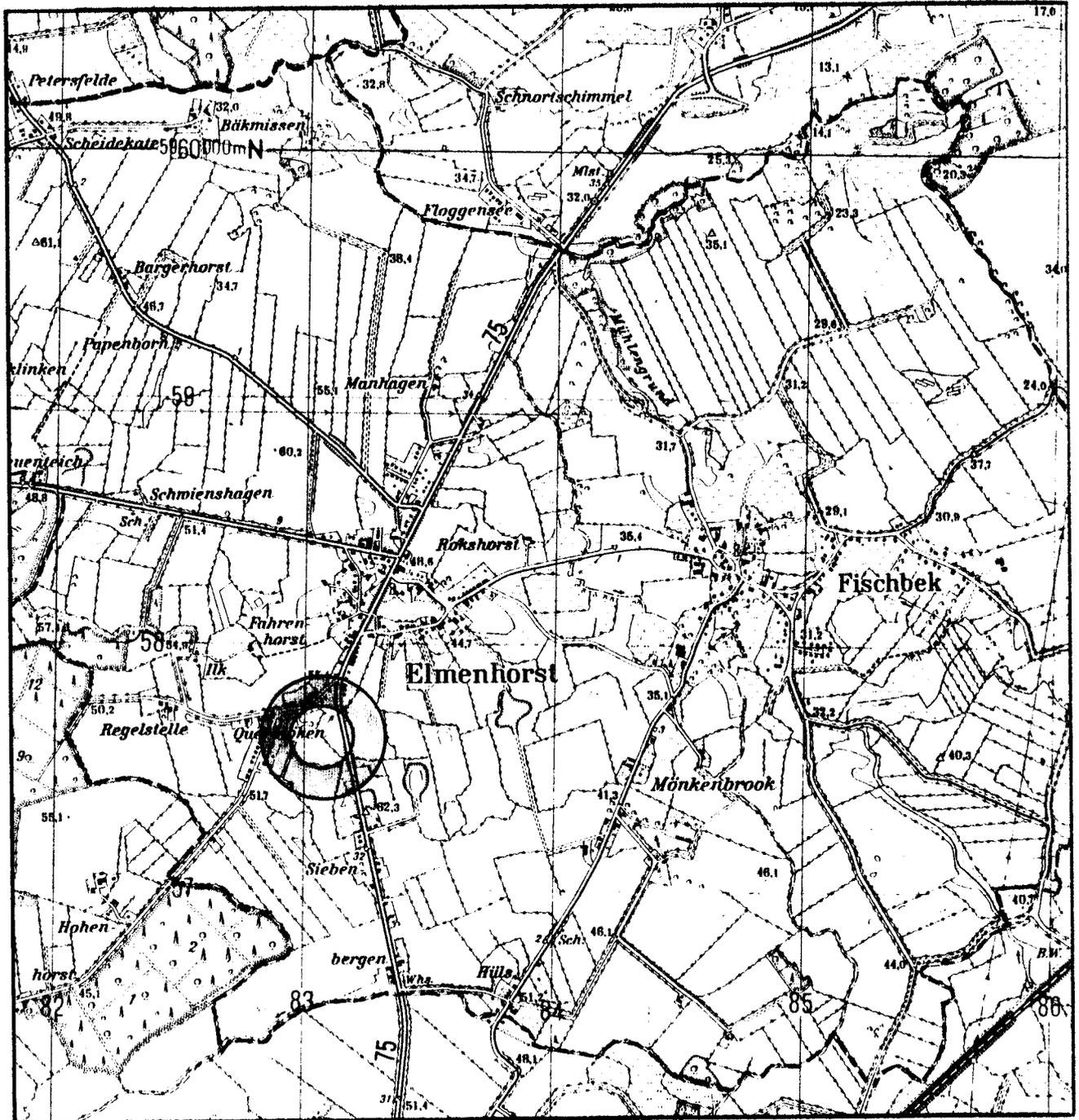


GEMEINDE ELMENHORST KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

1. Änderung

GEBIET: Ortsteil Elmenhorst
Westlich der B 75 - Sportplatz -
- Straße „Am Sportplatz“.

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3

Gebiet: Ortsteil Elmenhorst
Westlich der B 75 - Sportplatz
- Straße "Am Sportplatz".

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 3, Baugebiet: Jersbeker Straße der Gemeinde Elmenhorst wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 7. März 1973, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.16 (3) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Elmenhorst beschloß die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in ihrer Sitzung am 29. Dezember 1977.

Zum 1. Januar 1978 schlossen sich die beiden Gemeinden Elmenhorst und Fischbek zur neuen Gemeinde Elmenhorst zusammen.

Aus diesem Grunde wiederholte die Gemeindevertretung der neuen Gemeinde Elmenhorst den Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Ortsteil Elmenhorst, Westlich der B 75 - Sportplatz - Straße "Am Sportplatz", in ihrer Sitzung am 10. Mai 1978 und führt das Verfahren fort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Ortsteil Elmenhorst, Westlich der B 75 - Sportplatz - Straße "Am Sportplatz", wird aufgestellt auf der Grundlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Elmenhorst. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig mit diesem Verfahren durchgeführt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte vergrößert.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes wurde das Planungs-

büro H. H. Gerke, Erlenkamp 2a, 2400 Lübeck 1
(Israelsdorf) beauftragt.

1. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

I. Sportflächen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird nach § 9 (1) 15 Bundesbaugesetz (BBauG) als öffentliche Grünfläche -
- Sportplatz - festgesetzt. Dabei ist eine eindeutige Gliederung der Sportanlagen wie folgt vorgesehen:

a) Fußballsportanlage

Die Fußballsportanlage wird entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten und dem zwischenzeitlich erfolgten Ausbau endgültig festgesetzt. Dabei werden nicht benötigte Teilflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der am südöstlichen Rand des Sportplatzes festgesetzte Wanderweg wird entsprechend dem jetzigen Verlauf geändert. Die Gesamtfläche der Fußballsportanlage beträgt ca. 3,2 ha, wobei die Größe der beiden Spielfelder je ca. 7.000 qm beträgt.

b) Tennissportanlage

Im Bereich zwischen der neuen Erschließungsstraße (Finkenweg) und der Bundesstraße 75 (B 75) wird eine Fläche von ca. 1,2 ha für den Tennissport festgesetzt. Diese Anlage soll nicht gewerbsmäßig, sondern durch den in der Gemeinde bestehenden Tennisclub genutzt werden.

Vorgesehen ist der Bau eines Trainingsplatzes mit Ballwand und fünf weitere Spielfelder. Für ein geplantes Clubhaus ist eine überbaubare Fläche von max. 200 qm festgesetzt worden. Die Bebauung soll in eingeschossiger, offener Bauweise erfolgen. Außerdem ist für eine zu späterer Zeit geplante Tennishalle eine mit max. 2.000 qm überbaubare Fläche festgesetzt worden. Hierbei darf eine Bauhöhe von 7 m nicht überschritten werden. Die

Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen.

Es ist vorgesehen, die Tennissportanlage sowie den nach Norden angrenzenden Bolzplatz (c) zur Bundesstraße 75 hin durch einen Zaun ohne Tor abzuschließen. Die vorhandenen Grundstücksauffahrten an der Bundesstraße 75 in diesem Bereich sollen aufgehoben werden, sodaß der Zugang zu den gesamten Sportanlagen in diesem Bereich nur von Westen her über die vorhandenen Gemeindestraßen erfolgt.

Weiter ist vorgesehen, die Tennisfelder durch Sichtschutzblenden gegen die Bundesstraße 75 und gegen das gegenüber liegende Baugebiet so lange abzuschirmen, bis die festgesetzten Schutzpflanzungen einen ausreichenden Sichtschutz gewähren.

Die Abwasserbeseitigung für die vorgesehenen baulichen Anlagen (Clubhaus, Tennishalle) soll ~~als Übergangslösung in die bestehende, ausreichend leistungsfähige Gebietskläranlage des angrenzenden Baugebietes erfolgen, bis ein Anschluß an~~ⁱⁿ die zentralen Anlagen zum Klärwerk Bargtheide hin ~~möglich ist.~~ *erfolgen.*

c) Bolzplatz/Spielwiese

Der nördliche Bereich der Sportfläche wird mit einer Fläche von ca. 0,3 ha durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Bolzplatz und Spielwiese festgesetzt. Da im Bereich des bisher bereits verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 lediglich ein Kinderspielplatz für Kleinkinder untergebracht werden konnte, hat die Gemeinde diese Fläche für schulpflichtige Kinder vorgesehen können. Dieser Platz soll eine wehrhafte Einfriedigung erhalten, um den Zugang lediglich vom Finkenweg her zu ermöglichen.

d) Parkanlage

Die etwa 0,7 ha große Fläche zwischen der Bebauung und der neuen Erschließungsstraße, den verlängerten "Finkenweg", soll als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - künftig genutzt werden und wird daher entsprechend festgesetzt. Jegliche sportliche Nutzung dieser Fläche ist nicht zulässig.

e) Stellplätze

Es hat sich in der Zwischenzeit herausgestellt, daß die bisherige weite Zufahrt von der Bundesstraße 75 durch das bestehende Baugebiet hindurch zu den Stellplätzen des Sportplatzes sowohl Belästigungen für die gesamte Siedlung, als auch ein erschwertes Auffinden der Parkplätze durch auswärtige Besucher mitsichbrachte. Durch die neue Gestaltung der gesamten Sportanlage ist nunmehr die Möglichkeit gegeben, neben der sehr verkürzten Zufahrt über den Finkenweg gleichzeitig eine Stellplatzanlage für alle verschiedenen Sportarten zusammen festzusetzen.

Obwohl die nachgewiesene Zahl der Stellplätze (108 Stellplätze) den gesetzlichen Anforderungen sowohl der Fußball-, als auch zusätzlich der Tennissportanlage erfüllt, können bei einem überdurchschnittlichen Bedarf einer Sportart (z.B. bei größeren Veranstaltungen) weitere Plätze genutzt werden, da anzunehmen ist, daß nicht für beide Sportarten zur gleichen Zeit ein erhöhter Bedarf entsteht.

f) Schutzpflanzungen

Als Sicht- und auch als gewisser Schallschutz werden die Sportanlagen durch die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und ein entsprechendes Erhaltungsgebot eingefaßt. Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß mit der gewählten Bepflanzungsart eine fast ganzjährig wirksame dichte Abschirmung erfolgt. Aus diesem Grunde ist eine Bepflan-

zung mit Gehölzen, die der Eigenart dieses Landschaftsabschnittes entsprechen, nicht möglich.

II. Erschließungsstraße (Verlängerter Finkenweg)

Zur Erschließung der gesamten Sportanlage wird durch die Verlängerung des Finkenweges die Verkehrsanbindung des mit dem Sportbetrieb verbundenen Verkehrs geordnet und festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsflächen und südöstlich des Wendehammers sind ausreichend Flächen zum Parken von Fahrzeugen festgesetzt, die auch das Abstellen von Bussen ermöglichen (9 + 25 = 36 Parkplätze).

III. Allgemeines Wohngebiet

Durch die Zentralisierung der Stellplätze ist die bisher im Südwesten des Änderungsbereiches vorgesehene Stellplatzanlage nicht mehr erforderlich. Um einen geordneten Abschluß der Bebauung in diesem Bereich sicherzustellen, werden hierfür drei Bauplätze zusätzlich vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise. Auch die entsprechenden textlichen Festsetzungen nehmen auf die bisherige Planung Bezug.

Zur Erschließung dieser Grundstücke wird die Straße mit einer Kehre gem. RAST-E abgeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung für diese Grundstücke ist durch Anschluß an die für das benachbarte Baugebiet bestehenden Einrichtungen sichergestellt.

2. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden Erhaltungsgebote für erhaltenswerte Knicks und Einzelbäume im Sinne des § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt.

3. Maßnahmen zum Schutze von Bodendenkmälern:

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler. Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das LVF untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler, sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorp, 2380 Schleswig (Tel.: 04621 / 32347) gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabschub) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Nr. 6 der Landesaufnahme, Urnenfriedhof im Bereich außerhalb der ehemaligen Sandgrube.

4. 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 vorgesehen.

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

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

5. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die vor-

aussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	8.500 DM
B. Verkehrsflächen	34.850 DM
C. Straßenentwässerung (40%)	3.500 DM
D. Straßenbeleuchtung	2.800 DM
E. Schutzpflanzung	10.900 DM
	<hr/>
	60.550 DM
Planung und Abrundung 15%	9.450 DM
	<hr/>
	70.000 DM
	=====

Davon trägt die Gemeinde Elmenhorst für die drei Grundstücke an der Verlängerung der Straße "Am Sportplatz" gem. § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 7.000 DM

Es ist vorgesehen, diese Mittel im Haushalt 1980 bereitzustellen.

F. Schmutzwasserkanalisation	15.000 DM
G. Regenwasserleitung (60%)	5.250 DM
H. Wasserversorgung	8.250 DM
	<hr/>
	28.500 DM
Planung und Abrundung 15%	4.500 DM
	<hr/>
	33.000 DM
	=====

Die Kosten zu F. bis H. sind nicht Erschließungskosten

im Sinne des § 129 BBauG für die vorgenannten Bau-
grundstücke. Sie werden daher anteilig von den be-
troffenen Grundstückseigentümern getragen.

J. Grunderwerb	12.000 DM
K. Verkehrsflächen	140.000 DM
L. Straßenentwässerung	35.000 DM
M. Straßenbeleuchtung	10.000 DM
N. Schutzpflanzung	25.000 DM
O. Schmutzwasserleitung	30.000 DM
P. Wasserversorgung	16.000 DM
R. Stellplätze	35.000 DM
S. Bolzplatz	10.000 DM

313.000 DM

=====

Die Kosten für die Erschließung der Grünfläche - Sport-
anlage - sind nicht Erschließungskosten im Sinne des
§ 129 BBauG. Sie werden von der Gemeinde getragen. Ein
Teil der benötigten Mittel ist bereits aufgebracht
worden. Entsprechend der vorgesehenen Verwirklichung
werden weitere Mittel im Haushalt 1980 bzw. den folgen-
den Haushalten bereitgestellt.

Die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 3, Gebiet: Ortsteil Elmenhorst, Westlich
der B 75 - Sportplatz - Straße "Am Sportplatz", der
Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung
Elmenhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 24. Juni 1980.

Elmenhorst, den 24. Juni 1980

Siegel



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: 15. Okt. 1979, 24. Juni 1980
aufgestellt durch: